

## Kiinteistö Oy Nivalan Vuokratien oman pääoman vahvistaminen

**Khall 10.10.2022 § 374**

470/02.05.00/2022

Ennakkovaikutusten arviointi laadittu: Kyllä [ ] Ei [x ]

Valmistelija

Talousjohtaja p. 040 344 7206

Kiinteistö Oy Nivalan Vuokratit on kaupungin 100 % omistama tytäryhtiö, joka hoitaa sosiaalista asuntotuotantoa Nivalassa. Koy Nivalan Vuokratit Oy:n hallitus on kokouksessaan 7.10.2022 päättänyt esittää omistajalle SVOP rahastointia. Perusteluna hallitus esittää, että yhtiön omavaraisuusaste on heikko.

SVOP-sijoituksen määräksi yhtiön hallitus esittää 1,4 miljoonaa euroa, joka vaikuttaisi yhtiön omavaraisuusasteeseen positiivisesti. Alla oleva laskelma on arvioitu, vuoden 2022 tulosennustetta ei ollut käytettävissä.

Oma pääoma	tilinpäätös 2021	ennuste 2022	
Osakepääoma	898 291	898 291	
Rakennusrahasto	22 705	22 705	
Edellisten tk voitto	1 231 381	941 797	
Tk voitto / tappio	-289 584	-300 000	(arvio, alaskirjauksia)
SVOP sijoitus		1 400 000	
Oma pääoma yhteensä	1 862 793	2 962 793	
Taseen loppusumma	15 418 474	19 000 000	(arvioitu)
Omavaraisuusaste	12 %	16 %	

Konsernin näkökulmasta oman pääoman vahvistamisen arvioidaan parantavan yhtiön riskiarviota rahoittajien näkökulmasta ja siten parantavan yhtiölle tarjottavan vieraan pääoman rahoituksen ehtoja tulevaisuudessa.

Omavaraisuuden lisäksi rahoituslaitokset arvioivat lainan hakijan tuloksenteekokykyä ja toimialariskiä. Tuloksenteekokyvyn kannalta olennaista on uusien kohteiden kannattavuuslaskenta suunnitteluvaiheessa ja vanhoista, heikosti kannattavista kohteista luopuminen. Myös kohteiden sijainti vaikuttaa rahoittajien riskiarviointiin.

Toimialariskiarviota alentaa kaupungin myöntämä takaus. Sillä, onko takauksen määrä 80 % vai 100 % ei OP:n asiantuntija-arvio mukaan ole juurikaan merkitystä, mikäli 20 % kiinteistövakuus pystytään asettamaan.

Yhtiön hallitus esittää pöytäkirjanotteessaan että kaupunki turvaa etunsa tekemällä SVOP-sijoituksesta erillisen sopimuksen, jolla varat määrätään palautuvaksi pääomistajalle, mikäli yhtiön taloudellinen tilanne sallii voitonjaon tai pääomien palauttamisen. Yhtiön hallitus on sitoutunut hyväksymään sopimuksen.

#### Valmistelijan ehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että vuodelle 2022 investointisuunnitelmaan kaupunginhallituksen kustannuspaikalle 8200 tytäryhtiöosakkeet ja osuudet varattu määräraha 500 000 euroa käytetään Kiinteistö Oy Vuokrakotien pääoman vahvistamiseen.

Lisäksi kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle 900 000 euron lisämäärärahaa investointiosaan KP 8200 tytäryhtiöosakkeet ja osuudet. Lisämäärärahalla kuitataan Koy Vuokrakotien tilapäislaina määrältään 900 000 euroa. Lisämääräraha katetaan lainarahoituksella.

Molemmat sijoitukset yhteismäärältään 1,4 miljoonaa euroa tehdään SVOP sijoituksena ja ne kirjataan erillisenä rahastona yhtiön vapaaseen omaan pääomaan. Toimeenpanon ehtona on, että molemmat osapuolet allekirjoittavat erikseen laadittavan sopimuksen, jossa määrätään sijoituksen ehdoista.

#### Esittelijä

Kaupunginjohtaja Karikumpu Päivi

#### Päätösesitys

Kaupunginhallitus hyväksyy valmistelijan ehdotuksen.

#### Päätös

Hyväksyttiin.

#### Merk.

Tämä pykälä käsiteltiin § 359 jälkeen. Pykälien 374 ja § 375 esittely otettiin yhtenäisenä ennen päätöskäsittelyä. Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti, että talousjohtaja Ulla Alinilla on asiantuntijana puhe- ja läsnäolo-oikeus tämän pykälän esittelyn aikana. Ulla Alin oli paikalla klo 17:40-18:00. Jarmo Vuolteenaho poistui esteellisenä ( yhteisöjäävi: Kiinteistö Oy Nivalan Vuokrakodit hallituksen puheenjohtaja) tämän pykälän käsittelyn ajaksi klo 17:55-18:01.