



29.11.2017

Ärende/10

§ 414

Kapitalisering av Fastighets Ab Kvarnbäckens campus och överskridning av budgetanslag

HEL 2017-011310 T 00 01 05

Beslut

Stadsfullmäktige bemyndigade stadsstyrelsen att överskrida ett anslag i 2017 års budget enligt följande:

- budgetmoment 8 06 02, Värdepapper, Övriga objekt, till Stns disposition 45 590 000 euro för betalning av en investering utan vederlag i Fastighets Ab Kvarnbäckens campus.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Atte Malmström, koncernstyrningschef, telefon: 310 25472
atte.malmstrom(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Puitesopimus
- 2 Opetus- ja kulttuuriministeriön päätös 28.9.2017

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Fastighets Ab Kvarnbäckens campus

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Bakgrund

Stadsfullmäktige beslutade 5.5.2015 (§ 120) godkänna projektplanen 11.12.2014 för yrkeshögskolan Metropolias campus i Kvarnbäcken utgående från att projektet får omfatta högst 56 015 m² bruttoyta, och byggkostnaderna får uppgå till högst 165 000 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån i april 2014.



29.11.2017

Ärende/10

I motiveringarna till stadsfullmäktiges beslut framhölls det att Kvarbäckens campus kommer att ägas av ett nytt fastighetsaktiebolag i stadens ägo. Fastighetsaktiebolaget genomför också projektet, och ett ärende om bildande av fastighetsaktiebolaget tas särskilt upp till beslut.

Stadsstyrelsen beslutade 2.11.2015 (§ 1042) uppmana stadskansliets avdelning rättstjänsten att bilda ett fastighetsaktiebolag som ska låta bygga och vara ägare till Kvarnbäckens campus, som byggs för yrkes-högskolan Metropolias bruk, och godkänna att alla aktier i det fastighetsaktiebolag som bildas tecknas för stadens räkning. Fastighets Ab Kvarnbäckens campus infördes i handelsregistret 1.2.2016. Stadens ägarandel i bolaget är 100 %.

I enlighet med motiveringarna till stadsfullmäktiges och stadsstyrelsens beslut ovan kommer byggandet av Kvarnbäckens campus delvis att finansieras med inkomsterna från försäljningen av fastigheterna i yrkes-högskolan Metropolias bruk. Enligt motiveringarna kan detta genomföras till exempel så att teckningspriser för aktierna i det kommande fastighetsaktiebolag som bildas i stadens ägo och som blir ägare till campuset betalas med inkomsterna.

Försäljning av fastigheter

Stadsfullmäktige beslutade 11.5.2016 (§ 122) bemyndiga fastighetsnämnden att ingå ett ramavtal om försäljning och utveckling av fastigheter och ingå de fastighetsaffärer som avses i avtalet med Merasco Real Estate Ltd Oy eller med ett eller flera bolag som Merasco Real Estate Ltd Oy har bildat eller ämnar bilda på följande villkor och i övrigt på de avtalsvillkor som framgår av ramavtalet:

Ramavtalet gäller för fastigheter i stadens ägo, som för närvarande används av Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy, på följande adresser:

- Abrahamskatan 1–3, Bulevarden 29–31, fastighetsbeteckning 91-4-77-3,
- Agricolagatan 1–3, fastighetsbeteckning 91-11-334-8,
- Albertsgatan 40–42 (Kalevagatan 37–43, Eriksgatan 36),
- Lyckovägen 18, fastighetsbeteckning 91-25-899-18,
- Sofielundsgatan 5, fastighetsbeteckning 91-24-948-1,
- Stockholmsgatan 10, fastighetsbeteckning 91-15-526-3.

Ramavtalet om försäljning av fastigheterna har 12.10.2017 ingåtts med Lumo Kodit Oy, som fungerar i affären befullmäktigat av fastighetsak-



29.11.2017

Ärende/10

tiebolagen bildade av Merasco Real Estate Ltd Oy och för dessas räkning. Enligt ramavtalet består köpesumman för fastigheterna av en fast del och en rörlig del.

Den fasta delen av köpesumman är 80,9 miljoner euro. Den rörliga delen av köpesumman baserar sig för varje fastighet på byggrättsökningen i och med den våningsyta som en ny detaljplan medger och som räknas in i byggrätten och/eller på en omdisponering.

Den fasta delen av köpesumman betalas på följande sätt:

- sammanlagt 61 228 500 euro betalas vid undertecknandet av ramavtalet och
- 19 671 500 euro senast 31.12.2017.

