

Kemin Matkailu Oy:n lainojen ja korkojen uudelleenjärjestely ja maksusuunnitelma

Kaupunginhallitus 01.09.2025

450/02.05.06/2023

Valmistelu

21.8.2025 Keskusvirasto/Talouspalvelut Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen ja Talouspäällikkö Katri Heberg, puh. 040 5121962

Kemin Matkailun kanssa on neuvoteltu lainojen uudelleenjärjestelystä ja maksusuunnitelmasta.

Yhtiön suunnitelma liikevaihdon kasvusta on edennyt suunnitellusti ja varaustilanne on hyvällä tasolla.

Kemin Matkailu Oy (jäljempänä Matkailu) on ollut ahdingossa koronapandemian vuoksi vuoden 2020 keväästä lähtien. Yhtiö on selviytynyt juoksevista menoista valtion kustannustuella, kaupungin tilapäisrahoituksella ja kuluja karsimalla. Lisäksi yhtiö on joutunut uudelleenjärjestelemään lainoja, nostamaan kaupungilta lainaa Osuuspankin lainan lyhennysten maksamiseen ja Sammon telakointia varten. Lisäksi kaupunki on vahvistanut yhtiön omaa pääomaa tekemällä yhtiöön 2,6 miljoonan euron pääomasijoitukset vuosina 2023-2024. Näistä toimenpiteistä huolimatta yhtiö ei pysty vielä selviytymään kaikista velvoitteistaan ilman omistajan toimenpiteitä. Matkailu on kaupungin 100 prosenttisesti omistama yhtiö.

Matkailulla on Kemin Seudun Osuuspankista pitkäaikaista lainaa investointien rahoittamiseen noin 5,7 miljoonaa euroa ja kaupungin myöntämiä anto- ja kassalainoja 2,7 miljoonaa euroa. Lisäksi kaupunki on taannut Matkailun Osuuspankista olevia lainoja enimmäismäärältään 1,6 miljoonaa euroa.

Kaupungin aiemmin myöntämä takaus ja myöntämät antolainat eriteltynä:

1. kaupungin omavelkainen takaus enimmäismäärältään 1,6 miljoonaa euroa osuuspankista olevaan 2,0 miljoonan euron lainaan. Lainalla yhtiö maksoi osuuspankissa olleen 1 miljoonan euron luotollisen tilin ja pitkäaikaisen lainan heinäkuun 2021 ja tammikuun 2022 lainan lyhennykset.
2. Pitkäaikainen antolaina (Kv 4.10.2021 § 131)
 - 500 000 euroa
 - laina-aika 5 vuotta
 - lyhennys vuosittain taloudellisten edellytysten mukaan
 - korko kiinteä 0,5 %, maksetaan vuosittain
3. Pitkäaikainen antolaina (Kv 13.6.2022 § 49)
 - 1 500 000 euroa
 - laina-aika sovitaan erikseen
 - lyhennyksistä vapaa vuoden 2023 loppuun saakka, jonka jälkeen tehdään maksusuunnitelma
 - korko 12 kk:n euribor + 2,2 %, maksetaan vuosittain
4. Pitkäaikainen antolaina (Kv 2.10.2023)
 - 500 000 euroa
 - laina-aika 5 vuotta
 - lyhennys vuosittain taloudellisten edellytysten mukaan
 - korko 12 kk:n euribor + 2,0 %, maksetaan vuosittain
5. Lyhytaikainen kassalaina (vhp 14.6.2024 § 10 ja vhp 24.9.2024 § 16)
 - 200 000 euroa

- laina-aika 1 vuosi
- korko 12 kk:n euribor + 0,5 % maksetaan lainan takaisinmaksun yhteydessä

Lisäksi Kemin Matkailu Oy:llä on vuodelta 2024 erääntyneitä korkoja 122 858,69 euroa. Vuoden 2025 korkoja kertyy yhteensä 116 653,66.

