

Kausalan Lämpö Oy:n omistusjärjestelyt kaukolämpöliiketoiminnan osalta

Kunnanhallitus 06.06.2022 § 108
73/02.05.00/2022

Valmistelija

Kunnanjohtaja: Jarkko Salonen, puh. 040 726 2990, jarkko.salonen@iitti.fi

Kausalan Lämpö Oy:n suunnitelmissa on ollut uuden kaukolämpölaitoksen rakentaminen korvaamaan nykyinen lämpölaitos, joka on yhtiön esittämän oman arvion mukaan jäänyt vajaatehoiseksi ja joka ikänsä puolesta on uudistamistarpeessa. Hanketta on valmisteltu vuodesta 2015 lähtien. Kausalan lämpö on pyytänyt tätä varten omistajan kannanottoa investointiin ryhtymisestä konserniohjeen mukaisesti. Lähtökohtaisesti uuden lämpölaitoksen rakentamisen on arvioitu uudet siirtolinjat mukaan lukien olevan noin 8 miljoonan euron investointi ja toteuttaminen edellyttäisi kunnan takauksella hankittavaa rahoitusta tai suoraa lainaa konsernin sisällä.

Hankkeen on arvioitu olevan taloudellisesti merkittävä huomioiden kunnan talouden reunaehdot v. 2023 lähtien. Kunnan oman investointitarpeen arvioidaan myös edellyttävän merkittävää lainanottoa tulevana vuosina. Lämpölaitosinvestointia valmistelevan prosessin kautta Lahti Energia Oy on ollut mukana yhteistyökeskusteluissa vuodesta 2019 sekä ilmaissut kiinnostuksensa mahdollista kaukolämpötoimintaa koskevaa kauppaa kohtaan syksyllä 2020. Lahti Energia on jättänyt indikatiivisen uudistetun ostotarjouksen kaukolämpöliiketoiminnasta elokuussa 2021.

Asiaa on käsitelty konsernijaostossa ja konsernijaosto on teettänyt KPMG:llä arvonnäilytyksen Kausalan Lämpö Oy:n kaukolämpöliiketoiminnasta päätöksenteon tueksi. Erikseen on myös teetetty selvitys KPMG:llä, millaisin omistusjärjestelyin mahdollinen kauppa on tarkoituksenmukaisinta toteuttaa vero- ja muut seuraamukset huomioiden liiketoiminnan sijaitessa kunnan 100% omistamassa tytäryhtiössä.

Konsernijaosto on päättänyt 31.1.2022 Lahti Energian indikatiivisen tarjouksen perustella jatkaa valmistelua Due Diligence-tarkastuksella kauppahinnan määrittämisen ja muiden mahdollisten ehtojen selvittämiseksi. Tarkastuksen edettyä Lahti energia on 7.4.2022 toimittanut litin kunnalle esisopimusluonnoksen Kausalan Lämpö Oy:n lämpölaitosuiminnasta.

Kaukolämpöliiketoiminnan myynnillä voitaisiin litin kunnan kaukolämmön tuotantoon saada ulkopuolista teollista ja liiketoiminnallista osaamista täydentämään jo olemassa olevaa toimintaa. Omistuksen myynti tukisi myös kuntaomistajan liiketoimintariskin hillintää nopeasti kehittyvillä energiamarkkinoilla.

Näkökulma on valmistelussa ollut kumppanuuslähtöinen tavoitteena turvata nimenomaisesti kilpailukykyisen ja ekologisesti kestävän kaukolämmön tuotanto litissä kokonaistaloudellisesti edullisimmalla tavalla. Kaukolämpöliiketoiminnan myynnistä saatavilla varoilla voidaan rahoittaa kunnan tulevia investointitarpeita ja samalla kaupalla hillitään kuntakonsernin velkaantumista. Konsernijaosto on tiedustellut myös muilta lähialueen suuremmilta kaukolämpötoimintaa harjoittavilta yhtiöiltä kiinnostusta vastaavatyypiseen selvittelyyn, mutta tiedustelut eivät ole tuossa vaiheessa johtaneet jatkotoimenpiteisiin.

