

Omavelkaisen takauksen myöntäminen Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:n Danske Bank A/S:ltä ottamalle 3.000.000 euron lainalle

Kaupunginhallitus 04.12.2023 § 284
775/02.05.06/2023

Valmistelija

Hallintojohtaja Liisa Salo

Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy (KYK) pyytää Kauhavan kaupungilta omavelkaista takausta 3.000.000 euron lainalle.

KYK Oy ja Markki Oy ovat solmineet yritystilasopimuksen, jonka mukaisesti KYK Oy rakennuttaa Markki Oy:lle toimitilat Korttesjärven Ollinkankaan teollisuusalueelle. Sopimuksen mukaan Markki Oy lunastaa tilat 12 vuoden kuluttua niiden valmistumisesta.

KYK Oy on 14.11.2023 solminut kohteen rakentamisesta KVR-urakkasopimuksen. Rakentaminen on alkanut ja kohde valmistuu heinäkuussa 2023. Hankkeen kokonaiskustannuksiksi on 26.10.2023 hyväksytty 3.818.000 euroa.

Rakentamisajan rahoitus hoidetaan kassavaroin ja Kauhavan kaupunginhallituksen 20.11.2023 § 270 myöntämällä 3.000.000 euron kassalainalla, joka erääntyy kerralla kokonaan maksettavaksi 31.5.2024. Investoinnin kokonaisrahoituksesta 80 prosenttia on sovittu rahoitettavaksi kaupungin omavelkaisesti takaamalla lainalla ja loppuosuus kiinteistövakuudellisella lainalla.

Hankkeen rahoittamiseksi kaupungin takauksella otettavan lainan ja sen lyhennysohjelman tulee noudattaa yritystilasopimuksen ehtoja. Laina-aika on määritelty määräaikaisen 12 vuoden vuokrasopimuksen mittaiseksi. Lyhennysohjelma määritellään 22 vuoden laina-ajan mukaiseksi. Laina-ajan kaksi ensimmäistä vuotta ovat lyhennyksistä vapaita ja 10 seuraavaa vuotta lainaa lyhennetään 20 vuoden maksuohjelman mukaisesti. Loppuosa maksetaan kertasuorituksena laina-ajan päättyessä 12 vuoden kuluttua.

KYK Oy on kilpailuttanut lainan. Yhtiön hallitus on päättänyt hakea kaupungin omavelkaista takausta seuraavin ehdoin tarjotulle lainalle:

Lainan tiedot

Määrä:	3.000.000 euroa
Laina-aika	12 vuotta
Lyhennykset	Vuodet 2024 ja 2025 lyhennyksistä vapaita Vuosina 2026–2035 puolivuositain 75.000 euron lyhennys Vuonna 2036 viimeinen lyhennyserä 1.500.000 euroa.
Korko	Euribor 6 kk + marginaali 0,69 % p.a.
Koronmaksu	Puolivuositain
Muut kulut	Toimitusmaksu 2.000 euroa
Vakuus	Kauhavan kaupungin omavelkainen takaus
Rahoituslaitos	Danske Bank A/S

Kuntalain mukaan kunnan myöntämä takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää takausta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Kunta voi myöntää

takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa. Takaus ja muu vakuus voidaan myöntää myös liikuntalain, kuntien kulttuuritoiminnasta annetun lain, museolain, teatteri- ja orkesterilain tai nuorisolain mukaisen tehtävän edistämiseen. Lisäksi takaus tai muu vakuus voidaan myöntää, jos se perustuu lain perusteella hyväksytyyn tukiohjelmaan, yksittäiseen tukeen tai liittyy yhteisölle tai säätiölle annettuun palveluvelvoitteeseen. Takausta myönnettäessä tulee ottaa huomioon myös EU:n valtioneuvoston päätökset.

Kauhavan kaupungin takaus- ja antolainapolitiikan mukaan tytäryhtiöt käyttävät ensisijaisesti lainojensa vakuutena kiinteistö- ja yrityskiinnitystä. Kaupungin takaus on vasta toissijainen vaihtoehto. Takauspolitiikan mukaan takauksen hakijan on esitettävä laskelmat, jotka osoittavat yhteisön kyvyn hoitaa otettavasta lainasta aiheutuvat velvoitteet. Yhteisölle myönnettyjen takausten yhteismäärä voi olla enintään kaupungin omistussuuden mukainen osuus yhteisön edellisten tilinpäätösten mukaisista pysyvistä vastaavista.

KYK Oy on toimittanut kaupungille tuloslaskelman ja taseen vuodelta 2022. Tilikauden tulos on 18.296,75 euroa voitollinen. Nyt otettavan lainan hoito perustuu uuteen yritystilasopimukseen, jonka vuokratuotoilla laina hoidetaan. KYK Oy:n voidaan edellä olevaan perustuen olettaa selviävän lainasta tulevista velvoitteista, mikäli yritystilasopimuksen toinen osapuoli täyttää velvoitteensa ja KYK Oy:n omistamien muiden tilojen käyttöaste pysyy kohtuullisen hyvänä.

