

# Kouvolan Yritystilat Oy:n lainahakemus kaupungille kiinteistökehityshankkeeseen

7423/02.05.03/2024

## Kaupunginhallitus 03.06.2024 § 129

**Valmistelija:** apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, tuukka.forsell(at)kouvola.fi

### **Hakemus**

Kouvolan Yritystilat Oy (yhtiö) on 28.5.2024 tehnyt Kouvolan kaupungille seuraavan hakemuksen: ”Kouvolan Yritystilat Oy hakee Kouvolan kaupungilta lainaa, jolla yhtiö peruskorjaa ja muuttaa omistamansa kiinteistön (kiinteistötunnus 286-6-6100-27) tiloja elintarvikekäyttöön soveltuviksi varasto-, viileä- ja pakkastiloiksi sekä rakentaa kiinteistön nykyisille vuokralaisille muita korvaavia tiloja.

*Haettavan lainan*

- lainamäärä enintään 4.700.000 euroa
- laina-aika 20 vuotta
- lainan korko markkinaehtoinen euribor 6kk + marginaali
- lyhennykset ja koron maksu 6kk välein.

*Kouvolan Yritystilat Oy antaa lainalle vakuudet 80 % lainamäärästä panttikirjoina kiinteistöihin*

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| 286-023-0328-0002 | Katajaharjuntie 10 (1.400.000 €) |
| 286-023-0355-0003 | Katajaharjuntie 9 (700.000 €)    |
| 286-032-2048-0004 | Ekokaari 33 (800.000 €)          |
| 286-033-3085-0021 | Valtatie 12 (900.000 €)          |

*Laina on tarkoitus nostaa rakentamisen alettua, vuoden 2024 aikana.”*

**Liitteenä** hakemus, Kouvolan Yritystilat Oy:n tilinpäätös 2023, tilintarkastuskertomus 2023 ja oheismateriaalina hallituksen pöytäkirjanote.

### **Tietoa Kouvolan Yritystilat Oy:stä**

Kouvolan Yritystilat Oy on Kouvola Innovation Oy:n kokonaan omistama tytäryhtiö. Kaupunki omistaa 100 % Kouvola Innovation Oy:n. Kiinteistökehityshanke on yhtiön kiinteistöstrategian mukainen ja täyttää siinä asetetut uuden hankkeen kriteerit asiakkaaseen, hankkeeseen ja yhtiön omiin tavoitteisiin liittyen.

### **Oikeudellinen sääntely ja hakemuksen käsittely**

Kuntalain 129 §:n 1 momentin 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.

Kouvolan kaupungin antolainojen sekä muiden lainasaamisten jäljellä oleva yhteismäärä ilman konsernitilin saldoa on viimeksi valmistuneen tilinpäätöksen (31.12.2023) mukaan on 49,8 miljoonaa euroa. Summasta lainat samaan konserniin kuuluville yhteisöille ovat 45,7 milj. euroa ja muille ovat 4,1 milj. euroa. Kouvolan Yritystilat Oy:lle ei ole aiemmin myönnetty lainaa. Yhtiö on toimittanut kaupungille tilinpäätöksen ja tilintarkastuskertomuksen vuodelta 2023 ja näiden tietojen perusteella voidaan todeta, että yhtiö ei ole taloudellisissa vaikeuksissa.

