

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

Stadsstyrelsen 18.05.2026 § 147

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 €/m²

(För att jämföra: Hangö Hyreshus Ab:s hyra är 11,82 €/m² 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. Yterskalet, 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 inköpet 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.

Ärendets behandling

Barbro Wikberg anmälde jäv och avlägsnade sig från mötet under ärendets behandling.

Under diskussionen tillade föredraganden följande punkt till förslaget:

6. Stadsfullmäktige beviljar en (1) euro för köp av aktier i Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab, beviljar allmänförvaltningens kostnadsställe ett anslag om 430 000 euro för skadestånd samt beviljar 700 000 euro som placeras i Hangö Hyreshus Ab:s SVOP-fond.

Beslut

Stadsstyrelsen beslöt enhälligt remittera ärendet för beredning.

Tilläggsuppgifter

Stadsdirektör Simon Store, 040 135 9500

Stadsstyrelsen 01.06.2026 § 159

Remitterat ärende. Ärendets fortsatta behandling.

Ärendets bakgrund

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.

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.

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. Stadsstyrelsen beslöt den 18.5.2026 § 147 att remittera ärendet.

Den planerade fastighetsförsäljningen och dess utmaningar
I den mall som presenterades vid det föregående mötet skulle Hangö Hyreshus Ab köpa hela fastigheten för 1.650.000 euro. I beredningen har två centrala problem identifierats.

För det första skulle arrangementet orsaka extra kostnader på grund av överlåtelseskatt. Vid fastighetsköp uppstår överlåtelseskatt (3 %), som betalas av köparen, det vill säga Hangö Hyreshus Ab. Skatten uppgår till 49 500 euro. Denna kostnad kan undvikas genom att välja ett alternativt arrangemang. För det andra täcker det planerade försäljningspriset (1 650 000 euro) inte hela säljarbolagets lånestock (sammanlagt cirka 2 070 000 euro). Efter fastighetsaffären skulle Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab därför ha kvar skulder som inte kan täckas med de medel som erhålls från köpeskillingen. Den återstående skulden kräver separata åtgärder för att stärka bolagets ekonomiska ställning, och dessa åtgärder måste bedömas utifrån EU:s regler om statligt stöd. Dessutom förutsätter försäljningsarrangemanget flera åtgärder som måste bedömas ur EU:s statsstödsregelverks perspektiv. Dessa omfattar åtminstone:

- Hangö stad löser in Helkama-Kiinteistöt Oy:s ägda aktier för en (1) euro;
- Hangö stad kapitaliserar Hangö Hyreshus Ab genom att placera 700.000 euro till fonden för fritt eget kapital (SVOP)
- Hangö stad betalar cirka 100 000 euro till banken med stöd av borgen för den återstående låneskulden, samt bokför lånefordran på 329.020 euro som kreditförlust.

Åtgärderna måste bedömas utifrån att de inte innehåller förbjudet statligt stöd enligt artikel 107(1) i EUF-fördraget. Även lokal fastighetsverksamhet betraktas i regel som marknadsmässig verksamhet, och dess påverkan på handeln mellan EU:s medlemsstater har enligt EU domstolens och kommissionens praxis ansetts vara betydande. Tröskeln för att statsstödsreglerna ska bli tillämpliga även på lokal fastighetsverksamhet är därför mycket låg. Det krävs inte bevis på faktisk påverkan; enbart en potentiell påverkan är tillräcklig.

Inom statsstödsregleringen bedöms åtgärdens tillåtlighet med hjälp av marknadsekonomiska aktörstestet (market economy operator test). Testet bedömer om en privat marknadsaktör under motsvarande omständigheter skulle ha vidtagit samma åtgärd på samma villkor. För de åtgärder som ingår i försäljningsalternativet är det sannolikt att marknadsekonomiska aktörstestet inte ger ett statsstödsrättsligt godtagbart resultat, med hänsyn till investeringens storlek i förhållande till det mottagande bolagets ekonomiska bärkraft samt det samtidiga realiserandet av borgensansvaret.

