

Lieksan Kiinteistöt Oy rahoitusjärjestelyt 2024

Kaupunginhallitus 26.08.2024 § 195
528/02.05.03.00.03/2024

Valmistelija

Talousjohtaja

Lieksan Kiinteistöt Oy on 21.8.2024 lähestynyt kaupunkia lainahakemuksella, jossa se esittää, että Lieksan kaupunki myöntäisi sille lainaa 8 763 000 euroa. Laina-aika olisi 10 vuotta, joista 2 ensimmäistä olisivat lyhennysvapaita. Lainan vakuudeksi annettaisiin kiinteistövakuus. Uuden lainan nostoajankohdat ajoittuisivat vuosille 2024–2027.

Lieksan Kiinteistöt Oy on aloittanut lainojensa uudelleenjärjestelyn vuonna 2018. Yhtiön ulkoinen lainakanta on ajalta ennen Lieksan Teollisuuskylä Oy:n ja Lieksan Vuokratalot Oy:n fuusiota. Kaupunginvaltuusto on päättänyt viimeksi yhtiön lainakannan järjestelyistä vuonna 2022 (kaupunginvaltuusto 6.6.2022 § 38). Lainakannan järjestelyllä yhtiön ulkoisten lainojen määrää konvertoidaan konsernilainoiksi ja samalla kaupungin takausvastuut vähenevät. Lainajärjestelyn vuoksi yhtiön kokonaislainamäärä ei kasva.

Vuonna 2022 yhtiölle on myönnetty kaksi lainaa (kaupunginvaltuusto 6.6.2022 § 38 sekä 25.4.2022 § 32). Lainojen ehtona on ollut muun muassa kahden ensimmäisen vuoden lyhennysvapaa, jonka jälkeen lainaa lyhennetään tasaerissä puolivuositain siten, että ensimmäinen lyhennys erääntyy kaksi vuotta ensimmäisen lainaerän nostamisesta. Lainan korko on 12 kk euribor lisätynä 1 %:n marginaalilla.

Lieksan kaupunki omistaa Lieksan Kiinteistöt Oy:n osakekannasta 100 %:
a. Yhtiö kuuluu Lieksan kaupunkikonserniin. Kaupungilla ja sen tytäryhtiöillä on käytössään maksuvalmiuden varmistamiseksi konsernitili ja yhtiöillä siihen liittyvä tililimiitti. Konsernitili on perustettu vuonna 2018 (kaupunginvaltuusto 28.5.2018 § 41).

Konsernitilin käytön perusteet:

Konserniohjeen mukaisesti tytäryhtiöt ovat velvollisia keskittämään rahaliikenteensä konsernitilille, jos sellainen on käytössä. Edellä mainitun valtuuston päätöksen mukaisesti tytäryhtiöille voidaan myöntää korkeintaan 2 miljoonan euron limiitti konsernitilille. Yhtiö antaa kaupungille limiitin suuruutta vastaavan vakuuden. Käytetystä limiitistä peritään korkoa 1 kk euribor lisätynä kaupungin ottolainojen marginaalien keskiarvolla, kuitenkin vähintään 0,7 prosenttiyksiköllä.

Lieksan Kiinteistöt Oy:n konsernitililimiitti on ollut 2 miljoonaa euroa vuodesta 2020 alkaen (hallintojohtajan viranhaltijapäätös 31.3.2020 § 24/2020).

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Kuntalain 129 §:n mukaan kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan

unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään (sisämarkkinoiden kilpailun vääristämisen ehkäisy).

Lieksan kaupungin ja kuntakonserniin kuuluvan Lieksan Kiinteistöt Oy:n lainajärjestelyt sekä konsernitililimiitti tulee sisältää riittävät vastavakuudet. Lisäksi on hyvä riskinhallinnan näkökulmasta kohdistaa kaikki yhtiön vapaat ja vapautuvat vakuudet siirtää Lieksan kaupungille lainaohjelman ajaksi. Lisäksi myönnettäviin lainoihin määritellään aina markkinaehtoinen korko. Samoin esitettävä korkotasoa on yli sen, mikä on kaupungin omien ottolainojen korko tällä hetkellä.