Den fasta delen av köpesumman fördelas mellan fastigheterna enligt följande:

- Abrahamskatan 1–3, 14,6 miljoner euro,
- Agricolagatan 1–3, 8,2 miljoner euro,
- Albertsgatan 40–42 (Kalevagatan 37–43, Eriksgatan 36), 18,5 miljoner euro,
- Bulevarden 29–31, 5,5 miljoner euro,
- Lyckovägen 18, 3,5 miljoner euro,
- Sofielundsgatan 5, 6,6 miljoner euro, och
- Stockholmsgatan 10, 24 miljoner euro.

Den eventuella rörliga delen av köpesumman betalas för varje fastighet som ska säljas efter att en detaljplaneändring för fastigheten eller ett beslut om permanent omdisponering av den har vunnit laga kraft, hyrestiden i hyresavtalet med Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy har gått ut och Metropolia har överlåtit besittningen av fastigheten till köparen.

I samband med affären förblir hyresavtalen mellan staden och Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy för de byggnader som ska säljas i kraft och avtalen överförs till köparna.

Begränsningar i överlåtelse av fastigheter

Med undantag av fastigheterna på Lyckovägen 18 och Sofielundsgatan 5, som är i yrkeshögskolan Metropolias besittning, har Finska staten år 1995 utan vederlag överlåtit de ovannämnda sålda fastigheterna till



Helsingfors stad för undervisningsändamål. De överlåtna fastigheterna omfattas av en s.k. evig överlåtelsebegränsning med anledning av övergångsbestämmelserna i lagen om finansiering av undervisnings- och kulturverksamhet.

Staden har sökt om tillstånd hos undervisnings- och kulturministeriet för användning av inkomsterna från försäljning av de fastigheter som omfattas av överlåtelsebegränsningen för finansiering av byggandet av campusprojektet, med de investeringar som gjorts i byggnaderna mellan tidpunkten för försäljningen och överföringen år 1995, vilka höjer det verkliga värdet, borträknade. Stadens motsvarande investeringar i fastigheter uppgick enligt en utomstående bedömning 29.8.2016 till sammanlagt 4,21 miljoner euro i fråga om sålda objekt. Investeringarna fördelas mellan fastigheterna enligt följande:

- Agricolagatan 1–3, 350 000 euro,
- Albertsgatan 40–42 (Kalevagatan 37–43, Eriksgatan 36), sammanlagt 880 000 euro
- Abrahamskatan 1–3 och Bulevarden 29–31, sammanlagt 1 040 000 euro, och
- Stockholmsgatan 10, 1 940 000 euro.

Stadens ansökan gällde alla de fastigheter som omfattas av överlåtelsebegränsningen och används av Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy. Fastighetsaffären ovan omfattar fastigheter för vilka överlåtelsebegränsningen inte gäller (Lyckovägen 18 och Sofielundsgatan 5), och å andra sidan ingår inte fastigheten vid Gamla chaussén, för vilken begränsningen gäller, i affären.

Undervisnings- och kulturministeriet beslutade 28.9.2017 att staten inte kommer att bestämma att den relativa andelen av de av staten överlåtna byggnaderna, vilka är objekt för affären, av det verkliga värdet på den egendom som inte längre används för sådan verksamhet som berättigar till statsunderstöd ska återbetalas, om donationsmedlen och återbetalningsskyldigheten för dessa överförs till att gälla för det nya campusprojektet i Kvarnbäcken. Enligt beslutet ska den relativa andelen av fastigheternas verkliga värde, som motsvarar statsunderstöden, investeras på villkor för eget kapital i det fastighetsbolag som tar hand om campuset. Summan i fråga ska beaktas vid beräkning av den kapitalhyra som tas ut hos Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy för lokalerna i Kvarnbäckens campus.

Med tanke på ramavtalet om överlåtelse av fastigheterna innebär undervisnings- och kulturministeriets beslut att den andel av den fasta kö-



29.11.2017

pesumman på 80,9 miljoner euro som gäller de fastigheter som omfattas av överlåtelsebegränsningen utan vederlag ska investeras i Fastighets Ab Kvarnbäckens campus, med de investeringar som staden gjort i fastigheterna i fråga, vilka höjer dessas verkliga värden, borträknade.

