

Valtuuston Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:n omavaraisuusasteelle asettama tavoite ja yhtiölle myönnettyjen eräntyneiden pääomainojen konvertoiminen

Kaupunginhallitus 02.12.2024 § 212
456/02.05.03/2024

Valmistelija

Hallintojohtaja Liisa Salo 25.11.2024

Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy (KYK) on Kauhavan kaupungin sataprosenttisesti omistama yhtiö, joka rakennuttaa, hallinnoi ja tarjoaa vuokralle yritystiloja.

Yritys on alun perin ollut Alahärmän kunnan perustama Alahärmän Yrityskehitys Oy. Yhtiön nimi muutettiin vuonna 2013 Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:ksi, jonka jälkeen yhtiö on rakennuttanut kaupungin, KYK Oy:n ja eri yritysten välisiin yritystilasopimukseen perustuen toimitilat viidelle yritykselle. Yhtiön omistuksessa on yritystilaa yhteensä 35.750. m².

Alahärmän kunta on vuosina 2000–2008 ja Kauhavan kaupunki vuosina 2009–2011 myöntänyt yhtiölle pääomainaa yhteensä 2.159.000 euroa. Pääomainat on myönnetty Alahärmän Yrityskehitys Oy:n halli-investointiin ottaman lainan lyhennysten maksamista varten, kun yritystilasopimus päättyi toisen osapuolen konkurssiin ja lainat jäivät yhtiön maksettaviksi.

Pääomainasta säädetään osakeyhtiölain 12. luvussa. Jotta laina voidaan merkitä pääomainaksi, tulee sen täyttää seuraavat ehdot:

1. Pääoma ja korko saadaan yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella.
2. Pääoma saadaan muutoin palauttaa ja korkoa maksaa vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvät taseen mukaisen tappion määrän.
3. Pääoman tai koron maksamisesta yhtiö ei saa antaa vakuutta.

Sopimus pääomainasta on tehtävä kirjallisesti. Lainasopimuksessa tulee huomioida pääomainaa koskevat erityiset ehdot. Pääomainaa merkitään taseeseen erillisenä eränä.

KYK Oy:n osakepääoma on 8.409,40 euroa, joka on ollut Alahärmän kunnan sijoitus Alahärmän Yrityskehitys Oy:öön. Yhtiöön on vuonna 2013 fuusioitu Purmojärven Palvelutalo Oy:n ja vuonna 2017 Kiinteistö Oy Ylihärmän Liikekeskus VT19. Näiden osakepääomat, yhteensä 52.138,26 euroa on kirjattu fuusiossa oman pääoman vararahastoon. Kauhavan kaupunki siirsi vuonna 2014 KYK Oy:lle apporttina Metsälän ja Steel Parkin teollisuuskiinteistöt. Tämä siirron arvo 522.000 euroa on kirjattu oman pääoman muihin rahastoihin. Lisäksi yhtiön omassa pääomassa on 120.097,71 euron fuusiovoitto.

KYK Oy:n taseessa 31.12.2023 oli kertynyttä tappiota 440.987,57 euroa. Oma pääoma oli 261.657,80 euroa positiivinen.

Yhtiöön on 31.1.2024 fuusioitu Kiinteistö Oy Riihi, jonka osakepääoma 8.409,40 euroa ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 320.000 euroa. Fuusiota ei ole vielä viety KYK Oy:n kirjanpitoon, mutta em. erä

tullaan merkitsemään vararahastoon. Fuusiosta kirjataan KYK Oy:lle pieni fuusiotappio. Kiinteistö Oy Kauhavan Tietotalon fuusion KYK Oy:öön on käynnistetty.

KYK Oy:n taseen 31.12.2023 vieraan pääoman määrä on 19.293.788,26 euroa, josta lainoja rahoituslaitoksille on 14.855.181,21 euroa, kassalainaa kaupungille 1.500.000 euroa ja pääomalainaa kaupungille 2.159.000,00 euroa.

Valtuusto on vuoden 2024 talousarviossa asettanut KYK Oy:lle tavoitteeksi yhtiön vakavaraisuuden parantamisen. Mittariksi tavoitteelle on asetettu omavaraisuusasteen nostaminen kolmeen prosenttiin vuoteen 2025 mennessä. Toimenpiteeksi vakavaraisuuden parantamiseksi valtuusto on määrittänyt pääomalainojen ehtojen muuttamisen.