Fusion som alternativt arrangemang

I beredningen har man utrett alternativt genomförandemodell där Hangö stad först löser in de aktier i Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab som ägs av Helkama-Kiinteistöt Oy, i enlighet med föravtalet, för priset av en (1) euro. Därefter fusioneras bolaget med Hangon Vuokratalot Oy – Hangö Hyreshus Ab på det sätt som avses i 16 kap. i Aktiebolagslagen (624/2006).

Fusion är i utgångsläget ett skatteneutralt arrangemang. Vid en fusion upplöses det överlåtande bolaget utan likvidationsförfarande och samtliga tillgångar och skulder överförs till det övertagande bolaget. Utgångspunkten är att en företagsomstrukturering som genomförs i enlighet med fusionsdirektivet inte medför omedelbara inkomstskatterättsliga konsekvenser för de deltagande bolagen eller deras ägare. Grundprincipen är kontinuitet, vilket innebär att beskattningen av en eventuell överlåtelsevinst skjuts upp till en senare överlåtelse.

Vid fusion uppkommer det i regel inte överlåtelseskatt. Överlåtelseskatt behöver inte betalas när fastigheter eller värdepapper överförs till det fortsättande

samfundet genom fusion, förutsatt att arrangemanget genomförs i enlighet med den lagstiftning som gäller för det berörda samfundet. Fusionens skattefrihet förutsätter således endast att bestämmelserna i 16 kap. aktiebolagslagen följs. Eftersom fusionen av Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab med Hangon Vuokratalot Oy skulle genomföras i enlighet med 16 kap. aktiebolagslagen, skulle det övertagande bolaget inte behöva betala överlåtelseskatt för de fastigheter som överförs genom fusionen. Fusionen skulle därmed innebära en besparing på 49 500 euro jämfört med den fastighetsaffärsmodell som presenterades vid det föregående mötet.

Den statsstödsrättsliga bedömningen av fusionsalternativet är klarare. I fusionsalternativet är de åtgärder som krävs av staden strukturellt enklare än i fastighetsförsäljningsmodellen, och arrangemanget innehåller inte samma grad av osäkerhet när det gäller bedömningen av marknadsmässig prissättning. Innan fusionen kan genomföras måste den ekonomiska bärkraften hos det sammanslagna bolaget modelleras, liksom de finansieringsåtgärder som krävs. Jämfört med den planerade fastighetsförsäljningen innebär fusionsalternativet en tydlig fördel ur ett skattemässigt perspektiv. Alternativet eliminerar behovet av fortsatta åtgärder kopplade till den skuld som annars skulle kvarstå i säljarbolaget och erbjuder dessutom en struktur som är statsstödsrättsligt enklare att bedöma.

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar att:

1. Hangö stad inleder en beredning som ska leda till att Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab fusioneras med Hangon Vuokratalot Oy – Hangö Hyreshus Ab i enlighet med bestämmelserna i 16 kap. aktiebolagslagen (624/2006).

2. I samband med beredningen modelleras den ekonomiska bärkraften hos det sammanslagna bolag som uppstår genom fusionen, liksom de finansieringsåtgärder som kan behövas. Syftet är att säkerställa att den statsstödsrättsliga analysen kan genomföras med tillräckliga uppgifter före det slutliga beslutsfattandet.

3. I beredningen säkerställs att arrangemanget genomförs som en fusion enligt 4 § 6 mom. i lagen om överlåtelseskatt, vilket innebär att ingen överlåtelseskatt tas ut på de fastigheter som överförs genom fusionen.

Beslut

Förslaget godkändes.

Tilläggsuppgifter

Stadsdirektör Simon Store, 040 135 9500

Stadsstyrelsen 28.09.2026
316/02.00/2025

Det nuvarande uppskattade marknadsvärdet på fastigheten vid Långgatan understiger dess nuvarande finansiella förpliktelser, och fastighetens långsiktiga verksamhetsförutsättningar kräver en ekonomiskt hållbar helhetslösning såväl ur Hangö stads som ur de av staden ägda hyreshusbolagens perspektiv.