Valmistelevana toimenpiteenä kunnanhallitus on 28.3.2022 § 56 päättänyt Kausalan Lämpö Oy:n ylimääräisen yhtiökokouksen koollekutsumisesta tarkoituksena KPMG:n eri toimintavaihtoehtoja koskevan selvityksen pohjalta käynnistää jakautumisprosessi valmistelevana toimenpiteenä mahdolliselle myynnille.

Jakautumisen jälkeen kaukolämpötoimintaan muodostuvan yhtiön osakekanta on myynnin kohteena. Iitin kunnan omistukseen jäävän vesihuoltoon keskittyvän yhtiön toiminta on tarkoitus sulauttaa edelleen Iitin kuntaan niin, että vesihuoltolaitos olisi jatkossa kunnan taseyksikkö. Tätä varten kunnanvaltuusto on hyväksynyt yhdyskuntainsinöörin viran perustamisen kunnan organisaatioon. Erillisenä asiana käydään neuvottelua konsessiosopimuksesta vesihuollon operoinnin osalta vesihuoltotoiminnan toimintavarmuuden ja kannattavuuden parantamiseksi.

Kausalan Lämpö Oy:n osittaisjakautuminen ja osakekaupan toteutuminen ovat noin 6-7 kuukautta kestävä prosessi, jonka ajaksi tehdään lisäksi tilapäinen operointisopimus, jossa ostajaksi valittava kumppani ottaa kaupan toteuttamiseen asti kaukolämpötoiminnan operointivastuun hoidettavakseen.

Asian tultua julkiseksi kunnanhallituksen esityslistan 11.4.2022 myötä, toimitettiin kuntaan Adven Oy:n taholta vaihtoehtoinen esitys merkittävästi korkeammalla kauppahinnalla. Kunnanhallitus päätti jättää asian pöydälle jatkoselvitystä varten. Tämän jälkeen Loviisan Lämpö Oy ilmaisi myös halukkuutensa jättää ostotarjous. Tarjoushalukkuuden ilmaisueille yhtiöille mahdollistettiin tutustuminen Kausalan Lämpö Oy:n toimintaan tarjouksen jättämistä varten.

Asian jatkovalmistelussa käytettiin apuna KPMG Oy:tä ja kiinnostuksensa ilmaisneita tarjoajaehdokkailla pyydettiin prosessikirjeellä yhteismitalliset indikaatiiviset tarjoukset 19.5.2022 klo 20:00 mennessä.

Prosessikirjeessä pyydettiin selvitystä tarjoajan keskeisistä yleisistä kauppaa koskevista oletuksista sekä tiedot strategisista perusteluista, kauppahinnasta, tarjouksen sisältöön liittyvistä oletuksista, kuten arvonmäärityisperiaatteista, pääasiallisista ehdoista tarjoukselle ja keskeisesti liiketoimintaa koskevista aikomuksista sekä muusta myyjälle mahdollisesti hyödyllisestä informaatiosta tarjouksen arvioinnin tueksi.

Tarjouksen asetetun määräajan puitteissa jättivät Lahti Energia Oy, Adven Oy ja Loviisan Lämpö Oy. KPMG:n laatiman yhteenvedon perusteella kaikki tarjoukset täyttivät niille prosessikirjeessä asetetut edellytykset. Yhteenvedo oheismateriaalina (Ei julkinen, JulkL (621/1999) 24.1 §:n 20 k). Indikaatiivisiin tarjouksiin (Ei julkisia, JulkL (621/1999) 24.1 §:n 20 k) on mahdollista tutustua kunnanhallituksen kokouksessa.

Kunnanvaltuustolle järjestettiin iltakoulu tarjousten ja yhteenvedon esittelyä varten 30.5.2022. Iltakoulussa valtuutetuilla oli mahdollisuus tutustua indikaatiivisiin tarjouksiin sekä käydä keskustelua KPMG:n asiantuntijoiden kanssa.

