

Laitilan kaupungin omistajaohjaus

Rahoitusjärjestely

Länsirannikon Koulutus Oy WinNova pyytää Laitilan kaupungin ennakkokäsitystä alla kuvatusta rahoitusjärjestelystä.

WinNovan tilaohjelmaa on toteutettu siten, että tilatehokkuuden parantamisen kautta uusien ja saneerattujen tilojen vuosikustannukset ovat alentuneet tai pysyneet ennallaan aiempiin tilakustannuksiin verrattuna.

Ukrainan sodan myötä kiihtynyt inflaatio ja korkotason nousu luovat aiempaa suurempia paineita kustannustason hallinnalle. Energian hintojen nousua pyritään kompensoimaan sekä uusien ja saneerattujen tilojen aiempaa paremmalla energiatehokkuudella että energian säästöä tukevilla toimenpiteillä.

Korkojen nousun vaikutuksia on mahdollista eliminoida osittain lainajärjestelyin, jolloin kaupungin omistamalle kiinteistöyhtiölle myönnettävä markkinaehtoinen laina mahdollistaa korkotulojen pysymisen yhtiöllä. Tällaista järjestelyä on toteutettu jo kahteen otteeseen Kiinteistö Oy Porin Winnovan kanssa siten, että myönnettyä lainaa on yhteensä 10 miljoonan euron edestä. Järjestelyn lainmukaisuus on myös varmistettu asiantuntijaselvityksellä (KPMG).

Raumalla kuluvan vuoden kesällä valmistuneisiin Suojantie 2:n saneeraukseen ja uudisrakennukseen on otettu 8,5 miljoonan euron rahalaitoslaina Rauman Oppilaitoskiinteistöt Oy:n toimesta. Kyseisen lainan korko on kiinnitetty kuuden kuukauden Helibor-korkoon. Tämän hetken arvion mukaan korkotason nousu aiheuttaisi WinNovalle n. kahden prosentin vuokratason nousun vuonna 2023.

Koron nousun vaikutusten minimoimiseksi yhtiö aikoo lainata Rauman Oppilaitoskiinteistöt Oy:lle 5,2 miljoonaa euroa. Lainan korko olisi markkinaehtoinen eli sama kuin kiinteistöyhtiön ao. kohteeseen jo ottaman lainan korko. Lainan vakuudeksi edellytetään reaalivakuuksia. Kiinteistöyhtiö tilittäisi puolivuositain WinNovalle kertyneet korot, jolloin vuokran korkovaikutus eliminoituisi lainaa vastaavalta osuudelta. Tämänhetkisen arvion mukaan järjestelyn hyöty WinNovalle olisi runsas 100 000 euroa vuonna 2023. Laina ei vaarantaisi WinNovan maksuvalmiutta, mutta jäljellä olevan pääoman kotiuttaminen kesken laina-ajan mahdollistettaisiin kuitenkin sopimuksellisesti.

Toivomme omistajan ennakkokäsitystä mielellään ennen Länsirannikon Koulutus Oy WinNovan hallituksen marraskuun kokousta, joka pidetään 23.11.2022.

Raumalla 27.10.2022

Länsirannikon Koulutus Oy
Lasse Schultz
Toimitusjohtaja