

Lisämääräraha Oy Avant Niko Ab:n osakkeiden ostoa varten ja lainan takauksen myöntäminen

KHALL 09.08.2021 § 171
147/02.02.2021

- Valmistelija** Kunnanjohtaja Mervi Simoska, mervi.simoska@juva.fi, puh. 0400 136 202
- Päätösesitys** Kunnanjohtaja:
Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että:
- kunnanvaltuusto myöntää lisämäärärahan 264.000 euroa vuoden 2021 talousarvion investointiosaan osakepääoman korotuksiin Oy Avant Niko Ab:n osakkeiden ostoa varten
- kunta myöntää Oy Avant Niko Ab:n pankkilainalle 608.000 euron omavelkaisen takauksen enintään seitsemän vuoden ajaksi.
- Päätös** Hallintojohtaja Antti Kinnunen esitteli asiaa asiantuntijana. Hän poistui kokouksesta yhteisöjäävinä (Hallintolaki 28 § 5. kohta) keskustelun ja päätöksenteon ajaksi. Pöytäkirjanpitäjänä asian kohdalla toimi kunnanjohtaja Mervi Simoska.
Kunnanhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti.
- Selostus** Juvan kunta on ollut osakkaana noin 50 % omistusosuudella kiinteistöyhtiö Oy Avant Niko Ab:ssä (Y-tunnus 0907534-0) vuodesta 2012 lähtien. Toisena osakkaana on ollut Salico Oy suoraan ja omistamansa Valintavarkaus Oy:n kautta. Kiinteistöyhtiön omistamissa toimitiloissa toimi vuoteen 2020 saakka Salico Oy, minkä jälkeen tilat ovat olleet enimmäkseen tyhjillään. Kunnan osakkaaksi tulon yhteydessä yhtiö toteutti noin 2 milj. euron laajennusinvestoinnin, joka mahdollisti Salico Oy:n toiminnan merkittävän kasvun. Järjestelyn yhteydessä kunta sijoitti yhtiön pääomaan 1,25 milj. euroa, ja sitoutui takamaan yhtiön pankkilainan 750.000 euron summaan saakka. Avant Nikon ja Salicon välillä solmittiin vuokrasopimus, joka oli kiinteä 10 vuoden ajan laajennuksen luovutuksesta lukien. Tämä kiinteä vuokra-aika päättyy elokuussa 2022, mihin ajankohtaan Salico Oy on myös irtisanonut vuokrasopimuksen. Yhtiön toimintaa säätelee osakassopimus, jonka mukaan yhtiön hallintoa ja rahoitusta hoidetaan yhteistoiminnassa Salico Oy:n ja kunnan välillä.
- Muuttuneessa tilanteessa Avant Niko Oy on etsinyt tiloille uutta käyttöä. Tilat ovat olleet julkisessa myynnissä sekä vuokrattavana. Kuluneen vuoden aikana yhtiö ja kunta ovat neuvotelleet erään yrityksen sekä rahoittajapankin kanssa ratkaisusta, jonka mukaan:
- Kunta ostaa loput kiinteistön osakekannasta itselleen. Yhtiöllä on yhteensä 4 995 osaketta, joista kunta omistaa nyt 2 295 kpl. Käytännössä kunta ostaa Salico Oy:ltä 1 350 kpl Avant Niko Oy:n osaketta ja Valintavarkaus Oy:ltä 1 350 osaketta. Samalla sovitaan

Salico Oy:n kanssa, että Avant Niko Oy:n osakassopimus tulee päättymään ja että kunnalle osakassopimuksen velvoitteiden vakuudeksi pantatut osakkeet vapautetaan. Salico Oy:n vuokrasopimus päättyy samaan ajankohtaan.

- Tiloissa toiminnan aloittava yritys ja Avant Niko Oy solmivat vuokrasopimuksen, jossa on kiinteä 7 vuoden vuokra-aika. Kiinteän vuokra-ajan jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa-olevana 12 kuukauden irtisanomisajalla. Yrityksen sitoutuminen vuokrasopimukseen on edellytyksenä koko järjestelyn toteutumiseksi. Neuvottelussa on sovittu, että sitoutumispäätös yritykseltä saadaan ennen 16.8.2021 valtuuston kokousta.
- Yhtiön osakkeiden kauppahinnaksi on sovittu neuvottelussa Salico Oy:n kanssa 103,46 €/osake eli kauppasumma olisi 279.342 euroa. Lisäksi kaupasta tulee maksettavaksi varainsiirtovero 1,6 % kauppahinnasta. Hinta perustuu laskelmaan yhtiön substanssiarvosta välitilinpäätöksessä (tilintarkastamaton) per 30.6.2021:

1 615 988,60 €	tasearvo
1 099 212,02 €	korolliset velat
516 776,58 €	substanssiarvo
4995	osakkeiden määrä
103,46 €	arvo/osake
2295	kunta
1350	Salico Oy
1350	Valintavarkaus Oy

Yhtiön kirjanpidollisen substanssiarvon voidaan arvioida vastaavan käypää arvoa. Kiinteistöistä vuonna 2020 teetetyt arviokirjan mukaan sen arvo arviointihetkellä oli 1,7 milj. euroa vaihteluvälin ollessa käyttötilanteen mukaan välillä 1,1 milj. euroa – 2,054 milj. euroa. Yhtiö teki tilinpäätöksessään vuodelta 2019 ennakoivasti 1,2 milj. euron alaskirjauksen kiinteistön arvoon Salicon poismuuttopäätöksen johdosta.

Kiinteistöyhtiöllä olevan kunnan takaaman pankkilainan maksuohjelma päättyy 25.10.2021, jolloin pääoma tulisi velkakirjan ehtojen mukaan maksaa kokonaan takaisin. Laina oli alun perin suunniteltu uudelleenrahoitettavaksi kunnan vuonna 2012 tekemän 10 vuoden takaussitoumuksen päättyessä. Lainan uudelleenjärjestelyä varten tarvitaan kunnan omavelkainen takaus, joka on vähintään 80 % luoton määrästä 760.000 euroa eli 608.000 euroa. Loput lainan vakuuksista järjestetään kiinteistövakuuksilla.

Kuntalain (410/2015) 129 § mukaan kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa. Siksi takaus on mahdollista tehdä vain, jos Avant Niko Oy siirtyy kokonaan kunnan omistukseen ja konserniyhtiöksi. Kunta tulee perimään yhtiöltä EU:n valtioneuvoston mukaisen

takauspalkkion takauksesta, jotta siitä ei synny säännösten tarkoittamaa valtiontukea (Euroopan unionin toiminnasta tehty sopimus 107 artiklan 1 kohta). Kunta tulee myös edellyttämään yhtiöltä Kuntalain 129 § mukaisia vastavakuuksia takauksesta. Takauksen aiheuttamaa taloudellista riskiä hallitaan lisäksi sillä, että se on voimassa enintään uuden vuokrasopimuksen kiinteän ajanjakson ajan.

Järjestelyn toteutuksen ajankohdaksi on suunniteltu 1.12.2021, mitä ennen tarvittavat asiapaperit käsitellään kunnanhallituksessa ja allekirjoitetaan. Kunnan vuoden 2021 talousarvion investointiosassa on varattu osakepääoman korotuksiin 20.000 euroa. Lisämäärärahan tarve on 264.000 euroa.

Asiaa selostetaan tarkemmin kokouksessa.