

Naantalin Vuokratalot Oy:n osakepääoman korottaminen

Kaupunginhallitus 07.04.2025 § 92
330/02.01.02/2025

Valmistelija

Talousjohtaja Heli Lähteenmäki

Naantalin Vuokratalot Oy:n hallitus on toimittanut kaupungille seuraavan anomuksen yhtiön osakepääoman korottamisesta:

" NVT Oy osakepääomaa on viimeksi korotettu kahdesti vuonna 2009. Rymättylän ja Velkuan yhteensä 4 kpl As. Oy:n sulautumisen yhteydessä osakepääoma korotettiin yhtiöiden kirjanpitoarvon mukaan yhteensä 96.857 eurolla. Tässä osakepääomakorotuksessa NVT Oy ei saanut rahavastiketta. Sen lisäksi vuonna 2009 korotettiin osakepääomaa rahavastikkeella 20.000 eurolla 2.650.037 eurosta 2.670.037 euroon. Tämä osakepääoma korotus kohdistui Luonnonmaalla Käköläntie 23 uudiskohteeseen, joka valmistui vuonna 2010. Tämän korotuksen jälkeen osakepääomaa ei ole korotettu.

Yhtiön rakennuskanta on kasvanut edellisen osakepääoma korotuksen jälkeen:

2014 Haikarinkatu 8, 26 asuntoa, 1402 asm², hankintahinta 3.964.572 euroa

2018 Torpparintie 1, 33 asuntoa, 1764 asm², hankintahinta 4.775.853 euroa

2020 Lounatuuli 9, 11 asuntoa, 823 am², hankintahinta 3.119.704 euroa

2022 Ruotumestarintie 1, 84 asuntoa, 3936 asm², hankintahinta 12.722.660 euroa

2025 Presidentinkatu 3, 1588 asm², 35 asuntoa, hankintahinta 5.031.194 euroa

2026 Ratakatu 2, 1492 asm², 32 asuntoa, hankintahinta n. 5.700.000 euroa

Yhteensä 29.613.983 euroa ja Ratakatu 2 toteutuessa 35.313.983 euroa

Lisäksi yhtiö on peruskorjannut kaksi kiinteistöä Nuhjalantie 5 A ja B sekä Isotalontie 9 yhteensä 6.775.495 euroa.

Keskustan kohteen Presidentinkatu 3 ja Ratakatu 2 kiinteistön vuokrasopimuksessa on huomioitu 200 kem² liiketila, josta ei makseta tonttivuokraa. Tämä liiketila tulee Ratakatu 2 rakennukseen, joka on Tuulensuunkadun välittömässä läheisyydessä. Tontin pienen rakennuspaikan ja rakennusoikeuden maksimi 1850 kem² huomioiden 1. kerrokseen on saatu mahtumaan 144 m² liiketilaa. Liitteenä 2 a-d arkkitehdin pohja- ja julkisivukuvat.

Liiketilän rakennuskustannukset ovat noin 3.300-3.500 euroa/m², kokonaiskustannukset liiketilalle ovat noin 475.200-504.000 euroa. Liiketilän rakentamiseen ei saa ARAn korkotukea, vaan se tulee rahoittaa vieraalla pääomalla. Laskennallinen 500.000 euron lainanhoitokulut: 20 vuoden laina-aika, 3,00 %, lainanhoitokulut ovat noin 33.276 euroa/vuosi 20 vuoden laina-aika, 5,00 %, lainanhoitokulut ovat noin 39.600 euroa/vuosi Liiketila voidaan rahoittaa myös osakepääoman korotuksella.

ESITYS:

Toimitusjohtaja esittää, että esitetään Naantalin kaupungille yhtiön osakepääoman korottamista 500.000 eurolla. Osakepääoma korotetaan, kun Ratakatu 2 urakkakilpailutus on tehty, ARA on hyväksynyt kohteen alkuhinnan ja kun rakennustyöt ovat alkaneet. Arvio urakan aloittamisesta on kesä 2026.

