



Beviljande av proprieborgen till Kiinteistö Oy Kehäsuora

VD/5120/02.03.07/2019

ML/PvN/SB/HY-L/AP

Kiinteistö Oy Kehäsuora är ett bolag som i sin helhet ägs av Vanda stad och som äger bussdepåerna i Stubblebacka och Håkansböle samt depåns markområde i Stubblebacka. Bolagets verksamhetsområde är enligt bolagsordningen att äga och besitta tomten 92-41-106-10 (Stubblebacka) och de byggnader avsedda för verkstads-, lager- och affärsbruk som ligger på tomten samt besitta fastigheterna Savela, Palvovo, K4T6 och Liikenne i Sottungsby och äga och besitta byggnaderna på dessa fastigheter.

Bakgrund

Stadsstyrelsens aftonskola i Vanda drog 8.2.2016 upp riktlinjer för att depåverksamheten i Håkansböle upphör i slutet av 2019. Enligt planerna byggs det en depå i stadsdelen Gjutan (92) i kvarteret 92203 som ersätter verksamheten i den depån i Håkansböle som rivs. Tomten ägs av staden. Planen som möjliggör en bussdepå (detaljplan och detaljplaneändring 920300 samt tomtindelning 92 Gjutan/specialområdena i Gjutan) godkändes i **stadsfullmäktige** 13.11.2017 (§ 13). I detaljplanen har en del av Gjutans närreklamationsområde ändrats till östra Vandas bussdepå som dimensioneras för cirka 200 bussar. Planbeslutet har inte vunnit laga kraft på grund av att beslutet har överklagats.

Vanda stads verksamhetsområden och Kiinteistö Oy Kehäsuora förhandlade om att låta bygga en depå i bolagets balansräkning på så vis att bolaget hyr en tomt av staden med ett långvarigt arrendeavtal och som ägare hyr bolaget ut depålokalerna till de trafikoperatörer som valts ut utgående från samkommunen Helsingforsregionens trafik HRT:s konkurrensutsättning.

HRT:s styrelse har 21.11.2017 godkänt ett avtal, utgående från vilket styrelsen förbinder sig att i alla lägen ansvara för att bolaget får kontinuerliga hyresintäkter till sitt fulla belopp från och med den dag då depån tas i användning ända till 1.1.2048. Enligt detta ansvarar HRT bland annat för att lokalernas uthyrningsgrad är på överenskommen nivå och att trafikföretaget som anvisats av HRT betalar hyran enligt det som avtalats. Vid betalningsdröjsmål är bolaget berättigat att kräva att HRT betalar den förfallna och obetalda hyran innan andra åtgärder vidtas. Regressrätten mot hyresgästen övergår då till HRT.

Styrelsen för Kiinteistö Oy Kehäsuora behandlade depåarrangemangen 20.12.2017. Styrelsen beslutade begära allmänna sektionens förhandssamtycke enligt koncernstrategin om att inleda ett projekt för byggandet av en bussdepå i Gjutan, ingå ett långvarigt arrendeavtal som gäller tomten med staden och skriva under samtycket som HRT godkänt 21.11.2017. Vidare konstaterade styrelsen att proprieborgen som staden beviljar som säkerhet för 80 % av lånekapital som lyfts är en förutsättning för finansieringen av projektet. Kostnaderna för projektet konstaterades vara 10 395 000 euro (moms 0 %) och räknat i bussplatser är kapaciteten för depån som byggs 160 bussplatser.

Allmänna sektionen beslutade 15.1.2018 (§ 12) ge Kiinteistö Oy Kehäsuora ett förhandssamtycke att låta bygga en depå i Gjutan som dimensioneras för högst 200 bussar och i samband med detta skriva under ett samtycke som samkommunen Helsingforsregionens trafik godkänt 21.11.2017 samt ingå ett långvarigt arrendeavtal som gäller tomten med staden och ett hyresavtal med den som använder depån i



enlighet med utkastet som medföljer som bilaga till föredragningslistan. Allmänna sektionen gav bolaget ett förhandssamtycke att fortsätta förberedelserna på de villkor att bolaget och staden når ett avtal om att staden ersätter eventuella kostnader till bolaget i det fall att stadsfullmäktiges planbeslut som fattats 13.11.2017 förkastas i förvaltningsdomstolen eller byggandet i övrigt förhindras. Vidare konstaterade allmänna sektionen att förutsättningen för att byggprojektet kan inledas är att stadens proprieborgen ställs som säkerhet för finansieringen och dessutom att staden och bolaget avtalar om kostnadsansvaret för rivningen av Håkansböle depå och en eventuell rengöring av förorenad mark.

Avtalet mellan staden och bolaget om förfarandet i det fall att planbeslutet som krävs för byggandet förkastas i förvaltningsdomstolen eller byggandet i övrigt förhindras skrevs under 11.6.2018. Utkastet till avtal om kostnadsansvaret för rivning av Håkansböle depå och eventuell rengöring av förorenad mark har godkänts 9.5.2019 för bolagets del.

