

# ROZHODNUTIA

## ROZHODNUTIE KOMISIE

z 20. apríla 2011

o opatrení C 37/04 (ex NN 51/04), ktoré Fínsko uplatnilo v prospech spoločnosti Componenta Oyj

[oznámené pod číslom K(2011) 2559]

(iba fínske a švédске znenie je autentické)

(Text s významom pre EHP)

(2011/529/EÚ)

EURÓPSKA KOMISIA,

so zreteľom na Zmluvu o fungovaní Európskej únie, a najmä na jej článok 108 ods. 2 prvý pododsek,

so zreteľom na Dohodu o Európskom hospodárskom priestore, a najmä na jej článok 62 ods. 1 písm. a),

po vyzvaní zainteresovaných strán, aby predložili pripomienky v súlade s uvedenými ustanoveniami<sup>(1)</sup>,

keďže:

pomoc od spoločnosti Componenta (ďalej len „rozhodnutie z roku 2005“). Rozhodnutie z roku 2005, ktorým sa končí konanie vo veci formálneho zisťovania, bolo uverejnené v *Úradnom vestníku Európskej únie* <sup>(3)</sup>. Componenta začala odvolacie konanie proti rozhodnutiu, ktoré bolo zrušené rozsudkom z 18. decembra 2008 (ďalej len „rozsudok“) v dôsledku neposkytnutia primeraných dôvodov<sup>(4)</sup>.

- (3) Fínsko predložilo pripomienky listami z 5. januára a 10. januára 2010, ktoré obsahovali aj dve štúdie o odhade ceny príslušnej nehnuteľnosti. Komisia zaslala ďalšie tri žiadosti o informácie 9. januára 2009, 23. júla 2009 a 8. januára 2010, na ktoré boli zaslané odpovede prostredníctvom listov zaevidovaných 9. marca 2009, 15. októbra 2009 a 5. marca 2010. Stretnutie medzi Komisiou a zástupcami fínskej vlády a príjemcom pomoci sa konalo 23. novembra 2009 v Bruseli.

### I. POSTUP

- (1) Dňa 10. marca 2004 bola Komisii doručená sťažnosť od spoločnosti Metalls Verkstadsklubb vid Componenta Alvesta AB, v ktorej sťažovateľ informoval Komisiu o údajnom opatrení pomoci, ktoré mesto Karkkila (ďalej len „Karkkila“) uplatnilo v prospech spoločnosti Componenta Corporation Oyj (ďalej len „Componenta“). Listom z 19. novembra 2004 Komisia informovala Fínsko, že sa rozhodla začať konanie stanovené v článku 88 ods. 2 Zmluvy o ES (teraz článok 108 ods. 2 Zmluvy o fungovaní Európskej únie), pokiaľ ide o túto pomoc. Rozhodnutie Komisie o začatí konania bolo uverejnené v *Úradnom vestníku Európskej únie* <sup>(2)</sup>. Komisia vyzvala zainteresované strany, aby predložili pripomienky k opatreniu pomoci, ale nedostala od nich žiadne pripomienky.
- (2) Dňa 20. októbra 2005 Komisia prijala konečné negatívne rozhodnutie a nariadila Fínsku, aby vyžiadalo naspäť

### II. OPIS SKUTOČNOSTÍ

#### 1. Transakcia

- (4) Componenta je spoločnosť vyrábajúca kovy so sídlom vo fínskom meste Karkkila. Má výrobné závody vo Fínsku, Holandsku a Švédsku. Väčšina obratu spoločnosti v roku 2004 vo výške 316 miliónov EUR bola vytvorená v severských krajinách a strednej Európe. Táto skupina zamestnávala v roku 2004 približne 2 200 ľudí.
- (5) Posudzovaná transakcia sa týka realitnej spoločnosti Karkkilan Keskustakiinteistöt Oy (ďalej len „KK“), ktorá vlastnila nehnuteľnosť v Karkkile približne 65 km severozápadne od Helsínk. Spoločnosť KK vlastnili spoločne (50/50) Componenta a Karkkila. V roku 1996 každý partner spoločného podniku poskytol KK bezúročnú akcionársku pôžičku vo výške 1 670 184 EUR.

<sup>(1)</sup> Ú. v. EÚ C 49, 25.2.2005, s. 11.

<sup>(2)</sup> Pozri poznámku pod čiarou č. 1.

<sup>(3)</sup> Ú. v. EÚ L 353, 13.12.2006, s. 36.

<sup>(4)</sup> Vec T-455/05, *Componenta Oyj proti Komisii*, Zb. 2008, s. II-336.

- (6) Na základe kúpnej zmluvy, ktorá bola podpísaná 16. decembra 2003, bolo dohodnuté, že mesto získa úplné vlastníctvo KK prostredníctvom nadobudnutia akcií vlastnených spoločnosťou Componenta za celkovú cenu 2 383 276,50 EUR. Táto transakcia pozostávala z dvoch častí:
- Componenta získala 713 092,50 EUR ako platbu za 50 % akcií predaných Karkkile,
  - KK vrátila spoločnosti Componenta akcionársku pôžičku vo výške 1 670 184 EUR, ktorú jej Componenta poskytla v roku 1996. Na tento účel Karkkila poskytla KK ďalšiu bezúročnú pôžičku v tej istej výške. To viedlo k zmene veriteľa, ktorým sa namiesto spoločnosti Componenta stalo mesto Karkkila.
- (7) Na uvedení transakciu preto Karkkila zmobilizovala sumu 2 383 276,50 EUR: 713 092,50 EUR ako platbu za akcie spoločnosti KK a 1 670 184 EUR ako bezúročnú pôžičku poskytnutú spoločnosti KK.
- (8) Kúpna cena akcií bola vypočítaná na základe štandardných cien, za ktoré Karkkila predala nehnuteľnosť v roku 2003.

Tabuľka 1

**Predajné ceny za m<sup>2</sup> za parcely predané spoločnosťou KK**

(v EUR)

Zóna 1	
Rodinné domy	11,11
Radové domy	88,81
Viacpodlažné domy	79,56
Zóna 2	
Rodinné domy	10,19
Radové domy	74,02
Viacpodlažné domy	64,76
Iné	
Nekultivované pozemky mimo územného plánu	1,18
Pozemky určené na verejné parky	1,18

- (9) Tieto štandardné ceny sa uplatnili na nehnuteľnosť v portfóliu pozemkov spoločnosti KK v čase transakcie a boli vydelené dvoma, čo viedlo ku kúpnej cene akcií vo výške 713 092,50 EUR.
- (10) V kúpnej zmluve medzi Karkkilou a spoločnosťou Componenta sa okrem iného uvádzalo:
- a) Predávajúci sa zaväzuje investovať do rozšírenia výrobných závodov spoločnosti Componenta Karkkila Oy v meste Karkkila, ako je presnejšie definované

v prílohe 1 k tejto zmluve. Odhaduje sa, že táto investícia prispeje k vytvoreniu 50 – 70 nových pracovných miest s plným pracovným úväzkom v meste Karkkila v roku 2004 (v roku 2003 bol počet pracovných miest približne 130).

