

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

**114/02.05.04/2021**

### **Kaupunginhallitus 15.03.2021 § 38**

Valmistelija: Hallintojohtaja Liisa Salo

Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy (KYK) rakentaa SteelComp Oy:lle tuotantolaitosta. Rakentaminen perustuu yritystilasopimukseen, jota koskevat periaatteet on hyväksytty kaupunginhallituksen kokouksessa 1.2.2021 § 16. Yritystilasopimuksen mukaan enimmäiskustannusarvioltaan 4.500.000 euron arvoinen investointi rahoitetaan 80-prosenttisesti kaupungin takaamalla lainalla, mikä tarkoittaa 3.600.000 euron lainamäärää. Loppuosa investoinnista rahoitetaan kiinteistövakuudellisella lainalla.

Kaupungin takaamaksi esitetään yhtä lainaa, joka lyhenee laina- ja takausajan kuluessa 2.160.000 eurolla. Laina-aika vastaa yritystilasopimuksen kiinteää määräaika 12 vuotta, minkä jälkeen vuokralaisella on optio kahteen neljän vuoden uuteen vuokrakauteen. Sopimus sisältää myös lunastusmahdollisuuden vuokrakauden päättyessä. 12 vuoden vuokrakauden jälkeen jäljellä oleva lainamäärä järjestellään uudelleen.

KYK Oy on kilpailuttanut lainan. Yhtiön hallitus on 11.3.2021 päättänyt hakea kaupungin omavelkaista takausta seuraavin ehdoin lainalle:

#### Lainan tiedot:

Lainamäärä	3.600.000 euroa
Laina-aika	13 vuotta
Lyhennykset	1. vuosi lyhennysvapaa, seuraavat 12 vuotta 180.000 euroa/vuosi, laina-ajan päättyessä kertasuorituksena 1.440.000 euroa.
Korko	Euribor 6 kk + marginaali 0,39 % p.a, hinnoittelukatko 3 vuotta. Jos euriborkoron noteeraus on negatiivinen, viitekorkona käytetään 0,00 %.
Koronmaksu	Puolivuositain
Muut kulut	Toimitusmaksu 3.000 euroa
Vakuus	Kauhavan kaupungin omavelkainen takaus
Rahoituslaitos	Danske Bank A/S

Kuntalain mukaan kunnan myöntämä takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata 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 palveluveloitteeseen. Takausta myönnettäessä tulee ottaa huomioon myös EU:n valtiotukisäännöt.

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 tilinpäätöksen mukaisista taseen pysyvistä saatavista.

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 tilinpäätöksen mukaisista taseen pysyvistä vastaavista.

KYK Oy on toimittanut kaupungille tuloslaskelman ja taseen vuodelta 2020. Tilikauden tulos on 101.728,03 euroa tappiollinen. Tilikauden tappio johtuu kahdelle vuokralaiselle koronatukitoimenpiteenä myönnetystä lykkäyksestä pääomavuokran maksuun, mistä johtuen yhtiön tulot jäivät normaalia pienemmiksi. Kun poistosuunnitelmaan ei tehty muutosta, pysyivät poistot täysimääräisinä, mistä seurasi tuloksen painuminen tappiolliseksi. KYK Oy:n rahoitusasema ei kuitenkaan muuttunut, sillä lykättyä pääomavuokraa vastaava määrä lainanlyhennyksiä siirrettiin vuokranmuutosta vastaavasti eteenpäin. Nyt otettavan lainan hoito perustuu uuteen yritystilasopimukseen, jonka mukaisilla vuokratuotoilla laina hoidetaan lainan lopussa olevaa kertalyhennystä lukuun ottamatta. KYK Oy:n voidaan edellä olevaan perustuen olettaa selviävän lainasta tulevista velvoitteista, mikäli yhtiön omistamien ja sille valmistuvien tilojen käyttöaste pysyy kohtuullisen hyvänä ja nyt rakennettavan uudiskohteen vuokralainen käyttää vuokrakauden jälkeen optiota uuteen sopimuskauteen tai lunastaa kohteen.

