

Beviljande av proprieborgen för lån som tas för tillbyggnad av Grankulla Idrottspark (Freedom Fund Arena)

295/02.05.06/2017

STF 14.05.2018 § 15

Mer information:

kultur- och fritidschef Anders Lindholm-Ahlefeldt, tfn 050 366 4251
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Projektet i korthet

Grankulla Idrottspark Ab ansöker om borgen för ett banklån som bolaget tar för att finansiera en tillbyggnad av Grankulla Idrottspark med ca 3 000 m². Enligt ansökan går Grankulla stad i borgen för 50 % av det banklån på 2 500 000 euro som bolaget ansöker om, dvs. 1 250 000 euro. Den andra hälften (50 %) av lånet går Esbo stad i borgen för. De totala kostnaderna för projektet uppgår till ca 3 000 000 euro. Avsikten är att finansiera resten av investeringen statsbidrag.

Ansökan med bilagor delas ut som **bakgrundsmaterial** (endast till fullmäktigeledamöterna).

Bakgrundsinformation

Grani Tennis rf är med sina 700 medlemmar en av Finlands största tennisföreningar. Enligt sin strategi arbetar föreningen i första hand för barn och unga i området samt deras familjer. Förutom att främja en rörlig livsstil bland Esbobor och Grankullabor i olika åldrar har föreningen som syfte att främja den roll som goda värderingar har i idrottsverksamhet.

Största delen av verksamheten är hobbybetonad, men ett fåtal användare siktar mot toppen i tävlingstennis. Föreningen ordnar årligen träning i 47 veckor. I den regelbundna juniorträningen under vintertid deltar ca 250 barn i åldern 5–14 år, och om somrarna under fem veckor erbjuder föreningen ca 250 lägerveckor för barn. Utöver junior- och vuxenträning samt tävlingsverksamhet ordnar föreningen sportig eftermiddagsverksamhet för elever i åk 1–6 i närområdet (bl.a. Mäntymäki och Granhult för Grankullas del).

För att trygga sin verksamhet har Grani Tennis rf byggt ett idrottscenter, som stod klart 2009 och fungerar som en självständig rättslig enhet under namnet Kauniaisten Urheilupuisto Oy, Grankulla Idrottspark Ab. Grankulla Idrottspark Ab har som syfte att äga och driva ett idrottscenter. Grani Tennis rf äger samtliga röstberättigade aktier i bolaget, medan Grankulla stad äger 82 st. B-aktier utan rösträtt. Idrottscentrets (hallens) kommersiella namn är Freedom Fund arena.

Hallen ligger i stadsdelen Ymmersta i Esbo, söder om Grankulla, på adressen Korshagavägen 2. Tomten ägs av Grankulla stad, som har arrenderat ut den till bolaget t.o.m. 28.2.2039. Det nuvarande idrottscentret är

4 000 m² stort och fungerar som en allaktivitetshall. I hallen finns tre tennisbanor, fem badmintonbanor och två squashbanor. Idrottscentret har som underhyresgäst MOVE Wellness Center, som förfogar över ett gym och fyra salar för motion i grupp. I hallen arbetar också en massageföretagare. För gemensamt bruk finns omklädningsrum och bastu, mötesrum, kafé, gillestuga och terrass.

Den nuvarande hallen används av racketsportsutövare som kommer huvudsakligen från Esbo och Grankulla men även från de övriga närliggande kommunerna. För Grani Tennis rf:s juniormedlemmars del är förhållandet mellan Esbo och Grankulla för tillfället 45 mot 55 procent.

Grankulla Idrottspark Ab:s ekonomiska situation är bra och stabil. Bolaget gav en vinst på 129 000 euro under räkenskapsperioden 2017. Vinsten överfördes till bolagets fria egna kapital. Bolaget delar inte ut dividender till ägarna, utan vinsten används för att täcka idrottscentrets utgifter, bland annat kostnaderna för skötseln av lån. Bolagets kassamedel uppgick till 484 000 euro 31.12.2017. Bokslutet delas ut som **bakgrundsmaterial** (endast till fullmäktigeledamöterna).