- b) Ak predávajúci nezačne s rozšírením závodov v roku 2004, ako je uvedené v predchádzajúcom odseku, má kupujúci právo podľa vlastného uváženia transakciu zrušiť.
- (11) V prílohe 1 k zmluve o predaji sa uvádza, že Componenta spojí funkcie dvoch výrobných závodov skupiny, konkrétne zlievarne v meste Alvesta (Švédsko) a zlievarne v Karkkile, a že rozhodnutie o budúcom umiestnení zlievarne bude závisieť od výsledku analýzy. V roku 2005 bola zlievareň v meste Alvesta zavretá a výroba bola premiestnená do mesta Karkkila.
- (12) Po prevzatí akcií, ktoré Componenta mala v spoločnosti KK, sa Karkkila rozhodla ukončiť činnosti spoločnosti KK a previesť pozemok na mesto.

**2. Majetok spoločnosti KK**

- (13) Karkkila sa nachádza približne 65 kilometrov severozápadne od Helsínk, pozdĺž diaľnice č. 2, v severovýchodnej časti provincie Uusimaa. Karkkila mala v roku 2003 približne 8 500 obyvateľov. Mesto sa rozvíjalo v okolí vysokej pece v Högforsse, ktorá bola založená v 19. storočí, a jeho severná časť sa tiahne pozdĺž pobrežia jazera.
- (14) Nehnuteľnosť vo vlastníctve KK sa rozprestiera na pozemku s rozlohou 730 000 m<sup>2</sup> v Karkkile a jej bezprostrednom okolí, nie viac ako 2,5 km od centra mesta. V decembri 2003 bola situácia takáto:
- Pozemok s najvyššou hodnotou sa nachádza v oblasti Asemanranta (zóna 1) a je určený na výstavbu viacpodlažných domov. Táto oblasť predstavuje zhruba polovicu hodnoty portfólia spoločnosti KK.
  - Väčšina pozemku sa nachádza v oblasti Haapala/Uusitalo (zóna 2). Je určená na výstavbu rodinných domov a predstavuje približne štvrtinu celkovej hodnoty portfólia.
  - Portfólio obsahuje aj niekoľko parciel pre rodinné domy v iných obytných oblastiach, určité pozemky určené pre viacpodlažné domy v oblasti Takko I a niekoľko radových domov.
  - Časť pozemku je určená na verejné parky.
  - Portfólio obsahuje aj určité nekultivované pozemky mimo územného plánu.

- (15) Nehnuteľnosť zahŕňa celkovo približne 160 parciel. Zámerom Karkkily však bolo upraviť časť pozemku a rozdeliť ho na menšie parcely. Spoločnosť KK bola v čase transakcie nepochybne najväčším vlastníkom nehnuteľností v Karkkile.
- (16) Po získaní úplného vlastníctva chcela Karkkila prenajať časť pozemku, aby mohla pokryť prevádzkové výdavky. Prevádzkové výdavky KK (plat, nájomné, úroky z pôžičiek) predstavovali v období rokov 2000 – 2003 maximálne 40 000 EUR.

### 3. Ďalšie dôležité informácie

- (17) Karkkila sa od Helsínk nachádza v rámci dopravnej vzdialenosti pre dochádzanie do práce a z práce. Nehnuteľnosti v Helsínkách a v ich okolí sa stali veľmi drahými a ich ceny stále rastú. Tento tlak na cenu viedol ľudí k tomu, aby sa usadili v obciach v okolí hlavného mesta, čo malo dominový efekt na ceny nehnuteľností v týchto obciach. Karkkila sa môže považovať za možné alternatívne miesto spolu s tromi ďalšími mestami: Vihti, Lohja a Hyvinkää. Vzdialenosti od Helsínk sú tieto:

Tabuľka 2

#### Vzdialenosti od Helsínk

Lohja	52 km	38 min.
Hyvinkää	56 km	45 min.
Vihti	58 km	42 min.
Karkkila	68 km	50 min.

- (18) Tieto mestá prilákali značný počet nových obyvateľov. V dôsledku toho sa ceny nehnuteľností pred transakciou (a po nej) značne zvýšili, pričom ceny v Karkkile sa zdvojnásobili a v niektorých prípadoch sa zvýšili šesťnásobne.
- (19) Podľa oficiálnych predpovedí uverejnených v roku 2000 sa očakávalo, že počet obyvateľov v Karkkile sa do roku 2025 zvýši na 9 600 obyvateľov, čo by znamenalo, že bude potrebných 600 nových domov. Čoskoro sa ukázalo, že tieto predpovede výrazne zaostávajú za skutočným zvyšovaním počtu obyvateľov. O tri roky neskôr, v čase transakcie, boli potreby Karkkily v oblasti bývania približne 70 nových domov za rok, čo sa potvrdilo v štúdiu, ktorú krátko na to uskutočnila regionálna rada provincie Uusimaa a ktorá sa týkala obdobia do roku 2025 (v skutočnosti bolo postavených 63 nových domov v roku 2005, 137 v roku 2006 a 95 v roku 2007).
- (20) Počas piatich rokov pred transakciou sa ceny nehnuteľností v Karkkile zvýšili v priemere o 30 %.

