

VUOKRA-ASUNTOYHTIÖIDEN SULAUTUMINEN

Tuusniemen kunta

LUONNOS

Alpo Ronkainen x.5.2017

Page 1



TOIMEKSIANTO

- Tuusniemen kunnan omistamien vuokra-asuntoyhtiöiden sulautuminen
- Selvitys vaihtoehtoisista toimintamalleista sulautumisen toteuttamiseksi
- Eri mallien vertailu ja suositus valittavasta mallista
- Keskeisimmät vaikutukset kunnan ja yhtiöiden toimintaan
- Suunnitelma järjestelyn toteuttamisesta
- Toimeksiannon tarkemmat ehdot ja rajoitukset on esitetty tarjouksessa ja sen liitteissä.

Page 2



MK TL



TAUSTATIEDOT YHTIÖISTÄ

- As Oy Tuusniemen Nahkuri
 - As Oy Tuusniemen Harju
 - As Oy Tuusniemen Turula Harjutie
 - As Oy Tuusniemen Turula Kenttätie
 - As Oy Tuusniemen Turula Keskitie
 - Kiinteistö Oy Tuusniemen Haapapuisto
-
- Kaikki yhtiöt käytännössä velattomia.
 - Kiinteistö Oy Tuusniemen Haapapuisto on ns. tavallinen kiinteistöyhtiö (vuokratuotot yhtiölle). Muut yhtiöt ovat asunto-osakeyhtiöitä, joissa yhtiön huoneistojen hallinta on osakkaalla, Tuusniemen kunnalla. Vuokratuotot kertyvät näistä kunnalle, joka suorittaa hoitovastiketta yhtiölle.
 - Yhtiöt ovat ns. vapaarahoitteisia eli niiden omistamiseen ei liity ARA -järjestelmän rajoituksia.

OMISTAJAPOLIITTISET TARPEET

- Kunnan omistamat asunnot yhden juridisen yhtiön omistukseen.
- Toiminnalliset ja hallinnolliset säästöt.
- Järjestää rakenne siten, että yhtiöt eivät näyttäisi verotuksen tulosta ja eivät joutuisi maksamaan tuloveroa.

JÄRJESTELYYN VAIKUTTAVAT RAJOITTEET JA VEROTUS

- Sulautumiset edellyttävät velkojien suostumusta, yhtiöiden tilinpäätöstietojen per 31.12.2016? mukaan yhtiöillä ei ole pitkäaikaista velkaa.
- Tilinpäätöstietojen perusteella kaikkien yhtiöiden taloudellinen tilanne on vakaa. Yhtiöiden omat pääomat ovat riittävät.
- Emme ole arvioineet mahdollisten kirjanpitoon kirjaamattomien vastuinen ml. Korjausvelan vaikutusta yhtiöiden taloudelliseen tilanteeseen.
- Elinkeinoverolaissa säädetty sulautumiset ovat veroneutraaleja eivät aiheuta veroseuraamuksia.

SUOSITUS JA MUUT VAIHTOEHDOT

Suositus:

1. Muut yhtiöt sulautuvat As Oy Tuusniemen Turula Keskitiehen
 - Kyseessä olisi ns. sisaryhtiösulautuminen, jonka toteuttaminen on hallinnollisesti kevein.
 - Sulautumisprosessiin liittyvät viranomaismaksut (kaupparekisterimaksut) ovat alhaisemmat muihin vaihtoehtoihin verrattuna.
 - Ellei toiminnallisista syistä muuta johdu, sulautuminen on suositeltavaa suorittaa siten, että vastaanottavana yhtiönä on se yhtiö, jonka toiminta on laajinta.

Vaihtoehtoinen sulautumistapa:

2. Yhtiöt sulautuvat uuteen perustettavaan yhtiöön
 - Kyseessä olisi ns. kombinaatiosulautuminen, jossa yhtiöt sulautuisivat uuteen perustettavaan yhtiöön.
 - Sulautumisen toteuttaminen on hallinnollisesti mutkikkaampi kuin sisaryhtiösulautuminen.
 - Viranomaismaksut (kaupparekisterimaksut) ovat korkeammat kuin sisaryhtiösulautumisessa.

