

Lainapääoman akordointi ja vakuutena olevien panttisitoumusten luovuttaminen velattomana/Kuhmon Sampo Kiinteistöt Oy

Khall 17.05.2022 § 138

Valmistelijat Kaupunginjohtaja Tytti Määttä puh. 044 725 5220, talousjohtaja Eija Jansson puh. 044 725 5223 ja hallintojohtaja Juhana Juntunen puh. 044 7255 222.

Kuhmon Sampo Kiinteistöt Oy (jäljempänä myös "Yhtiö") on Jari Kanervan (30,0 %), Matti Komulaisen (30,0 %), Kuhmon kaupungin (24,5 %) sekä Juha Virran (15,5 %) omistama yhtiö, jonka toimialaa on toimitilojen hallinta ja vuokraus. Yhtiön liikevaihto koostuu vuokralaskutuksesta ja yhtiön vuokralaisena on toiminut Elementti Sampo Oy.

Kuhmon Sampo Kiinteistöt Oy on Kuhmon kaupungin osakkuusyhtiö, jonka osakepääomasta ja SVOP-sijoituksista kaupungin osuus on 22,65 %. Kuhmon kaupunki on sijoittanut kiinteistöyhtiön omaan pääomaan yhteensä 73.500 euroa, josta osakepääoman osuus 24.500,00 euroa ja SVOP-sijoitusten osuus 49.000,00 euroa. Henkilöosakkaiden osakepääomasijoitukset ovat 75.500,00 ja SVOP-sijoitukset 175.500,00 euroa

Lisäksi kaupunki on myöntänyt kiinteistöyhtiölle pitkäaikaisen markkinaehtoisin lainan 476.000,00 euroa, jonka laina-aika on 20 vuotta (2015 - 2035). Lainan korko on 12 kk euribor + 2 %, vakuutena 3 x 200.000,00 euron yrityskiinnitykset sijalla 4-6. Lainan pääoma 31.12.2021 oli 400.842,08 euroa.

Tilinpäätöksen 31.12.2021 mukaan yhtiön liikevaihto vuonna 2021 oli 183,6 (183,6) tuhatta euroa. Kiinteistön hoitokulut olivat 48,3 (66,5) tuhatta euroa ja yhtiön liikevoitto 15,9 (29,6) tuhatta euroa. Luottotappiota kirjattiin 62,1 (0) tuhatta euroa. Tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli -10,1 (0,3) tuhatta euroa ja tilikauden tappio -10,1 (0,2) tuhatta euroa.

Yhtiön osakepääoma on 100,0 tuhatta euroa ja muut rahastot 224,5 tuhatta euroa. Edellisten tilikausien voitot ovat 11,9 tuhatta euroa ja tilikauden tappio -10,1 tuhatta euroa. Yhtiön oma pääoma on 326,2 tuhatta euroa.

Yhtiön pitkäaikainen vieras pääoma on 709,1 (816,0) tuhatta euroa ja lyhytaikainen vieras pääoma 153,8 (173,7) tuhatta euroa.

Yhtiön taseen vastaavaa puolella olevat lyhytaikaiset saamiset ovat 100,9 (103,9) tuhatta euroa.

Selostus aiemmista päätöksistä

Kuhmon kaupunki päätti vuonna 2015 (valtuusto 28.4.2015 § 31) tehdä lisätalousarvion puuelementtituotantoon tarkoitettujen toimitilojen rakentamiseksi Kantolaan. Valtuusto teki samalla ehdollisen päätöksen kaupungin osallistumisesta puuelementtitehtaan toimitilojen rakentamista varten perustettavan kiinteistöyhtiön osakesijoitukseen ja pääomitukseseen.

Osallistumisen ja lopullisen osakesijoituksen ehtoina olivat:

- operatiivinen yhtiö on perustettu
- operatiivisella yhtiöllä on uskottava liiketoimintasuunnitelma
- kiinteistöyhtiön osakkaiden välille on laadittu kaupungin tarpeet täyttävä osakassopimus

Kaupunginvaltuusto asetti kokonaismäärärahan 1.100.500 euroa. Jako:

- osakepääoma 24.500 euroa
- laina 476.500 euroa
- kaupungin maansiirtotöihin varaama määräraha 600.000 euroa

Toimitiloja hallinnoimaan perustettiin Kuhmon Sampo Kiinteistöt Oy. Perustamiskokousta ennen Kuhmon kaupunginhallitus (2.6.2015 § 207) teki päätöksen 24.500 euron osakepääomasijoituksesta yhtiöön. Kuhmon kaupungin osuudeksi yhtiön pääomasta muodostui 24,5 prosenttia. Muut yhtiön osakkaat ovat Matti Komulainen (30%), Jari Kanerva (30%) ja Juha Virta (15,5). Osakepääoman suuruus on 100 000 euroa.