Kaupunki on myöntänyt KYK Oy:n ottamille lainoille omavelkaisia takauksia, joiden pääoma 31.12.2020 oli 10.820.635,49 euroa. KYK Oy:lle myönnettyjen takausten määrä kasvaa tällä päätöksellä 14.420.635,49 euroon. Yhtiön taseessa 31.12.2020 pysyvien vastaavien määrä oli 14.591.542.86 euroa. Takausten yhteismäärä jää siis tämän alapuolelle, joten takauspolitiikan mukainen ehto täyttyy tältä osin. Lisäksi on huomioitava, että taattavalla lainalla osittain toteutettava investointi kasvattaa KYK Oy:n pysyviä vastaavia.

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 takauspääoman takauksen allekirjoittamisen yhteydessä sekä sen jälkeen vuosittain jäljellä olevasta pääomasta.

KYK Oy esittää takauksen vastavakuudeksi kiinteistökiinnitystä omistamiinsa kohteisiin. Kaupungin hallussa on 8.600.000 euron panttikirjat yhtiön omistamiin kiinteistöihin. Kaupunki on vaatinut KYK Oy:ltä vuodesta 2016 alkaen omavelkaisten takausten vastavakuudeksi kiinteistökiinnitystä. Näiden takausten jäljellä oleva pääoma oli viime

vuoden lopussa 6.877.857,14 euroa. minkä lisäksi tulee huomioida huhtikuussa 2021 konvertoitavan 650.000 euron lainan vastavakuustarve. Tämä laina huomioiden vastavakuus tarvitaan ennen tässä pykälässä käsiteltävää takausta 7.527.5857,14 euron pääomalle. Lisäksi kaupunki on myöntänyt KYK Oy:lle 400.000 euron kassalainan, jonka vakuudeksi on vaadittu 480.000 euron kiinteistökiinnitys. Yhteensä kaupungin vakuustarve on edellä selostetut huomioiden 8.007.857,14 euroa.

Kaupungin hallussa olevat vakuudet eivät siis riitä nyt käsittelyssä olevan takauksen vastavakuudeksi. KYK Oy:n tuleekin antaa kaupungille 3.100.000 euron lisävakuudet. KYK Oy:n hallitus esittää takauksen vastavakuudeksi kiinnitystä nyt rakennettavaan teollisuushalliin siten, että etuoikeudeltaan parhaat 1,2 miljoonan euron kiinnitykset jäävät käytettäväksi hallin rakentamiseen otettavaan kiinteistövakuudelliseen lainaa.

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 vuosittainen provisio.

#### **Kaupunginjohtajan esitys:**

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle Kauhavan kaupungin omavelkaisen takauksen myöntämistä Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:n em. ehdoin Danske Bank A/S:ltä ottamalle 3.600.000 euroa lainalle.

Kauhavan kaupunki edellyttää, että Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy luovuttaa kaupungille takauksen vastavakuudeksi 3.100.000 euron arvosta kiinteistö- tai laitoskiinnityksiä omistamiinsa kohteisiin. Panttikirjat on luovutettava takauksen allekirjoituksen yhteydessä.

Takauksesta peritään takauksen allekirjoituksen yhteydessä 0,5 prosentin provisio ja sen jälkeen vuosittain vuodesta 2022 alkaen 0,5 prosentin vuotuinen provisio 1.1. kunakin vuonna jäljellä olevalle pääomalle.

#### **Päätös:**

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan esityksen.

Lisätietoja: Hallintojohtaja Liisa Salo, puh. (06) 2412 9210,  
etunimi.sukunimi@kauhava.fi

---

#### **Kaupunginvaltuusto 22.03.2021 § 10**

#### **Päätös:**

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yksimielisesti kaupunginhallituksen esityksen.

---