

Kiinteistö Oy Savonlinnan Schaumanintien Yritystalon lainajärjestelyt

157/03.034/2014

KH § 286

Selostus:

Kiinteistö Oy Savonlinnan Schaumaninien Yritystalon taloudellinen asema on erittäin heikko. Talouden tervehdyttämismenpiteitä on käyty laajasti läpi ja erilaisten vaihtoehtojen vaikutukset kaupungin ja yhtiön kannalta on esitelty kokousmateriaalin liitteessä. Liitteessä on myös yhtiön tasekirja vuodelta 2014. Osana konsernitarkastelua ovat asianajaja varatuomari Antti Vainio ja KHT-tilintarkastaja Harri Jylhä tarkastelleet myös Kiinteistö Oy Savonlinnan Schaumaninien Yritystalon tulevaisuuden vaihtoehtoja:

"Tilikaudella 1.1.-31.12.2014 yhtiön omistaman kiinteistön hallinnointi-, ylläpito- ja kiinteistön hankinnan rahoittamiseen liittyvien korkokulujen yhteismäärä on ylittänyt 40 t€ yhtiön liikevaihdon. Edellisellä tilikaudella (2013) vastaavasti erotus on 97 t€. Kun poistojen määrä vuositasona on 150 t€, yhtiön taloudellinen ahdinko on syvä.

Yhtiön velat rahoittajille ovat yhteensä 3.122 t€. Velkamäärästä kaupunki on antanut omavelkaisen takauksen 2.553 t€ määrällisille luotoille. Käytännössä on varmaa, että yhtiön konkurssissa kaupungin omavelkainen takaus tulee realisoitumaan täysimääräisenä. Jos konkurssipesä (= pantinhaltijat) onnistuisivat realisoimaan rakennuksen, sen likvidaatioarvo ei ylittäne kiinnitysvakuudella olevien velkojen määrää 560 t€.

Yhtiön tiloissa olevien vuokralaisten kanssa yhtiö on tehnyt määräaikaista vuokrasopimuksia, joista osa päättyy vasta 2020-luvulla. Osa vuokralaisista on lisäksi sijoittanut omia varojaan käytössään olevien tilojen saneeraamiseen, mikä on otettu vuokrasopimuksissa huomioon pääomavuokran määrässä.

Jos vuokrasuhteet päätetään muusta syystä kuin yhtiön konkurssin vuoksi, yhtiö olisi velvollinen suorittamaan päävuokralaisille tämän johdosta liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 35 §:n ja 51 §:n nojalla vahingonkorvausta. Konkurssissa vastaava vahinko olisi valvottavaa velkaa, jolle ei tosiasiallisesti kertyisi konkurssipesästä jako-osuutta.

Konkurssitilanteessa vuokralaiset voisivat jatkaa toimintaansa vuokratiloissa konkurssipesän vuokralaisina, kuten aikaisemminkin ja viimekädessä kaupunki välttyisi rakennuksen purkamisesta aiheutuvilta kustannuksilta. Kaupungin kokonaismenetykset

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 286
§ 52

08.06.2015
15.06.2015

konkurssitilanteessa olisivat osakepääomaan, sijoitetun vapaanpääoman rahastoon tehdyt sijoitukset sekä em. takausvastuut huomioon ottaen n. 3 m€.

Em. perusteilla esitämme, että Kiinteistö Oy Savonlinnan Schaumannintien Yritystaloa ei fuusioda muihin kaupungin konserniin kuuluviin yhtiöihin.

Konkurssirealisaatioon liittyy kuitenkin aina ”badwill-arvoa”, joka tässä tapauksessa yhdistettäisiin suoraan kaupunkiin. Kun otetaan huomioon Savonlinnan Yritystilat Oy:n kautta vuokrattujen ja vuokrattavana olevien tilojen kokonaismäärä, tämän merkitys ei ole vähäinen. Tämän vuoksi konkurssimenettelyn vaihtoehtona kannattasi pyrkiä löytämään yhtiön osakekannalle vastaanottaja, joka olisi valmis yhtiön ostamaan osakkeet tarvittaessa vain nimellisestä hinnasta. Ostajan vastattavaksi jäisivät kiinnitysvakuudella olevat luotot. Ennen kauppaa velkojat eräännyttäisivät kaupungin takausvastuulla olevat luotot, kaupunki takaajana maksaisi luoton velkojille ja sen jälkeen ennen osakkeiden luovutusta kaupunki antaisi yhtiölle 100 %:n akordin takautumissaatavastaan. Kaupungin tosiasiallinen kokonaistappio olisi näin pienempi kuin se olisi ko. yhtiön konkurssissa.”

Ennen yhtiön mahdollista myyntiä on kuitenkin tarkoituksenmukaista järjestellä yhtiön lainat niin, että se voi toimia ja hakea uusia vuokralaisia taloutta vakauttamaan. Alustavia neuvotteluita vuokraamisesta käydään koko ajan. Esityksenä on, että yhtiön lainat muutetaan kertalyhenteisiksi ns. bullet-lainoiksi. Tämä toimenpide edellyttää kaupungin suostumusta takaajana tai vaihtoehtoisesti kaupungin takauksen muutosta siten, että aiemmat takauslainat korvataan uusilla lainoilla. Muutos koskee seuraavia lainoja:

Nordea 174120-8902, pääoma 909 999,94 €
SSOP 565113-83750691, pääoma 1 350 000,00 €
Kuntarahoitus Oyj 17489/14, pääoma 250 000 €

(Valmistelu: kehitysjohtaja Hannu Kurki, puh. 044-417 4004,
talousjohtaja Arja Petriläinen puh: 044 417 4096)

Kaupunginjohtajan esitys:

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Savonlinnan kaupunki antaa takaajan suostumuksen lainojen muuttamiseksi kertalyhenteisiksi.

Käsittely:

Kehitysjohtaja Hannu Kurki selosti asiaa kaupunginhallitukselle.

Kaupunginjohtaja täydensi esitystään siten, että kaupunginhallitus päättää valtuuttaa talousjohtajan allekirjoittamaan kyseiset laina-asiakirjat.

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 286
§ 52

08.06.2015
15.06.2015

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan täydennetyn esityksen.

Toimenpiteet: Kaupunginvaltuusto

KV § 52

Kaupunginhallituksen esitys:

Kaupunginvaltuusto päättää, että Savonlinnan kaupunki antaa takaajan suostumuksen lainojen muuttamiseksi kertalyhenteisiksi.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Otteen oikeaksi todistaa

Savonlinnassa