



## § 399

### Helsinki Allas Oy:lle myönnetyn lainan ehtojen muuttaminen

HEL 2019-004632 T 02 05 03 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti muuttaa kaupungin 2.12.2015 Helsinki Allas Oy:lle urheilu- ja ulkoilulaitosrahastosta myöntämän 1 000 000 euron lainan ehtoja seuraavasti:

#### A

Lainan takaisinmaksuaikaa pidennetään kahdella vuodella 30.11.2025 asti siten, että lainan lyhennyserät lasketaan uuden laina-ajan mukaisesti 1.6.2019 lähtien. Muut lainaehdot pysyvät ennallaan.

Eriyisehdot laina-ajan pidentämiseen:

- Finnvera Oyj ja Fennia Oyj pidentävät laina-aikojaan vastaavasti kahdella vuodella.
- Kaupungille tulee esittää riittävä dokumentaatio pankkien tai muiden rahoittajien Helsinki Allas Oy:lle myöntämästä lisärahoituksesta. Kaupunki hyväksyy uudet luotot vakuuspooliin ja niiden aiheuttaman tilapäisen ylityksen vakuuspoolin 3 miljoonan euron velkavastuisiin.
- Helsinki Allas Oy ja sen emoyhtiö (nyt Töölö Urban Oy) hyväksyvät päärahoittajien esittämät lainojen uudet kovenanttiehdot.

#### B

Lainan lyhennykset ja korot muunnetaan 1.6.2019 alkaen kuukausittain maksettaviksi.

Kaupunginhallitus kehotti kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastoa tekemään lainadokumentaatioon päätöksien mukaiset muutokset.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Keijo Härkönen, rahoitusasiantuntija, puhelin: 310 25656  
keijo.harkonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hakemus 11.4.2019, Helsinki Allas Oy
- 2 Allas\_lainapäätös.pdf
- 3 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)



27.05.2019

Asia/14

- 4 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)  
5 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)  
6 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Helsinki Allas Oy omistaa Katajanokan kaupunginosaan rakennuttamansa ympäri vuoden toimivan merikylpylän. Meren päälle on rakennettu kolmen kelluvan altaan kokonaisuus laajoine laiturialueineen. Kylpyläkävijöitä palvelevat kolme saunaa, suihkutilat, pukuhuoneet sekä seminaaritila, kahvila ja ravintola. Kesäisin ravintola-alueena toimivat myös laajat rakennusten päällä ja sivulla sijaitsevat avoterassit. Kesällä järjestettäviä tapahtumia varten rakennusten keskellä sijaitsee esiintymislava nurmikenttineen.

Helsinki Allas Oy:n sauna- ja pesutilat ovat kunnostuksen ja ravintolan kalusteet uusimisen tarpeessa kävijämäärien ylläpitämiseksi. Kohtuullisen lyhytaikaisilla luotoilla rahoitettu mittava kiinteistöinvestointi on kasvattanut hankkeen rahoituskustannuksia ja aiheuttanut yhtiölle likviditeettiongelmia. Ratkaisuksi yhtiö on ehdottanut päärahoittajien (kaupunki, Finnvera Oyj ja Fennia Oyj) lainojen laina-aikojen pidentämistä kahdella vuodella niiden aiheuttamien vuotuisten lyhennysrasitusten pienentämiseksi. Järjestelyn osana yhtiö saa uutta pidempiaikaista lisärahoitusta ja voi vähentää lyhytaikaisempia luottojaan. Yhtiön maksuvalmius vahvistuisi siten myös pidemmällä aikavälillä. Uusien luottojen ehtona on niiden hyväksyminen vakuuspoolin osaksi, joten vakuudeltaan etuoikeudelliset saatavat kasvavat. Kaikilla pooliin kuuluvilla lainoilla on kuitenkin edelleen vahva vakuusasema.

Kaupunki myönsi 2.12.2015 Helsinki Allas Oy:lle 1 000 000 euron lainan kokonaiskustannuksiltaan noin 9 000 000 euron hankkeeseen. Rahoituksen myöntämiseen liitettiin useita erityisehtoja. Lainapäätöksen perusteluissa todettiin hankkeen olevan poikkeuksellinen konseptin, sijainnin, tilapäiseksi suunnitellun keston ja laajuutensa suhteen.



Rahoitussuunnitelman todettiin olevan käyttöpääoman osalta tiukka ja osin siksi hankkeen menestymisen ja kassavirran riittävyyden riippuvan pitkälti budjetoitujen kävijämäärien toteutumisesta. Kaupungin ja muiden päärahoittajien vakuusaseman turvaamiseksi perustettiin Finnveran hallinnoima vakuuspooli, jossa yhteensä 3 miljoonan euron lainasaatavien (kaupungin osuus miljoona euroa) turvaamiseksi oli 4 miljoonan osalta etuoikeudella oleva yrityskiinnitys.