Kouvolan Yritystilat Oy on osa kaupunkikonsernia. Tytäryhteisöjen lainoittamiseen sisältyvää riskiä pienentää se, että tytäryhteisöt ovat kaupungin omistajaohjauksen ja konsernivalvonnan alla sekä velvollisia noudattamaan toiminnassaan kaupungin konserniohjetta ja kaupungin antamaa konserniohjausta. Kaupungin lakisääteisten tehtävien hoitamisen tai talouden ei erittäin varovaisesti arvioituna voida katsoa vaarantuvan yksittäiselle yhteisölle myönnetyn 4.700.000 euron lainan perusteella.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) mukaan jäsenvaltion myöntämä tai valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Kaupungin myöntämästä lainasta tulee suorittaa markkinaehtoinen korko. Markkinatoimijaperiaatteen mukaan kyse ei ole valtiontuesta, mikäli yksityinen markkinoilla toimiva taho tekisi saman transaktion samoin ehdoin (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohta 74). Ehdotettu korko on suurempi kuin komission tiedonannossa viite- ja diskontto- korkojen määrittämisessä sovellettavan menetelmän tarkistamisesta (2008/C14/02) EUVL 14/2008 määritelty korko. Lainalta perittävän korkotason ollessa tiedonannossa määritelty tuen määrän korkotaso tai korkeampi voidaan koron katsoa olevan markkinaehtoinen, jolloin järjestelyyn ei sisälly valtiontueksi katsottavaa taloudellista etua. Markkinatasoisen korkomarginaalin arvioimisessa on käytetty rahalaitoksen asiantuntija-arviota. Markkinaehtoisuuden varmistamiseksi korkomarginaali on syytä tarkistaa 5 vuoden välein.

Hallintosäännön 21 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää antolainojen myöntämisestä ja niiden ehdoista valtuuston talousarviossa asettamissa rajoissa. Kyseisessä kohdassa siis todetaan, että kaupunginhallitus päättää antolainojen myöntämisestä ja niiden ehdoista. Kuntalain 14 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan "Valtuusto päättää: talousarviosta ja taloussuunnitelmasta". Päätösehdotuksen mukaan valtuusto päättää

lainaa koskevasta talousarviomuutoksesta ja kaupunginhallitus antolainan myöntämisestä ja lainaehdoista.

Lainan vakuudeksi yhtiö antaa omistamiensa kiinteistöjen panttikirjoja 3.800.000 euron verran. Yhtiö ei ole vielä saanut maanmittaustoimistolta panttikirjoja, jotka yhtiö tulee toimittamaan kaupungille ennen lainan nostamista. Talousjohtajalle ehdotetaan myönnettäväksi toimivalta lainan pienentyessä antaa panttikirjoja yhtiölle velan määrän vähentymisen suhteessa.

Kokouksessa asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin ovat kaupunginlakimies Päivi Sandås ja Kouvola Innovation Oy:n toimitusjohtaja Pasi Miettinen.

Lisätietoja: talousjohtaja Hellevi Kunnas, puh. 020 615 5054, hellevi.kunnas(at)kouvola.fi ja kaupunginlakimies Päivi Sandås, puh. 020 615 8212, paivi.sandas(at)kouvola.fi

### **Kaupunginjohtajan ehdotus:**

Kaupunginhallitus päättää

1. myöntää Kouvolan Yritystilat Oy:lle määrältään enintään 4.700.000 euroa ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kohdan 2 mukaisen esityksen antolainan sisällyttämisestä vuoden 2024 talousarvioon.

Muut lainaehdot ovat:

Laina-aika: 20 vuotta

Lainan korko: euribor 6kk + 2 % marginaali, marginaalin tarkistus 5 vuoden välein

Lyhennykset ja koronmaksu: vuosittain 30.6. ja 31.12., ensimmäinen lyhennys 30.6.2025

Lainan vakuudeksi yhtiö antaa kaupungille seuraavat panttikirjat:

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| 286-023-0328-0002 | Katajajarjuntie 10 (1.400.000 €) |
| 286-023-0355-0003 | Katajajarjuntie 9 (700.000 €)    |
| 286-032-2048-0004 | Ekokaari 33 (800.000 €)          |
| 286-033-3085-0021 | Valtatie 12 (900.000 €)          |

2. esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää hyväksyä 4.700.000 euron muutoksen vuoden 2024 talousarvion rahoitusosaan antolainojen lisäyksiin ja myöntää talousjohtajalle toimivallan lainan pienentyessä luovuttaa panttikirjoja yhtiölle velan määrän vähentymisen suhteessa.

### **Kaupunginhallituksen päätös:**

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden kaupunginlakimies Päivi Sandåsille ja Kouvola Innovation Oy:n toimitusjohtaja Pasi

Miettiselle. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallituksen jäsen Anni Villikka poistui kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi (yhteisöjäävi, hallintolaki 28 § 1 mom, kohta 5).

---