Kuhmon kaupunginhallitus (2.6.2015 § 208) teki päätöksen myös 476.000 euron suuruisen lainan myöntämisestä perustettavalle yhtiölle. Lainan laina-aika on 20 vuotta, korko 12 kk Euribor 365 + 2 %. Vakuutena lainalle on 3 x 200.000 euron suuruiset kiinteistökiinnitykset etusijoille 4-6. Velkakirja on tämän esityslistan liitteenä.

Kiinteistöyhtiö rakennettiin kahdessa osassa. Ensimmäinen vaihe valmistui ja sen kustannus oli 1.160.000 euroa. Rahoitus koostui seuraavasti:

- Osakepääoma 100.000 euroa
- Ely-tuki 350.000 euroa
- pankkilaina 200.000 euroa
- omistajien SVOP 100.000 euroa
- kaupungin laina 476.000 euroa

Kuhmon kaupunginvaltuusto teki 15.12.2015 (§ 87) ensimmäisen 24.500 euron SVOP- sijoituspäätöksen, kun yhtiön omaa pääomaa piti korottaa pankkilainan saamiseksi 100.000 eurosta 200.000 euroon.

Rakennushankkeen II-vaiheen lainojen myöntämisehtona oli oman pääoman korottaminen edelleen 200.000 eurosta 300.000 euroon. Tässä vaiheessa yhtiön henkilöosakkaat tekivät yhteensä 100.000 euron lisäsijoituksen yritykseen. Kuhmon kaupungille annettiin osakassopimuksen (salausperuste: Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (21.5.1999/621) § 24 Salassa pidettävät viranomaisen asiakirjat kohta 20) mukaisesti mahdollisuus korottaa sijoitustaan vastaamaan alkuperäistä sijoitusosuuttaan. Päätös uuden 24.500 euron SVOP-sijoituksesta tehtiin kaupunginvaltuustossa 26.4.2016 (§ 17). Tässä vaiheessa henkilöosakkaille palautettiin saman suuruinen summa heidän SVOP-sijoituksestaan.

Henkilöosakkaat kuitenkin tekivät uuden 24.500 euron suuruisen SVOP-sijoituksen myöhemmin samana vuonna. Tässä vaiheessa Kuhmon osuus pääomasijoituksesta putosi 22,65 %:iin.

20.6.2017 Kuhmon Sampo Kiinteistöt Oy:n hallitus teki pyynnön Kuhmon kaupungilta lykätä lainan maksua niin, että vuoden 2017 kaksi lyhennyserää, yhteensä 25.052,46 euroa, siirretään maksettavaksi lainan viimeisen maksuerän yhteydessä 30.6.2035. Kaupunginhallitus teki tästä päätöksen (15.8.2017 § 9).

Kuhmon Sampo Kiinteistöjen ja Kuhmon kaupungin välillä on maanvuokrasopimus (Sammontakojankatu 10), jonka vuosivuokra on 1.979,56 euroa vuodessa (liitteenä).

Lisäksi Kuhmon kaupungilla ja Sampo Kiinteistössä toimineella Elementti Sammolla on maanvuokrasopimus kohteesta, joka sijaitsee osoitteessa Sammontakojankatu 16.

Nykytilanne

Elementti Sampo Oy on ajautunut taloudellisiin vaikeuksiin ja on asetettu konkurssiin 8.4.2022. Tämä muutos aiheuttaa välittömiä vaikutuksia Yhtiön tilanteeseen.

Kaupunginhallitus käsitteli kokouksessaan 3.5.2022 (§ 128) yhtiökokousedustajien valintaa ja ohjeistusta Kuhmon Sampo Kiinteistöt Oy:n ylimääräiseen yhtiökokoukseen.

Kuhmon Sampo Kiinteistöt Oy:n ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 4.5.2022 alkaen klo 10. Kuhmon kaupungin yhtiökokousedustajina toimivat hallintojohtaja Juhana Juntunen ja talousjohtaja Eija Jansson.