TOTEUTTAVA JÄRJESTELY

- Järjestelylle asetetut tavoitteet toteutuvat käsityksemme mukaan parhaiden järjestelyssä, jossa As Oy Tuusniemen Nahkuri, As Oy Tuusniemen Harju, As Oy Tuusniemen Turula Kenttätie, As Oy Tuusniemen Turula Keskitie ja Kiinteistö Oy ja Tuusniemen Haapapuisto sulautuvat As Oy Tuusniemen Turula Harjutiehen (vastaanottava yhtiö).
- Sulautumisessa sulautuvat yhtiöt lakkaavat ja niiden omaisuus ja velat siirtyvät vastaanottavalla yhtiölle.
- Vastaanottavan yhtiön yhtiöjärjestys muutettaisiin siten, että yhtiön osakkeet oikeuttaisivat yhtiön omistuksessa olevan ja sille sulautumisessa siirtyvien rakennusten hallintaan. Yhtiö olisi siis edelleen ns. keskinäinen yhtiö, jossa rakennuksen (huoneistojen) hallinta olisi osakkaalla (Tuusniemen kunnalla).
- Sulautumisen yhteydessä vastaanottavan yhtiön toiminimi voidaan vaihtaa esim. As Oy Tuusniemen Vuokrataloiksi.

SULAUTUMISEN VAIKUTUS AS OY TURULA HARJUTIEHEN

- Yhtiön taloudellinen asema vahvistuu siten, että sen oma pääoma nousee 413 t t. eurosta 1 880 t. euroon.
- Yhtiön vuoden 2016 tilinpäätösten mukaan laskettua tilikauden voitto olisi noin 10 t. euroa.
- Vuoden 2016 tilinpäätösajankohdan mukaan laskettuna yhtiön rahavarat olisivat noin 132 t. euroa.
- Yhtiö olisi vakavarainen ja sillä olisi hyvä maksuvalmius.
- Diassa 9 on esitetty sulautuvien yhtiöiden vuosien 2016 tilinpäätösten ja perusteella tehdyt yhdistelmät sulautumisen jälkeisen yhtiön taseesta.

SULAUTUMISEN JÄLKEINEN AS OY TURULA KESKITIE

	Asunto Oy Turula Keskitie	Asunto Oy Turula Kenttätie	Asunto Oy Turula Harjutie	Asunto Oy Harju	K Oy Haapa- puisto	Asunto Oy Nahkuri	Sulatuminen jälkeinen Asunto Oy Turula Keskitie
Liittymismaksut	3 816			12 176	10 504	18 921	45 417
Maa-alueet						84	84
Rakennukset	398 761	134 029	222 455	212 494	205 824	532 069	1 705 632
Konet ja kalusto	928	1 740	958	526	8 387	99	12 638
Saamiset kunnalta			16				16
Muut saamiset	1 097	535	1 312	619	1 580	1 575	6 718
Rahat	<u>14 099</u>	<u>19 070</u>	<u>29 444</u>	<u>26 351</u>	<u>14 233</u>	<u>29 449</u>	<u>132 646</u>
Yhteensä	418 701	155 374	254 185	252 166	240 528	582 197	1 903 151
Osakepääoma	327 764	160 653	168 188	251 297	252 618	148 826	1 309 346
Rahastot	109 647		80 086			431 708	621 441
Voitto/tappio	-23 602	-12 064	-1 804	-766	-20 201	-2 035	-60 472
Tilikauden voitto		<u>5 032</u>	<u>30</u>	<u>29</u>	<u>5 191</u>	<u>27</u>	10 309
Omapääoma	413 809	153 621	246 500	250 560	237 608	578 526	1 880 624
Lainat kunnalta	666		1 666				2 332
Lyhytaikaiset lainat	<u>4 226</u>	<u>1 753</u>	<u>6 019</u>	<u>1 606</u>	<u>2 920</u>	<u>3 671</u>	<u>20 195</u>
Yhteensä	418 701	155 374	254 185	252 166	240 528	582 197	1 903 151

SULAUTUMISEN MUUT VAIKUTUKSET

- Tuusniemen kunta:
 - Sulautumisella ei ole sinällään vaikutusta kunnan kirjanpitoon tai taloudelliseen asemaan. Sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden osakkeiden hankintamenot kunnan taseessa yhdistetään vastaanottavan yhtiön osakkeiden hankintamenuon.
- Yhtiöt ja kokonaisuus:
 - Toimiminen yhdessä juridisessa organisaatiossa alentaa hallinnollisia kustannuksia ja mahdollistaa myös ylläpitokustannusten alentamisen.
 - Yhtiöistä muodostuu yksi kokonaisuus, jolloin lainojen lyhennysten ja korjausten rahoitus voidaan varmistaa useamman kohteen tuotoilla.

