



Beviljande av proprieborgen för Vivamus Kiinteistöt Oy:s finansieringsarrangemang

VD/5870/02.03.07/2023

PT/PvN/SV/MT/AP

Bakgrund

Stadens helägda **VTK Kiinteistöt Oy** (nedan VTK) och dess dotterbolag äger för närvarande sammanlagt 42 fastigheter, av vilka 15 är företagsfastigheter. Arealen som bolaget hyr ut är totalt cirka 245 000 m². Skolor och daghem täcker 42 % av arealen, affärsfastigheter 26 %, idrotts- och motionslokaler 19 % och återstående 13 % används för social- och hälsovårdens verksamhet (2 hälsostationer).

VTK:s affärsverksamhet delas in i två sektorer. Den ena sektorn består av lokaler som används av stadens basservice samt byggherre-, uthyrnings- och underhållsverksamheten i anslutning till dessa, och den andra sektorn består av lokaler som hyrs ut till företag och andra aktörer samt disponentrelaterad affärsverksamhet och annan verksamhet.

Eftersom VTK också verkar ute på marknaden har bolaget av denna anledning inte varit ett in house-bolag i staden dvs. Vanda stads intresseenhet.

VTK har tillsammans med staden inlett ett företagsarrangemang där VTK:s fastighetsaffärsverksamhet som inte gäller kommunens basservice (i praktiken disponentrelaterad affärsverksamhet, lokaluthyrning till företag samt uthyrning av två hälsostationer i VTK:s fastighetsbestånd till välfärdsområdet) överförs, genom överföring av affärsverksamhet, till dotterbolaget **Vivamus Kiinteistöt Oy** (nedan Vivamus) som i sin helhet ägs av VTK. Nuvarande VTK som ägs av staden förblir moderbolag för underkoncernen och bolaget äger och hyr ut lokaler till staden. Detta bolag (VTK in house) verkar inte i ett konkurrensläge på marknaden. Out house-bolaget Vivamus som i koncernstrukturen är beläget under in house-bolaget verkar däremot på den konkurrensutsatta marknaden.

Som en del av arrangemangen sammanslås **Kiinteistö Oy Kehäsuora**, som i sin helhet ägs av Vanda stad och vars huvudverksamhet är att äga bussdepåer och hyra lokaler i dem till bussbolag, först med VTK och överförs därefter genom överföring av affärsverksamhet till Vivamus tillsammans med den övriga affärsverksamheten som överförs.

Koncernsektionen beslutade 20.3.2023 § 5 a) ge VTK Kiinteistöt Oy och Kiinteistö Oy Kehäsuora ett förhandssamtycke till Kiinteistö Oy Kehäsuoras sammanslagning med VTK Kiinteistöt Oy och b) ge VTK Kiinteistöt Oy ett förhandssamtycke till grundande av ett dotterbolag och överföring av affärsverksamhet.

Företagsarrangemanget genomförs så att Kiinteistö Oy Kehäsuoras sammanslagning med VTK verkställs i november 2023 och överföringen av affärsverksamheten till Vivamus verkställs vid årsskiftet 2023–2024.

Överföring av beviljad borgen för finansieringsarrangemang (fastighetsleasing) som överförs från VTK Kiinteistöt Oy till Vivamus Kiinteistöt Oy

Vanda stadsfullmäktige har **15.6.2015, 9 §** beviljat VTK proprieborgen till ett belopp på högst 40 milj. euro för köp av fastigheten på Lägervägen 1 och den utbyggnadsinvestering som är en del av den lokalstrategi som Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy godkände 20.5.2014. Borgen beviljades i enlighet



med Europeiska unionens bestämmelser om statligt stöd (artiklarna 107–109 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt) och kommissionens tillkännagivande om tillämpningen av fördraget på statligt stöd i form av garantier (2008/C 155/02).

Enligt stadsfullmäktiges beslut beviljades VTK proprieborgen som en del av ett finansieringsarrangemang på högst 50 milj. euro. Borgen begränsas till att gälla i 25 år. Borgen omfattar alltid högst 80 % av restkapitalet för lån.

Stadsfullmäktige har **18.4.2016, 6 §** kompletterat det ovan nämnda beslutet genom att lägga till följande punkt: punkt i) ifall fastighetsleasing väljs som finansieringsform istället för banklån, kan man som motsäkerhet använda tryggande motsäkerheter som fastställs i sådan fastighetsegendom, vars värde åtminstone motsvarar omfattningen av det långfristiga finansieringsarrangemanget och att i så fall ska VTK Kiinteistöt Oy ta fullvärdeförsäkringar med avbrottsförsäkring i den fastighetsegendom som står som motsäkerhet och se till att de hålls i kraft under hela borgensansvarstiden.