Omavaraisuusaste mittaa miten suuri osa yhtiön varoista on rahoitettu omalla pääomalla ja se saadaan jakamalla oma pääoma taseen loppusummalla ja kertomalla luku sadalla. Vuoden 2023 tilinpäätöksessä KYK Oy:n omavaraisuusaste oli 1,3 prosenttia. Alahainen omavaraisuusaste mm. hankaloittaa yhtiön rahoituksen hankintaa markkinoilta.

Kirjanpitolain 5:5 c §:n mukaan omaan pääomaan saadaan merkitä erilliseksi eräksi sellainen pääomalaina, jota osakeyhtiö tai osuuskunta pitää ehdoiltaan oman pääoman luonteisena. Muussa tapauksessa tällainen laina merkitään vieraaseen pääomaan.

Oman pääoman erien kriteereinä ovat takasijaisuus, eräpäivättömyys sekä riski sijoituksen menettämiselle. Myöskään koronmaksuun ei voida sitoutua etukäteen.

Alahärmän kunnan ja sittemmin Kauhavan kaupungin myöntämien pääomalainojen lainaehtojen mukaan laina eräännyy kokonaan maksettavaksi 20 vuoden kuluttua lainan nostamisesta ja koron kertyminen alkaa 10 vuoden kuluttua lainan nostamisesta. Koska lainaehdot ovat sisältäneen eräpäivä- ja korkoehdon, ovat ne KYK Oy:lle vieraan pääoman mukaista rahoitusta.

Vuosina 2000–2004 myönnetyt pääomalainat ovat jo eräänntyneet, ja kaikkien lainojen korottomuus on päättynyt. Eräänntyneiden lainojen pääoma on yhteensä 1.214.000 euroa.

Pääomalainojen korko on peritty velkakirjan ehtojen mukaisesti vuoden 2015 loppuun saakka, minkä jälkeen alkoi negatiivisten korkojen kausi. Negatiivisten korkojen kauden päättymisen jälkeen KYK Oy ei ole maksanut korkoa ja pääomaa mm. yhtiön vieraan pääoman, taseeseen kertyneen tappion ja kassatilanteen vuoksi. Pääomalainojen kertynyt, maksamaton korko on laskettu ja KYK Oy on ilmoittanut maksamattoman koron määrän vuoden 2023 tilinpäätöksessä. Kertynyttä korkoa ei ole kirjattu KYK Oy:n kirjanpidossa kuluksi tai velaksi eikä kaupungin kirjanpidossa tuotoksi tai saatavaksi.

Kaupunki on käynyt valtuuston talousarviokirjassa asettamaan omavaraisuusasteen parantamistavoitteeseen liittyen KYK Oy:n kanssa neuvotteluja eräänntyneiden pääomalainojen korvaamisesta uudella pääomalainalla.

KYK Oy esittää eräänntyneiden pääomalainojen (1.214.000 euroa) ehtojen muuttaminen sellaisiksi, että ne voidaan merkitä KYK Oy:n taseessa oman

pääoman alle. Erääntyneiden pääomalojen kertyneet korot maksetaan kaupungille edellyttäen, että se osakeyhtiölain mukaan on mahdollista. Korkoa on kertynyt 31.10.2024 mennessä noin 96.000 euroa.

Jotta pääomalojen merkitseminen omaan pääomaan on mahdollista, tulee lainasopimuksen olla eräpäiväton.

Lainalle voidaan määritellä korko, mutta koron maksua ei voida velvoittaa.

Kaupungin ja KYK Oy:n välisillä neuvotteluissa uuden pääomalojen koroksi on sovittu 12 kuukauden eurobor + 1,50 % p.a..

Pääoman maksuehdoksi tulee merkitä "vaadittaessa ja pääomalojen takaisinmaksuehtojen täyttyessä".

Kaupunginhallitus voi esittää vaatimuksen koron ja/tai pääoman maksamisesta milloin tahansa. KYK Oy tarkastaa tällöin onko koron tai pääoman maksaminen mahdollista, ja maksaa suorituksen, mikäli osakeyhtiölain ehdot pääomalojen takaisinmaksamiselle täyttyvät.

Tällä järjestelyllä KYK Oy:n omavaraisuusaste nousisi 6,89 prosenttiin, mikä on selvästi nykyistä parempi ja ylittää valtuuston vuoden 2024 talousarviossa asettaman kolmen prosentin tavoitteen.

Omavaraisuusasteen viitteelliset ohjearvot ovat:

Erinomainen	yli 50 %
Hyvä	35–50 %
Tyydyttävä	25–35 %
Välttävä	15–25 %
Heikko	alle 15 %

Erääntyneiden pääomalojen edellä kuvatun uudelleenjärjestelyn jälkeenkin KYK Oy:n omavaraisuusaste on edelleen heikko (alle 15 %).

