

Näsin tilat Oy:n osakeanti, terveysaseman rakennusten luovutus yhtiölle apporttiluovutuksena yhtiön osakkeita vastaan sekä yhtiölle myönnettävä laina

Kaupunginhallitus 13.04.2026
2147/02.07.00/2025

Valmistelu ja lisätiedot

Rahoitusjohtaja Henrik Rainio, hallintojohtaja Roope Lenkkeri;
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Näsin tilat Oy on Porvoon kaupungin kokonaan omistama toimitilojen vuokraustoimintaa harjoittava tytäryhtiö. Yhtiö on perustettu vuokraamaan terveysaseman toimitiloja Itä-Uudenmaan hyvinvointialueelle nk. sote-voimaannolain (616/2021) mukaisen siirtymäkauden päätyttyä, jolloin kaupungin katsotaan toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla sen harjoittaessa toimitilojen vuokraustoimintaa.

Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa on päästy yhteisymmärrykseen Näsin terveyskeskuksen vuokratasosta ja muista vuokraehdoista. Tämä tarkoittaa, että Näsin terveyskeskuskiinteistö voidaan siirtää apporttina kaupungilta Näsin tilat Oy:lle, joka tekee vuokrasopimuksen hyvinvointialueen kanssa (liitteenä vuokrasopimusluonnos). Vuokrasopimus tulee voimaan taannehtivasti 1.1.2026 lähtien. Näsin terveyskeskuskiinteistön tasearvo on 1 808 838,68 euroa. Kiinteistön apporttiluovutuksella yhtiöön ei ole tulosvaikutusta kaupungin vuoden 2026 tulokseen.

Vuokraneuvotteluiden osana on sovittu, että kiinteistön omistajana toimiva Näsin tilat Oy toteuttaa Näsin terveyskeskuskiinteistöön noin 300 000 euroa maksavat erikseen osapuolten kesken sovitut rakennus- ja talotekniset muutokset ja niistä johtuvat työt. Hyvinvointialue maksaa investoinnin ja siihen liittyvät rahoituskustannukset viiden vuoden aikana kerättävällä rahoitusvastikkeella. Näsin tilat Oy:n taseeseen ei ole muodostunut pääomia, jolla investointi voitaisiin toteuttaa, vaan yhtiö tarvitsee tätä varten kaupungilta 300 000 euron suuruisen lainan.

Kaupungin takaus- ja antolainauspolitiikan (liitteenä) mukaan kaupunki voi myöntää lainoja tytäryhteisöille, mutta lähtökohtana lainan myöntämiselle on kaupunkikonsernin kokonaisuus, huomioiden antolainauksen riskit. Kaupungin käyttää markkinaperusteisia korkoja antamilleen lainoille. Lainan myöntäminen Näsin tilat Oy:lle on tiloja käyttävän vuokralaisen edun mukaista. Kun vuokralaisena toimii hyvinvointialue, jonka kanssa pääomavastikkeen takasin maksamisesta sovitaan erillisellä sopimuksella, ei Porvoon kaupungin riskiasema käytännössä kasva järjestelyn myötä.

Elinkeinotulon verottamisesta annettua lakia (EVL, 360/1968) on muutettu lisäämällä siihen väliaikaisesti säännökset, joilla määritellään se, mistä arvoista vastaanottava yhtiö voisi tehdä

poistoja sille siirtyvän omaisuuden osalta, kun kunnan toimitiloilla harjoitettu vuokraustoiminta yhtiöittämisen myötä siirtyy normaalin yhteisöverotuksen piiriin. EVL 52 j §:n mukaan, kunnan saadessa vastikkeeksi vastaanottavan yhtiön osakkeita, vastaanottavan yhtiön verotuksessa käyttöomaisuuden ja muun omaisuuden verotuksessa vähentämättä olevaksi hankintamenoksi ja pitkävaikutteisten menojen verotuksessa vähentämättä olevaksi määräksi katsotaan varojen siirtoa edeltävältä viimeksi päättyneeltä tilikaudelta laaditun tilinpäätöksen mukainen omaisuuden ja pitkävaikutteisten menojen kirjanpitoarvo.