Efter att tillbyggnadsdelen blir färdig torde intäkterna överstiga utgifterna med 77 000 euro per år under åren 2020–2022, visar bolagets kassaflödesprognos. I kalkylen har man beaktat de totala intäkterna minus idrottscentrets alla driftskostnader, räntorna på och amorteringarna av lånen samt den skatt som ska betalas. Bolagets resultat förutspås uppgå till 130 000–140 000 euro per år under samma period. Bolaget hade fram till slutet av 2017 amorterat 1,1 miljoner euro av ett lån på 3,75 miljoner euro som beviljades hösten 2009.

Stadens synvinkel

Enligt 129 § i kommunallagen får borgen som beviljats av kommunen inte äventyra kommunens förmåga att svara för sina lagstadgade uppgifter. Kommunen får inte bevilja lån, borgen eller annan säkerhet om de är förenade med en betydande ekonomisk risk. Kommunens intressen ska tillgodoses med tillräckliga motsäkerheter.

Enligt 3 mom. i nämnda paragraf får kommunen bevilja ett bolag som bedriver verksamhet i ett konkurrensläge på marknaden borgen eller annan säkerhet för en skuld, om detta hänför sig till främjandet av en uppgift som kommunen har enligt idrottslagen.

Den ekonomiska betydelsen av denna borgen för staden är liten. Bolaget är stabilt, och därför är den ekonomiska risk som projektet är behäftat med relativt liten. Som motsäkerhet (lånebeloppet multiplicerat med 1,3) har bolaget erbjudit pantbrev för inteckningar i arrenderätten för fastigheten och byggnaderna på den. Tjänsteinnehavarna i Grankulla och Esbo har enats om att dela borgensansvaret jämnt 50/50. Den ovan nämnda motsäkerheten kan anses vara tillräcklig.

Stadens eget utbud i fråga om racketsporter inskränker sig till de två utetennisplanerna sydost om simhallen. Med beaktande av detta samt å andra sidan den mera omfattande verksamhet som Grankulla Idrottspark bedri-

ver, kan man anse att beviljandet av borgen på det sätt som avses i 129 § i kommunallagen hänför sig till främjandet av stadens uppgifter enligt idrottslagen.

Esbo stadsfullmäktige godkände vid sammanträdet 23.4.2018 (§ 42) för sin del borgen för det lån som Grankulla Idrottspark tar för tillbyggnad av Freedom Fund Arena.

<http://espooprodse.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2018440344-7>

Tomten där den nuvarande hallen står har överlåtits till Grankulla Idrottspark Ab år 2006 genom ett arrendeavtal enligt vilket årsarrendet baserar sig på byggrätten enligt detaljplanen (4 000 m² vy). Arrendeavtalet mellan staden och arrendetagaren kommer att ändras för att svara mot byggrätten (7 200 m² vy) i den detaljplaneändring som gjorts upp för området [Ymersta (tillbyggnad av idrottshallen), 160103] samt storleken på den tomt som bildas. Det har lämnats in besvär över beslutet om detaljplaneändringen hos Helsingfors förvaltningsdomstol, som har förkastat besvären. Detaljplanen har ännu inte vunnit laga kraft.

Staden har deltagit i byggandet av den nuvarande hallen genom att teckna aktier för 200 000 euro i Grankulla Idrottspark Ab samt gå i borgen för bolagets lån på högst 200 000 euro. Fullmäktiges beslut 10.12.2007 (§ 75) delas ut som **bakgrundsmaterial**.

