

Lieksan Kiinteistöt Oy rahoitusjärjestelyt 2025

Kaupunginhallitus 17.02.2025 § 70
528/02.05.03.00.03/2024

Valmistelija

Kaupunginjohtaja

Tausta

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 päätti yhtiön lainakannan järjestelyistä vuonna 2022 (kaupunginvaltuusto 6.6.2022 § 38) vuosille 2022-2024. Viimeisin lainapäätös on tehty 2.9.2024, jolloin myönnettiin 1,33 miljoonaa vuodelle 2024 ja 2,2 miljoonaa käytettäväksi maaliskuussa 2025 erääntyvän ison nk. bulletlainan maksuun. Lainakannan järjestelyllä yhtiön ulkoisten lainojen määrää on konvertoitu konsernilainoiksi ja samalla kaupungin takausvastuut vähenevät. Lainajärjestelyn vuoksi yhtiön kokonaislainamäärä ei tule kasvaa.

Yhtiön lyhennysohjelma myös vuodelle 2025 on sen kaltainen ettei yhtiö omalla tuloksellaan kykene suorittamaan sitä. Yhteensä vuonna 2025 erääntyy lainoja 4,1 miljoonaa. Lieksan Kiinteistöt Oy on ollut useita vuosia putkeen tappiollinen. Se tarkoittaa, että yhtiön kulut ovat rakenteellisesti tuloja suuremmat ja pitkällä tähtäimeillä mikään osakeyhtiö ei voi tehdä loputtomiin tappiollisia vuosia.

Tasapainottamisohjelma

Valtuusto velvoitti jatkolainojen myöntämisen ehdoksi 2.9.2024 päätöksessään, että yhtiössä on aloitettava talouden tasapainottamisohjelma, mitä kautta yhtiö kykenee myös itse huolehtimaan taloudestaan tulevana vuosina paremmin. Syksyllä aloittaneen uuden yhtiön hallituksen johdolla aloitettiin valtuuston edellyttämät toimenpiteet ja toimenpideohjelman systemaattinen toteuttaminen. Pitkällä tähtäimellä on Lieksan kaupunkikonsernin kannalta välttämätöntä, että yhtiön talous saadaan tasapainoon siten ettei se tee tappiota.

Kaupunginhallitus, joka toteuttaa omistajaohjausta kaupunginjohtajan kanssa, on saanut infon yhtiön toimenpiteistä ja suunnitelmista. Kaupunginhallitus katsoo, että valtuuston edellyttämät kriteerit ovat täyttyneet. Toimien vaikutus ei ole välitön, joten yhtiö tarvitsee lainakannastaan selviytymiseen edelleen lainaohjelmaa. Rahoitusaseman varmistamalla omistaja tukee myös yhtiön pyrkimyksiä talouden tasapainottamiseen keskipitkällä aikavälillä.

Juridiset reunaehdot

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 korkotaso on yli sen, mikä on kaupungin omien ottolainojen korko tällä hetkellä.

Lainahakemus

Yhtiö on hakenut 10.2. päivätyllä hakemuksella lainaa kuluvalle vuodelle vielä 1,9 miljoonaa ja esittänyt siihen nosto-ohjelman. Lisäksi yhtiö esittää tililimiitin määräraikaista nostamista 3,5 miljoonaan euroon, kunnes yhtiön valmistelemat toimet alkavat vaikuttaa kassaan.

Yhtiö haki vuonna 2024 lainaa yhteensä 8,8 miljoonaa. Vuosien 2026-2027 osalta ei kuitenkaan olemassa olevilla tiedoilla pystytty tekemään vielä päätöksiä. On otettava huomioon myös, että uusi valtuusto aloittaa kesällä 2025. Kuluvan vuoden osalta rahoitusjärjestelyt on kuitenkin ratkaistava ennen kuin maaliskuussa annetaan viimeinen erä edellisen päätöksen johdosta. Kaupunginhallitus sekä kaupunginjohtaja seuraavat tilanteen kehitystä yhtiössä vuoden 2025 aikana, jonka jälkeen voidaan arvioida seuraavien vuosien rahoitustarve. Yhtiö tähtää kuluvan vuoden osalta omilla toimillaan nollatulokseen, jota rahoituspäätös myös tukee. Yhtiön oman lainojenlyhennyskyvyn lisääminen on keskeistä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että

1. Lieksan Kiinteistöt Oy:lle myönnetään 1,9 miljoonan euron lainan, jonka ensimmäinen erä nostetaan huhtikuussa ja viimeinen joulukuussa. Lainalle asetetaan 3 % kiinteää korko. Laina-aika on kymmenen vuotta, joista kaksi ensimmäistä (2025-2027) lyhennysvapaata. Lainalle edellytetään vastavakuus,

2. vuonna 2018 myönnettyjen kahden lainan ehtoja muutetaan siten, että lainan korko muutetaan vuodesta 2025 alkaen muiden lainojen tapaan 3 % kiinteälle korolle,

3. vuosina 2018 ja 2022 myönnettyjen lainojen vakuusehtoa muutetaan siten, että vastavakuuden määrä vähenee lainapääoman vähetessä. Vastavakuuksien tarkastelu tehdään vuosittain 30.6. mennessä,

4. Lieksan Kiinteistöt Oy luotollista tiliä korotetaan 3,5 miljoonaan euroon määräajaksi 31.10.2025 asti.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että

1. Lieksan Kiinteistöt Oy:lle myönnetään 1,9 miljoonan euron lainan, jonka

ensimmäinen erä nostetaan huhtikuussa ja viimeinen joulukuussa. Lainalle asetetaan 3 % kiinteää korko. Laina-aika on kymmenen vuotta, joista kaksi ensimmäistä (2025-2027) lyhennysvapaata. Lainalle edellytetään vastavakuus,

2. vuonna 2018 myönnettyjen kahden lainan ehtoja muutetaan siten, että lainan korko muutetaan vuodesta 2025 alkaen muiden lainojen tapaan 3 % kiinteälle korolle,

3. vuosina 2018 ja 2022 myönnettyjen lainojen vakuusehtoa muutetaan siten, että vastavakuuden määrä vähenee lainapääoman vähetessä. Vastavakuuksien tarkastelu tehdään vuosittain 30.6. mennessä,

4. Lieksan Kiinteistöt Oy luotollista tiliä korotetaan 3,5 miljoonaan euroon määräajaksi 31.10.2025 asti.

Lisätietoja

Kaupunginjohtaja Pirre Seppänen, 040 1044 001,
sähköposti [pirre.seppanen\(at\)lieksa.fi](mailto:pirre.seppanen(at)lieksa.fi)