



Överföring av borgen som Vanda stad beviljat VAV Asunnot Oy till VAV Ara-asunnot Oy

VD/7352/02.03.07/2018

PvN/SB/HS/HY-L/AP

VAV-Asunnot Oy är ett bolag som Vanda stad äger helt och hållet, och som låter bygga och äger hyresbostäder i Vanda. Bolaget äger cirka 9 500 arava- och räntestödsbelånade bostäder som omfattas av överlåtelse- och användningsbegränsningar.

Allmänna sektionen gav 8.12.2014 (§ 3) VAV Asunnot Oy sitt förhandssamtycke i enlighet med koncernstrategin till att genomföra ett företagsarrangemang där de servicehusfastigheter som bolaget äger i sin helhet flyttas till ett allmännyttigt dotterbolag som grundas, och de arava- och räntestödsbelånade fastigheterna till ett annat allmännyttigt dotterbolag "VAV Ara-asunnot Oy" som grundas. VAV Asunnot Oy som i arrangemanget blir kvar med det fritt finansierade bostadsfastighetsbeståndet befrias från allmännyttigheten. VAV Asunnot-koncernens alla servicehusfastigheter med tillgångar och skulder har i arrangemangets första fas överförs till ett separat dotterbolag som vid arrangemanget fått firmanamnet VAV Palvelukodit Oy.

Företagsarrangemangen för koncernen VAV Asunnot har presenterats i **fullmäktiges aftonskola** 22.9.2016. **Allmänna sektionen** beslöt 10.10.2016 anteckna den utredning som getts om läget kring arrangemangen för koncernen VAV Asunnot för kännedom. Vidare gav **allmänna sektionen** 16.1.2017 (§ 15) sitt förhandssamtycke i enlighet med koncernstrategin till mer precisa åtgärder som beror på företagsarrangemangen för koncernen VAV Asunnot.

VAV Asunnot Oy:s extra bolagsstämma godkände 7.9.2018 en överföring av affärsverksamheten i enlighet med styrelsens förslag och de anvisningar om förfaringssätt som **allmänna sektionen** gett. I överföringen av affärsverksamheten överförs verksamheten relaterad till VAV Asunnot Oy:s ARA-fastigheter (affärsverksamhetshelheten som utgörs av de arava- och räntestödsbelånade fastigheterna som bolaget äger) inklusive tillgångar, skulder och reserveringar 3.12.2018 med bokföringsvärden per 30.11.2018 till VAV Ara-asunnot Oy. VAV Ara-asunnot Oy har grundats för överföring av affärsverksamhet och registrerats 15.3.2018. VAV Asunnot Oy äger VAV Ara-asunnot Oy:s aktiestock i sin helhet. Överlåtelsen av affärsverksamheten genomförs som VAV Ara-asunnot Oy:s aktieemission och aktiernas teckningssumma betalas i sin helhet med apportegendom.

VAV Asunnot Oy:s extra **bolagsstämma** godkände likaså 7.9.2018 den nya bolagsordningen i enlighet med förslaget av bolagets styrelse och de anvisningar om förfaringssätt som **allmänna sektionen** gett 3.9.2018 (§ 11). VAV Asunnot Oy:s firmanamn blir VAV Yhtymä Oy i och med att den nya bolagsordningen träder i kraft, och bestämmelsen om verksamhetsområdet ändras till att motsvara arrangemangens slutresultat. Lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990) tillämpas inte längre på bolaget efter arrangemangen. I styrelsens medlemsantal beaktas de invånarmedlemmar som lämnar sammansättningen och som i fortsättningen väljs till styrelsen för det dotterbolag som grundats för att fortsätta med ARA-fastighetsverksamheten. VAV Ara-asunnot Oy:s firmanamn blir VAV Asunnot Oy i och med att bolagets nya bolagsordning träder i kraft. Bolagens bolagsordningar och de nya firmanamnen träder i kraft genom en registrering 3.12.2018 då överföringen av affärsverksamheten genomförs.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) har utsett VAV Ara-asunnot Oy till ett allmännyttigt bolag 3.7.2018. För att kunna överföra arava- och räntestödslånen och tillhörande



säkerheter vid överföringen av affärsverksamheten till VAV Ara-asunnot Oy behövs dessutom ett beslut om att utse ARA till förvärvare. Ansökan har skickats 10.8.2018.

Skatteförvaltningen gav 8.2.2018 ett preliminärt beslut om att den planerade överföringen av affärsverksamheten följer lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet 52 d § och att eventuell försäljningsvinst inte beskattas. Enligt lagen om överlåtelseskatt 43 § gäller befrielse från överlåtelseskatt för arrangemanget vad gäller överlåtelse av fastigheter och värdepapper. För att nå skatteneutralitet vid överföringen av affärsverksamheten ska alla tillgångar, skulder och reserveringar för affärsverksamheten som överförs flyttas till VAV Ara-asunnot Oy. Fastighetsaffärsverksamheten som omfattas av begränsningar inbegriper lån som beviljats ur stadens bostadslåne-, fastighets- och byggnadsfond samt proprieborgen som staden beviljat som säkerhet för lån som tagits från penninginstitut. I föredragningslistans bilaga finns specificerat den borgen som vid arrangemanget beviljats VAV Asunnot Oy som säkerhet för de lån som överförs.

