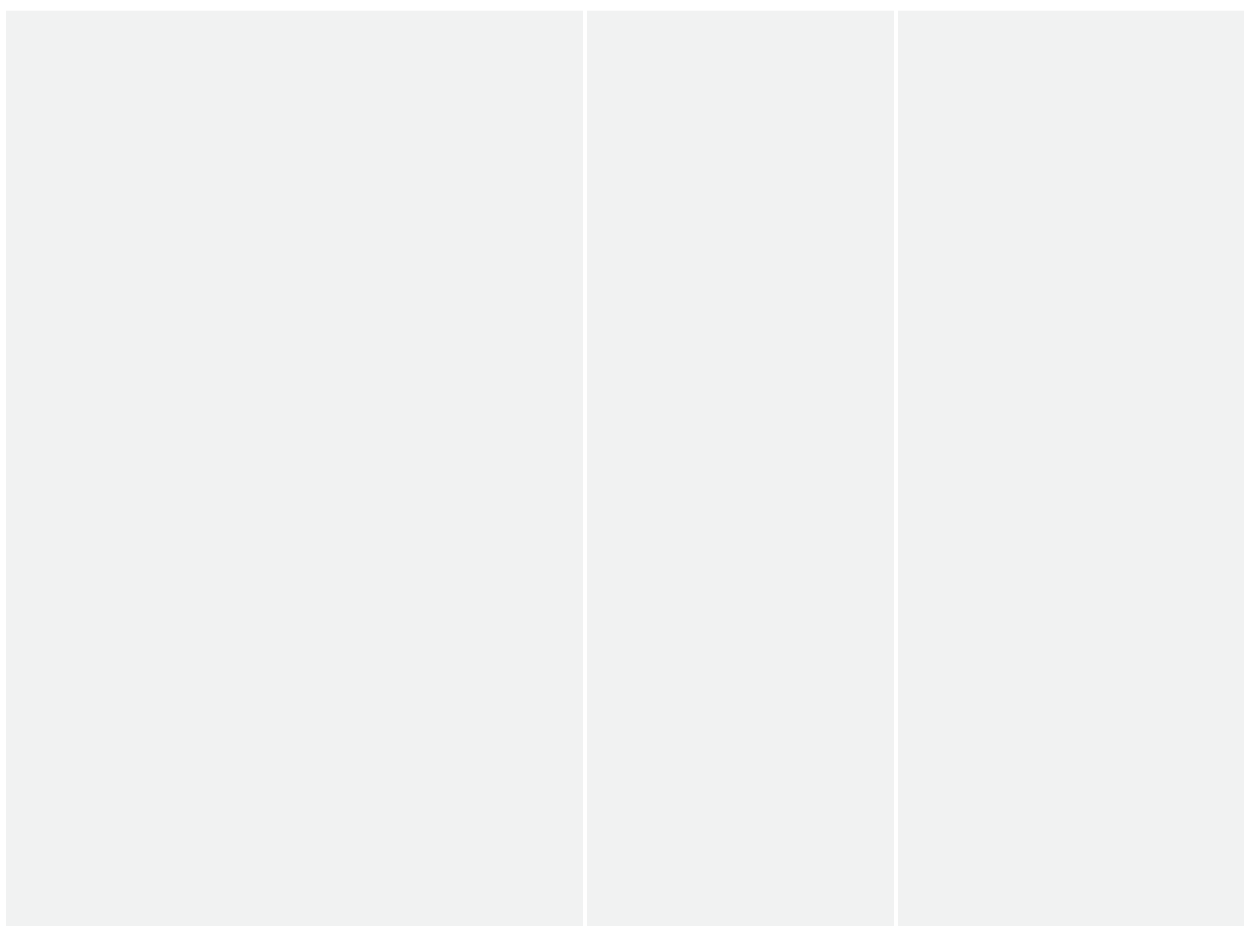


Lainahakemus - Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy .



Helsingin kaupunginhallitukselle

Asia Lainahakemus

Hakija Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy
Y-tunnus 2346319-8
Kyllikinportti 2
00240 Helsinki

Hakemus

Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy hakee yhtiön hallituksen 7.10.2024 tekemän päätöksen perusteella Helsingin kaupungilta 14 400 000 euron suuruista vakuudetonta lainaa.