Kokous järjestettiin siitä syystä, että kiinteistöyhtiön ainut vuokralainen Kuhmon Elementtisampo Oy on hakeutunut konkurssiin ja lopettanut toimintansa. Kokouksessa käsiteltiin vaihtoehtoja Kuhmon Sampo Kiinteistöt Oy:n toiminnan jatkamisen osalta.

Kyseissä yhtiökokouksessa yhtiön henkilöosakkaat pyysivät kaupunkia tekemään esityksen omistusjärjestelyistä.

Kuhmon kaupunkikonsernissa on mietitty vaihtoehtoja tilanteen ratkaisemiseksi (Yhtiön toiminnan ja/tai Yhtiön omistaman hallirakennuksen vuokraustoiminnan jatkumiselle). Kuhmon Sampo Kiinteistöt Oy:n toiminnan järjestämiseksi on olemassa erilaisia vaihtoehtoja. Kuhmon kaupunki on tilannut selvityksen KPMG:ltä. (Salausperuste: Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (21.5.1999/621) § 24 Salassa pidettävät viranomaisen asiakirjat kohta 17).

Kuhmon kaupunki hankkii käyttöönsä ja neuvottelujen käymistä varten osakkeiden arvonmäärityksen. Arvonmääritys hankitaan ennen kuin ryhdytään neuvottelemaan kauppahinnasta.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Määttä Tytti

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus käy keskustelun tilanteesta ja antaa kaupunginjohtajalle, talousjohtajalle ja hallintojohtajalle valtuutuksen neuvotella Kuhmon Sampo Kiinteistöt Oy:n osakkeiden ostamisesta tai osakkeiden myynnistä. Päätös osakkeiden ostamisesta tai myynnistä tehdään erikseen.

Päätös Kaupunginhallitus yksimielisesti hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Merkitään kokoustauko klo 15:13 - 15:23.

Khall 08.07.2022 § 203

Valmistelija talousjohtaja Eija Jansson, puh. 044 725 5223

Edellisen päätöksen mukaisesti Kuhmon kaupunki hankkii käyttöönsä ja neuvottelujen käymistä varten osakkeiden arvonmäärityksen. Arvonmääritys hankitaan ennen kuin ryhdytään neuvottelemaan kauppahinnasta.

Kuhmon kaupunki on teetättänyt yhtiön osakkeiden arvonmäärityksen BDO Oy:llä ja Greenstep Oy:llä. Yhtiön henkilöosakkaat ovat hankkineet yhtiön omistamasta hallista arvonmäärityksen Kajaanin Kiinteistökulma Oy:ltä.

Kuhmon Sampo Kiinteistöt Oy:n omistusjärjestelyyn liittyviä neuvotteluja on käyty 23.5., 3.6. ja 29.6.

Arvonmääritykset pitävät sisällään tietoja Kuhmon Sampo Kiinteistöt Oy:n taloudellisesta tilanteesta ja tietojen antaminen voi aiheuttaa elinkeinoharjoittajalle taloudellista vahinkoa. Arvonmääritykset eivät näin ollen ole kokonaisuudessaan julkisia (laki viranomaistoiminnan julkisuudesta § 24, kohta 20).

Yhtiön henkilöosakkaat ovat tehneet Kajaanin Kiinteistökulma Oy:n arvioon perustuen myyntitarjouksen osakkeista ja he tarjoavat osakkeita ostettavaksi Kuhmon kaupungille. Myyntitarjous ja kaupungin ostotarjous ovat neuvotteluvaiheessa ei-julkisia, koska tietojen julkistamisesta neuvotteluvaiheessa voisi koitua haittaa kaupungille. (Laki viranomaistoiminnan julkisuudesta § 24, kohta 17.)

Esittelijä Kaupunginjohtaja Määttä Tytti

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tutustuu arvonmäärityksiin sekä henkilöosakkaiden tarjoukseen.

Kaupunginhallitus antaa jatkoneuvotteluvaltuutuksen vastatarjouksen tekemiseen talousjohtajalle ja kaupunginjohtajalle. Vastatarjouksen tulee perustua osakkeiden arvonmäärityksiin.

Päätös osakkeiden ostamisesta tai myynnistä tehdään erikseen.