Lähtökohtana prosessissa on ollut jo aiemmin mainitun kumppanuuden lisäksi tarjoajan edellytykset kehittää ja tarvittaessa laajentaa ja/tai monipuolistaa kaukolämmön tuotantoa litissä. Kaukolämmön tuotannon ei ole arvioitu olevan kunnan ydintoimintaa ja kunnan omistamana toimintana eri energiamuotoja koskevan osaamisen, asiantuntijuuden ja näkemyksen

hankkiminen on katsottu hankalaksi ja siten puoltavan kaukolämpötoiminnan myyntiä.

Huomionarvoista on myös, mikäli kaukolämpötoimintaa jatkettaisiin kunnan oman yhtiön toimintana myös riski kaukolämmön kilpailukyvyistä säilyisi kokonaan kuntakonsernilla, kuten myös uusinvestointeihin ja kunnossapitoon liittyvät kustannukset.

Asiaa valmisteltaessa on otettu huomioon kilpailulainsäädäntöä ja EU:n valtiontukea koskevat säännökset ja varmistettu, että osakkeiden kauppahinta on markkinahintainen. Esittelytekstissä aiemmin mainitusti KPMG on tehnyt arvonmäärityksen Kausalan Lämpö Oy:stä eri toimintaskenaarioilla ja myynnistä on saatu useampi toisistaan riippumaton tarjous.

Oheismateriaalia täydennetään kunnanhallituksen kokouksessa esiteltävillä materiaaleilla.

Asian käsittelyjärjestys

Kuntalaissa korostetaan valtuuston vahvaa asemaa ja kokonaisvastuuta kunnan toiminnasta ja taloudesta. Valtuuston toimivallassa on kannan ottaminen tärkeissä kuntaa koskevissa asioissa. Kuntalain 14 § mukaan valtuusto päättää tytäryhtiöiden omistajaohjauksen periaatteista. Omistajaohjauksen periaatteissa linjataan myös se, millä tavoin kunta on mukana tytäryhtiöissä omistajana. Aiemmin hyväksytyssä konserniohjeessa ei ole otettu kantaa vastaaviin myyntitilanteisiin tai niissä noudatettaviin periaatteisiin.

Vaikka irtaimeen omaisuuteen kuuluvien osakkeiden myyminen kuuluu hallintosäännön 13 § kohta 22 mukaan kunnanhallituksen toimivaltaan, voidaan tässä tapauksessa arvioida, että kunnan tytäryhtiön ja lämpölaitostoiminnan tulevaisuudesta päättäminen sekä jakautumisen jälkeen osakkeiden myyminen on koko kuntakonsernin kannalta erittäin merkittävä asia. Tästä syystä asia järjestely perusteltua viedä periaatepäätös tasolla valtuuston hyväksyttäväksi, vaikka varsinaisen osakekaupan toteuttaminen tapahtuu kunnanhallituksen päätöksellä.

Indikatiiviset tarjoukset eivät ole sitovia. Lopullinen kauppahinta (jonka ei odoteta etukäteen tehtyjen selvitysten pohjalta merkittävästi poikkeavan indikatiivisista tarjouksista) tarkentuu due diligence prosessin ja myöhemmin valmistuvan yhtiön jakautumisen perusteella. Tästä syystä indikatiivisten tarjousten summia ei julkaista ennen lopullista myyntipäätöstä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jarkko Salonen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

1. todeta, että Kausalan Lämpö Oy:n kaukolämpöliiketoimintaa koskevat omistusjärjestelyt ovat niin merkittävä asia kuntakonsernin kannalta, että ne on kuntalain mukaan saatettava valtuuston päätettäväksi vähintään periaatepäätöksenä.
2. esittää kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy periaatepäätöksenä esittelytekstissä selostetuilla perusteluilla Kausalan Lämpö Oy:n jakautumisen jälkeen kaukolämpöliiketoiminnan myynnin korkeimman indikatiivisen tarjouksen perusteella ensisijaisesti Adven Oy:lle siten, että kunnanhallitus valmistelee yksityiskohtaisen kaupan ja tekee sitä koskevan päätöksen hallintosäännön 13 § kohdan 22 perusteella.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin, että Eemeli Lehtinen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 20.01.