Enligt bolagets bolagsordning har bolaget aktier i fyra serier, A, B, C och D. Endast aktier i A-serien har rösträtt samt förmånsrätt i aktieemission. Aktier i B-serien ger rätt att spela tennis vid en given tidpunkt, aktier i C-serien motsvarande rätt att spela badminton och aktier i D-serien rätt att använda allaktivitetsbanan vid en given tidpunkt. Bolagsordningen delas ut som **bakgrundsmaterial**.

I teckningsavtalet från 2008 mellan staden, bolaget och Grani Tennis rf har parterna bl.a. avtalat mer detaljerat om den spelrätt som stadens aktier i B-serien ger samt kommit överens att föreningen svarar för de spelvederlag som tas ut på basis av stadens aktier. Stadens speltimmar har getts till föreningen för att användas i första hand för junior- och ungdomsverksamhet. Teckningsavtalet delas ut som **bakgrundsmaterial** (endast till fullmäktigeledamöterna).

Stadens beredare anser att stadens ställning utgående från dels det ovan sagda, dels det delägaravtal som upprättas separat som förutsättning för borgen, är tillräckligt tryggad också om ägarbasen förändras.

Förslaget går ut på att beslutet om proprieborgen gäller högst till 30.6.2019, och borgen ska ges före det. Bolaget har lämnat in en statsbidragsanmälan. Enligt muntligt besked från bolagets verkställande direktör kan eventuellt statsbidrag fås tidigast på våren 2019. Om bidrag inte beviljas då, skjuts projektet fram med minst ett år. Byggstart är inte möjlig förrän bolaget fått beslut om statsbidrag. Med tanke på en eventuell försening föreslås att fullmäktige berättigar stadsstyrelsen, som sköter verkställigheten av fullmäktiges beslut, att besluta om eventuell förlängd tidsfrist för stadens borgen.

Beredningen av stadens villkor för borgen bygger dels på Esbo stads beredningstext rörande samma ärende, dels på de villkor som staden ställt på GrIFK:s fotbollsprojekt. Punkterna 2 och 3 nedan är identiska med Esbo stads borgensvillkor. I punkt 1 ställer staden hårdare villkor i fråga om räntegrunden och beviljandet av statsbidrag, och därtill har villkor som gäller amorteringarna och borgensbeslutets giltighetstid lagts till. Punkt 6 är i övrigt förenlig med Esbo stads villkor, men den har kompletterats med rätt för stadsdirektören att kontrollera att räntan och marginalen vid tidpunkten då borgensförbindelsen ingås motsvarar det rådande marknadsläget. De övriga villkoren har staden själv ställt.

Idrottsutskottet godkände borgensärendet för sin del 3.5.2018 (§ 16) och förde en diskussion om att utreda villkoren i borgens- och delägaravtalen samt att eventuellt låta granska dem i ett läge där hallbolagets ägarbas eventuellt förändras i framtiden. Stadsstyrelsen godkände för sin del beviljandet av borgen 7.5.2018 (§ 78). Dessutom beslutade stadsstyrelsen, under förutsättning att fullmäktige beviljar borgen, att arrendeavtalet ska uppdateras för att svara mot den detaljplaneändring som gjorts upp för området [Ymmersta (tillbyggnad av idrottshallen), 160103], då den vunnit laga kraft, samt att borgensförbindelsen kan undertecknas först då ett nytt delägaravtal och ett nytt arrendeavtal har undertecknats, motsäkerhet har getts och bygglovets laga kraft.

STS:

Fullmäktige beslutar, förutsatt att statsbidrag beviljas för projektet,

1. att bevilja Grankulla Idrottspark Ab stadens proprieborgen enligt följande:

Låntagare	Grankulla Idrottspark Ab,
Långivare	på basis av konkurrensutsättning,
Lånebelopp	högst 1 250 000 euro som ett eller flera lån,
Lånetid	högst 20 år från undertecknandet av borgensförbindelsen,
Amorteringar	jämnstora amorteringar, amorteringsfri tid högst 1 år från lyftandet av den första låneraten,
Räntegrund för lånet	12 månaders euribor med ränteskydd eller fast ränta eller kombination av dessa.