### III. PRIPOMIENKY FÍNSKA

- (21) Fínsko predložilo tri znalecké posudky *ex post* o odhade ceny pozemku. V týchto posudkoch sa dospelo k záveru, že zaplatená cena zodpovedala trhovej cene. Komisia vo svojom prvotnom rozhodnutí z roku 2005<sup>(5)</sup> úplne odmietla posudok (štúdiu A) predložený počas prvého prešetrovania. Po prijatí rozhodnutia z roku 2005 Fínsko zadalo dva ďalšie znalecké posudky. Prvý z nich (štúdiu B) obsahuje iba všeobecné stanovisko, že odhad ceny pozemku bol správny, ale nie sú v ňom uvedené podrobnosti. V druhom posudku spoločnosti KP&P (štúdiu C), sa podrobnejšie analyzuje stav v oblasti nehnuteľností v Karkkile a okolitých obciach.
- (22) Fínsko tvrdí, že Karkkila získala úplné vlastníctvo akcií, pretože to bola strednodobá až dlhodobá investícia s nízkym rizikom. Vzhľadom na nepretržitý nárast cien nehnuteľností v susedných obciach, predpokladané zvyšovanie počtu obyvateľov Karkkily, saturáciu existujúcich susedných obcí a potrebu rozšírenia sa mestská rada v Karkkile domnievala, že získanie úplného vlastníctva KK bude ziskové.
- (23) Fínsko tiež vysvetlilo, že možnosť urýchlenia postupov bola ďalším praktickým dôvodom na získanie výhradného vlastníctva. Fínsko pri niekoľkých príležitostiach naznačilo, že spolupráca medzi Karkkilou a spoločnosťou Componenta nebola ideálna, pretože ich obchodné záujmy sa rozchádzali. Obaja partneri sa dohodli na ukončení spoločného podniku, aby zabránili mŕtvemu bodu v prípade mnohých rozhodnutí. Na podporu rozvoja tejto oblasti sa musel prijať veľký počet rozhodnutí o opätovnom rozdelení parciel najmä v oblasti Haapala/Uusitalo. Keďže činnosti v oblasti nehnuteľností neboli hlavnou podnikateľskou činnosťou spoločnosti Componenta, bolo v jej záujme ukončiť túto oblasť činnosti, zatiaľ čo v záujme Karkkily bolo, aby mohla riadiť územný rozvoj úplne nezávisle.
- (24) Fínsko vysvetlilo, prečo bolo porovnanie s mestami Vihti, Lohja a Hyvinkää náležité. Fínsko okrem iného zdôraznilo, že s mestami Vihti a Lohja neexistuje železničné spojenie pre osobnú dopravu, ktoré by umožnilo osobám dochádzajúcim do práce ľahko cestovať medzi týmito mestami a Helsínkami.
- (25) Fínsko tvrdí, že výpočet sumy pomoci, ktorý Komisia v rozhodnutí z roku 2005 urobila, bol skreslený, pretože akcionárska pôžička bola zohľadnená dvakrát. Pôžička bola na účely výpočtu hodnoty 50 % akcií odpočítaná od hodnoty spoločnosti a zohľadnená ako splatenie pôžičky spoločnosti Componenta. Fínsko preto tvrdí, že cena akcií (713 092,50 EUR) už zahŕňa pôžičku, pretože táto suma bola vypočítaná na základe čistej hodnoty KK.

<sup>(5)</sup> Komisia najprv konštatovala, že v posudku nie je jasne uvedené, že sa týka odhadu ceny pozemku vlastneného spoločnosťou KK a po druhé, že v odhade sa neuvádza, akú cenu by v čase transakcie získal investor na trhu predávajúci celý pozemok naraz.

## IV. POSÚDENIE POMOCI

- (26) Podľa článku 87 ods. 1 Zmluvy o ES pomoc poskytovaná členským štátom alebo akoukoľvek formou zo štátnych prostriedkov, ktorá naruša hospodársku súťaž alebo môže narušiť hospodársku súťaž tým, že zvýhodňuje určité podniky alebo výrobu určitých druhov tovaru, je nezlučiteľná so spoločným trhom, ak ovplyvňuje obchod medzi členskými štátmi. Podľa ustálenej judikatúry Súdneho dvora Európskej únie je kritérium týkajúce sa pomoci, ktorá ovplyvňuje obchod, splnené, ak prijímajúci podnik vykonáva hospodársku činnosť, ktorá zahŕňa obchod medzi členskými štátmi.
- (27) Výrobky, ktoré vyrába Componenta, vyrábajú na vnútornom trhu aj iné spoločnosti a s týmito výrobkami sa intenzívne obchoduje medzi členskými štátmi. Na účely článku 107 ods. 1 ZFEÚ štátne zdroje zahŕňajú zdroje miestnych orgánov<sup>(6)</sup>. Teda daná transakcia, ktorá bola financovaná zo zdrojov Karkkily, zahŕňa štátne zdroje v zmysle článku 107 ods. 1 Preto by akákoľvek výhoda poskytnutá spoločnosti Componenta v rámci transakcie, ktorú by spoločnosť Componenta nezískala za normálnych trhových podmienok, spadala do pôsobnosti článku 87 ods. 1 Zmluvy o ES. Z toho vyplýva, že hlavnou otázkou v tomto prípade je, či Componenta získala úroveň platby, ktorú by nezískala za normálnych trhových podmienok.
- (28) Komisia konštatuje, že ustanovenie o splatení v kúpnej zmluve uzatvorenej medzi spoločnosťou Componenta a Karkkilou sa môže vnímať ako znak toho, že podmienky kúpy poskytnuté Karkkilou mali podporiť spoločnosť Componenta, aby zachovala svoj výrobný závod v Karkkile a zatvorila vysokú pec v Alveste.
- (29) V rozsudku Súdu prvého stupňa<sup>(7)</sup> sa uvádza, že dohoda bola podmienená, ale že v nej neboli stanovené dôsledky. Aj keď táto podmienenosť poukazuje na skutočnosť, že transakcia sa mohla uzatvoriť za priaznivých podmienok pre spoločnosť Componenta, neexistuje žiadna výhoda pre spoločnosť Componenta, ktorá jasne vyplýva z týchto ustanovení. Na druhej strane, ako bude uvedené ďalej v texte, cena zaplatená spoločnosti Componenta za predaj jej podielu v spoločnosti KK v skutočnosti nepresiahla trhovú cenu, a na druhej strane Komisia nenašla žiadne dôkazy o ďalších výhodách, ktoré by spoločnosť Componenta mohla získať z týchto ustanovení. Komisia preto posudzovala, či by investor pôsobiaci v trhovom hospodárstve, ktorý už vlastní 50 % akcií, za týchto podmienok získal úplne vlastníctvo.
- (30) Je ustálenou judikatúrou, že „hoci správanie súkromného investora, s ktorým je potrebné porovnať vstup verejného investora sledujúceho ciele hospodárskej politiky, nie je

nevyhnutne správaním bežného investora umiestňujúceho kapitál s cieľom jeho ziskovosti vo relatívne krátkom čase, toto správanie musí byť prinajmenšom správaním súkromného holdingu alebo súkromnej skupiny podnikov sledujúcej štrukturálnu politiku, či už všeobecnú alebo sektorovú, a musí byť vedené perspektívou rentability v dlhšom období“<sup>(8)</sup>.

