

Omavelkaisen takauksen myöntäminen Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:n Danske Bank A/S:ltä ottamalle 1.750.000 euron lainalle

Kaupunginhallitus 04.12.2023 § 285
775/02.05.06/2023

Valmistelija

Hallintojohtaja Liisa Salo

Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy (KYK) pyytää Kauhavan kaupungilta omavelkaista takausta 1.750.000 euron lainalle.

Kauhavan kaupunki ja Arnon Oy (aiemmin Tampereen Keskustekniikka Oy) ovat solmineet 29.5.2013 yritystilasopimuksen, jonka mukaisesti KYK Oy (aiemmin Alahärmän Yrityskehitys Oy) rakennutti ja vuokrasi Arnon Oy:lle 3.450 m²:n suuruisen teollisuushallin. Hankkeen kokonaiskustannukset olivat 3.500.000 euroa.

Yritystilasopimuksen mukaan Arnon Oy maksaa KYK Oy:lle pääomavuokraa, joka vastaa investointilainojen lainanhoitokuluja 20 vuoden tasalyhenteisen lainan mukaisesti.

Teollisuushallin rahoitus hoidettiin kahdella Handelsbankenilta otetulta, 1.750.000 euron lainalla. Molempien lainojen laina-aika on 10 vuotta.

Lainoista toinen oli lyhennysohjelmainen ja sen viimeinen lyhennyserä on maksettu 15.11.2023. Toinen lainoista otettiin kertalyhenteisenä, ja se erääntyy maksettavaksi 5.2.2024. Kauhavan valtuusto myönsi 30.9.2023 molemmille lainoille kaupungin omavelkaisen takauksen.

Helmikuussa 2024 erääntyvä kertalyhenteinen 1.750.000 euron laina konvertoidaan nyt uudella 10 vuoden tasalyhenteisellä lainalla. Näin yritystilasopimuksen ehto ”lyhennyksistä 20 vuoden tasalyhenteisen lainan mukaisesti” toteutuu.

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

Lainan tiedot

Määrä:	1.750.000 euroa
Laina-aika	10 vuotta
Lyhennykset	Tasalyhenteinen, lyhennys puolivuositain
Korko	Euribor 6 kk + marginaali 0,65 % 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 takauksien 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 / konvertoitavan lainan hoito perustuu yritystilasopimukseen, jonka vuokratuotoilla laina hoidetaan. KYK Oy:n voidaan edellä olevaan perustuen olettaa selviävän lainasta tulevista velvoitteista, mikäli yritystilasopimuksen toinen osapuoli täyttää sopimusvelvoitteensa ja KYK Oy:n omistamien muiden tilojen käyttöaste pysyy kohtuullisen hyvänä.

Kaupunki on myöntänyt KYK Oy:n ottamille lainoille omavelkaisia takauksia, joiden pääoma on tällä hetkellä 12.433.750 euroa. Tämän takauksen kanssa samassa kokouksessa käsitellään 3.000.000 euron omavelkaisen takauksen myöntäminen KYK Oy:n Markki Oy:n teollisuustilojen rakennuttamiseen otettavalle 3.000.000 euron lainalle, minkä myötä takausvastuu nousee 15.443.750 euroon.

Tässä pykälässä käsiteltävä takaus ei lisää kaupungin takausvastuuta, koska taattavalla lainalla maksetaan pois vastaavan suuruinen kertalyhenteinen laina, jossa on ollut kaupungin omavelkainen takaus.

Yhtiön taseessa 31.12.2022 pysyvien vastaavien määrä oli 18.574.303,89 euroa. Vuonna 2023 valmistunut, 900.000 euron laajennus Tuomisentie 16:n halliin ja Markki Oy:lle rakennettava 3.800.000 euron teollisuushalli lisäävät KYK Oy:n pysyviä vastaavia ennen poistojen aloittamista 4.700.000 eurolla. Takausten yhteismäärä jää siis selvästi pysyvien vastaavien määrän 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 vuosittain takausprovisiota. Takausprovisio määrä on vähintään 0,5 prosenttia takauspääomasta takauksen allekirjoittamisen yhteydessä sekä sen jälkeen vuosittain jäljellä olevasta pääomasta.

Kaupunki on vaatinut taattaville lainoille vastavakuuden vuodesta 2016 alkaen. Näin ollen konvertoitavan lainan takaukselle ei ole aikanaan vaadittu vastavakuutta, nyt taattavalle lainalle ole siirrettävissä vakuutta konvertoitavalta lainalta.

KYK Oy esittää takauksen vastavakuudeksi kiinteistökiinnitystä omistamiinsa kohteisiin. Kaupungin hallussa on Karila 233-443-38-0 -tilaan haettava 3.000.000 euron kiinnitys huomioiden 16.110.000 euron panttikirjat ja 2.240.000 euron jälkipantit yhtiön omistamiin kiinteistöihin.

KYK Oy:n lainojen vakuudeksi myönnetyt takaukset ja yhtiölle myönnetyt kassalainat huomioiden kaupungin vakuustarve on 16.422.500 euroa, eli vakuusvaje on 312.500 euroa. Kun huomioidaan, että laskelmassa mukana olevalle, uudella otettavalla lainalla pois maksettavalle 3.000.000 euron kassalainalle vaaditaan pääomaan nähden 1,2-kertainen vakuus, pienenee vakuusvaade 600.000 eurolla. Näin ollen kaupungin hallussa oleva vakuusmäärä on juuri ja juuri riittävä.

Myönnettävä 1.750.000 euron takaus vastaa tuloveroprosentilla tarkasteltuna noin 0,75 prosenttiyksikön tuottoa yhden vuoden aikana. Näin ollen tämä takaus yksinään ei vaaranna Kauhavan kaupungin kykyä vastata sille laissa määrätystä 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. taattava laina vastaa 50 prosenttia hankkeen alkuperäisistä kokonaislainamäärästä (enintään 80 %)
- d. takauksesta peritään vuosittain provisio.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Vesa Rantala

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle Kauhavan kaupungin omavelkaisen takauksen myöntämistä Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:n em. ehdoin Danske Bank A/S:ltä ottamalle 1.750.000 euron lainalle.

Kauhavan kaupunki edellyttää takaukselle 1.750.000 euron vastavakuutta. Vakuutena käytetään kaupungin hallussa jo olevia kiinteistökiinnityksiä Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:n omistamiin kiinteistöihin.

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