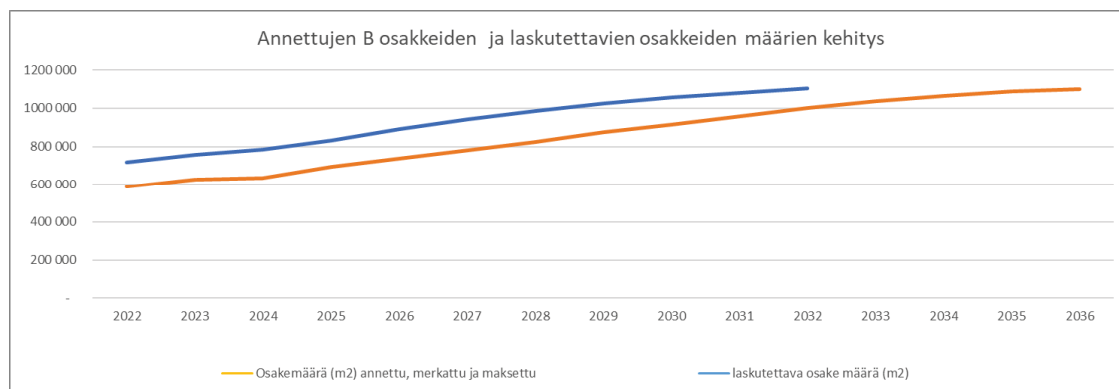
Tausta

Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy on vuonna 2010 perustettu Helsingin kaupungin tytäryhtiö. Yhtiön tehtävänä on omistaa, toteuttaa, hallinnoida ja ylläpitää Jätkäsaaren uudella asunto- ja toimitila-alueella alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää sekä tuottaa omakustannusperusteisia jätteen keräyspalveluja.

Yhtiön rahoitus on riippuvainen pääosin Jätkäsaaren asuntohankkeiden rakentumisen nopeudesta. Yleisestä maailmantilanteesta johtuva asuntomarkkinoiden hidastuminen vaikuttaa negatiivisesti yhtiön rahoitustilanteeseen.

Jätkäsaaren yhtiön jätehuollon palvelun laajuus ja koko ennakoitu osakekanta tulee olemaan noin 1 100 000 k-m²/osaketta. Yhtiön osakkeista on maksettu jo 774 674 (n. 70%) ja noin 621 977 osaketta (n. 57%) on jo valmistuneilla tonteilla, jotka maksavat myös palvelumaksuja jätteen keräyksen käytöstä. Yhtiön valmistumisaste laskutettavien asiakkaiden osalta on siis noin 57%.

Yhtiö arvioi, että kaikki yhtiön B osakkeet on merkitty vuoteen 2032 mennessä ja että koko toiminta-alue valmistuu ja kaikki osakkaat maksavat palvelumaksuja viimeistään vuonna 2036.



Kuva 1, annettujen ja laskutettavien osakemäärien kehitys

Yhtiö on kuitenkin maksanut jo suuren osan jätteen putkikeräysjärjestelmän yhteisten osien (koonta-asema, runkoputkisto ja maanrakennustyöt) investoinneista n. 24,8 M€ ja tulevat yhteiset investoinnit ovat noin 2,3 M€. Yhtiön valmistumisaste yhteisen järjestelmän tekniikan osalta on jo 91% valmis.