## 1. Všeobecné úvahy týkajúce sa hodnoty akcií

- (31) Oznamenie Komisie o prvkoch štátnej pomoci pri predaji pozemkov a budov verejnoprávnymi orgánmi<sup>(9)</sup> (ďalej len „oznamenie“) sa neuplatňuje priamo, pretože tento prípad sa v skutočnosti netýka predaja pozemku, ale kúpy akcií v realitnej spoločnosti. Zásady tohto oznámenia sa však môžu uplatniť, pretože hodnota akcií spoločnosti KK je v podstate stanovená trhovou hodnotou pozemkov v jej portfóliu. Pre stanovenie existencie štátnej pomoci je preto rozhodujúce posúdenie hodnoty pozemku vlastneného spoločnosťou KK.
- (32) Oznamenie je v každom prípade založené na zásade súkromného investora pôsobiaceho v trhovom hospodárstve, t. j. predaj pozemku verejnoprávnymi orgánmi nezahŕňa prvky štátnej pomoci, ak je pozemok predaný za cenu, ktorú by súkromný investor mohol dosiahnuť za normálnych trhových podmienok.
- (33) Komisia je toho názoru, že primeraným východiskom analýzy je cena, ktorú by bol investor pôsobiaci v trhovom hospodárstve vlastníci 50 % akcií spoločnosti KK ochotný zaplatiť za získanie úplného vlastníctva. Hospodársky subjekt pôsobiaci v trhovom hospodárstve by založil výpočet ceny, ktorú by bol ochotný zaplatiť, na návratnosti, ktorú by mohol očakávať zo svoje investície.
- (34) V tomto prípade sa spoločnosť Componenta nepokúsila nájsť iného kupujúceho. Bolo v jej záujme predáť svoje akcie druhému akcionárovi. Podľa akcionárskej dohody<sup>(10)</sup> a stanov spoločnosti KK<sup>(11)</sup> mala Karkkila v skutočnosti predkupné právo na akcie spoločnosti KK vlastnené spoločnosťou Componenta a mala právo na náhradu, ak by sa ich spoločnosť Componenta pokúsila predáť tretej strane. Tieto pravidlá boli pre spoločnosť Componenta prekážkou, ktorá jej bránila hľadať iných kupujúcich. Okrem toho akýkoľvek iný súkromný kupujúci by bol odradený od kúpy 50 % akcií spoločnosti KK, pokiaľ by týmto krokom nezískal úplnú kontrolu nad KK. Akýkoľvek nový partner, ktorý by nemal úplnú kontrolu nad spoločnosťou KK, by bol v skutočnosti viazaný stanovami spoločnosti KK<sup>(12)</sup>, podľa ktorých účelom spoločnosti KK bolo spomaliť nárast cien pozemkov a bývania v Karkkile v prospech obyvateľov.

<sup>(8)</sup> Vec C-42/93, Španielsko proti Komisii, Zb. 1994, s. I-4175, bod 14.

<sup>(9)</sup> Ú. v. ES C 209, 10.7.1997, s. 3.

<sup>(10)</sup> Článok 9.

<sup>(11)</sup> Článok 13.

<sup>(12)</sup> Článok 2.

<sup>(6)</sup> Vec 248/84, Nemecko proti Komisii, Zb. 1987, s. 4013, bod 17.

<sup>(7)</sup> Vec T-455/05, Componenta proti Komisii, Zb. 2008, s. II-336.

- (35) Komisia tiež zastáva názor, že akcionár v trhovom hospodárstve nadobúdajúci úplné vlastníctvo by zohľadnil financovanie celkovej investície (2,37 mil. EUR za akcie a pôžičku).
- (36) Vzhľadom na zaplatenie akcionárskej pôžičky Komisia konštatuje, že majetok v portfóliu KK bol odhadnutý na hodnotu 4,9 milióna EUR. Táto hodnota sa prevažne týkala nesplatených pôžičiek vo výške 3,34 milióna EUR, čo znamená, že sa zdalo, že zaplatenie pôžičky ako takej nie je problematické.
- (37) Fínsko tiež vysvetlilo, že Karkkila plánovala po transakcii zvýšiť príjem z prenájmu, aby pokryla finančné a prevádzkové náklady spoločnosti KK (menej ako 40 000 EUR za rok pred transakciou). Ak by sa mesto stalo jediným akcionárom, mohlo by zmeniť stanovy spoločnosti KK, čím by sa obmedzila jej sloboda, pokiaľ ide o politiky tvorby cien. Z právneho hľadiska teda mestu nič nebránilo, aby po získaní úplného vlastníctva KK zvýšilo príjmy z prenájmu.
- (38) Komisia poznamenáva, že následný vývoj potvrdzuje, že pokrytie nákladov prostredníctvom príjmu z prenájmu bol realistickým plánom. Karkkila uzatvorila 28 dlhodobých dohôd o prenájme, na základe ktorých sa vytvorili tieto príjmy:

Tabuľka 3

## Príjem z prenájmu po transakcii

	(v EUR)
2004	146 907
2005	152 843
2006	171 238
2007	182 525
2008	200 519

- (39) Okrem toho by súkromný investor za bezúročnú pôžičku očakával zvýšenie hodnoty svojho podielu v spoločnosti. V tomto prípade sa návratnosť investície prejavila prostredníctvom zvýšenia hodnoty nehnuteľnosti vlastnenej KK. Fínsko vysvetlilo, že hodnota pozemku vlastneného KK sa medzi rokmi 1996 a 2003 značne zvýšila. Počas piatich rokov pred transakciou sa ceny nehnuteľností v Karkkile zvýšili v priemere o 30 % a medzi rokmi 2005 a 2008 približne o 10 %.
- (40) Súčasne sa očakávalo, že počet obyvateľov Karkkily sa bude do roku 2025 zvyšovať o viac ako 100 ľudí za

rok, čo by pri konzervatívnom odhade znamenalo, že v meste by sa každý rok muselo vybudovať minimálne 70 nových domov<sup>(13)</sup>.

- (41) Z týchto dôvodov mohol súkromný investor očakávať značné zvýšenie hodnoty svojho podielu v spoločnosti KK.

## 2. Hodnota pozemku

- (42) Komisia najprv posúdila, či kúpna cena akcií, ktorú Karkkila zaplatila, znamenala výhodu pre spoločnosť Componenta, pretože predávajúci by za normálnych trhových podmienok získal nižšiu cenu.
- (43) Fínsko uviedlo hodnotu majetku spoločnosti KK takto<sup>(14)</sup>:

Tabuľka 4

## Hodnota majetku KK vypočítaná Fínskom

Súčasná hodnota pozemku	5 067 988
Hotovosť a bankové vklady	28 256
Celkový majetok	5 096 244
Akcionárska pôžička	3 340 368
Bežné záväzky	107
Celkové dlhy	3 340 475
Čistá hodnota spoločnosti KK	1 755 769
50 % čistej hodnoty spoločnosti KK	877 885

- (44) Hodnota pozemku bola vypočítaná na základe štandardných cien účtovaných Karkkilou v roku 2003. Boli to jednotné ceny za celú oblasť Karkkily, pričom jedinými výnimkami boli rozdiely medzi dvoma zónami. Z údajov, ktoré predložilo Fínsko, bolo zrejme, že skutočné trhové ceny sa medzi rôznymi susednými oblasťami a obecnými oblasťami značne líšia. Z tohto dôvodu Komisia zamerala svoje posudzovanie vo väčšej miere na príslušné oblasti.
- (45) Komisia konštatuje, že Karkkila sa pustila do získania úplného vlastníctva so strednodobým až dlhodobým výhľadom. V realitnej oblasti nie je neobvyklé očakávať značné strednodobé až dlhodobé zvýšenia hodnoty, ak to dovoľia okolnosti. Karkkila sa riadila dlhodobou investičnou stratégiou a snažila sa vytvoriť zisky zo zvýšeného budúceho predaja.

