



Beviljande av proprieborgen till VTK Kiinteistöt Oy

VD/10240/02.03.07/2020

RV/PvN/SV/HY-L/AP

Vanda stad har beviljat proprieborgen till Korson Keskustakiinteistö Oy (nuvarande VTK Kiinteistöt Oy 130 milj. mk dvs. 21,9 milj. euro 11.12.2000 § 6 samt till VTK Kiinteistöt Oy 20 milj. euro 29.3.2004 § 10, 60 milj. euro 31.5.2004 § 7 och 30 milj. euro 24.5.2010 § 7. Stadsfullmäktige har genom beslutet i fråga beviljat bolaget borgen på sammanlagt 131,9 milj. euro. Borgensförbindelserna har fungerat som säkerhet för den långsiktiga finansieringen av bland annat Lumon lukios skolhelhet, utbyggnaden av lokalerna vid Varias verksamhetsställe på Tennisvägen, upphandlingen av Solifers industrifastighet, tillbyggnadsinvesteringarna för Ilolan koulu och ombyggnaden på Konvaljvägen 14.

Finansieringsdirektören konstaterar att de långfristiga lån som ovan nämnda borgensförbindelser varit säkerhet för, har amorterats i betydande grad under flera års tid. Amorteringstidtabellen för lånen följer, om det är möjligt med tanke på de förhållanden som råder på finansieringsmarknaden, projektens livscykel som vanligtvis är 25–35 år. Långfristiga lån som lyfts tidigare måste således tidvis refinansieras. Europeiska unionens bestämmelser om statligt stöd har ändrats så att den ursprungliga proprieborgen på 100 % inte längre kan användas för refinansiering av VTK Kiinteistöt Oy:s lån, utan bolaget ska beviljas ny proprieborgen som täcker högst 80 % av ett lån eller annat finansieringsförbindelsebelopp. Eftersom bolagets refinansieringsbelopp är 10 milj. euro, är borgensbeloppet 8 milj. euro.

Statligt stöd

Borgen beviljas med iakttagande av Europeiska unionens ramvillkor och regler om statligt stöd så att borgen inte ger fördelar för VTK Kiinteistöt Oy.

De yttre villkoren och ramarna för statligt stöd definieras i artiklarna 107–109 i avtalet om Europeiska unionens verksamhet (fram till 30.11.2009 i artiklarna 87–89 i EG-fördraget). Kommissionen har gett ett tillkännagivande om tillämpningen av artikel 87 och 88 i 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 är inte i ekonomiska svårigheter,

VTK Kiinteistöt Oy har etablerad verksamhet och är inte i ekonomiska svårigheter. Bolagets kassaflöde är stabilt och uthyrningsgraden i de fastigheter som bolaget äger har redan i flera års tid legat närmare 100 %. Arealen som bolaget hyr ut uppgick i slutet av 2019 till ca 226 000 m². År 2019 var bolagets resultat 3,9 milj. euro på plus och kassamedlen 8,4 milj. euro. Omfattningen på bolagets materiella tillgångar uppgick till 117,9 milj. euro i balansräkningen och omsättningen till 28,5 milj. euro.

VTK Kiinteistöt Oy är inte ett företag i svårigheter i den mening som avses i kommissionens meddelande om riktlinjer för statligt stöd till undsättning och omstrukturering av icke-finansiella företag i svårigheter (2014/C 249/01).

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



Borgen gäller refinansieringen av VTK Kiinteistöt Oy:s investeringar (10 milj. euro). För finansieringsarrangemangen sätts en övre gräns på 10 milj. euro, varav Vanda stad beviljar enskild borgen upp till högst 8 milj. euro. Borgen begränsas till att gälla i 20 år.

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

Vanda stad beviljar borgen på så sätt att för varje enskild låneförbindelse är andelen av den borgen som Vanda stad beviljar högst 80 %. Tjugo procent 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 varje enskilt låns 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 finansieringserbudanden som konkurrensutsatts med två olika garantimodeller. Som garantialternativ vid finansieringserbudandena används följande alternativ: En borgensprovision som täcker 80 % av lånekapitalet, varvid 20 % täcks med bolagets egna säkerheter eller alternativt till 100 % med bolagets egna säkerheter. Borgensprovisionens nivå kan senare justeras för att motsvara marknadsläget vid respektive tillfällen.

Kommunallagen 129 §

Enligt 129 § i kommunallagen får lån, borgen eller annan säkerhet som beviljats av kommunen inte äventyra kommunens förmåga att svara för sina lagstadgade uppgifter och kommunen får inte bevilja lån, borgen eller annan säkerhet om de är förenade med en betydande ekonomisk risk. Föresättningsvis ska kommunens intressen tillgodoses med tillräckliga motsäkerheter.

Som motsäkerhet för den proprieborgen som beviljas VTK Kiinteistöt Oy kräver staden de pantbrev, vilka getts för inteckningarna som fastställts för hyresrätten på fastighet 092-074-0418-0003 och de byggnader som ägs av arrendatorn och vilka har högsta företräde efter den inteckning som gäller som säkerhet för markarrendeavtalet (150 000 euro). På fastigheten ligger social- och hälsovårdens familjecenter och kontorslokaler, Björkby social- och hälsostation och en parkeringshall. Beskattningsvärdet för fastighetsbeskattnings arrenderätt är 9,9 milj. euro i år.

Av bolaget förutsätts ett avtal om pantsättningsförbud (negative pledge.)