De fastigheters andel av köpesumman för vilka överlåtelsebegränsningen gäller uppgår till sammanlagt 70,8 miljoner euro och stadens investeringar i fastigheterna, vilka höjer dessas verkliga värden, uppgår till sammanlagt 4,21 miljoner euro. Härigenom ska staden i syfte att uppfylla villkoren i undervisnings- och kulturministeriets beslut utan vederlag investera 66,59 miljoner euro av köpesumman för fastigheterna i Fastighets Ab Kvarnbäckens campus.

I fråga om fastigheten vid Gamla chaussén preciseras det belopp som utan vederlag ska investeras i campusbolaget efter att man beslutat sälja fastigheten och kommit överens om detta. Det investerade beloppet kommer att basera sig på köpesumman, med stadens investeringar i fastigheten, vilka höjer det verkliga värdet, borträknade.

Senare granskas separat också eventuella tilläggspriser i samband med de sålda fastigheterna.

En genomförd fastighetsaffär och eventuella tilläggspriser meddelas till undervisnings- och kulturministeriet i enlighet med ministeriets beslut 28.9.2017.

Budgeten 2017

I stadens budget för 2017 har man förberett sig på att kapitalisera Fastighets Ab Kvarnbäckens campus enligt den ovannämnda ursprungliga fleråriga betalningstidtabellen för fastighetsaffären.

I budgeten på momentet 8 06 02, Värdepapper, Övriga objekt, till Stns disposition, har ett anslag på 21 miljoner euro reserverats för betalning av en investering utan vederlag i Fastighets Ab Kvarnbäckens campus.

Med beaktande av anslaget reserverat på budgetmomentet 8 06 02, Värdepapper, Övriga objekt, till Stns disposition, är det nödvändigt att få överskrida anslaget med 45,59 miljoner euro för att köpesumman år 2017 för de fastigheter som omfattas av överlåtelsebegränsningen i enlighet med principerna i undervisnings- och kulturministeriets beslut utan vederlag ska kunna investeras i Fastighets Ab Kvarnbäckens campus och utnyttjas för att delvis täcka kostnaderna för byggandet av campuset.

Statligt understöd



29.11.2017

Avsikten är att inkomsterna från försäljningen av fastigheterna i yrkes-högskolan Metropolias bruk placeras i Fastighets Ab Kvarnbäckens campus utan vederlag. I fråga om överföring av egendom utan vederlag ska det bedömas om överlåtelsen ska anses som statligt stöd enligt EU:s regler om statligt stöd.

Den ekonomiska nyttan för Fastighets Ab Kvarnbäckens campus går vidare till Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy eftersom någon kapitalhyra inte tas ut hos yrkeshögskolan för denna andel.

Den första frågan som ska granskas i samband med bedömningen av statsunderstöden är om fastighetsaktiebolaget och yrkeshögskolan driver ekonomisk verksamhet enligt reglerna om statligt stöd.

Enligt Europeiska kommissionens tillkännagivande (2016/C 262/01) kan allmän utbildning som anordnas inom ett nationellt utbildningssystem som finansieras och står under tillsyn av staten betraktas som en icke-ekonomisk verksamhet. EU-domstolen har ansett att vid grundande och bevarande av ett offentligt utbildningssystem som i allmänhet får sin finansiering ur offentliga medel och inte från eleverna eller deras föräldrar staten inte strävar att driva vinstgivande verksamhet utan genomför sina samhällliga, kulturella och utbildningsmässiga uppdrag gentemot befolkningen. Inte heller universitetens och forskningsorganisationernas funktioner såsom att driva oberoende FoU-verksamhet i syfte att öka kunskapen och förståelsen utgör ekonomisk verksamhet, den forsknings- och utvecklingsverksamhet som bygger på samarbete medräknad.

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:s verksamhet är offentlig utbildning som staten finansierar och övervakar inom ramen för det nationella utbildningssystemet. Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy kan därför inte anses som idkare av ekonomisk verksamhet och den nedsatta hyran för bolaget kan inte anses som statligt understöd.

Verksamhetsområdet för Fastighets Ab Kvarnbäckens campus är att hyra ut lokaler till Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy. Hyresgästen driver inte ekonomisk verksamhet. Fastighetsaktiebolagets mål är inte heller att skapa vinst. Eftersom bolaget inte hyr ut verksamhetslokaler till bolag som driver ekonomisk verksamhet, kan bolaget inte anses fungera på en konkurrensutsatt marknad. Bolaget kan därför inte anses driva ekonomisk verksamhet.

Eftersom ingetdera av bolagen driver ekonomisk verksamhet ska understödet till bolagen inte anses som förbjudet statligt understöd.