Suunniteltu ravintolarakennus jouduttiin toteuttamaan kustannussyistä alkuun tilapäisluvin kevyempänä paviljonkiratkaisuna. Pysyvä ravintola rakennettiin myöhemmin erillisenä projektina ulkopuolisella rahoituksella. Rahoituksen vaatimien vakuuksien vuoksi yhtiölle vuokrattu määräala jaettiin kylpylä- ja ravintolatoiminnan kesken kahdeksi erilliseksi määräalaksi. Kaupunki pidensi alueen määräaikaista poikkeuslupaa ja kahden määräalan vuokrasopimuksia 31.8.2030 saakka. Vakuuspoolin osakkaat saivat ensisijaisen vuokraoikeuskiinnityksen kylpyläkokonaisuuteen ja ravintolarakennuksen rahoittajat ravintolakokonaisuuteen. Kaupungin lainan vakuutena ovat tällä hetkellä Finnveran hallinnoima 4 miljoonan euron etuoikeudella oleva kylpyläosan vuokrakiinnitys- vakuuspooli ja alkuperäinen Helsinki Allas Oy:n 4 miljoonan euron etuoikeudella oleva irtaimen omaisuuden yrityskiinnitys- pooli. Kaupungin lainasaatavaa on jäljellä noin 714 000 euroa ja vakuuspoolin lainavastuut ovat kaupungin laina mukaan lukien yhteensä 2 350 000 euroa.

Lainasta maksettava korko on vallitsevan peruskoron suuruinen. Näin määräytyvä korko on ollut lainan myöntämisestä lukien 0,00 %:ia. Koska lainan korko on alhaisempi kuin markkinaehtoisesti määräytyvä korko, sisältää laina korkotukea. 31.5.2019 saakka kertynyt tuki on ollut määrältään 153.700 euroa ja tuki jäljellä olevalta pidennetyltä laina- ajalta on yhteensä 123.600 euroa. Tuen laskennassa on käytetty Euroopan komission tiedonannon viite- ja diskonttokorkojen määrittämisessä sovellettavan menetelmän tarkistamisesta (EUVL 2008/C 14/02) mukaista viitekorkoa siten, että marginaali on 31.5.2019 saakka 4,00 %:ia ja 1.6.2019 lukien 2,20 %:ia perustuen yrityksen ja sen emoyhtiön luottokelpoisuusluokkaan ja vakuuksien tasoon. Tuki myönnetään komission asetuksen (EU) N:o 651/2014 (yleinen ryhmäpoikkeusasetus) 17 artiklan mukaisena pk-yrityksen investointitukena.

Asetuksen sallima enimmäistuki-intensiteetti on 10 % tukikelpoisista kustannuksista. Hankkeen tukikelpoiset hyväksyttävät kustannukset ovat yhteensä 3.300.000 euroa ja tuen määrä on laina-ajan pidennyksen jälkeen 8,4 %:ia hyväksyttävistä kustannuksista. Hyväksyttävät tukikelpoiset kustannukset koostuvat maanpäällisten rakennusten rakennuskustannuksista kaupunginvaltuuston päätöksen 2.12.2015 § 330 ja kaupunginhallituksen päätöksen 25.1.2016 § 62 mukaisesti.



Tuensaajaa Helsinki Allas Oy:tä kohtaan ei ole annettu sellaista komission aikaisempaan päätökseen perustuvaa maksamatonta perintöpäätöstä, jossa tuki olisi julistettu sääntöjenvastaiseksi ja sisämarkkinoille soveltumattomaksi eikä Helsinki Allas Oy ole ryhmäpoikkeusasetuksen mukaisesti vaikeuksissa oleva yritys. Tuki täyttää myös muut ryhmäpoikkeusasetuksen 1 luvun mukaiset yhteisten sääntöjen edellytykset.

Kaupunginkanslian oikeuspalvelut tekevät kaupunginhallituksen päätöksestä komissiolle työ- ja elinkeinoministeriön välityksellä yleisen ryhmäpoikkeusasetuksen mukaisen jälki-ilmoituksen.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Keijo Härkönen, rahoitusasiantuntija, puhelin: 310 25656  
keijo.harkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus 11.4.2019, Helsinki Allas Oy
- 2 Allas\_lainapäätös.pdf
- 3 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 20 k.)
- 4 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 20 k.)
- 5 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 20 k.)
- 6 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 20 k.)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Talous- ja suunnitteluosasto