Stadsstyrelsen beslutade 3.10.2016 § 14 att

- a) underteckna stadens proprieborgensförbindelser som säkerhet för leasingavtalen mellan SEB Leasing Oy och VTK Kiinteistöt Oy, enligt de villkor som nämns i förslagstexten och vars kapital uppgår till sammanlagt 45 miljoner euro, så att borgen alltid täcker högst 80 % av det återstående kapitalet i finansieringsarrangemanget (vid tidpunkten för undertecknandet 36 miljoner euro),
- b) kräva pantbrev för följande fastighetsinteckningar som motsäkerhet för proprieborgen: Allaktivitetscentret LUMO 92-81-116-1-B, Myrbacka idrottshall 92-414-2-106-X, Tennisvägen 92-062-304-2-Y, Kartanonkosken koulu 92-51-160-2-C, Hagelstamvägen 1, Backas 92-51-157-1-L och konstatera att säkerheterna till sitt värde överskrider det sammanräknade kapitalet för leasingavtalen mellan SEB Leasing Oy och VTK Kiinteistöt Oy vilket är föremål för borgen och är således tryggande säkerheter enligt stadsfullmäktiges beslut 18.4.2016 § 6,
- c) att staden årligen tar ut för proprieborgen en borgensprovision på 0,5 % som beräknas utifrån det kapital som varje kalenderår på årets första dag återstår i det finansieringsarrangemang som borgensansvaret omfattar, i enlighet med stadsfullmäktiges beslut 15.6.2015 § 9. Storleken på borgensprovisionen har fastställts utifrån finansiärens anbud, och enligt det skulle arrangemangets marginal ha varit 0,5 % högre utan stadens proprieborgen,
- d) förutsätta ett avtal om pantsättningsförbud (negative pledge) av VTK Kiinteistöt Oy,
- e) förutsätta att VTK Kiinteistöt Oy försäkrar och har giltiga fullvärdeförsäkringar med avbrottsförsäkring som motsäkerhet för den pantsatta egendomen under hela borgensansvarstiden.

I VTK Oy:s bolagsarrangemang överförs helheten för Metropolia Lägervägen 1 och dess finansieringsavtal till Vivamus Kiinteistöt Oy. Eftersom säkerheten för leasingavtalen som ingått med SEB Leasing Oy har utgjorts av borgen som staden beviljat och vars fortsättning till förmån för Vivamus är ett villkor för att leasingavtalen ska fortsätta, ska den borgen som stadsfullmäktige beviljade VTK Kiinteistöt Oy 15.6.2015 § 9 överföras till förmån för Vivamus Kiinteistöt Oy. Tekniskt sett sker detta på så sätt att Vivamus beviljas borgen på motsvarande villkor som VTK. Beslut om giltighetstiden för den borgensförbindelse som beviljats VTK Kiinteistöt Oy:s leasingfinansieringsarrangemang fattas i samband med överföringen av borgensförbindelsen.

Statligt stöd



Borgen beviljas med iakttagande av Europeiska unionens ramvillkor och regler om statligt stöd så att borgen inte ger fördelar för Vivamus Kiinteistöt Oy. De yttre villkoren och ramarna för statligt stöd definieras i artiklarna 107–109 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (FEUF). Kommissionen har gett ett tillkännagivande om tillämpningen av artikel 87 och 88 i EG-fördraget (numera FEUF artikel 107 och 108) 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

Vivamus Kiinteistöt Oy är vid tidpunkten för borgensbeslutet dvs. innan verkställandet av den ovan beskrivna överföringen av affärsverksamhet vid årsskiftet 2023–2024, i den betydelse som avses i tillkännagivandet, ett litet och medelstort företag som har grundats för mindre än tre år sedan. Enligt tillkännagivandet anses ett sådant litet och medelstort företag inte vara i ekonomiska svårigheter.

Vivamus Kiinteistöt Oy är inte heller 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). Försättningsvis kan det konstateras att det i Skatteförvaltningens förhandsavgörande som daterats 4.4.2023 har framförts att det planerade företagsarrangemanget uppfyller förutsättningarna i 52 d § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet. Förutsättningen för en skatteneutral överföring av affärsverksamhet är att affärsverksamhetshelheten som överförs är stabil (tillgångar, skulder och reserveringar), dvs. att mottagaren av affärsverksamheten inte är i sådana ekonomiska svårigheter som avses i kommissionens tillkännagivande.

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

Borgen gäller det leasingavtal som överförs till Vivamus Kiinteistöt Oy i stadskoncernens interna företagsarrangemang. Ett maximibelopp på 25 milj. euro ställs upp för borgen. 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 andelen av den borgen som Vanda stad beviljar är högst 80 % av finansieringsarrangemangets belopp. När betalningsskyldigheten enligt leasingavtalet 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 finansieringsarrangemangets 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 utifrån skillnaden mellan marginalerna för de finansieringserbjudanden som man fått genom att jämföra två olika garantimodeller. Som garantialternativ vid finansieringserbjudandena används följande alternativ: En proprieborgen 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, så att den borgensprovision som tas ut eliminerar i alla situationer den fördel som stadens proprieborgen skulle medföra i form av förmånligare villkor för det lån som lyfts.

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. Försättningsvis ska kommunens intressen tillgodoses med tillräckliga motsäkerheter.

Som motsäkerhet för den proprieborgen som beviljas Vivamus Kiinteistöt Oy kräver staden inteckningar i fastighet/anläggning för de objekt som överförs till Vivamus Kiinteistöt Oy och som specificerats i bilagan. Inteckningarna ska ha högsta företräde efter eventuella inteckningar som gäller som säkerhet för markarrendeavtalet.