Päätös Kaupunginhallitus yksimielisesti hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Khall 25.07.2022 § 209

Valmistelija Talousjohtaja Eija Jansson, puh. 044 725 5223

Neuvotteluja jatkettiin Kuhmon Sampo Kiinteistöt Oy:n yksityisomistajien kanssa torstaina 14.7. mitä ennen kaupunki antoi osakkeista ostotarjouksen sähköpostitse. Neuvottelussa ei päästy tulokseen. Yksityisomistajat eivät olleet kokouksessa valmiit antamaan omaa vastatarjoustaan vaan jäivät odottamaan kaupungilta uutta tarjousta.

Kaupungin puheenjohtajisto kokoontui perjantaina 15.7. ja päätti, ettei uutta tarjousta anneta vaan odotetaan yksityisomistajilta heidän vastatarjoustaan. Vastatarjous saatiin 18.7.

Kuhmon kaupungin ja yhtiön yksityisomistajien näkemys yhtiön varojen arvosta ja sitä kautta yhtiön osakkeiden substanssiarvosta ovat kaukana toisistaan. Neuvottelut eivät edisty.

Esittelijä Hallintojohtaja Juntunen Juhana

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää neuvottelut tuloksettomina.

Päätös Kaupunginhallitus yksimielisesti hyväksyi hallintojohtajan päätösehdotuksen.

Khall 11.10.2022 § 276

Valmistelija talousjohtaja Eija Jansson, puh. 044 725 5223

Kuhmon Sampo Kiinteistöjen omistajat kävivät touko-heinäkuun aikana neuvottelut yhtiön omistuksen järjestämiseksi uudella tavalla. Neuvottelut päättyivät tuloksettomina. Tämän jälkeen yhtiön omistajat päättivät yksimielisesti, että yhtiön omistama tuotantohalli laitetaan julkisesti myyntiin. Määräajassa hallista saatiin yksi ostotarjous. Ostotarjouksen teki Kuhmo Oy ja tarjottu hinta on 570.000,00 euroa. Kuhmon kaupunginhallituksessa 20.9.2022 § 252 ohjeistettiin kaupungin yhtiökokousedustaja Kuhmon Sampo Kiinteistöt Oy:n ylimääräiseen yhtiökokoukseen 27.9.2022. Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous päätti yksimielisesti hyväksyä yhtiön omistamasta tuotantorakennuksesta saadun ostotarjouksen.

Kerrataan tässä sellaiset Kuhmon kaupungin vuonna 2022 asiaan liittyvät päätökset, jotka eivät ilmene tähän pykälään liitetyistä aiemmista pykälistä:

- 1) 14.6.2022 § 186 kaupunginhallitus päätti hyväksyä Kuhmon Sampo Kiinteistöt Oy:n pyynnön siirtää yhtiölle vuodelle 2022 ajoittuvien lainanlyhennysten 37.578,96 euron maksun lainan viimeisen maksuerän 30.6.2035 yhteyteen
- 2) 15.6.2022 § 198 kaupunginhallitus päätti, että se ei esitä kaupunginvaltuustolle Kuhmon Sampo Kiinteistöt Oy:n pääomittamista

- 3) 30.8.2022 § kaupunginhallitus päätti ylimääräisen yhtiövastikkeen, enintään 735 euroa, maksamisesta yhtiölle. Vastiketta ei ole maksettu.

Kuhmon kaupunki on 2.6.2015 (KH § 208) myöntänyt Kuhmon Sampo Kiinteistöt Oy:lle pääomaltaan 476.000,00 euron suuruisen lainan. Tätä päätöstä edelsi kaupunginvaltuuston 28.4.2015 tekemä päätös § 31 lisätalousarvion tekemisestä ja rahoituksen varaamisesta teollisuustilojen rakentamiseen. Päätös piti sisällään myöhemmin kaupunginhallituksen tekemän lainoituspäätöksen. Hallituksen päätöksessä lainan laina-ajaksi sovittiin 20 vuotta ja koroksi 12 kk Euribor + 2 %. Vakuutena lainalle kaupungin hallussa on 3 x 200.000,00 euron suuruiset kiinteistökiinnitykset etusijoilla 4–6. Yhtiö on saanut myös pankkirahoitusta Osuuspankilta ja Finnveralta, joiden hallussa olevat panttioikeudet menevät kaupungin panttioikeuksien edelle. Kaupungin myöntämän lainan pääoma on tällä hetkellä 413.368,40 euroa. Osuuspankin ja Finnveran myöntämien lainojen yhteissaldo on 361.527,50 euroa, jonka päälle lasketaan lainojen maksuhetkeen saakka kertyneet maksamattomat korot.