PÄÄTÖS: Päätettiin hyväksyä toimitusjohtajan esitys.”

Liiketilän rahoitusvaihtoehtoista on neuvotelu yhtiön ja kaupungin edustajien kesken. Rahoitusvaihtoehtoina on ollut kaupungin kautta tapahtuva, markkinaehtoinen lainoitus tai yhtiön pääomittaminen.

Kaupunki saa lainaa markkinoilta edullisemmin kuin kaupunkikonserniin kuuluvat yhtiöt. Kaupunki ei kuitenkaan saa tukea markkinoilla toimivia yhtiöitään EU-säännösten vastaisesti. Siksi lainarahoitus tulisi olla joka tapauksessa markkinaehtoista.

Toinen vaihtoehto on lisätä yhtiön peruspääomaa esim. osakeannin tai osakkeiden nimellisarvion korotuksen kautta siten, että yhtiö pystyy rahoittamaan liiketilainvestoinnin.

Naantalin Vuokratalot Oy:n osakepääoman suuruus taseessa on 2 690 037,00 euroa, ja se on pysynyt saman suuruisena pitkään, kuten yhtiön anomuksesta ilmenee. Vertailuvuonna 2015 yhtiön taseen loppusumma on ollut 36 412 620,16 euroa. Vuoden 2024 tilinpäätöksessä yhtiön taseen loppusumma 61 856 263,85 euroa. Peruspääoman suuruus taseen loppusummaan suhteutettuna oli vuonna 2015 7,4 %, ja vuonna 2024 4,3 %.

Yhtiön asuntojen käyttöaste on korkea, ja kysyntää uusille asunnoille on ollut hyvin. Uusia kohteita on rakennettu useita viimeisen kymmenen vuoden aikana ja vanhaa kiinteistökantaa on peruskorjattu suunnitelmallisesti. Taseen omaisuus on kasvanut, mutta niin on myös vieras pääoma. Yhtiö hoitaa kuitenkin taloutensa hyvin ja suoriutuu velvoitteistaan kuten pitääkin.

Liiketilän osalta on kyse investoinnista, joka edistää Naantalin keskustan kehitystä. NVT Oy:n peruspääoma on pieni suhteessa taseen kokoon, ja sen korottaminen 500 000 eurolla nostaisi peruspääoman osuuden 5,2 %:iin vuoden 2024 lopun taseen loppusummasta. Näillä perusteilla osakepääoman korotus on mahdollinen ja tarkoituksenmukainen tässä tilanteessa kaupungin näkökulmasta. Peruspääomalle maksetaan korkoa samoin periaattein kuin aiemmin.

Esitän, että kaupunki pääomittaa Naantalin Vuokratalot Oy:tä 500 000 eurolla vuoden 2026 aikana ja maksaa vastaavan summan NVT Oy:lle. Kaupunki saa pääomalleen vastaavan tuoton kuin tähänkin asti. Pääomitus huomioidaan kaupungin vuoden 2026 talousarviossa ja pääomituksen tapa (osakeanti tai osakkeiden nimellisarvon korotus) sovitaan tarkemmin viimeistään alkuvuonna 2026.

Liitteenä on ote NVT Oy:n hallituksen pöytäkirjasta 1.4.2025, suunnitelmat Ratakatu 2 uudiskohteen pohjakerroksen liiketilän toteutuksesta.

Ratkaisuvalta

Hallintosääntö luku 6, § 25

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää, että Naantalin Vuokratalot Oy:tä pääomitetaan 500 000 eurolla vuoden 2026 aikana. Kaupunki saa pääomalleen vastaavan tuoton kuin tähänkin asti. Pääomitus huomioidaan kaupungin vuoden 2026 talousarviossa ja pääomituksen tapa (osakeanti tai osakkeiden nimellisarvon korotus) sovitaan tarkemmin viimeistään alkuvuonna 2026.
Kokouskäsittely	Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Tero Tavio poistui yhteisöjäävinä tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Jääviyden perusteena oli varapuheenjohtajuus Naantalin Vuokratalot Oy:n hallituksessa.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.