I stället för det planerade ägararrangemang som presenterades vid stadsstyrelsens sammanträde den 18.5.2026 kan det eftersträfvade resultatet uppnås på ett ekonomiskt effektivare sätt genom att fusionera Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab med Hangon Vuokratalot Oy. En fusion är en

universalsuccession där det fusionerande bolagets verksamhet, ansvar (såsom hyresavtal), tillgångar och skulder övergår till det övertagande bolaget, varefter det fusionerande bolaget upplöses utan likvidationsförfarande.

I det planerade arrangemanget förvärvar staden först de aktier i Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab som ägs av Helkama Kiinteistö Oy för en (1) euro, varefter Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab fusioneras med Hangon Vuokratalot Oy, som ägs till hundra procent av staden.

I samband med fusionen övergår det lån på 0,32 miljoner euro som staden beviljat Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab genom universalsuccession till Hangon Vuokratalot Oy. I samband med arrangemanget upptar Hangon Vuokratalot Oy cirka 1 miljon euro i ny extern finansiering med bolagets egna säkerheter. Dessutom kapitaliserar Hangö stad Hangon Vuokratalot Oy med cirka 0,8 miljoner euro. Med dessa medel betalar Hangon Vuokratalot Oy bort det banklån på cirka 1,8 miljoner euro som överförts från Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab.

Ur stadens synvinkel är genomförandet av arrangemanget nödvändigt för att trygga framtiden för fastigheten vid Långgatan. Fastigheten är för närvarande det enda hyreshus med hiss som staden äger direkt eller indirekt och där staden kan erbjuda permanenta förstahandsbostäder året runt. Utan fastigheten vid Långgatan har Hangö stad inte tillgång till ett tillräckligt antal hyresbostäder, särskilt för äldre personer och personer med nedsatt rörelseförmåga. Med beaktande av Hangös demografiska struktur är det av avgörande betydelse att kunna erbjuda hyresbostäder för äldre personer.

Arrangemangets ändamålsenlighet bör även bedömas med beaktande av alternativa lösningar:

- I. Fortsatt finansiering eller kapitalisering utan strukturell omorganisering: Detta alternativ skulle inte lösa den bakomliggande orsaken till de ekonomiska problemen, utan ytterligare öka stadens ekonomiska risk.
- II. Konkurs: De lån som staden har beviljat skulle gå förlorade, och staden skulle sannolikt i egenskap av borgensman bli ansvarig för en del av bolagets låneförpliktelser.
- III. Försäljning av fastigheten: Detta är inte ett realistiskt alternativ, eftersom aktiernas värde i utgångsläget är negativt på grund av fastighetens skuldbörda. Köpesumman skulle därmed inte täcka bolagets skulder, och staden skulle bli ansvarig för det återstående lånet.

I alternativen (II) och (III) skulle staden dessutom behöva ordna ersättande boendelösningar för att även i fortsättningen kunna erbjuda sina invånare permanenta förstahandsbostäder året runt i ett hus med hiss. Även detta skulle medföra betydande merkostnader för staden.

Kompletterande material

- kalkyl före fusionen
- kalkyl efter fusionen

Förslag

Stadsstyrelsen föreslår stadsfullmäktige att:

1. Hangö stad löser in de aktier i Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab som ägs av Helkama Kiinteistö Oy till ett pris av en (1) euro och beviljar ett anslag på en (1) euro för förvärvet.
2. stadsfullmäktige beviljar ett tilläggsanslag på 800 000 euro, som investeras i Hangon Vuokratalot Oy
3. Hangon Vuokratalot Oy befullmäktigas att i samband med fusionen ordna finansieringen av det banklån på cirka 1,8 miljoner euro som övergår till bolaget så att cirka 1 miljon euro av det överförda banklånet kvarstår som banklån hos Hangon Vuokratalot Oy, för vilket Hangö stad inte har något borgensansvar

Beslut

Tilläggsuppgifter

Stadsdirektör Simon Store, 040 135 9500