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 sina lagstadgade uppgifter. Borgen omfattar inte heller några sådana betydande ekonomiska risker som avses i kommunallagen med beaktande av att bolaget hör till stadskoncernen och det är fråga om omstrukturering av borgen som redan beviljats. Beslutet ökar således inte stadens borgensansvar.

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

De sekretessbelagda handlingarna som gäller ärendet kan ses av stadsstyrelseledamöterna på de förtroendevaldas extranätsidor.

Stadsstyrelsen 18.9.2023 § 12

Stadsdirektörens förslag:

Stadsstyrelsen beslutar föreslå följande för stadsfullmäktige:

- a) Stadsfullmäktige beslutar bevilja Vivamus Kiinteistöt Oy proprieborgen på högst 25 milj. euro, så att borgen täcker högst 80 % av det återstående kapitalet i finansieringsarrangemanget. Borgen begränsas till att gälla i 20 år.
- b) Som motsäkerhet för borgen förutsätts tryggande säkerheter i Vivamus Kiinteistöt Oy:s egendom, så att motsäkerheterna till sitt värde överskrider det sammanräknade kapitalet för leasingavtalen mellan Vivamus Kiinteistöt Oy och SEB Leasing Oy.
- c) För borgen uppbärs varje år en borgensprovision som beräknas utifrån det kapital som återstår av lånet som borgensansvaret omfattar. Storleken på borgensprovisionen bestäms utifrån skillnaden mellan marginalerna för de finansieringserbjudanden som man fått genom att jämföra två olika garantimodeller. Borgensprovisionens nivå ska senare kunna justeras för att motsvara marknadsläget vid respektive tillfällen.
- d) förutsätta ett avtal om pantsättningsförbud (negative pledge) av Vivamus Kiinteistöt Oy,



- e) förutsätta att Vivamus Kiinteistöt Oy försäkrar och har giltiga fullvärdeförsäkringar med avbrottsförsäkring som motsäkerhet för den pantsatta egendomen under hela borgensansvarstiden.
- f) konstatera att den borgen som nu beviljas är villkorlig för att borgen som beviljats VTK Kiinteistöt Oy enligt stadsfullmäktiges borgensbeslut 15.6.2015, 9 § och 18.4.2016, 6 § frigörs i samband med överföringen av leasingavtalen
- g) konstatera att förutsättningen för verkställandet av beslutet är att VTK Kiinteistöt Oy:s företagsarrangemang genomförs enligt förhandssamtycket som koncernssektionen gett 20.3.2023, 5 §.

Behandling:

Det antecknades att ekonomi- och strategidirektör Matti Ruusula avlägsnade sig från sammanträdet på grund av samfundsjäv för den tid ärendet behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 9.10.2023 § 7

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att

- a) bevilja Vivamus Kiinteistöt Oy proprieborgen på högst 25 milj. euro, så att borgen täcker högst 80 % av det återstående kapitalet i finansieringsarrangemanget. Borgen begränsas till att gälla i 20 år.
- b) det som motsäkerhet för borgen förutsätts tryggande säkerheter i Vivamus Kiinteistöt Oy:s egendom, så att motsäkerheterna till sitt värde överskrider det sammanräknade kapitalet för leasingavtalen mellan Vivamus Kiinteistöt Oy och SEB Leasing Oy.
- c) det för borgen uppbärs varje år en borgensprovision som beräknas utifrån det kapital som återstår av lånet som borgensansvaret omfattar. Storleken på borgensprovisionen bestäms utifrån skillnaden mellan marginalerna för de finansieringserbjudanden som man fått genom att jämföra två olika garantimodeller. Borgensprovisionens nivå ska senare kunna justeras för att motsvara marknadsläget vid respektive tillfällen.
- d) förutsätta ett avtal om pantsättningsförbud (negative pledge) av Vivamus Kiinteistöt Oy,
- e) förutsätta att Vivamus Kiinteistöt Oy försäkrar och har giltiga fullvärdeförsäkringar med avbrottsförsäkring som motsäkerhet för den pantsatta egendomen under hela borgensansvarstiden.
- f) konstatera att den borgen som nu beviljas är villkorlig för att borgen som beviljats VTK Kiinteistöt Oy enligt stadsfullmäktiges borgensbeslut 15.6.2015, 9 § och 18.4.2016, 6 § frigörs i samband med överföringen av leasingavtalen
- g) konstatera att förutsättningen för verkställandet av beslutet är att VTK Kiinteistöt Oy:s företagsarrangemang genomförs enligt förhandssamtycket som koncernssektionen gett 20.3.2023, 5 §.

Behandling:



Det antecknades att ekonomi- och strategidirektör Matti Ruusula avlägsnade sig från sammanträdet på grund av jäv för den tid ärendet behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Motsäkerheter Vivamus Kiinteistöt Oy finansieringsarrangemang (sekretessbelagda med stöd av lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet 24 § 1 mom. 17 punkten)

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Pirjo van Nues, finansieringsdirektör,
(fornamn.efternamn@vantaa.fi)