Med beaktande av kraven i 129 § i kommunallagen, på grundval av stadens nyckeltal för ekonomin kan det konstateras att den borgen som föreslås bli beviljad inte äventyrar stadens förmåga att svara för de uppgifter som stadgas åt den i lag.

Borgen omfattar inte heller några sådana betydande ekonomiska risker som avses i kommunallagen med beaktande av att bolaget i sin helhet ägs av Vanda stad och hör till stadskoncernen.



De motsäkerheter som krävs för borgen täcker en tillräckligt stor del ur perspektivet för stadens riskhantering.

Befogenheter

I enlighet med 14 § 2 mom. 9 punkten i kommunallagen beslutar fullmäktige om ingående av borgensförbindelse eller ställande av annan säkerhet för annans skuld.

Stadsstyrelsen 14.12.2020 § 12

Stadsdirektörens förslag:

Stadsstyrelsen beslutar föreslå följande för stadsfullmäktige:

- a) Stadsfullmäktige beslutar bevilja VTK Kiinteistö Oy Vanda stads proprieborgen till ett belopp på högst 8 milj. euro som en del av finansieringsarrangemangen på högst 10 milj. euro. Den resterande finansieringen ordnas genom VTK Kiinteistöt Oy:s egna säkerheter. Borgen beviljas VTK Kiinteistöt Oy för omstrukturering av lånen som specificerats närmare i redogörelsedelen. Borgen begränsas till att gälla i 20 år.
- b) Borgensarrangemangen ska genomföras så att den borgen som staden beviljat alltid omfattar högst 80 % av restkapitalet för lån.
- c) Som motsäkerhet för proprieborgen som beviljas VTK Kiinteistöt Oy krävs de pantbrev, vilka getts för inteckningarna som fastställts för hyresrätten på fastighet 092-074-0418-0003 och de byggnader som ägs av arrendatorn och vilka har högsta företräde efter den inteckning som gäller som säkerhet för markarrendeavtalet (150 000 euro).
- d) För proprieborgen som beviljas VTK Kiinteistöt Oy uppbärs varje år en borgensprovision, som beräknas utifrån det resterande kapitalet hos lånet som omfattas av borgensansvaret. Storleken på borgensprovisionen bestäms som differensen mellan marginalerna för de finansieringserbjudanden som konkurrensutsatts med två olika garantimodeller, enligt det sätt som beskrivs närmare i redogörelsedelen. Borgensprovisionens nivå ska senare kunna justeras för att motsvara marknadsläget vid respektive tillfällen.
- e) Av Kiinteistö Oy Kehäsuora förutsätts ett avtal om pantsättningsförbud (negative pledge),
- f) Vanda Energi Ab ska försäkra och ha giltiga helvärdeförsäkringar med avbrottsförsäkring för den pantsatta egendomen under hela borgensansvarstiden.
- g) Stadsstyrelsen befullmäktigas till att vid behov justera borgensprovisionens storlek enligt kommissionens tillkännagivande (2008/C 155/02).
- h) Stadsdirektören befullmäktigas att utarbeta och underteckna de handlingar som är nödvändiga för borgensarrangemangen enligt beslutspunkterna a–f.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 25.1.2021 § 8

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att

- a) bevilja VTK Kiinteistöt Oy Vanda stads proprieborgen till ett belopp på högst 8 milj. euro som en del av finansieringsarrangemangen på högst 10 milj. euro. Den resterande finansieringen ordnas genom VTK Kiinteistöt Oy:s egna säkerheter. Borgen beviljas VTK



Kiinteistöt Oy för omstrukturering av lånen som specificerats närmare i redogörelsedelen. Borgen begränsas till att gälla i 20 år.

- b) genomföra borgensarrangemangen så att den borgen som staden beviljat alltid omfattar högst 80 % av restkapitalet för lån.
- c) kräva som motsäkerhet för proprieborgen som beviljas VTK Kiinteistöt Oy de pantbrev, vilka getts för in-teckningarna som fastställts för hyresrätten på fastighet 092-074-0418-0003 och de byggnader som ägs av arrendatorn och vilka har högsta företräde efter den in-teckning som gäller som säkerhet för markarrendeavtalet (150 000 euro).
- d) uppbära för proprieborgen som beviljas VTK Kiinteistöt Oy varje år en borgensprovision, som beräknas utifrån det resterande kapitalet hos lånet som omfattas av borgensansvaret. Storleken på borgensprovisionen bestäms som differensen mellan marginalerna för de finansieringserbjudanden som konkurrensutsatts med två olika garantimodeller, enligt det sätt som beskrivs närmare i redogörelsedelen. Borgensprovisionens nivå ska senare kunna justeras för att motsvara marknadsläget vid respektive tillfällen.
- e) förutsätta ett avtal om pantsättningsförbud (negative pledge) av VTK Kiinteistöt Oy,
- f) förutsätta att VTK Kiinteistöt Oy försäkrar och har giltiga helvärdeförsäkringar med avbrottsförsäkring för den pantsatta egendomen under hela borgensansvarstiden.
- g) berättiga stadsstyrelsen till att senare justera borgensprovisionens storlek enligt kommissionens tillkännagivande (2008/C 155/02).
- h) befullmäktiga stadsdirektören att utarbeta och underteckna de handlingar som är nödvändiga för borgensarrangemangen enligt beslutspunkterna a–f.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Pirjo van Nues, finansieringsdirektör (for-namn.efternamn[at]vantaa.fi)