

Omavelkaisen takauksen myöntäminen Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:n Nordea Bank Oyj:ltä ottamalle lainalle

Kaupunginhallitus 04.05.2026 § 72

Valmistelija

Hallintojohtaja Liisa Salo 28.4.2026

Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy (KYK) pyytää Kauhavan kaupungilta omavelkaista takausta Danske Bank A/S:ltä otettavalle 1.243.750 euron lainalle liitännäiskustannuksineen.

Kauhavan kaupunki ja KJH Comp Oy ovat solmineet 30.6.2016 yritystilasopimuksen, jonka mukaisesti KYK Oy rakennutti Tuomisentie 16 -teollisuushalliin 2.340 m²:n laajennuksen ja vuokrasi tilat KJH Comp Oy:lle. Laajennuksen kustannukset olivat 2,5 miljoonaa euroa. Yritystilasopimuksen mukaan investoinnin takaisinmaksu suoritetaan KYK Oy:lle 20 vuoden aikana.

Investoinnin rahoitus hoidettiin kahdella, Handelsbankenilta otetulla 1,25 miljoonan euron ja 10 vuoden pituisella lainalla. Lainoista toinen on tasalyhenteinen ja sen viimeinen maksuerä erääntyy 30.6.2026. Toinen laina on kertalyhenteinen ja erääntyy kokonaisuudessaan maksettavaksi niin ikään 30.6.2026. Lainoilla on ollut Kauhavan valtuuston myöntämä omavelkainen takaus.

Jotta yritystilasopimuksen mukainen investoinnin 20 vuoden takaisinmaksusuunnitelma toteutuu, on erääntyvä kertalyhenteinen laina uusittava 10 vuoden tasalyhenteiseksi lainaksi. Uusittavan lainan tarkka saldo on 1.243.750 euroa.

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

Lainan tiedot:

Määrä	1.243.750 euroa
Laina-aika	10 vuotta
Lyhennykset	Tasalyhennykset puolivuosittain
Korko	Euribor 6 kk + marginaali 0,52 % p.a. Samalla lainalle tehdään 5 vuoden korkoputkiratkaisu, jossa korkolattia ja korkokatto ovat yhtäsuuret. Korko 3,02 % indikaatiohetkellä 28.4.2026.
Koronmaksu	6 kk:n välein
Hinnoittelukatko	Marginaalin tarkistus 5 vuoden kuluttua velkakirja allekirjoittamisesta
Järjestelypalkkio	1.000 euroa
Vakuus	Kauhavan kaupungin 100 %:n omavelkainen takaus
Rahoituslaitos	Nordea Bank Oyj
Muut ehdot	Oheismateriaalina olevan tarjouksen mukaan

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 vahvistamattoman tilinpäätöksen vuodelta 2025. Tilikauden tulos on 154.643,22 euroa tappiollinen. Tappio johtuu mm. kaupungin laskuttamasta, noin 97.000 euron suuruisesta pääomalainojen korkomenosta, johon ei varauduttu yhtiön talousarviossa. Myös yritystilasopimuksiin pohjautumattomat tilat (Riihi, Härmän Seppä ja Steel Park) ovat yhtiölle tappiollisia. Sen sijaan yritystilasopimuksiin pohjautuvat tilat kantavat kustannuksensa.

Nyt otettavan / konvertoitavan lainan hoito perustuu yritystilasopimukseen, jonka vuokratuotoilla laina hoidetaan. KYK Oy:n voidaan siten olettaa selviävän lainasta tulevista velvoitteista, mikäli yritystilasopimuksen toinen osapuoli täyttää omat velvoitteensa.

Kaupunki on myöntänyt KYK Oy:n ottamille lainoille omavelkaisia takauksia, joiden pääoma 31.12.2025 oli 13.687.142,74 euroa. Otettavalla uudella lainalla konvertoidaan erääntyvä kertalyhenteinen laina, joten kaupungin takausvastuu ei kasva takauksen myötä. Yhtiön taseessa 31.12.2025 pysyvien vastaavien määrä oli 19.286.286,59 euroa. 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 1.1. jäljellä olevasta pääomasta.

Kaupungin hallussa on 16.740.000 euron panttikirjat ja 3.411.300 euron jälkipantit yhtiön omistamiin kiinteistöihin. Kaupunki on vaatinut KYK Oy:ltä vuodesta 2015 alkaen omavelkaisille takauksille vastavakuuden. Näiden takausten jäljellä oleva pääoma oli vuoden 2025 lopussa 13.508.400 euroa. Takauspääoma ei nouse nyt otettavan lainan myötä, kun uudella lainalla maksetaan toinen laina pois. Kaupungin hallussa olevat vakuudet riittävät nyt käsittelyssä olevan takauksen vastavakuudeksi.

Myönnettävä 1.250.000 euron takaus vastaa tuloveroprosentilla tarkasteltuna 0,4 prosenttiyksikön tuottoa yhden vuoden aikana. Tämä, jo

aikaisemmin myönnetyn takauksen korvaava takaus ei yksinään 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) Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:tä ei voida pitää vaikeuksissa olevana yrityksenä Euroopan unionin valtiontukisääntelyn tarkoittamalla tavalla (komission asetus (EU) N:o 651/2014, 2 artikla 18 k). Yhtiön oma pääoma on positiivinen, eikä se ole menettänyt yli puolta osakepääomastaan kertyneiden tappioiden seurauksena, joten keskeinen vaikeuksissa olevan yrityksen tunnusmerkki ei täyty. Tilikauden 2025 tappiollinen tulos johtuu pääosin aiemmille tilikausille kohdistuvista eristä, jotka on kirjattu tulosvaikutteisesti, mutta jotka olisi voitu vaihtoehtoisesti kirjata omaan pääomaan. Tappio on siten luonteeltaan kirjanpidollinen eikä osoita operatiivisen toiminnan heikentymistä. Taattavaan lainaan liittyvät kustannukset katetaan sopimusperusteisesti täysimääräisesti KJH Comp Oy:ltä, mikä rajoittaa Kauhavan Yrityskiinteistö Oy:n taloudellista riskiä. Kokonaisarvion perusteella Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy ei täytä vaikeuksissa olevan yrityksen kriteerejä, eikä sen toiminnan jatkuvuus ole vaarantunut ilman julkista tukea.
- b) taattava lainamäärä on yksilöity
- c) takauksesta peritään vuosittain provisio.

Kuntalain 14 §:n mukaan takaussitoumuksen antamisesta päättää valtuusto.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Vesa Rantala

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle Kauhavan kaupungin 100 prosentin omavelkaisen takauksen myöntämistä Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:n em. ehdoin Nordea Bank Oyj:ltä ottamalle 1.243.750 euron lainalle.

Kauhavan kaupunki edellyttää takaukselle 1.243.750 euron vastavakuutta. Vakuutena käytetään kaupungin hallussa jo olevia kiinteistökiinnityksiä ja jälkipantteja Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:n omistamiin kiinteistöihin.

Takauksesta peritään valtuuston hyväksymän takaus- ja antolainapolitiikan mukaisesti takauksen allekirjoituksen yhteydessä 0,5 prosentin provisio ja sen jälkeen vuosittain vuodesta 2027 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

Päätös