<sup>(13)</sup> Pozri hospodársku politiku mesta Karkkila z roku 2006 a prieskum obyvateľstva a zamestnanosti, ktorý vypracovala regionálna rada v provincii Uusimaa v prvých rokoch 21. storočia.

<sup>(14)</sup> Tieto hodnoty sa mierne odlišujú od údajov, ktoré predložilo Fínsko počas obdobia počiatočného prešetrovania. Fínsko opravilo údaje na účely nového prešetrovania.

- (46) V konkrétnom prípade Karkkily Fínsko preukázalo, že Karkkila mala oprávnené dôvody očakávať výrazné zvýšenie počtu obyvateľov v strednodobej až dlhodobej budúcnosti, ktoré by viedlo k značným ďalším potrebám v oblasti bývania. Hlavným dôvodom bolo, že tri mestá severne a západne od Helsínk – Vihti, Lohja a Hyvinkää – prilákali veľký počet obyvateľov, pričom mnohí z nich denne dochádzajú za prácou. V dôsledku toho sa ceny nehnuteľností rýchlo a neustále zvyšovali a neočakávalo sa, že sa toto zvyšovanie v blízkej budúcnosti spomalí. V roku 2003 boli ceny v týchto susedných mestách v priemere 2,5-krát vyššie ako v Karkkile. Karkkila preto očakávala, že zvýšenie cien v budúcnosti by spôsobilo presťahovanie ľudí do Karkkily ako ďalšieho logického alternatívneho miesta na bývanie aj vtedy, ak by sa ceny zvýšili výrazne aj v Karkkile. Zdalo sa, že nie je nereálne očakávať, že sa ceny nehnuteľností v Karkkile zdvojnásobia.
- (47) Hoci následný vývoj nie je priamo významný pre analýzu transakcie *ex ante*, vývoj cien nehnuteľností v troch susedných mestách v období po uskutočnení transakcie potvrdil, že predpoveď bola reálna. V niektorých prípadoch boli ceny nehnuteľností štyrikrát vyššie ako v Karkkile.
- (48) Ďalším dôvodom na očakávanie, že sa počet obyvateľov v Karkkile zvýši, bola naplánovaná rekonštrukcia cesty do Karkkily, ktorá už bola naplánovaná v čase transakcie a následne uskutočnená.
- (49) Získanie úplného vlastníctva bolo stimulované aj oficiálnymi prognózami zvýšenia počtu obyvateľov. V roku 2000 regionálna rada v provincii Uusimaa uverejnila počiatočnú štúdiu, v ktorej sa odhadovalo, že počet obyvateľov Karkkily sa do roku 2025 zvýši približne o 9 600 obyvateľov (t. j. približne o 10 %) a že bude potrebných ďalších 600 nových domov. Čoskoro sa ukázalo, že táto predpoveď je príliš konzervatívna. V čase transakcie Karkkila očakávala oveľa väčšie zvýšenie počtu obyvateľov, ktoré viedlo k ďalším potrebám v oblasti bývania minimálne 70 nových domov ročne.
- (50) Táto pozitívna predpoveď bola neskôr potvrdená ďalšou štúdiou, ktorú vypracovala regionálna rada v provincii Uusimaa 18. augusta 2009, na základe ktorej sa očakávalo, že počet obyvateľov Karkkily sa do roku 2030 bude zvyšovať o 100 obyvateľov ročne, čo by viedlo k ďalším potrebám v oblasti bývania, výstavbe 70 nových domov ročne. Nakoniec aj táto druhá predpoveď bola prekonaná, keďže v roku 2006 bolo postavených 137 nových domov a v roku 2007 ich bolo 95.
- (51) Je potrebné tiež uviesť, že spoločnosť KK bola nepochybne najväčším vlastníkom nehnuteľností v Karkkile. V čase transakcie nebol skutočný počet parcel zahrnutých do portfólia jasný, keďže Karkkila chcela niektoré z nich rozdeliť a upraviť (najmä v oblasti Haapala/Uusitalo). Okrem toho na pozemku určenom na výstavbu radových domov sa na jednej parcele môže postaviť väčší počet domov a ešte viac na pozemku určenom pre viacpodlažné domy. V zozname portfólia, ktoré predložilo Fínsko, je uvedených menej ako 140 parcel na bývanie (zostávajúca časť bola určená na parky). Pri odhadovaných potrebách na bývanie (70 nových domov ročne) v čase transakcie by plánované potreby na ďalších 10 rokov predstavovali 700 nových domov a na ďalších 20 rokov 1 400 nových domov. Vzhľadom na to, že spoločnosť KK nemala v Karkkile žiadneho významného konkurenta, Karkkila mohla oprávnene očakávať, že dokáže predat väčšinu – ak nie všetky – nehnuteľnosti vo svojom portfóliu.
- (52) Fínsko vysvetlilo, že stratégiou Karkkily bolo predovšetkým zlepšiť hodnotu pozemku, ktorý vlastnila, prostredníctvom jeho úpravy a rozvoja, počkať na dominový efekt všeobecného zvýšenia cien v oblasti a predat pozemok až neskôr. V súlade s touto stratégiou KK už upustila od skorého predaja v predchádzajúcich rokoch, čím možno vysvetlí nízku úroveň predaja v období pred transakciou.
- (53) Komisia konštatuje, že pozemok vlastnený spoločnosťou KK bol ocenený odlišne podľa rôznych druhov pozemkov, t. j. pozemok určený na rodinné domy, na radové domy, viacpodlažné domy, parky a pozemok určený na verejné účely. Osobitné vlastnosti každej oblasti sú opísané a analyzované samostatne ďalej v texte.
- Oblasť Asemanranta*
- (54) Pozemok určený na výstavbu viacpodlažných domov nachádzajúci sa v oblasti Asemanranta, je ohodnotený na 2 358 158 EUR, t. j. približne polovicu hodnoty majetku KK. Na účely transakcie bol pozemok ocenený na 79,56 EUR/m<sup>2</sup>.
- (55) Posudky nie sú v tomto hľadisku úplne presvedčivé, hlavným dôvodom sú chýbajúce referenčné ceny v Karkkile. Do uskutočnenia transakcie nebol v skutočnosti na trhu v Karkkile predaný žiadny pozemok na výstavbu viacpodlažných domov. V znaleckom posudku, ktorý predložilo Fínsko počas prvého obdobia prešetrovania (štúdia A), bola uvedená cena 50 EUR/m<sup>2</sup>. Fínsko teraz vysvetlilo, že tento údaj bol pravdepodobne založený na údajoch, ktoré sa používa v prípade sociálneho bývania financovaného štátom v regióne, a bol výrazne nižší ako trhová cena. V tomto počiatočnom posudku bola odhadnutá aj hodnota pozemku určeného na výstavbu viacpodlažných domov na 60 EUR až 75 EUR/m<sup>2</sup>. V druhom posudku (štúdia B) sa vysvetľuje, že zaplatená cena zodpovedá trhovej cene bez poskytnutia akýchkoľvek ďalších informácií. V posudku spoločnosti KP&P (štúdia C) sa dospelo k záveru, že trhovej cene zodpovedá cena 79,56 EUR/m<sup>2</sup>, pretože je výrazne pod úrovňou cien zaplatených v troch susedných mestách. Keďže chýbajú akékoľvek ďalšie referenčné hodnoty, tieto posudky poskytujú určité usmernenie k cenám nehnuteľností v oblastiach okolo Helsínk v čase transakcie. Komisia preto overila údaje uvedené v týchto posudkoch a doplnila ich o svoje vlastné hodnotenie.