Om Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy hyr ut lokaler på Kvarnbäckens campus till tredje parter, ska bolaget försäkra sig om att stadens under-



stöd till Fastighets Ab Kvarnbäckens campus och Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy inte kommer till lokaler uthyrda på den konkurrensutsatta marknaden till godo och att en hyra som motsvarar marknadspriset tas ut för lokalerna.

Verkställighet

Om stadsfullmäktige godkänner förslaget, kommer stadsstyrelsen

- att godkänna att en investering på 66 590 000 euro utan vederlag görs i fonden för investerat fritt kapital i Fastighets Ab Kvarnbäckens campus,
- att bevilja stadskansliets ekonomi- och planeringsavdelning 66 590 000 euro ur budgetmomentet 8 06 02, Värdepapper, Övriga objekt, till Stns disposition, för betalning av en investering utan vederlag i Fastighets Ab Kvarnbäckens campus,
- att uppmana stadsmiljösektorn att i samarbete med stadskansliet ta hand om rättigheterna och skyldigheterna i fråga om fastställandet av de rörliga köpesummorna enligt ramavtalsarrangemangen, uppföljningen av realiseringen och betalningen och de nödvändiga anmälningarna till undervisnings- och kulturministeriet i anslutning till dessa.

Till slut

Projektet för Kvarnbäckens campus tas upp i stadens budget för 2017 bland planerade ny- och ombyggnadsobjekt i stadens hyres- och aktieobjekt. Projektet ska genomföras under åren 2016–2019 och kostnaderna för projektet uppgår till 165 miljoner euro.

Staden får 70,8 miljoner euro som en fast köpesumma för de fastigheter i Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:s bruk som omfattas av s.k. evig överlåtelsebegränsning (med undantag av fastigheten vid Gamla chaussén 23). I enlighet med undervisnings- och kulturministeriets beslut fastställs ingen skyldighet för staden att återbetala köpesumman om köpesumman utnyttjas för finansiering av campusprojektet i Kvarnbäcken på villkor för eget kapital. En andel i samma storlek som stadens investeringar i fastigheterna, som höjer dessas verkliga värde, och som i fråga om de sålda fastigheterna inom överlåtelsebegränsningen uppgår till sammanlagt 4,21 miljoner euro, får borträknas från köpesumman. Det belopp som ska investeras i campusbolaget uppgår då till 66,59 miljoner euro.

Med beaktande av byggtidtabellen för Kvarnbäckens campus, fastighetsbolagets prognoserade kassaflöden och tidtabellen för betalning av



29.11.2017

Ärende/10

den fasta delen av köpesumman är det ändamålsenligt att år 2017 göra en engångsinvestering i Fastighets Ab Kvarnbäckens campus vars storlek motsvarar den fasta delen av köpesumman för de fastigheter som omfattas av överlåtelsebegränsningen, med de av undervisnings- och kulturministeriet godkända investeringarna i fastigheterna, vilka höjer dessas verkliga värden, borträknade. Kapitaliseringen genomförs i form av en investering utan vederlag som teknas i bolagets eget kapital, i fonden för investerat fritt eget kapital.

I fråga om den rörliga delen av köpesumman som eventuellt betalas senare för de fastigheter som nu säljs och försäljningspriset för fastigheten på Gamla chaussén 23 kommer stadens eventuella skyldighet att återbetala köpesumman till staten och/eller skyldighet att utnyttja köpesumman för finansiering av campusprojektet i Kvarnbäcken att granskas separat.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Atte Malmström, koncernstyrningschef, telefon: 310 25472
atte.malmstrom(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Puitesopimus
- 2 Opetus- ja kulttuuriministeriön päätös 28.9.2017

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Fastighets Ab Kvarnbäckens
campus

Bilagor till utdrag
Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadskansliet
Ekonomiförvaltningstjänsten

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 13.11.2017 § 1042

HEL 2017-011310 T 00 01 05



29.11.2017

Ärende/10

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kaupunginhallituksen ylittämään vuoden 2017 talousarviomäärärahoja seuraavasti:

- talousarviokohta 8 06 02, Arvopaperit, Muut kohteet, Khn käytettäväksi 45 590 000 euroa vastikkeettoman sijoituksen maksamiseen Kiinteistö Oy Myllypuron Kampukselle.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Atte Malmström, konserniohjauksen päällikkö, puhelin: 310 25472
atte.malmstrom(a)hel.fi