Om proprieborgen och statligt stöd

Enligt koncernsstrategin beviljar staden i regel borgen endast till sina egna dottersamfund. Då staden beviljar borgen iakttar den alltid att EU:s stadganden om statligt stöd och tillämpliga nationella stadganden efterföljs.

Enligt 129 § i kommunallagen får borgen 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. Kommunens intressen ska tillgodoses med tillräckliga motsäkerheter. Kommunen ska dessutom beakta bestämmelserna i artiklarna 107 och 108 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt. En sådan betydande ekonomisk risk som avses i kommunallagen elimineras av en omsättning som tryggar bolagets lånebetalningsförmåga. HRT har ställt borgen för omsättningen på tidigare nämnda sätt samt negative pledge och krav som gäller försäkrandet. Fastställda inteckningar i depån som byggs kan å sin sida anses vara en tillräcklig kontrasäkerhet i det fall att stadens borgen täcker högst 80 % av investeringen.

De yttre villkoren och ramarna för statligt stöd definieras i artiklarna 107–109 i avtalet om Europeiska unionens verksamhet. Kommissionen har gett ett tillkännagivande om tillämpningen av EG-fördraget på statligt stöd genom borgen (2008/C 155/02, nedan *tillkännagivande*). Kommissionen anser att uppfyllandet av samtliga av de villkor (a–d) som anges i tillkännagivandet och som nedan separat presenteras räcker för att påvisa att borgen inte innehåller statligt stöd eller att åtgärden inte omfattas av skyldighet att lämna en förhandsanmälan.

a) Låntagaren inte är i ekonomiska svårigheter

Kommissionen anser att ett företag är i svårigheter om det inte med egna finansiella medel eller med medel från ägare/aktieägare eller långivare kan hejda förluster som utan ingripanden från de offentliga myndigheterna leder till att företaget med största sannolikhet försätts i konkurs på kort eller medellång sikt.

Bolagets kassaflöde är stabilt och år 2018 var omsättningen 979 591,23 (2017: 950 600,44) euro. I slutet av året var bolagets kassamedel 2 058 040,61 euro. Bolagets sammanlagda vinstmedel från tidigare räkenskapsperioder var 1 995 009,66 euro. I slutet av 2018 hade bolaget inga långfristiga skulder alls. Bolagets lånebetalningsförmåga garanteras genom en förbindelse som garanterar kontinuerlig hyresbetalning för depån i Gjutan och som HRT godkänt 21.11.2017.



På basis av ovanstående nyckeltal som beskriver Kiinteistö Oy Kehäsuoras ekonomiska situation kan det konstateras att låntagaren inte är i ekonomiska svårigheter på det sätt som avses i tillkännagivandet, utan att bolagets ekonomiska situation är bra.

- b) Storleken på borgen kan mätas på ett ändamålsenligt sätt vid tidpunkten för beviljandet

Borgen gäller Kiinteistö Oy Kehäsuoras depå i Gjukan som dimensioneras för högst 200 bussar. Kostnaden för depån har beräknats uppgå till högst 13 milj. euro. För finansieringsarrangemangen sätts en övre gräns på 13 milj. euro, vilket motsvarar de totala kostnaderna för projektet och varav Vanda stad beviljar borgen upp till högst 10,4 milj. euro.

Borgen begränsas till att gälla i 25 år, vilket är tidsmässigt kortare än HRT:s garanterade kontinuerliga hyresbetalning.

- c) Borgen täcker inte mer än 80 % av lånefordran eller övriga finansieringsförbindelser.

Vanda stad beviljar borgen på så sätt att andelen av den borgen som Vanda stad beviljar är högst 80 % för låneförbindelsens del. Minst 20 % av finansieringsarrangemangen skaffas genom bolagets egna säkerheter. När storleken på lånet minskar i och med återbetalningen, minskar summan hos stadens borgen i samma mån så att borgen inte i något skede omfattar mer än 80 % av lånets respektive restkapital.

På de sätt som anges i tillkännagivandet fördelas eventuella kreditförluster i samma mån och på samma sätt så att staden genom sitt borgensansvar bär en förlustrisk på högst 80 % av det försummade beloppet.

- d) Priset som betalas för borgen är marknadsbaserat

För borgensrisken ska enligt tillkännagivandet i allmänhet uppbäras en ändamålsenlig borgensavgift som baseras på det belopp borgen gäller. Staden uppbär varje år en borgensprovision av bolaget, vars storlek bestäms som differensen mellan marginalerna för de finansieringserbjudanden som konkurrensutsatts med två olika garantimodeller. Borgensprovisionens nivå justeras senare för att motsvara marknadsläget vid respektive tillfällen.