Kaupunki on myöntänyt KYK Oy:n ottamille lainoille omavelkaisia takauksia, joiden pääoma on 12.443.750 euroa. Nyt päätettävänä oleva takaus huomioiden kaupungin takausvastuu KYK Oy:n ottamista lainoista nousee 15.443.750 euroon. Yhtiön taseessa 31.12.2022 pysyvien vastaavien määrä oli 18.574.300 euroa. Markki Oy:n käyttöön rakennettava teollisuushalli huomioiden pysyvien vastaavien määrä ennen poistoja nousee 3.800.000 eurolla. Takausten yhteismäärä jää siis tämän alapuolelle, joten takauspolitiikan mukainen ehto täyttyy tältä osin.

Takauspolitiikan mukaan takaukselle vaaditaan vastavakuus, joka kattaa takauksen pääoman täysimääräisesti. Lisäksi politiikassa määrätään, että takaukselle peritään markkinaperusteinen hinta, joka tarkoittaa vuosittaista takausprovisiota. Takausprovisio määrä on vähintään 0,5 prosenttia takauspääomasta takauksen allekirjoittamisen yhteydessä sekä sen jälkeen vuosittain jäljellä olevasta pääomasta.

KYK Oy esittää takauksen vastavakuudeksi 3.000.000 euroa kiinteistökiinnitystä Karila 233-443-38-8 -nimiseen tilaan. Tällä hetkellä ao. kiinteistön arvo ei vastaa kiinnityksen arvoa, mutta se lisääntyy rakennustyön edetessä. Em. vakuus on vaadittu kaupungin myöntämälle kassalainalle. Kassalaina maksetaan pois otettavalla lainalla, jolloin se vapautuu käytettäväksi takauksen vakuutena. Tarvittaessa lisävakuutena käytetään kiinteistökiinnityksiä KYK Oy:n omistamiin muihin kiinteistöihin.

KYK Oy ottaa Markki Oy:lle rakennettavan teollisuushallin vakuudeksi myös kiinteistövakuudellista lainaa. Mikäli sen vakuudeksi joudutaan käyttämään paremmalla olevalla etuoikeudella olevaa kiinteistökiinnitystä Karila 233-443-38-0 -tilaan tai muihin yhtiön omistamiin kiinteistöihin, turvaa kaupunki asemaansa vaatimalla näihin kiinnityksiin jälkipantti.

Myönnettävä 3.000.000 euron takaus vastaa tuloveroprosentilla tarkasteltuna noin 1,25 prosenttiyksikön tuottoa yhden vuoden aikana. Näin ollen tämä takaus yksinään ei vaaranna Kauhavan kaupungin kykyä vastata sille laissa määrätyistä tehtävistä.

Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy on Kauhavan kaupungin sataprosenttisesti omistama yhtiö. Takaus täyttää kuntalain ja kaupungin takaus- ja antolainapolitiikan ehdot.

Takaus täyttää Euroopan komission tiedonannon mukaiset edellytykset, joten myönnettävä takaus ei ole valtiontukea, koska

- a. KYK Oy ei ole taloudellisissa vaikeuksissa
- b. taattava lainamäärä on yksilöity
- c. takausta haetaan 80 prosenttiin kokonaislainamäärästä
- d. takauksesta peritään vuosittain provisio.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Vesa Rantala

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle Kauhavan kaupungin omavelkaisen takauksen myöntämistä Kauhavan Yrityskiinteistö Oy:n em. ehdoin Danske Bank A/S:ltä ottamalle 3.000.000 euron lainalle.

Kauhavan kaupunki edellyttää takauksen vastavakuudeksi taattavan lainan pääoman mukaista kiinnitystä Karila 233-443-38-0 -nimiseen tilaan ja tarvittaessa KYK Oy:n omistamiin muihin kiinteistöihin. Edelleen Kauhavan kaupunki edellyttää, että teollisuushallin rakentamiseksi otettavan kiinteistövakuudellisen lainan vakuudeksi annettavat panttikirjat jälkipantataan Kauhavan kaupungille.

Takauksesta peritään takauksen allekirjoituksen yhteydessä 0,5 prosentin provisio ja sen jälkeen vuosittain vuodesta 2025 alkaen 0,5 prosentin vuotuinen provisio 1.1. kunakin vuonna jäljellä olevalle pääomalle.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan ehdotuksen.

Lisätietoja

Hallintojohtaja Liisa Salo, puh. 050 330 5286,
etunimi.sukunimi@kauhava.fi