Yhtiö lainahakemuksessa esitetään noin 8,8 miljoonan euron lainaohjelmaa vuosille 2024–2027. Määrältään näin mittavan ja pitkäkestoisen lainaohjelman valmistelu vaatii lisää aikaa ja lisätietojen saantia yhtiöstä. Yhtiön rahoitusta voidaan kuitenkin järjestellä olemassa olevien tietojen perusteella seuraavasti:

1. Konsernitililimiitti nostetaan 2,0 miljoonasta eurosta 2,5 miljoonaan euroon. Yhtiö antaa kaupungille limiittiä vastaavan vakuuden.
2. Vuonna 2022 myönnettyjen lainojen ehtoja muutetaan siten, että
 - lyhennysvapaa jatketaan kahdella vuodella
 - lainan korko muutetaan 3 %:n kiinteäksi koroksi edellisestä korontarkistuksesta alkaen
 - vuoden 2024 lainojen korot pääomitetään lainan jäljellä olevaan pääomaan kuitenkin siten, että vakuudet kattavat myös korkojen osuuden
3. Uutta lainaa myönnetään maksimissaan vuoden 2024 jäljellä olevien lyhennysten verran, 1 330 000 miljoonaa euroa sekä vuoden 2025 alussa erääntyvän lainan loppuerän maksuun enintään 2 200 000 euroa. Lainojen korko on kiinteä vuotuinen 3 %. Muut lainaehdot ovat samat kuin vuoden 2022 lainassa (kv 6.6.2022 § 38). Lisäksi uusien lainojen nostoerät suunnitellaan yhtiön kanssa siten, että yhtiö voi nostaa lainaa vain kyseisen erääntymässä olevan lainaerän ja sen korkojen verran. Lieksan Kiinteistöt Oy antaa kaupungille vähintään lainasumman suuruisen kiinteistövakuuden.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle Lieksan Kiinteistöt Oy:n rahoitusjärjestelyiksi esittelytekstissä esitetyn mukaisesti:

1. konsernitililimiitti nostetaan 2,5 miljoonaan euroon
2. vuonna 2022 myönnettyjen lainojen ehtoja muutetaan
3. Lieksan kaupunki myöntää lainaa maksimissaan 1 330 000 euroa vuoden 2024 jäljellä olevien erääntyvien ulkoisten lainojen maksua varten sekä 2 200 000 euroa vuoden 2025 alussa erääntyvään lainaeraan.

Yhtiön lainahakemuksen valmistelua vuosille 2025–2027 jatketaan. Edellytyksenä jatkovalmistelulle ja toimenpiteille on yhtiön hallituksen esittämä toimenpideohjelma yhtiön tuloksen ja sen myötä maksuvalmiuden parantamiseksi. Lisäksi jatkovalmistelu edellyttää, että yhtiöstä saadaan kaikki kaupungin tarvitsema tieto yhtiön talouteen liittyen. Lainahakemuksen jatkamisen ja uusien nostoerien edellytyksenä on, että yhtiö raportoi kaupungille lainanlyhennysohjelman toteutumisesta.

Lisäksi yhtiöltä edellytetään kaikkien pantattujen vapaiden ja vapautuvien vakuuksien siirtämistä Lieksan kaupungille välittömästi niiden vapauduttua.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää valtuustolle Lieksan Kiinteistöt Oy:n rahoitusjärjestelyiksi esittelytekstissä esitetyn mukaisesti:

1. konsernitililimiitti nostetaan 2,5 miljoonaan euroon
2. vuonna 2022 myönnettyjen lainojen ehtoja muutetaan
3. Lieksan kaupunki myöntää lainaa maksimissaan 1 330 000 euroa vuoden 2024 jäljellä olevien erääntyvien ulkoisten lainojen maksua varten sekä 2 200 000 euroa vuoden 2025 alussa erääntyvään lainaeraan.

Yhtiön lainahakemuksen valmistelua vuosille 2025–2027 jatketaan. Edellytyksenä jatkovalmistelulle ja toimenpiteille on yhtiön hallituksen esittämä toimenpideohjelma yhtiön tuloksen ja sen myötä maksuvalmiuden parantamiseksi. Lisäksi jatkovalmistelu edellyttää, että yhtiöstä saadaan kaikki kaupungin tarvitsema tieto yhtiön talouteen liittyen. Lainaohjelman jatkamisen ja uusien nostoerien edellytyksenä on, että yhtiö raportoi kaupungille lainanlyhennysohjelman toteutumisesta.

Lisäksi yhtiöltä edellytetään kaikkien pantattujen vapaiden ja vapautuvien vakuuksien siirtämistä Lieksan kaupungille välittömästi niiden vapauduttua.

Lisätietoja

Talousjohtaja Hannele Pöykkölä, p. 040 1044 020,
sähköposti [hannele.poykkola\(at\)lieksa.fi](mailto:hannele.poykkola(at)lieksa.fi)