- (56) Oblasť Asemanranta má veľmi dobrú polohu na brehoch jazera, 200 m od centra mesta. Podľa Fínska je hodnota tejto oblasti mimoriadne vysoká, pretože využíva priamy výhľad na jazero a prístup k nemu. Porovnateľná parcela bola v roku 2006 predaná za 92,35 EUR/m<sup>2</sup>. Karkkila v skutočnosti považovala hodnotu tejto nehnuteľnosti za dosť vysokú na zvýšenie predajnej ceny na 105 EUR/m<sup>2</sup> v januári 2008.
- (57) Druhým dôležitým faktorom pri posudzovaní hodnoty tejto oblasti je plocha, na ktorú sa táto cena vzťahuje. Odhad pri predaji bol konzervatívne založený na minimálnom stavebnom povolení 29 640 m<sup>2</sup>, zatiaľ čo maximálne stavebné povolenie mohlo dosiahnuť až 39 590 m<sup>2</sup>. Vzhľadom na očakávané zvýšenie počtu obyvateľov Karkkila počítala s dlhodobým obchodným prípadom pre maximálne stavebné povolenie.
- (58) Napriek tomu, že pred transakciou nebol v Karkkile predaný žiadny pozemok na výstavbu viacpodlažných domov, mesto mohlo primerane očakávať, že vznikal trh pre tento druh výstavby. V roku 2003 boli udelené štyri stavebné povolenia na výstavbu viacpodlažných domov. Vývoj po transakcii potvrdzuje, že predpoveď nebola neprimeraná vzhľadom na to, že do roku 2007 bolo podaných a schválených šesť ďalších žiadostí o stavebné povolenie a v období od roku 2007 do polovice roka 2010 bolo postavených sedem viacpodlažných domov.
- (59) Ceny zaplatené v susedných mestách sa v roku 2003 zvýšili v meste Hyvinkää na 133,6 EUR/m<sup>2</sup> a v meste Vihti dosiahli v roku 2004 dokonca maximum 312,6 EUR/m<sup>2</sup>.
- (60) Komisia je toho názoru, že v uvedených troch posudkoch sú hodnoty, ktoré sú zhruba porovnateľné, a zdá sa, že nie sú očividne nesprávne, ak sa porovnajú s cenami zaplatenými za podobný pozemok v čase transakcie. Nie je potrebné stanoviť, ktorý z posudkov je najspoľahlivejší, pretože cena zaplatená za akcie zostáva pod úrovňou trhovej hodnoty aj na základe najkonzervatívnejšieho odhadu (pozri celkový výpočet trhovej hodnoty v odôvodnení 84 a nasl.). Najnižšia možná hodnota bola odhadnutá Komisiou takto: vzhľadom na vynikajúcu polohu pozemku v oblasti Asemanranta bola trhová cena minimálne v hornom segmente intervalu, ktorý poskytli najkonzervatívnejší znalci, t. j. 75 EUR/m<sup>2</sup>. V prípade konzervatívneho predpokladu, že sa pozemok predá iba na minimálne stavebné povolenie, by minimálna trhová hodnota bola 2 223 000 EUR.
- (61) Za maximálnu hodnotu v prípade nadmerného odhadu – ak by existoval – by sa teda mohla považovať suma 135 158,40 EUR, ktorá by zodpovedala sume 67 579,20 EUR za 50 %.
- (62) Komisia konštatuje, že táto hodnota zahŕňa 8 – 9 hektárov patriacich aj do oblasti Asemanranta, ktoré zostanú na účely vybudovania ulíc, parkov atď. Napríklad v čiastočnom hlavnom pláne je pobrežná oblasť vyhradená na rekreačné účely a ako oblasť ochrany prírody. Táto plocha 8 – 9 hektárov preto prispieva k vysokej cene obytnej časti oblasti, ale nebola ocenená samostatne.

#### Oblasť Haapala a Uusitalo

- (63) Väčšina pozemkov v portfóliu nehnuteľností spoločnosti KK sa nachádzala v oblasti Haapala/Uusitalo, čo je približne 2,5 km severozápadne od centra mesta. Tieto dve príľahlé oblasti boli vyčlenené na výstavbu obytných rodinných domov a radových domov, ale neboli ešte zastavané. Keďže sa ešte nezačalo so zastavovaním, ceny sú nízke, rovnako ako aj počet predajov. KK prakticky vlastnila celú oblasť.
- (64) Na účely transakcie bol pozemok ocenený na 1 612 059 EUR v prípade všetkých druhov parciel, s cenou 10,19 EUR/m<sup>2</sup> za rodinné domy a 74,02 EUR/m<sup>2</sup> za radové domy, v súlade so štandardnými cenami mesta. Celková hodnota pozemku pre rodinné domy bola 973 268 EUR a pre radové domy 811 209 EUR.