Matkailuyhtiön kanssa käydyissä neuvotteluissa on päädytty esittämään, että nykyiset lainat, 2 700 000 euroa, yhdistetään yhdeksi lainaksi ja lisäksi yhtiöön tehdään 500 000 euron pääomasijoitus. Nykyiset kaupungin lainat ovat eri maturiteeteilla ja maksuohjelma puuttuu. Järjestelyllä selkeytetään ja yhtenäistetään tilanne. Rahoitustarve yhtiössä kohdentuu täysin sen nykyisen toiminnan mukaiseen maksukykyyn (mkl. rahoituskulut) eikä järjestelyyn liity uusien investointien rahoitusta.

Kaupungin riskiä pienentää kaupungille annetut vakuudet.

Kaupungin myöntämän takauksen ja lainojen vakuudeksi yhtiö esittää 1,5 miljoonan euron yrityskiinnitystä yhtiön irtaimien omaisuuksien ja 2,5 miljoonan euron laitoskiinnitystä yhtiön hallinnoimalle alueelle, jossa sijaitsevat Lumilinna ja Villat (Kaupungin etusija Osuuspankin saatavien jälkeen) sekä 1,5 miljoonan aluskiinnitystä jäänmurtaja Sampoon (etusija Kemin Satama Oy:lle pantatun aluskiinnityksen jälkeen).

Kokonaisuutena tarkastellen kaupungin riski Kemin Matkailu Oy:stä on edelleen maltillinen ja hallittu.

Lainoituksessa tulee huomioida sekä EU:n valtiontukisääntely että kuntalaki.

Valtiontukisääntelyn mukaan yritykselle ei saa antaa tukea, joka vääristäisi tai uhkaisi vääristää kilpailua. Lainaehdojen tulee olla markkinaehtoisia, jolloin järjestelyyn ei sisälly valtiontueksi katsottavaa taloudellista etua. Lisäsijoitustoimenpiteet tappiolliseen yhtiöön voivat olla markkinaehtoisia, mikäli niillä kyetään tervehdyttämään yhtiön talous ja suojaamaan kunnan yhtiöön aiemmin tekemien pääomasijoitusten säilyminen.

Valtiontukisääntelyn mukaan julkiseksi tueksi ei katsota sellaista kunnan yhtiöön tekemää sijoitusta, joka on tehty yksityiseen sijoittajaan verrattavissa olevissa olosuhteissa:

- sijoitukselle odotetaan tuottoa, joka voi muodostua yhtiön osakkeen arvon kohoamisesta tai osinkotuotosta
- yhtiön taloudellinen tilanne on perusteellisesti selvitetty ja taloudellisissa vaikeuksissa olevaan yhtiöön suhtaudutaan varauksella
- sijoitus turvaa yhtiöön aikaisemmin tehdyt panostukset.

Myös kaupungin omalle yhtiölleen tekemät sijoitukset kuuluvat EU:n valtiontukisääntelyn piiriin, joten sijoitusta on arvioitava myös tältä osin. Kysymys ei ole ilmoitusvelvollisuuden alaisesta tuesta, jos se on markkinaehtoinen eli kaupungilla on perusteltuja tuotto-odotuksia omalle pääomalle. Kaupungin tuottovaatimus on arvioitava päätöstä tehtäessä.

Kuntalain 129 § säätelee lainan taikka takauksen tai muun vakuuden antamista seuraavasti: Kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata

riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Kuntalain 129 §:n 2 mom. mukaan kunta voi myöntää lainan, takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa.

Kuntalain 7 §:n mukaan kunta hoitaa itsehallinnon nojalla itselleen ottamansa tehtävät ja järjestää sille laissa erikseen säädetty tehtävät. Kuntalain 1 §:n 2 mom. mukaan kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla. Elinkeinoelämän toimintaedellytysten luominen kuuluu kunnan itsehallinnollisten tehtävien toimialaan, koska sillä lisätään ja edistetään alueen elinvoimaa.

