

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

115/02.05.04/2021

Kaupunginhallitus 15.03.2021 § 37

Valmistelija: Hallintojohtaja Liisa Salo

Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy (KYK) pyytää Kauhavan kaupungilta omaovelkaista takausta 650.000 euron lainalle.

Otettavalla uudella lainalla KYK Oy uusii seuraavan vuonna 2021 erääntyvän kertalyhenteisen lainan:

Lainanantaja	Pääoma	Eräpäivä
Kuntarahoitus	650.000 €	11.4.2021

Konvertoitava laina on Kauhavan kaupungin takaama ja se kohdistuu Tuomisentie 16 -teollisuushallin ensimmäisen laajennuksen rahoittamiseen.

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

Lainan tiedot:

Lainamäärä	650.000 euroa
Laina-aika	10 vuotta
Lyhennykset	32.500 euroa/vuosi, laina-ajan päättyessä maksetaan kertasuorituksena jäljellä oleva pääoma
Korko	6 kk:n euribor + 0,73 % p.a. Euribor-koron katsotaan aina olevan vähintään 0,00 %
Koronmaksu	Puolivuositain
Muut kulut	Järjestelypalkkio 1.250 euroa
Vakuus	Kauhavan kaupungin omaovelkainen takaus
Rahoituslaitos	Nordea Bank Oyj

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 palveluvelvoitteeseen. 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 omistusosuuden 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 otettavaa lainaa vastaavat korot sisältyvät vuoden 2020 tilinpäätökseen, ja uuden lainan korkotaso on selvästi alhaisempi kuin konvertoitavassa lainassa. Poismaksettava laina on ollut kertalyhenteinen, mutta uusi laina on puolivuositain lyhentävä. Näin ollen yhtiön vuotuiset lyhennysmenot kasvavat. Tilojen, joihin laina kohdistuu, vuokrasopimuksen mukainen vuokra kattaa myös lyhennysten osuuden. Lisäksi uuden lainan korkomenot ovat ensimmäisenä vuonna noin 20.000 euroa konvertoitavaa lainaa pienemmät. KYK Oy:n voidaan edellä olevaan perustuen olettaa selviävän lainasta tulevista velvoitteista, mikäli yhtiön omistamien tilojen käyttöaste pysyy kohtuullisen hyvänä.

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 ei kasva tällä päätöksellä, koska otettavalla lainalla konvertoitavassa lainassa on myös Kauhavan kaupungin takaus. 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.

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. Konvertoitava laina oli otettu vuonna 2011, eli sen takaukselle ei ole vaadittu vastavakuutta. Uusi laina huomioiden vastavakuus tarvitaan nyt 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, eli kaupungin hallussa olevan kiinteistökiinnitykset riittävät kattamaan vastavakuustarpeen tässä vaiheessa.

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

Kaupunginjohtajan esitys:

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle Kauhavan kaupungin omavelkaisen takauksen myöntämistä Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:n em. ehdoin Nordea Bank Oyj:ltä ottamalle 650.000 euron lainalle.

Kauhavan kaupunki edellyttää takauksen vastavakuudeksi taattavan lainan pääoman mukaista kiinnitystä Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:n omistamiin kiinteistöihin. Vastavakuutena voidaan käyttää kaupungin hallinnassa jo olevia panttikirjoja.

Takauksesta peritään takauksen allekirjoituksen yhteydessä 0,5 prosentin 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 § 9**Päätös:**

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yksimielisesti kaupunginhallituksen esityksen.