#### Ceny za rodinné domy

- (65) Vo všetkých troch posudkoch sa uvádza, že ceny za rodinné domy zodpovedajú trhovým cenám. V posudku KP&P (štúdia C) sa vysvetľuje, že trhové ceny boli o 15 – 20 % vyššie ako ceny, ktoré uplatňovala Karkkila. Fínsko predložilo údaje preukazujúce, že priemerná cena bola v roku 2003 približne 14,4 EUR/m<sup>2</sup>. V počiatočnom znaleckom posudku (štúdia A) bolo uvedené, že trhové ceny v Karkkile sa pohybovali medzi 9,43 EUR a 14,76 EUR.
- (66) Všetky tri posudky sa odvolávali na priemerné predajné ceny, zatiaľ čo údaje predložené Fínskom poukázali na značné rozdiely medzi susednými oblasťami, pričom ceny v oblasti Haapala/Uusitala sa očividne nachádzali na spodnej hranici cenového intervalu. V roku 2003 boli v Haapale predané dve parcely (súkromná spoločnosť súkromníkov): v apríli 2003 bola predaná parcela za 9,25 EUR/m<sup>2</sup> a v auguste ďalšia parcela za 10,06 EUR/m<sup>2</sup>. To by zodpovedalo zvýšeniu ceny o 8,8 % za štyri mesiace. Vzhľadom na všeobecný vývoj cien v Karkkile, keď sa ceny medzi rokmi 2001 a 2002 zvýšili o 12,6 %, sa zvýšenie ceny o 1,3 % za posledné štyri mesiace roku 2003 môže považovať za zvýšenie v súlade so všeobecným trendom. Vzhľadom na tieto okolnosti Komisia nevidí žiadny dôvod, prečo by cena 10,19 EUR/m<sup>2</sup> v decembri 2003 nemohla byť uznaná za trhovou cenou.

*Ceny za radové domy*

- (67) Pokiaľ ide o ceny za radové domy, v oblasti neexistujú žiadne referenčné predaje, ktoré by poskytli priamu referenčnú hodnotu. V počiatočnom znaleckom posudku sa trhová hodnota pohybovala medzi 70 EUR a 80 EUR/m<sup>2</sup>, znalecký posudok spoločnosti KP&P (štúdia C) sa odvoláva iba na oveľa vyššie ceny za parcely pre radové domy v susedných mestách. Keďže všetky tri posudky dospeli k záveru, že zaplatená cena zodpovedala trhovej cene a keďže neexistujú žiadne náznaky, že tieto závery nie sú pre oblasť Haapala/Uusitalo správne, Komisia môže uznať, že cena 74,2 EUR/m<sup>2</sup> zodpovedala trhovej cene.

*Úplné vlastníctvo celej oblasti*

- (68) Komisia požiadala Fínsko, aby vysvetlilo, prečo Karkkila mala záujem získať úplné vlastníctvo celej tejto oblasti vzhľadom na to, že sa zdalo, že údaje týkajúce sa minulých predajov poukazovali na to, že kupujúci nemajú záujem o túto susediacu oblasť a očividne uprednostňovali iné oblasti mesta, napriek vyšším cenám. Fínsko vysvetlilo, že KK sa už v predchádzajúcich rokoch riadila cieľovou investičnou stratégiou pozostávajúcou z rozvoja oblasti Haapala/Uusitalo, ako budúcej obytnej oblasti susediacej s Karkkilou. Ďalšie obytné oblasti v meste sa už začali zaplňať a na základe rastu počtu obyvateľov sa očakáva, že sa budú musieť rozvíjať nové oblasti.
- (69) Oblasti Haapala/Uusitalo spadali do územného plánu, ale ich rozvoj sa ešte nezačal. Tento rozvoj zahŕňal nové rozdelenie pozemku na individuálne a vhodnejšie tvarované parcely, napojenie parciel na inžinierske siete a výstavbu občianskej vybavenosti.
- (70) Karkkila sa úspešne riadila rovnakou stratégiou už v iných susedných oblastiach: rozšírila verejné služby na oblasti Tuorila, Nikkimäki a Pumminmäki. V roku 2003 bola priemerná predajná cena v Pumminmäki už 14,28 EUR a v roku 2004 Karkkila úspešne predala parcely za novú štandardnú cenu 14 EUR, pričom ceny v nasledujúcich rokoch ďalej stúpali (až na 18,5 EUR/m<sup>2</sup> v roku 2005).
- (71) Očakávalo sa, že hodnota nehnuteľnosti v oblasti Haapala/Uusitalo dosiahne hodnotu podobne zastavaných obytných oblastí a že sa okrem toho bude riadiť všeobecnými trendmi nárastu cien. Zvýšenie hodnoty o minimálne 40 – 50 % po zastavaní (t. j. do 3 až 4 rokov) sa preto zdalo odôvodnené, plus ďalšie zvýšenia v strednodobom až dlhodobom horizonte.
- (72) Bolo v záujme Karkkily, aby túto oblasť rozvíjala v rámci jedného projektu infraštruktúry, ktorý pokrýval celú oblasť. Jednotný koordinovaný prístup rozvoja by bol oveľa lacnejší ako postupné zastavanie jednotlivých parciel (obec je povinná pripojiť nehnuteľnosť k verejným službám, čo sa obvykle uskutoční na žiadosť

vlastníkov, ktorí chcú stavať). Karkkila zdôraznila, že operácie prebiehajú bezproblémovjšie, ak jediným vlastníkom a riadiacim orgánom je jeden subjekt. Pre každú parcelu a každé inžinierske opatrenie sa musel prijímať veľký počet individuálnych rozhodnutí. Keďže rozvoj v oblasti nehnuteľností nebol hlavnou podnikateľskou činnosťou spoločnosti Componenta (bol to výrobca ocele), bolo už jasné, že tieto činnosti v oblasti rozvoja boli pre ňu ťažšie.

- (73) Vzhľadom na dlhodobú stratégiu rozvoja a zámer Karkkily vybudovať všetky inžinierske siete naraz nemala Karkkila žiadny záujem predat pozemok pred jeho zastavaním. To bol dôvod, prečo sa pred transakciou prakticky neuskutočnil žiadny predaj.
- (74) Komisia môže uznať, že na základe dlhodobej stratégie, ktorou sa riadila Karkkila v prípade oblasti Haapala/Uusitalo, mohol mať investor pôsobiaci v trhovom hospodárstve, ktorý už vlastnil 50 % akcií v danej oblasti, hospodársky záujem aj o získanie zostávajúcich 50 % akcií. Vyhliadka vlastníctva celej budúcej novej obytnej oblasti, nízke riziko z hľadiska cien a dobré vyhliadky na predaj väčšiny parciel v nasledujúcich desiatich rokoch a zostávajúcich parciel v ďalších desiatich rokoch, sa môžu považovať za obchodnú stratégiu, ktorú by investor pôsobiaci v trhovom hospodárstve realizoval.