Vaikka yhtiön tämänhetkinen tilanne on haastava, näkee yhtiön hallitus yhtiön tulevaisuudessa positiivisia seikkoja:

- yhtiön toiminnan peruskivijalkana ja kehityksen perustana toimivat yhtiön tunnetut vahvat tuotekärjet sekä aiemmin tehdyt investoinnit; Jäänmurtaja Sampo sekä Ympärivuotinen LumiLinna,
- varaustilanne kaudelle 2025-2026 on yhtiön ilmoituksen mukaan hyvä
- yhtiö on sitoutunut yhtiön tervehdyttämissuunnitelmaan (käsitelty kaupunginvaltuutson iltakoulussa 5.6.2024)
- . yhtiö on vahvistanut monivuotiset sopimukset suurimpien risteilyjä ostavien matkanjärjestäjien kanssa

Lainajärjestely ja pääomasijoitus eivät vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä. Toisekseen yhtiö on suunnitellusti kyennyt edistämään ja nostamaan koronan jälkeistä liikevaihtoaan suunniteltua merkittävästi paremmin ja samalla sekä parantanut oman aluksensa kykyä toimia että laajentanut yhtiön kapasiteettia tarjota sekä taata risteilytoimintaa tuleville kausille. Kehitystyön tuloksena tulevien kausien varaukset ja myynti on kohonnut merkittävästi korkeammalle tasolle jo hyvin varhaisessa vaiheessa ennen kauden alkamista, mikä myös vahvistaa liiketoiminnan kehittämistä pitkällä jännteellä, huolimatta aiempien vuosien aikana tehtyjen investointien luomista paineista kustannusrakenteelle.

Lainaehtojen tulee olla markkinaehtoisia, jolloin järjestelyyn ei sisälly valtiontueksi katsottavaa taloudellista etua. Tämä huomioiden järjestelyn kaupungille aiheuttamasta riskistä markkinaehtoinen korko on 12 kk euribor + 2,0 prosenttia. Marginaalissa on huomioitu yhtiön tyydyttävä luottokelpoisuusluokka ja lainan vakuudeksi tarjotulle vakuudelle tavanomainen vakuustaso. Lainoista perittävällä korolla arvioidaan saavutettavan lainalle EU-säädösten edellyttämä markkinaperusteinen hinnoittelutaso.

Talouspalvelut esittää, että kaupunginhallitus ja edelleen valtuusto hyväksyy Kemin matkailu Oy:n rahoitusjärjestelyn seuraavasti:

Pitkäaikainen antolaina 2 700 000 euroa.

Laina-aika Laina-aika 10 vuotta

Lyhennysvapaa 2025-2026

Korko 12 kk:n euribor + 2,0 prosentin marginaali.

Lyhennykset Vuosittain alkaen maaliskuusta 2027

Koron maksu Vuosittain lainalyhennysten yhteydessä maaliskuusta 2027.

Lyhennysvapaan aikana (2025-2026) kertyneet korot maksetaan 31.12.2026.

Erääntyneiden korkojen maksu Vuoden 2024 erääntyneet korot (122 858,69 euroa) maksetaan 31.3.2026 ja vuoden 2025 erääntyneet korot nykyisistä lainoista(116 653,66 euroa) 30.6.2026 .

Lisäksi esitetään, että kaupunki tekee 500 000 euron pääomasijoituksen Kemin Matkailu Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että se päättää seuraavaa:

- Kemin Matkailu Oy:n lainajärjestelyt hyväksytään esitetyn mukaisesti
- Kemin kaupunki tekee 0,5 miljoonan euron pääomasijoituksen Kemin Matkailu Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon
- vapaan pääoman sijoituksesta tehdään sopimus sijoittajan eli kaupungin ja yhtiön välillä
- talousarvion 2025 investointiosaan lisätään 0,5 miljoonaa euroa Kemin Matkailu Oy:n pääomasijoitukseen

Päätös