Varainsiirtoverolain (931/1996) 43 a §:ään on otettu säännös määräaikaisesta verovapaudesta eräissä sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyvissä yhtiöittämisissä. Säännöksen mukaan veroa ei ole suoritettava, kun kunta viimeistään vuoden 2030 loppuun mennessä luovuttaa omistamalleen osakeyhtiölle sen osakkeita vastaan kiinteistön, joka on sotevoimaanpanolain perusteella vuokrattu hyvinvointialueelle. Varainsiirtoverolain määräaikaisessa muutoksessa apporttiomaisuuden luovutuksessa hankintamenona pidettäisiin käyvän arvon sijasta kirjanpitoarvoja.

Porvoon kaupunki Näsin tilat Oy:n ainoana osakkeenomistajana voi yhtiökokousta pitämättä tehdä päätöksen osakeannista. Yhtiö laskisi liikkeelle yhden (1) kappaleen uusia osakkeita, joka annetaan osakeyhtiölain 9:3:n merkintäetuoikeuden mukaisesti merkittäväksi Porvoon kaupungille. Osakkeiden merkintähinta on 1 808 838,68 euroa. Osakkeiden merkintähinta maksettaisiin kokonaisuudessaan osakeyhtiölain 9:12:n mukaisena apporttina yhtiölle luovutettavilla rakennuksilla vesi- ja sähköliittymineen osoitteessa Askolinintie 1. Kyseiset rakennukset muodostavat keskeisen osan yhtiön operatiivista toimintaa. Merkintähinta on maksettava viimeistään 31.5.2026 mennessä. Merkintähinta merkitään kokonaisuudessaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Siirrettävän omaisuuden arvo perustuu apporttiomaisuuden luovuttajan Porvoon kaupungin kirjanpidon mukaiseen rakennuksen sekä liittymien jäännösarvoon per 31.12.2025 (apporttiselvitys liitteenä). Porvoon kaupungin pysyvien vastaavien aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelmanmukaisilla poistoilla ja investointimenoihin saaduilla rahoitusosuuksilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaisesti. Pysyvän vastaavan todennäköisesti tulevaisuudessa kerryttämä tulon ollessa hankintamenoa pienempi, on hyödykkeen arvonalentuminen kirjattu kuluksi.

Toimivallan peruste Porvoon kaupungin hallintosääntö 37 § 11. kohta

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupungin antolainamäärärahoja korotetaan 300 000 eurolla vuoden 2026

talousarviossa.

Jos valtuuston päätös talousarviomuutoksesta on myönteinen, kaupunginhallitus päättää myöntää Näsin tilat Oy:lle 300 000 euron suuruisen lainan viideksi vuodeksi. Lainasta peritään 3,5 prosentin vuotuista korkoa.

Kaupunginhallitus, Näsin tilat Oy:n ainoan osakkeenomistajan edustajana, päättää, että yhtiö antaa yhden (1) kappaleen uusia osakkeita (osakeanti) merkintähinnaltaan 1 808 838,68 euroa. Osakeannissa noudatetaan OYL 9:3:n mukaista osakkeenomistajan merkintäetuoikeutta. Liikkeelle laskettava osake annetaan näin ollen merkittäväksi Porvoon kaupungille. Merkintähinta on maksettava viimeistään 31.5.2026. Osakkeen merkintähinta maksetaan kokonaisuudessaan seuraavalla apporttiomaisuudella: Näsin terveysaseman rakennukset osoitteessa Askolinintie 1, 06100 Porvoo. Liitteenä olevan apporttiselvityksen mukaisesti apporttiomaisuuden arvo on apportin luovutusta edeltäneen hetken 31.12.2025 mukainen rakennuksen kirjanpitoarvo 1808 838,68 euroa. Apporttiomaisuus merkitään kokonaisuudessaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Kaupunginhallitus päättää merkitä yhden (1) kappaleen Näsin tilat Oy:n uusia osakkeita. Merkintähinta katsotaan suoritetuksi, kun kaupunki luovuttaa Näsin tilat Oy:lle osaketta vastaan apporttiomaisuutena terveysaseman rakennukset osoitteessa Askolinintie 1.

Päätös tarkastetaan heti.