*Ďalšie pozemky určené na bývanie*

- (75) Niekoľko parciel určených na rodinné domy sa nachádza v ďalších oblastiach. Odhad ceny (43 000 EUR) bol založený na úradnej predajnej cene používanej Karkkilou 10,19 EUR/m<sup>2</sup> za pozemok tohto druhu. Z už uvedených dôvodov (odôvodnenia 65 – 66) je Komisia toho názoru, že cena z decembra 2003 sa môže uznať za trhovú cenu.
- (76) Portfólio spoločnosti KK obsahuje aj dve parcely pozemku pre viacpodlažné domy, ktoré sa nachádzajú v oblasti Takko I. Celková hodnota tejto nehnuteľnosti je 110 191 EUR. Takko I sa nachádza aj v centre mesta. Podľa štúdie A sa trhová cena pohybovala medzi 60 EUR až 75 EUR/m<sup>2</sup>. V posudku spoločnosti KP&P (štúdia C) sa dospelo k rovnakým záverom, pokiaľ ide o pozemky na výstavbu viacpodlažných domov, konkrétne, že cena zodpovedá trhovej hodnote na základe predajných cien zaplatených v susediacich mestách.
- (77) Podľa názoru Komisie nie je potrebné stanoviť, ktorý znalecký posudok je najspoľahlivejší. Aj keby sa na transakciu uplatnila najnižšia možná trhová cena 60 EUR/m<sup>2</sup>, opravená celková hodnota akcií by stále presahovala cenu, ktorú Karkkila zaplatila (pozri výpočet minimálnej hodnoty akcie ďalej v texte). Na základe tohto predpokladu najnižšej novej trhovej hodnoty by pozemok v Takko I bol nadhodnotený o 19,65 EUR/m<sup>2</sup>. To by zodpovedalo celkovej sume 27 212 EUR, t. j. 13 606 EUR za 50 % akcií.



**Parky**

- (78) Hodnota priznaná pozemkom určeným na parky je 456 601 EUR. Táto hodnota bola založená na štandardnej cene 1,18 EUR/m<sup>2</sup>, ktorú Karkkila obvykle platí za takéto pozemky. Sú to pozemky, za ktoré má mesto právo zaplatiť bežnú cenu <sup>(15)</sup>. Keďže tieto parky nemajú byť vybudované podľa územného plánu mesta, v ich prípade sa na stanovenie ceny použil rovnaký základ ako v prípade nekultivovaných pozemkov nerozdelených do pásiem (pozri odôvodnenie 79). Komisia preto dospela k záveru, že táto časť pozemku nebola nadhodnotená.

**Pozemky mimo územného plánu mesta**

- (79) Portfólio spoločnosti KK zahŕňa aj určité nekultivované pozemky mimo územného plánu mesta, ktorých celková cena bola odhadnutá na 49 678 EUR na základe ceny 1,18 EUR/m<sup>2</sup>. V posudkoch nie je vysvetlené, prečo sa tento pozemok považuje za správne ocenený. Ostatné údaje predložené Fínskom obsahujú zoznam predajov nezastavaných pozemkov v riedko osídlených oblastiach v Karkkile, ktoré boli predané v priemere za 1,86 EUR/m<sup>2</sup>. Na tomto základe môže Komisia uznať, že hodnota 1,18 EUR nepresiahla trhovú cenu.

**Záver**

- (80) Podľa výpočtov, ktoré Fínsko urobilo na základe štandardných cien, za ktoré spoločnosť KK predala svoj majetok, bola hodnota nehnuteľnosti spoločnosti KK 5 067 988 EUR. Po odpočítaní súm týkajúcich sa potenciálneho nadhodnotenia pozemku pre viacpodlažné domy v oblasti Asemanranta (135 158 EUR) a v Takko I (27 212 EUR) je minimálna hodnota pozemku 4 905 618 EUR.

**3. Splatenie pôžičky**

- (81) V roku 1996 spoločnosť Componenta aj Karkkila poskytli spoločnosti KK za rovnakých podmienok (*pari passu*) bezúročnú akcionársku pôžičku vo výške 1 670 814 EUR. Po odstúpení spoločnosti Componenta zo spoločnosti KK nasledovalo splatenie akcionárskej pôžičky spoločnosťou KK. Aby KK vytvorila takéto finančné prostriedky, musela by predať značnú časť majetku, a keďže by sa tým, ako už bolo opísané, ohrozila strednodobá až dlhodobá stratégia, Karkkila sa rozhodla poskytnúť KK ďalšiu bezúročnú pôžičku v rovnakej výške, ktorú KK použila na splatenie. V dôsledku toho spoločnosť KK dlhovala Karkkile celkovo 3,34 milióna EUR.
- (82) Komisia súhlasí s Fínskom, že pôžičky už boli zohľadnené pri ocenení spoločnosti, t. j. hodnota akcií už bola znížená hodnotou dlhu. Posúdenie splatenia pôžičky za samostatné opatrenie by sa preto rovnalo dvojitému započítaniu.

**4. Hodnota akcií**

- (83) Po odpočítaní sumy potenciálneho nadhodnotenia je hodnota 50 % akcií spoločnosti KK takáto:

Tabuľka 5

**Hodnota KK**

Súčasná hodnota pozemku	4 905 618
Hotovosť a bankové vklady	28 256
Celkový majetok	4 933 874
Akcionárska pôžička	3 340 368
Bežné záväzky	107
Celkové dlhy	3 340 475
Čistá hodnota spoločnosti KK	1 593 399
50 % čistej hodnoty spoločnosti	796 699,50

- (84) Keďže Karkkila zaplatila kúpnu cenu 713 092,50 EUR za 50 % akcií, Komisia je toho názoru, že nezaplatila cenu, ktorá presiahla trhovú hodnotu.

**V. ZÁVER**

- (85) Komisia je toho názoru, že cena, ktorú mesto Karkkila zaplatilo spoločnosti Componenta za získanie 50 % akcií v spoločnosti KK nepresahuje trhovú cenu, a preto nepredstavuje štátnu pomoc v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ,

PRIJALA TOTO ROZHODNUTIE:

**Článok 1**

Kúpna cena, ktorú mesto Karkkila zaplatilo spoločnosti Componenta Oyj za akcie v spoločnosti Karkkilan Keskustakinteistöt Oy na základe zmluvy uzatvorenej zmluvnými stranami 16. decembra 2003, nepredstavuje štátnu pomoc v prospech spoločnosti Componenta Corporation Oyj v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ.

**Článok 2**

Toto rozhodnutie je určené Fínskej republike.

V Bruseli 20. apríla 2011

Za Komisiu  
Joaquín ALMUNIA  
podpredseda

<sup>(15)</sup> Zákon 132/1999 o využívaní pôdy a výstavbe.