Anbud begärs av finansinstitut med två olika säkerhetsalternativ. Som säkerhet i det första alternativet gäller ett arrangemang som inbegriper stadens proprieborgen för 80 % av finansieringsarrangemangets kapital och för den resterande delen (20 %) bolagets egna säkerheter som finansinstitutet godkänt. I det andra alternativet gäller bolagets egna säkerheter fullt ut som säkerhet utan stadens borgen. Den borgensprovision som tas ut av bolaget är ett belopp som motsvarar lånemarginalernas differens mellan de två säkerhetsalternativ som nämns i de anbud som fått, medan lånevillkoren (maturitet, amorteringsplan och basränta) i övrigt är konvergenta. Som borgensprovision tas ändå ut minst 0,5 % som uträknas på det kapital som återstår av det lån som borgensansvaret gäller. Genom arrangemanget som beskrevs tidigare följer borgensprovisionen marknadsvillkoren och eliminerar den fördel som stadens proprieborgen skulle utgöra som förmånligaste villkor för lånet som lyfts. Borgensprovisionens nivå justeras senare enligt uppställda borgensvillkor för att motsvara marknadsläget vid respektive tillfällen.

Finansieringsdirektören konstaterar att det är nödvändigt att staden beviljar Kiinteistö Oy Kehäsuora



proprieborgen till ett belopp på högst 10,4 milj. euro för att projektet kan genomföras på det sätt som beskrivs i förslagstexten. Borgen täcker högst 80 % av finansieringsarrangemanget för projektet, som uppgår till högst 13 milj. euro totalt.

Borgen beviljas på de sätt som anförs ovan med iakttagande av Europeiska unionens ramvillkor och regler om statligt stöd.

Stadsstyrelsen 17.6.2019 § 11

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för koncernservicen:

Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att

- a) Vanda stads proprieborgen beviljas Kiinteistö Oy Kehäsuora till ett belopp på högst 10,4 milj. euro som en del av finansieringsarrangemanget på högst 13 milj. euro. Den resterande finansieringen ordnas genom Kiinteistö Oy Kehäsuoras egna säkerheter. Borgen beviljas för Kiinteistö Oy Kehäsuoras depå i Gjutan som dimensioneras för högst 200 bussar. Borgen begränsas till att gälla i 25 år,
- b) det konstateras att den beviljade borgen alltid omfattar högst 80 % av restkapitalet för lån,
- c) det som kontrasäkerhet för proprieborgen som beviljas Kiinteistö Oy Kehäsuora krävs pantbrev för inteckningar som fastställts för den depåbyggnad som byggs,
- d) den borgensprovision som tas ut av proprieborgen som beviljats Kiinteistö Oy Kehäsuora varje år är en borgensprovision som motsvarar differensen mellan de olika säkerhetsmodellernas marginaler, ändå minst 0,5 % som uträknas på det kapital som återstår av det lån som borgensansvaret gäller,
- e) stadsstyrelsen berättigas till att senare justera borgensprovisionens storlek enligt kommissionens tillkännagivande (2008/C155/02),
- f) det av Kiinteistö Oy Kehäsuora förutsätts ett avtal om pantsättningsförbud (negative pledge),
- g) det av Kiinteistö Oy Kehäsuora förutsätts helvärdeförsäkring för depåbyggnaden i Gjutan och att försäkringen är giltig med avbrottsförsäkring under hela borgensansvarstiden, och
- h) borgen som beviljas Kiinteistö Oy Kehäsuora verkställs med närmare villkor som stadsstyrelsen godkänner separat, dock så att förutsättningarna som konstaterats i detta beslut uppfylls.

Behandling:

Det antecknades att ekonomidirektör Matti Ruusula avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid detta ärende behandlades och beslut fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 26.8.2019 § 7

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att

- a) bevilja Kiinteistö Oy Kehäsuora Vanda stads proprieborgen till ett belopp på högst 10,4 milj. euro som en del av finansieringsarrangemanget på högst 13 milj. euro. Den resterande



finansieringen ordnas genom Kiinteistö Oy Kehäsuoras egna säkerheter. Borgen beviljas för Kiinteistö Oy Kehäsuoras depå i Gjutan som dimensioneras för högst 200 bussar. Borgen begränsas till att gälla i 25 år,

- b) konstatera att den beviljade borgen alltid omfattar högst 80 % av restkapitalet för lån,
- c) det som kontrasäkerhet för proprieborgen som beviljas Kiinteistö Oy Kehäsuora krävs pantbrev för inteckningar som fastställts för den depåbyggnad som byggs,
- d) den borgensprovision som tas ut av proprieborgen som beviljats Kiinteistö Oy Kehäsuora varje år är en borgensprovision som motsvarar differensen mellan de olika säkerhetsmodellernas marginaler, ändå minst 0,5 % som uträknas på det kapital som återstår av det lån som borgensansvaret gäller,
- e) stadsstyrelsen berättigas till att senare justera borgensprovisionens storlek enligt kommissionens tillkännagivande (2008/C155/02),
- f) det av Kiinteistö Oy Kehäsuora förutsätts ett avtal om pantsättningsförbud (negative pledge),
- g) det av Kiinteistö Oy Kehäsuora förutsätts helvärdeförsäkring för depåbyggnaden i Gjutan och att försäkringen är giltig med avbrottsförsäkring under hela borgensansvarstiden, och
- h) borgen som beviljas Kiinteistö Oy Kehäsuora verkställs med närmare villkor som stadsstyrelsen godkänner separat, dock så att förutsättningarna som konstaterats i detta beslut uppfylls.

Behandling:

Det antecknades att ekonomidirektör Matti Ruusula avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid detta ärende behandlades och beslut fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

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