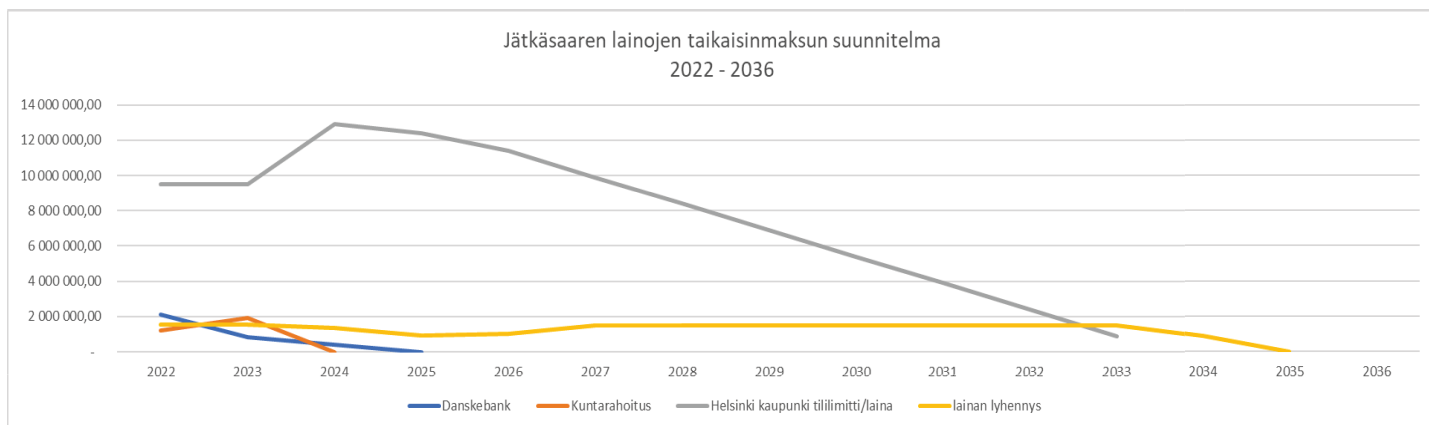
Koska yhtiön rakentama jätteen putkikeräysjärjestelmä on jo 91% valmis, mutta laskutettavia asiakkaita on palvelun piirissä vasta 57%, joudutaan yhtiön yhteisiä investointeja ja käyttökuluja rahoittamaan lainarahalla.

Nykyiset lainat

Yhtiöllä on kaupungin takaamaa Kuntarahoituksen myöntämää lainaa, arvoltaan yhteensä 1 393 000 euroa, jonka korko on euribor 3 kk + 0,65% (yht. 3,93%). Tasalyhenteistä lainaa lyhennetään tällä hetkellä 4x 176 000 euroa vuodessa ja viimeinen erä maksettaisiin 19.9.2026. Tämä Kuntarahoituksen laina on kuitenkin tarkoitus maksaa etukäteen pois Helsingin kaupungilta nyt haettavalla lainalla. Kuntarahoituksen loppulaina ja korot voidaan maksaa pois ilman ylimääräisiä kuluja korontarkastuspäivinä 19.12.2024 tai 19.3.2025. Kuntarahoituksen laina kannattaa vaihtaa Helsingin kaupungin myöntämäksi lainaksi, jolla on alhaisempi marginaali, ja tällä hetkellä myös edullisempi peruskorko.

Yhtiöllä on lisäksi kaupungin takaamaa Danske Bankin myöntämää lainaa, arvoltaan yhteensä 421 052 euroa, jonka korko on euribor 12 kk + 0,4% (yht. 3,15%). Lainaa on lyhennetty 2x 421 052 euroa vuodessa ja viimeinen erä 421 052 maksetaan 1.3.2025.

Lainan lisäksi yhtiöllä on tällä hetkellä käytössä 9 932 238,41 euroa Helsingin kaupungin rahoitusjohtajan myöntämästä 10 500 000 euron konsernitiliin kuuluvan käyttöoikeustilin luottolimitistä, joka on voimassa määräaikaisena 31.12.2024 saakka. Tililimitin korko on syksyllä 2024 euribor 1 kk + 0,75% eli noin 4,1 %.



