

## Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab:s fastighetsförsäljning till Hangö Hyreshus Ab/ Sfm-ärende

Stadsstyrelsen 18.05.2026

316/02.02.00/2025

Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab har fallit i en märkbar likviditetskris. Bolagets tillgångar räcker varken till för att täcka löpande kostnader eller avtalade låneamorteringar. Låneportföljen överskrider fastighetens nuvarande marknadsvärde och, trots omfattande åtgärder och ansträngningar från bolagets styrelse, blir ekonomin inte i balans. Skuldbördan är helt enkelt för stor, och de finansiella kostnaderna förbrukar en för stor andel av kassan.

Bolaget har banklån på 1,74 miljoner euro samt beviljade lån på 0,32 miljoner euro från Hangö stad. Hangö stad har på fullmäktiges beslut 11.12.2018 §68, gått i borgen för bolagets banklån. En av Centralhandelskammaren godkända fastighetsvärderare, Ralf Lindén (KHK), har i april 2026 uppskattat fastighetens värde till 1,65 miljoner euro. Lånestocken är alltså högre än fastighetens värde.

### *Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab:s ekonomiska prognos*

Enligt prognosen är bolagets årliga inkomst cirka 290.000 euro. Fastighetens skötselkostnader är cirka 130.000 euro, därav blir det cirka 170.000 kvar för kapitalinkomst och investeringar.

Med nuvarande räntenivå och lånens återbetalningsplan är bolagets finansiella kostnader cirka 220.000 euro per år. Detta betyder att bolaget gör årligen en cirka 50.000 euros förlust.

Hyrornas uthyrningsgrad är väldigt hög, 95%, och hyran är just nu i medeltal 15,16 €/m<sup>2</sup>

(För att jämföra: Hangö Hyreshus Ab:s hyra är 11,82 €/m<sup>2</sup> i medeltal).

Driftkostnaderna har minskat med 25% under det gångna året, den största besparingen har uppnåtts genom lägre reparationskostnader.

Bolaget har anhållit om längre lånetid för att de årliga amorteringarna skulle vara lägre, men banken har inte gått med på detta.

Bolagets driftkostnader (exklusive de finansiella kostnaderna) ligger på en skälig nivå. Byggnaden är i gott skick med tanke på dess ålder. Ytterskalet, värmesystemet och gården behöver inte märkbara åtgärder inom en snar framtid. De nyligen uppförda hisstornen har nu åtgärdats för de fel som uppstod under byggskedet och reparationsarbetena är nästan klara.

Dock är bostädernas kök och badrum i slutskedet av deras tekniska livslängd och behöver inom en snar framtid genomgå en grundläggande renovering.

Ekonomin måste komma i balans för att trygga fastighetens framtid som ett kommunalt hyresobjekt samt säkerställa hyresgästernas möjligheter att bo kvar. Det bor flera hyresgäster i fastigheten än vad Hangö Hyreshus Ab har lediga bostäder. Bolaget kommer gå i konkurs vid årets slut om åtgärder inte vidtas, vilket leder till en ogynnsam situation och en osäker framtid för hyresgästerna.

Föreslagna åtgärder

- Ägarstrukturerings av bolaget — Hangö stad (88,2%) och Helkama-Kiinteistö Oy (11,8%) äger bolaget. Ett föravtal ingås med Helkama-Kiinteistöt Oy, enligt

- vilket Hangö stad löser in deras andel för en (1) euro. Detta arrangemang har diskuterats med Helkama-Kiinteistö Oy som preliminärt godkänner avtalet.
- Försäljning av fastigheten till Hangö Hyreshus Ab - hyreshusbolaget köper fastigheten för 1.650.000 euro, i enlighet med värderingsutlåtandet, och sätter den i sin fastighetsportfölj. De hyresavtal som bolaget ingått övergår i samband med överlåtelsen.
  - Hangö stad sätter kapital i Hangö Hyreshus Ab genom att placera 700.000 euro till fonden för fritt eget kapital (SVOP).
  - Ny omförhandling av lånearrangemang— Hangö Hyreshus Ab lyfter ett lån på 1.000.000 euro och köper fastigheten av Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab inklusive alla hyresavtal.
  - Hantering av kvarvarande skulder — Bolaget har cirka 100.000 euro kvar i banklån, samt ett lån på cirka 330.000 euro till Hangö stad. Den exakta kvarvarande skuldsumman till banken fastställs först i samband med överlåtelsen eftersom bolaget månadsvis amorterar sina lån. Hangö stad betalar banklånet eftersom staden gått i borgen för lånen, och bokarlånet samt sina egna lånefordringar som kreditförlust. Efter detta är bolaget skuldfritt men saknar alla tillgångar. Bolaget avvecklas när de juridiska förpliktelserna har avslutats.
  - Petra Lindström (Kontu Isännöinti Oy), båda bolagens verkställande direktör, säkerställer och konkurrensutsätter finansieringen och den nuvarande långivaren godkänner att lånen får återbetalas på en gång.

#### *Den ekonomiska inverkan på Hangon Vuokratalot Oy – Hangö Hyreshus Ab*

Hangon Vuokratalot Oy – Hangö Hyreshus Ab har övervägt hur köpet påverkar deras ekonomi. Den nuvarande hyresnivån, kostnadsstrukturen och villkoren för det nya lånet (annuitet, 20 år, stresstestat med 6% årlig ränta) möjliggör en fortsatt verksamhet utan oskäligen ekonomiska risker. Om finansieringsandelen skulle höjas från den planerade nivån på 1 miljon euro, skulle det ekonomiska trycket och riskerna öka i en oacceptabel omfattning. Bolagets ekonomi måste vara i balans även i framtiden. Den överlåtelseskatt som uppstår i samband med detta köp (3%) betalas av köparen och skatten uppgår till 49.500 euro.

#### *Den ekonomiska inverkan på Hangö stad*

- Staden löser in Helkama-Kiinteistö Oy:s ägarandel för en euro.
- Staden kapitaliserar Hangö Hyreshus Ab med 700.000 euro, vilket i Hangö Hyreshus Ab bolag bokförs i SVOP-fonden i det egna kapitalet.
- Staden betalar banken med stöd av borgen cirka 100.000 euro.
- Staden skriver ned sin lånefordran på 329.020 euro som kreditförlust.

Den totala påverkan på stadens kassaflöde uppgår till 800.000 euro, samt ytterligare 330.000 euro i kreditförluster. Resultateffekten för år 2026 är cirka 430.000 euro. SVOP-fonden redovisas i balansräkningen under posterna för bestående aktiva.

Förslag

Stadsstyrelsen föreslår för stadsfullmäktige att:

1. Hangö stad, enligt föravtalet, löser in Helkama-Kiinteistö Oy:s ägda aktier i Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Abb för en (1) euro.
2. Hangö stad kapitaliserar Hangö Hyreshus Ab genom att placera 700.000 euro till fonden för fritt eget kapital (SVOP).

3. Ger fullmakt till Hangö Hyreshus Ab att ta ut ett lån på 1.000.000 euro för inköpanget av fastigheten som Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab äger.
4. Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets AB:s skuld på cirka 100.000 euro, som kvarstår till banken för bolaget efter fastighetsöverlåtelsen, övergår till Hangö stad att bära ansvar för med stöd av borgen och bokas som kreditförlust.
- 5 .Hangö stad bokför lånefordran på 329.020 euro till Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab som kreditförlust.

Beslut

Tilläggsuppgifter

Stadsdirektör Simon Store, 040 1359500