Beslutet om proprieborgen är giltigt högst till 30.6.2019, och borgen ska ges före det.

2. att staden som motsäkerhet för borgen ska få en anläggningsinteckning i fastighetens arrenderätt och byggnader som är 1,3 gånger så stor som det lånebelopp för vilket borgen ges,
3. att staden för borgensförbindelsen tar ut en garantiprovision på ca 0,3 % per år räknat på lånets medelsaldo,
4. att förutsätta att Grankulla Idrottspark Ab håller objektet försäkrat till sitt fulla värde så länge som borgensförbindelsen gäller,

5. att förutsätta att parterna ingår ett delägaravtal för att trygga de rättigheter som hänför sig till stadens B-aktier,
6. att befullmäktiga stadsdirektören att kontrollera att räntan och marginalen vid tidpunkten då borgensförbindelsen ingås motsvarar det rådande marknadsläget samt avtala om sådana smärre ändringar i villkoren för huvudförpliktelsen som kräver samtycke av borgensmannen. Sådana smärre ändringar kan vara t.ex.:
 - en ändring av betalningsperioden för lånets amorterings- och ränterater utan att den ursprungliga återbetalningstiden ändras,
 - en ändring av referensräntan,
 - en ändring av marginalen.
7. att berättiga stadsstyrelsen att besluta om eventuell förlängd tidsfrist som kan behövas för stadens borgen.

.....

Ledamot Miettinen, understödd av ledamot Berg, föreslog följande tillägg till slutet av punkt 2 i beslutsförslaget: "efter inteckningar på 4 miljoner euro tillsammans med Esbo stad".

Vid ordförandens förfrågan framgick det att förslaget omfattades enhälligt.

Beslut:

Fullmäktige beslutade, förutsatt att statsbidrag beviljas för projektet,

1. att bevilja Grankulla Idrottspark Ab stadens proprieborgen enligt följande:

Låntagare	Grankulla Idrottspark Ab,
Långivare	på basis av konkurrensutsättning,
Lånebelopp	högst 1 250 000 euro som ett eller flera lån,
Lånetid	högst 20 år från undertecknandet av borgensförbindelsen,
Amorteringar	jämnstora amorteringar, amorteringsfri tid högst 1 år från lyftandet av den första låneraten,
Räntegrund för lånet	12 månaders euribor med ränteskydd eller fast ränta eller kombination av dessa.

Beslutet om proprieborgen är giltigt högst till 30.6.2019, och borgen ska ges före det.

2. att staden som motsäkerhet för borgen ska få en anläggningsinteckning i fastighetens arrenderätt och byggnader, som är 1,3 gånger så stor som det lånebelopp för vilket borgen ges, efter inteckningar på 4 miljoner euro tillsammans med Esbo stad,
3. att staden för borgensförbindelsen tar ut en garantiprovision på 0,3 % per år räknat på lånets medelsaldo,
4. att förutsätta att Grankulla Idrottspark Ab håller objektet försäkrat till

sitt fulla värde så länge som borgensförbindelsen gäller,

5. att förutsätta att parterna ingår ett delägaravtal för att trygga de rättigheter som hänför sig till stadens B-aktier,
6. att befullmäktiga stadsdirektören att kontrollera att räntan och marginalen vid tidpunkten då borgensförbindelsen ingås motsvarar det rådande marknadsläget samt avtala om sådana smärre ändringar i villkoren för huvudförpliktelsen som kräver samtycke av borgensmannen. Sådana smärre ändringar kan vara t.ex.:
 - en ändring av betalningsperioden för lånets amorterings- och ränterater utan att den ursprungliga återbetalningstiden ändras,
 - en ändring av referensräntan,
 - en ändring av marginalen.
7. att berättiga stadsstyrelsen att besluta om eventuell förlängd tidsfrist som kan behövas för stadens borgen.