Pääomalojen käsitellään kaupungin taseessa saamisten ryhmässä. Kun erääntyneet pääomalojen kuitataan maksetuksi uudella pääomaloilla, ei järjestelystä aiheudu kaupungille rahoitustarvetta.

Erääntymättömien pääomalojen (pääoma yhteensä 945.000 euroa) osalta on sovittu, että KYK Oy maksaa ne kaupungille takaisin velkakirjan eräpäivän mukaisesti.

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä laina ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävällä kattavilla vakuuksilla tai vastavakuuksilla. Vakuuksia koskeva vaatimus ei kuitenkaan koske osakeyhtiölain 12. luvussa tarkoitettua pääomaloja. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehty sopimukset 107 ja 108 artiklassa säädetään eli tehtävä valtiontukitarkastelu.

Käsittelyssä oleva pääomalojen ei vaaranna kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. A.o. lainapääoma vastaa noin 0,5 prosenttiyksikön kunnallisveron tuottoa yhden vuoden aikana. Koska lainalla maksetaan pois erääntyneitä pääomaloja, ei lainan myöntämisestä aiheudu rahoitustarvetta.

Pääomalainapäätöksen valmistelun yhteydessä on tehty valtiontukitarkastelu. Kun laina myönnetään markkinaehtoisella korolla ja muutoinkin markkinaehtoisesti, ei lainaa katsota valtiontueksi.

Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy on kesällä 2024 ottanut markkinoilla toimivalta rahoituslaitokselta kiinteistövakuudellisen lainan, jonka korko on 12 kuukauden euribor + 1,38 % p.a. Yhtiön ottamista lainoista useat ovat ns. bullet-lainoja eli kertalyhenteisiä. Näiden pääoma erääntyy esimerkiksi 10 vuoden kuluttua, ja ne konvertoidaan eli maksetaan pois uudella kertalyhenteisellä tai lyhennysohjelmallisella lainalla.

Valtuuston 14.2.2022 hyväksymän takaus- ja antolainapolitiikan 4. luvun mukaan kaupunki voi myöntää olosuhteiden niin vaatiessa tytäryhtiölleen pääomalainaa osakeyhtiölain määräykset huomioon ottaen.

Kuntalain 143 §:n mukaan päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Täytäntöönpanoon ei kuitenkaan saa ryhtyä, jos oikaisuvaatimus tai valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi taikka jos oikaisuvaatimuksen käsittelevä toimielin tai valitusviranomainen kieltää täytäntöönpanon.

Lainapäätöksen täytäntöönpano ennen päätöksen lainvoimaistumista ei tee mahdollista valitusta hyödyttömäksi. Laina voidaan periä takaisin, mikäli valtuuston päätös kumoutuu valituksen takia. Jotta uusi pääomalaina parantaa valtuuston asettaman tavoitteen mukaisesti KYK Oy:n omavaraisuusastetta, tulee päätös panna täytäntöön vuoden 2024 puolella niin, että se vaikutus näkyy yhtiön vuoden 2024 tilinpäätöksessä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Vesa Rantala

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että se myöntää Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:lle 1.214.000 euron pääomalainan.

Lainalla ei ole ennalta määrättyä eräpäivää.

Lainalle peritään korkoa 12 kuukauden euribor + 1,50 %-yksikköä. Korko maksetaan vaadittaessa, mikäli yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvät taseen mukaisen tappion määrän.

Pääomalainalle ei voida osakeyhtiölain mukaan vaatia vakuutta.

Lainalla kuitataan maksetuksi Alahärmän kunnan ja Kauhavan kaupungin vuosina 2000–2004 Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:lle myöntämät ja jo erääntyneet, yhteispääomaltaan 1.214.000 euron pääomalainat.

Kaupunginhallitus esittää Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:lle erääntyneiden pääomalainojen korkojen maksamista kaupungille 30.6.2025 mennessä. Korkoa peritään 6 kuukauden euriborin mukaisesti myös eräpäivän jälkeen maksupäivään saakka. Korkoa on kertynyt 31.10.2024 mennessä noin 96.000 euroa.

Järjestelyn jälkeen Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:n omavaraisuusaste on 6,89 prosenttia, jolloin valtuuston vuoden 2024 talousarviokirjassa yhtiön omavaraisuusasteelle asettama kolmen (3) prosentin tavoitetaso täyttyy.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan ehdotuksen.

Pöytäkirjaan merkittiin, että Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:n toimitusjohtaja Hannu Ristaniemi oli paikalla kokouksessa tämän pykälän käsittelyn aikana klo 18.32–18.37. Ristaniemi poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Lisätietoja

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