

## KAS, osakkuuskunta

Kunnanhallitus 18.05.2026

373/00.04.02/2026

Mäntsälän kunta ja KAS asunnot Oy ovat neuvotelleet Mäntsälän kunnan omistaman vuokraloyhtiön, Mäntsälän Kodit Oy:n, osakekannan siirtämisestä KAS asunnot -konsernille. Mäntsälän Kodit Oy:n osakkeet ovat aravarajoitusten alaisia. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) on nimennyt yhtiön osakkeiden luovutuksensaajaksi yleishyödylliseksi nimetyn KAS Kodit Oy:n.

Mäntsälän kunta päätti teettää selvityksen Mäntsälän Kodit Oy:n taloudellisesta tilanteesta. Selvityksen teki Inspira Oy vuonna 2023. Selvityksen mukaan yhtiön merkittävä velkataakka ja tulevaisuudessa kertyvät alijäämät yhtiön 20 milj. lainan uudelleen rahoituksen ja korkomenojen kasvun johdosta tarkoittavat jatkossa sitä, että kunta joutuisi pääomittamaan yhtiötä. Yhtiöllä oli tilinpäätöksessä 31.12.2025 23 milj. euroa lainaa, josta kunnan myöntämää pääomalainaa on 1,2 milj. euroa. Yhtiön vuoden 2026 talousarvion mukaan yhtiö tulee tekemään vuonna 2026 sekä suunnitelmavuosina 2027-2029 yhteensä n. 1,3 milj. euroa tappiota.

KAS asunnot Oy on 40 kunnan omistama valtakunnallinen vuokraloyhtiö. Mäntsälän kunta omistaa entuudestaan 30 KAS asunnot Oy:n B-sarjan osaketta.

Mäntsälän Kodit Oy:n osakekannan siirto toteutetaan käytännössä kaksivaiheisella apporttimenettelyllä. Ensivaiheessa Kunta merkitsee KAS asunnot Oy:n tytäryhtiön KAS kodit Oy:n uusia osakkeita ja maksaa osakkeiden merkintähinnan luovuttamalla apporttiomaisuutena siirrettävän Mäntsälän Kodit Oy:n koko osakekannan. Tämän jälkeen toisessa vaiheessa toteutetaan osakevaihto, jossa Kunta luovuttaa KAS kodit Oy:n osakkeet ja saa niitä vastaan KAS asunnot Oy:n A-osakesarjan osakkeita. Näin Mäntsälän Kodit Oy:n osakkeet tulevat yleishyödylliseksi nimetyn KAS kodit Oy:n omistukseen ja Kunta vastaavasti saa konsernin emoyhtiön KAS asunnot Oy:n osakkeita.

Apporttiomaisuuden, Mäntsälän Kodit Oy:n, arvo määritetään Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) antaman luovutuskorvauksen määrää koskevan päätöksen mukaisesti. Varken vahvistama luovutuskorvauksen määrä, 549.064,00 euroa, on samalla korkein sallitun luovutuskorvauksen määrä.

Mäntsälän kunta saa apporttisiirrossa 331 uutta 1.657,50 euron arvoista KAS asuntojen A-sarjan osaketta yht. 548.467,00 euroa. Tämän jälkeen Mäntsälän kunnan osuus osakkeista on 0,179 %. Osakkeiden tuottama äänimäärä on 6 650, mikä on 0,171 % kaikkien osakkeiden äänimäärästä.

KAS asuntojen osakkeen arvo perustuu yhtiön hallituksen päätökseen, joka pohjautuu asiantuntijoiden arvioihin ja tilintarkastusyhteisö BDO:n antamaan raporttiin osakkeen arvonmäärityksestä.

Mäntsälän Kodit Oy:n osakekannan arvo on 306.486,81 euroa kunnan taseessa. Siirron yhteydessä kirjanpidosta kirjataan poistuvien osakkeiden arvo ja kirjataan uusien osakkeiden arvon erotus, josta syntyy

kirjanpidollinen myyntivoitto 242.145,69 euroa. Osapuolet eivät luovuta toisilleen kaupan yhteydessä osakkeiden lisäksi muuta vastiketta. Osakkeiden hankinta ja myynti tulee talousarviomuutoksena myös käsiteltäväksi talousarvion investointiosaan. Myyntivoitto kirjataan hallintopalveluiden käyttötalouden toimintatuottoihin. Myyntivoitolla ei ole tulovaikutusta, joka eliminoituu rahoituslaskelman tulorahoituksen korjauserissä.

Kunnan takaamat lainat siirtyvät KAS Kodit Oy:lle. Takaukset jäävät voimaan sellaisenaan. KAS Kodit Oy:tä ei lasketa mukaan kunnan konsernitilinpäätökseen, koska kunnan omistusosuus yhtiössä tulee olemaan alhainen. Sen vuoksi myös kunnan konsernivelka pienenee merkittävästi, koska yhtiön lainakanta kokonaisuudessaan siirtyy konsernin ulkopuolelle.

Kunnan ja Mäntsälän Kodit Oy:n väliset lainat siirtyvät kunnan ja KAS Asuntojen välisiksi lainoiksi. Kunnan ja yhtiön välisestä pääomalainasta 1,2 milj. eurosta on peritty 12 kk euribor-korkoa lisättynä 1 % marginaalilla. Velkakirjan ehtoja muutetaan päätöksenteon yhteydessä niin, että pääomalainasta peritään 0,5 % korkoa. Kunnan ja Mäntsälän Kodit Oy:lle lainattu 5 milj. bullet laina (erääntyminen 26.1.2036) siirtyy sellaisenaan entisiin ehtoihin.

Apporttiomaisuuden luovutuskirja ja KAS asuntojen osakassopimus on pykälän oheismateriaalina.

Valmistelija

Talousjohtaja Samola Riitta, riitta.samola@mantsala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja Laurila Hannu

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto päättää:

- merkitä KAS kodit Oy:n suunnatussa osakeannissa 331 kappaletta KAS kodit Oy:n 1.657,50 euron arvoista uutta osaketta (yhteensä 548.632,50 euroa) ja luovuttaa merkintähintana vastikkeeksi apporttina Mäntsälän Kodit Oy:n koko osakekannan eli osakkeet numerot 1–1 783 282.
- hyväksyä apporttiomaisuuden arvoksi Varken vahvistaman enimmäisluovutuskorvauksen määrän (549.064,00 euroa).
- tehdä apporttiluovutuksen jälkeen osakevaihdon, jossa kunta merkitsee 331 kappaletta KAS asunnot Oy:n uusia 1.657,50 euron arvoisia A-osakesarjan osakkeita luovuttaen vastikkeeksi 331 kappaletta KAS kodit Oy:n osaketta. Omistus- ja hallintaoikeus luovutettavaan omaisuuteen siirtyvät KAS kodit Oy:lle 1.10.2026.
- hyväksyä omistuksen vaihtoon liittyvät sopimus- ja luovutusasiakirjat (apporttiomaisuuden luovutuskirja ja KAS asuntojen osakassopimus) siten, että sopimukseen voidaan tehdä ennen niiden allekirjoittamista lähinnä teknisluontoisia muutoksia, jotka eivät heikennä kunnan asemaa.

- sitoutua KAS asunnot Oy:n osakassopimukseen.
- hyväksyä 1.200.000,00 euron pääomallainan korkoehtojen muutoksen
- hyväksyä myynnistä aiheutuvat muutokset kunnan talousarvion tuloslaskelma-, investointi- ja rahoitusosaan.

Tämän asian osalta pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Päätös