VAV Asunnot Oy:s styrelse ber Vanda stad, förutsatt att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ARA utser VAV Asunnot Oy till förvärvare, att godkänna att den av staden beviljade borgen som finns specificerat i föredragningslistans bilaga överförs till VAV Ara-asunnot Oy vid överföringen av affärsverksamheten 3.12.2018.

VAV Ara-asunnot Oy:s styrelse har för sin del beslutat be Vanda stad, förutsatt att ARA utser bolaget till förvärvare och att övriga beslut om arrangemanget görs vid bolagets bolagsstämma, att godkänna överföringen av specificerade lån och säkerheter till VAV Ara-asunnot Oy med bokslutsvärden per 30.11.2018 vid överföringen av affärsverksamheten 3.12.2018, samt skriva under nödvändiga handlingar som gäller detta. Vidare har styrelsen beslutat att VAV Ara-asunnot Oy som förvärvare av överföringen av affärsverksamheten tar ansvar för ovan nämnda lån för övergående egendom.

Enligt 129 § i kommunallagen får lån, borgen eller annan säkerhet som beviljats av kommunen inte äventyra kommunens förmåga att svara för sina lagstadgade uppgifter. Kommunen får inte bevilja lån, borgen eller annan säkerhet om de är förenade med en betydande ekonomisk risk. Vidare ska kommunen beakta bestämmelserna i artiklarna 107 och 108 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt.

Borgen som beviljats VAV Asunnot Oy med ett kapital på 23 087 428 euro per 3.12.2018 har beviljats för social bostadsproduktion som bolaget driver. Med tillgångarna har man kunnat genomföra bostadsbyggande som omfattas av överlåtelse- och användningsbegränsningar och stöds av ARA. För handen ligger sålunda inte sådan ekonomisk verksamhet som avses i bestämmelserna om statligt stöd, vilken skulle snedvrیدا eller hota att snedvrیدا konkurrensen, eller inverka på handeln medlemsstaterna emellan. Lånen och borgen som beviljats som säkerhet för lånen överförs med sina förutvarande villkor och tillsammans med de fastigheter som omfattas av överlåtelse- och användningsbegränsningar. Lånen gäller dessa fastigheter på det sätt som ARA förutsätter. Borgen omfattar inte några sådana betydande ekonomiska risker som avses i kommunallagen. Borgen har beviljats för penninginstitutlån med normala villkor. Vid arrangemanget beviljas inte ny borgen och stadens borgensansvar ökar inte.

Finansieringsdirektören konstaterar att de penninginstitut som beviljat lånen i fråga inte har något att anmärka mot arrangemanget.

Överföringen av de lån som staden beviljat VAV Asunnot Oy ur stadens bostadslåne-, fastighets- och byggnadsfond till VAV Ara-asunnot Oy som en del av samma helhet behandlas på stadsstyrelsens sammanträde 17.9.2018 som ett separat ärende.



Stadsstyrelsen 17.9.2018 § 16

Förslag av tf. biträdande stadsdirektören för koncernservicen:

Stadsstyrelsen beslutar, att

- a) föreslå för stadsfullmäktige att stadens proprieborgen som specificerats i föredragningslistans bilaga och som beviljats VAV Asunnot Oy (FO-nummer 0604915-7) som lånesäkerhet överförs till VAV Ara-asunnot Oy (FO-nummer 2903526-6) som säkerhet för de penninginstitutlån med normala villkor som överförs vid arrangemanget,
- b) under förutsättning att stadsfullmäktige godkänner förslaget i punkt a),
 - skriva under borgensförbindelser och andra handlingar som behövs vid arrangemanget,
 - varje år ta ut en borgensprovision på 0,5 % av VAV Ara-asunnot Oy, vilken uträknas på det kapital som varje år på årets första dag återstår av det lån som borgensansvaret gäller, och
 - kräva att VAV Asunnot Oy skriver under specialvillkor (s.k. kovenanter) som gäller ägandet av VAV Ara-asunnot Oy:s aktier, enligt vilket VAV Asunnot Oy ska äga 100 procent av VAV Ara-asunnot Oy:s aktier och rösträtt under hela borgensansvarstiden.

Behandling:

Det antecknades att stadsstyrelsens andra vice ordförande Timo Juurikkala avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid ärendet behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 24.9.2018 § 6

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att

- a) föreslå för stadsfullmäktige att stadens proprieborgen som specificerats i föredragningslistans bilaga och som beviljats VAV Asunnot Oy (FO-nummer 0604915-7) som lånesäkerhet överförs till VAV Ara-asunnot Oy (FO-nummer 2903526-6) som säkerhet för de penninginstitutlån med normala villkor som överförs vid arrangemanget,
- b) under förutsättning att stadsfullmäktige godkänner förslaget i punkt a),
 - skriva under borgensförbindelser och andra handlingar som behövs vid arrangemanget,
 - varje år ta ut en borgensprovision på 0,5 % av VAV Ara-asunnot Oy, vilken uträknas på det kapital som varje år på årets första dag återstår av det lån som borgensansvaret gäller, och
 - kräva att VAV Asunnot Oy skriver under specialvillkor (s.k. kovenanter) som gäller ägandet av VAV Ara-asunnot Oy:s aktier, enligt vilket VAV Asunnot Oy ska äga 100 procent av VAV Ara-asunnot Oy:s aktier och rösträtt under hela borgensansvarstiden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilaga:

- Borgen som beviljats VAV Asunnot Oy och som överförs



Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Pirjo van Nues, finansieringsdirektör, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)