Yhtiön teollisuushallista saama ja yhtiökokouksen hyväksymä tarjous sisältää ehdon: ”Vuokraoikeuteen kohdistuu yhteensä 2.000.000,00 euron suuruiset kiinnitykset. Myyjä luovuttaa kiinnityksiä vastaavat panttikirjat ostajalle kaupantekotilaisuudessa lainoittamattomina ja ilman eri korvausta.”

Kuhmon kaupunki tulee hallussaan oleviin kiinnityksiin perustuen saamaan hallin kauppahinnasta sen osuuden, mikä jää jäljelle Kuhmon Osuuspankin ja Finnveran kuitattua omalta osaltaan lainapääoman ja korkosaamiset. Kuhmon saaminen ei tule kattamaan Kuhmon saatavana olevaa lainapääomaa kokonaisuudessaan. Tarkempi summa määrittyy kaupantekopäivän selvittyä, ja kun Osuuspankin ja Finnveran laskettua korkosaamisensa.

Kuhmon Sampo Kiinteistöt Oy:n yhtiökokous teki yksimielisen päätöksen hyväksyä saatu hallin ostotarjous. Kaupan toteutuminen edellyttää Kuhmon kaupungin osalta hallussaan olevan kiinteistöpankin luovuttamista ja saantioikeutensa jälkeen jäljelle jäävän lainapääoman akordointia niin, että panttikirjat voidaan luovuttaa velattomina. Akordoitava summa tulee olemaan arviolta 210 -220 tuhatta euroa. Akordi tarkoittaa sopimuksellista velkojen anteeksiantoa. Käytännössä velkoja ja velallinen sopivat lainasopimuksen purkamisesta, jonka tilalle tulee akordisopimus.

Kiireellisin tarvittava päätös kaupungin osalta on päätös panttioikeuksiin liittyvien saamisten jälkeen jäljelle jäävän lainapääoman akordoinnista. Kuhmon Sampo Kiinteistöt Oy:llä ei ole tuloja. Aiotun hallikaupan jälkeen yhtiöllä ei ole varallisuutta, ja yhtiön oma pääoma tulee olemaan negatiivinen. Jatkon osalta yhtiöltä ja yhtiön omistajilta tullaan tarvitsemaan päätöksiä siitä, millä tavalla yhtiön alas ajaminen tullaan tekemään.

Päätösesitys:

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle päätettäväksi, että kaupunki akordoi Kuhmon Sampo Kiinteistöt Oy:lle myöntämänsä lainan pääoman siltä osin kuin kiinteistöön liittyvien kiinnitykset eivät yllä kattamaan kaupungin lainasaamia yhtiöltä. Akordoitava summa on arviolta 210 – 220 tuhatta euroa, mutta tarkentuu kaupantekopäivän selvitessä. Lisäksi kaupunginvaltuustolle esitetään päätettäväksi, että Kuhmon kaupunki luovuttaa hallussaan olevat

kyseiseen lainaan liittyvät panttikirjat hallin ostajalle velattomina kaupanteon yhteydessä.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Määttä Tytti

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle päätettäväksi, että kaupunki akordoi Kuhmon Sampo Kiinteistöt Oy:lle myöntämänsä lainan pääoman siltä osin kuin kiinteistöön liittyvien kiinnitykset eivät yllä kattamaan kaupungin lainasaamisia yhtiöltä. Akordoitava summa on arviolta 210 – 220 tuhatta euroa, mutta tarkentuu kaupantekopäivän selvitessä. Lisäksi kaupunginvaltuustolle esitetään päätettäväksi, että Kuhmon kaupunki luovuttaa hallussaan olevat kyseiseen lainaan liittyvät panttikirjat hallin ostajalle velattomina kaupanteon yhteydessä.

Päätös Kaupunginhallitus yksimielisesti hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Kvalt 24.10.2022 § 64
254/00.00.01.03/2022

Päätös Kaupunginvaltuusto yksimielisesti hyväksyi kaupunginhallituksen esityksen.