Kuva 2, nykyisten lainojen ja uuden lainan maksusuunnitelma

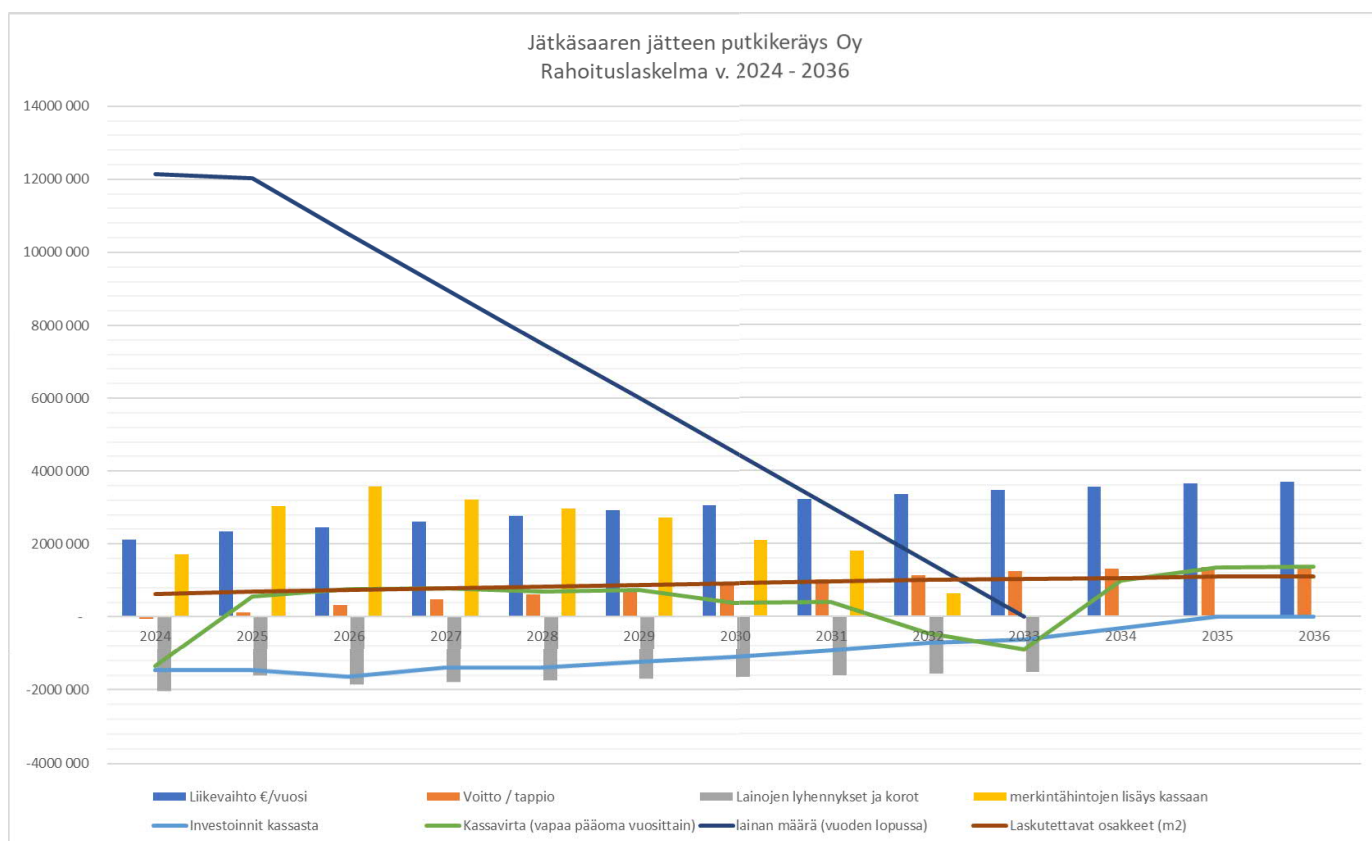
Yhtiön aikaisempia lainoja on lyhennetty alkuperäisen suunnitelman mukaisesti, mutta uusia osakkeiden merkintähintoja ei rakentamisaikataulujen viivästymisen vuoksi ole kertynyt eikä tule jatkossa kertymään oikea-aikaisesti yhtiön kassavarojen riittävyyden kannalta. Yhtiön käyttötaloutta joudutaan edelleen turvaamaan lainalla.

Yhtiön talouden kehittymisen oletukset

Yhtiö on vuonna 2024 tehnyt taloudellista mallinnusta rahoitustilanteen, investointien ja kassavirran osalta, jotka riippuvat suurelta osalta uusien osakkaiden merkintähintojen pitkäaikaisesta kehityksestä.

Yhtiön taloudellinen tilanteen arvioinnissa on käytetty oletuksia: Kaupungilta nyt haettavan lainan kokonaiskorko on vuonna 2025 3,1 % (12 kk euribor 2,75% + marginaali 0,35%) ja vuodesta 2026 alkaen 2,35% (12 kk euribor 2% + marginaali 0,35%).

Uutta asuin- ja muuta kerrosalaa valmistuu vuodesta 2025 alkaen vuosittain keskimäärin noin 38 878 k-m² alueen valmistumiseen noin vuoteen 2036 asti. Laskelmissa ei ole huomioitu inflaatiota, mutta ei myöskään palvelumaksujen korotuksia, millä voidaan oikaista inflaation vaikutus. Jos yhtiön talous kehittyy laskelmien mukaisesti, yhtiön vapaa pääoma (kassa) vahvistuu vuodesta 2034 jälkeen, jolloin on mahdollista lyhentää lainaa nopeammin tai laskea asiakkaiden palvelumaksuja.