KUVAUS SULAUTUMISESTA

- Osakeyhtiölaki 16 luku, asunto-osakeyhtiölaki 19 luku, elinkeinoverolain 52 a-b §,
- Sulautumisessa sulautuvan yhtiön varat ja velat siirtyvät vastaanottavalle yhtiölle. Sulautuvan yhtiön toiminta päättyy.
- Sulautuminen on veroneutraali eli siitä ei aiheudu veroseuraamuksia.
- Sulautuminen on toteutettava määrämuotoisesti osakeyhtiölain mukaan.
- Sulautumisprosessin kokonaiskesto noin 5 kuukautta.

SULAUTUMISPROSESSI I

- Sulautumisprosessin päävaiheet ovat seuraavat:
 - Sulautumissuunnitelmaan on sisällytettävä osakeyhtiölain ja/tai asunto-osakeyhtiölain edellyttämät seikat, ja se hyväksytään kussakin sulautumiseen osallistuvan yhtiön hallituksessa sekä tulee allekirjoittaa asianmukaisesti,
 - Tilintarkastajan on annettava lausunto sulautumissuunnitelmasta ja, jos Tuusniemen kunta kaikkien sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden osakkeenomistajana suostuu, riittää lausunto siitä, onko sulautuminen omiaan vaarantamaan vastaanottavan yhtiön velkojen maksun
 - Sulautumissuunnitelma on rekisteröitävä kaupparekisteriin kuukauden kuluessa sen allekirjoittamisesta uhalla, että sulautuminen raukeaa.
 - Sulautumissuunnitelman rekisteröinnin yhteydessä haetaan sulautuvien yhtiöiden velkojen kuulutusta, jonka määräpäivä asetetaan noin 4 kuukauden päähän
 - Sulautuvien yhtiöiden velkojille, joiden saatava on syntynyt ennen sulautumissuunnitelman rekisteröintiä, on sulautuvien yhtiöiden lähetettävä kirjallinen ilmoitus sulautumisesta viimeistään kuukausi ennen määräpäivää

SULAUTUMISPROSESSI II

- Sulautumisprosessin päävaiheet ovat seuraavat:
 - Päätetään sulautumisen täytäntöönpanosta sulautuvien yhtiöiden yhtiökokouksessa ja vastaanottavan yhtiön hallituksessa, ellei osakkeenomistaja toisin päättää. Päätökset tehtävä 4 kuukauden kuluessa sulautumissuunnitelman rekisteröimisestä tai sulautuminen raukeaa.
 - Sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden on tehtävä kaupparekisteri-ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta 6 kuukauden kuluessa sulautumista koskevasta päätöksestä.
 - Tilintarkastajan on lisäksi annettava vastikkeellisessa sulautumisessa todistus oman pääoman määrästä ja sen maksusta
 - Kun sulautumisen täytäntöönpano on rekisteröity, sulautuvien yhtiöiden varat ja velat siirtyvät selvitysmenettelyttä vastaanottavalle yhtiölle, ja sulautuvien yhtiöiden toiminta päättyy.

SULAUTUMISEN ALUSTAVA AIKATAULUTUS

- Tuusniemen kunta: Päätös sulautumisen toteuttamisesta, omistajaohjaus kesäkuu 2017.
- Sulautumissuunnitelman hyväksyntä sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden hallituksissa, elokuu 2017.
- Sulautumissuunnitelman rekisteröinti, kuulutus velkojille, syyskuun alku 2017.
- Päätös sulautumisen täytäntöönpanosta, yhtiöiden yhtiökokouksessa, lokakuu 2017.
- Sulautumisen täytäntöönpano, 31.12.2017.