Kuva 3, rahoituslaskelma vuosille 2024-2036

Rahoituslaskemien mukaan yhtiön kassavirta on voimakkaasti negatiivinen vuonna 2024, mutta paranee sen jälkeen. Nykyisessä kassavirta- ja rahoitustilanteessa yhtiö tarvitsee nykyisen kaupungin tililimiitin 10 500 000 euron muuttamisen lainaksi 14 400 000 euroa Kuntarahoituksen lainan poismaksuun ja lisäksi 1 000 000 euroa lisälainaa vuoden 2025 aikana. Rahoituslaskelmassa on oletettu, että yhtiö nostaa Helsingin kaupungin myöntämää lainaa vuoden 2024 joulukuussa 12 900 000 euroa, josta maksetaan 19.12.2024 loput Kuntarahoituksen 1 393 000 euron lainasta.

Yhtiö hakee tämän lisäksi uutta lainaa 1 500 000 euroa yhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi tulevina vuosina, jos osakkeiden merkintähintojen saaminen edelleen viivästyy arvioidusta aikataulusta. Riskinä on, että rakentaminen hidastuu ennakoitua voimakkaammin, jolloin yhtiön osakkeiden merkintähinnoista ja palvelumaksuista saatava rahoitusosuus ei kehity suunnitelman mukaisesti.

Vallitsevassa rakentamisen epäselvässä tilanteessa yhtiö hakee Helsingin kaupungilta lainaa yhteensä siis 14 400 000 euroa, mutta lainaa nostetaan vain yhtiön kassatilanteen niin edellyttäessä.

Helsingin kaupungilta haettava laina	euroa
Tililimiitin korvaus lainalla	10 500 000
Kuntarahoituksen lainan poismaksu	1 400 000
Lisälaina vuodelle 2025	1 000 000
Lisälaina tuleville vuosille (rakentaminen hidastuu)	1 500 000
Haettava laina yhteensä	14 400 000

Yhtiö tarkkailee aktiivisesti yhtiön investointien ja käyttötalouden kulukehitystä ja arvioi vuosittain asiakkailta perittävien palvelumaksujen korotuksia, jotta yhtiön käyttötalous saadaan alueen rakentumisen edetessä taloudellisesti kestäväälle tasolle.

Haettavan lainasopimuksen periaatteet

Yhtiön ja Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston kanssa käytyjen alustavien keskustelujen perusteella yhtiö hakee kaupungilta pitkäaikaista lainaa seuraavilla periaatteilla:

- Lainan määrä on 14 400 000 euroa
- Laina voidaan nostaa useassa erässä vuosien 2024 – 2036 aikana. Lainaa nostetaan vain tarvittava määrä, eikä nostamattomasta lainasta makseta korkokuluja.
- Lainalle ei aseteta vakuutta
- Tasalyhenteinen laina, lyhennys 2 kertaa vuodessa (1.4 ja 1.10)
- Lainan takaisinmaksu noin 10 vuoden aikana:
 - Lainan lyhennyksen suuruus vuonna 2025 on 500 000 euroa
 - lainan lyhennyksen suuruus vuonna 2026 on 1 000 000 euroa ja sitä seuraavina vuosina 1 500 000 euroa vuodessa.
 - yhtiö varaa oikeuden maksaa lainaa myös nopeammin takaisin ilman lisäkuluja
 - Tavoitteena, että laina ja korot on maksettu pois vuonna 2034.

Yhtiön taloustilanne on riippuvainen alueen tonttien rakentumisen aikataulusta, ja tonteilta saatavista osakkeiden merkintähinnoista.

Alustavasti saadun tiedon mukaan lainan korko olisi kaupungin soveltamien periaatteiden mukaisesti ei-markkinoilla toimivissa yhtiöissä primäärilainojen korkoehtojen mukainen: peruskorko + 0,35 %, kuitenkin vähintään 2 % pa. (Viitekorkona käytettävä peruskorko

pohjautuu 12 kk Euribor -noteeraukseen; valtiovarainministeriö vahvistaa koron tason puolivuositain). Rahoituslaskelmat on tehty edellä esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

Helsingissä 18.10.2024

Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n hallituksen valtuuttamana,

toimitusjohtaja
Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))