

Vuokrakohde	Saanto	Vuokralainen	Sote/pela osuus %	KP-arvo 31.12.2025	Hinta-arvio (markkina) arviokirja sis. tontti	Arvo ilman tonttia 10/2025
Terveysasema Keltakangas	Kiinteistö	Kymen Tuki, HusLab, sis.vuokra Kiinteistönhoito, yksityishenk.	53 %	914 082	1 000 000	934 800
Terveysasema Valkeala	Kiinteistö	Kymen Tuki, HusLab	98 %	126 701	500 000	469 460
Palvelukeskus Kotiharju	Kiinteistö	Kymen Tuki, Kymijoen ravintolapalvelu	94 %	2 076 441	3 260 000	2 922 770
Kotikallio, lastens. (lastensuojelu Kymsote)	Kiinteistö	50/50% Kaupunki/Kymen Tuki	50 %	312 416	650 000	650 000
Vapriikki (kehitysvam.työpaja +teollisuushalli II)	Kiinteistö	Kymen Tuki, Puhdistushuolto P. Lehtinen, yksityishlö	84 %	47 235	140 000	99 200
Kohtauspaikka Sippu	Kiinteistö	Kymen Tuki	100 %	0	0	0
Perhetukikeskus Kuusankoski	Kiinteistö	Kymen Tuki	100 %	74 110	480 000	459 798
Maatalo Keltakankaantie 8	Kiinteistö	Kymen Tuki, sisäinen varhaiskasvatus	80 %	29 323	140 000	115 308
Mielenterveystoimisto Nuorten Matala Kouvola	Kiinteistö	Kymen Tuki	100 %	205 032	500 000	392 000
Palo- ja pelastusasema ja ensihoito Myllykoski	Kiinteistö	Kymen Tuki	100 %	1 050 468	1 710 000	1 682 120
Palo- ja pelastusas. ensihoito Jaala	Kiinteistö	Kymen Tuki	100 %	251 708	110 000	104 586
Pääpaloasema + ensihoito Kouvola	Kiinteistö	Kymen Tuki	100 %	7 963 098	11 700 000	11 466 705
Palo- ja pelastusasema +ensihoito Kuusankosken	Kiinteistö	Kymen Tuki, Liikennealueet sis. vuokra	94 %	287 779	630 000	562 200
Palo- ja pelastusas Selänpää	Kiinteistö	Kymen Tuki	100 %	39 409	130 000	106 882
Palo- ja pelastusas Tuohikotti	Kiinteistö	Kymen Tuki	100 %	0	18 000	11 662
Palo- ja pelastusas Valkeala	Kiinteistö	Kymen Tuki, Nuohous- ja ilmastointipalvelut Knuutila	98 %	103 454	280 000	222 140
Paloasema+ ensihoito Korja	Kiinteistö	Kymen Tuki, sisäinen puisto	78 %	134 331	270 000	205 040
Hovioikeudentalo (Kymsote, Maakunta)	Kiinteistö	Kymen Tuki/Maakunta	68 %	2 312 509	3 000 000	2 524 000
KOY Korian liikekeskus (HVA neuvola osake)	Osake, nrot 4025-4861, 837 kpl	Kymen Tuki	100 %	7 747	5 000	5 000
Työpaja Viitakummuntie 2	Kiinteistö	50/50% Kaupunki/Kymen Tuki	50 %	40 817	6 000	6 000
Suun th Voikkaa, Koy Voikkaan Liikekaari OSAKE (HVA)	Osake, nrot 1-167, 167 kpl (kaikki)	Kymen Tuki	100 %	60 655	65 000	65 000
YHTEENSA				16 037 313	24 594 000	23 004 671

Liittymät sisältävät arviokirjaan

Kouvolan Yritystilat Oy

TILINPÄÄTÖS

1.1. – 31.12.2024

Sisältö	Sivu
Toimintakertomus	2
Tuloslaskelma	4
Tase	5
Rahoituslaskelma	7
Liitetiedot	8
Luettelo kirjanpitokirjoista ja tositelajeista	15
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	16
Tilintarkastuskertomus	17

Tasekirja on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä, eli 31.12.2034 asti (KPL, 2:10.1 §).

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta tilikauden päättymisestä, eli 31.12.2030 asti (KPL, 2:10.2 §).

Toimintakertomus

Olennaiset tapahtumat tilikaudella

Kouvola Yritystilat Oy on Kouvola Innovation Oy:n tytäryhtiö, joka aloitti toimintansa 1.8.2011. Kouvola Yritystilat Oy:n toimialana on kiinteistöjen hallinta, omistus ja vuokraus. Kiinteistö Oy Kuusankosken Kiltakuja 1, Kiinteistö Oy Korian Portti ja Anjalankosken Painotalo Oy ovat Kouvola Yritystilat Oy:n osakkuusyhtiöitä.

Yhtiön toimitusjohtaja on Pasi Miettinen. Kouvola Yritystilat Oy:llä ei ole palkattua henkilökuntaa. Yhtiön operatiivinen toiminta ja hallinto hoidetaan Kouvola Innovation Oy:ssä.

Kouvola Yritystilat Oy:n hallituksen jäsenet ovat Jukka Silén (pj), Sheikki Laakso, Birgit Koskela, Antti Nyberg, Raija Sierman-Henttonen, Anni Villikka, Janne Wall ja Esa Eloranta (19.6.2024 alkaen).

Kouvola Yritystilat Oy käynnisti kaksi uutta, mittavaa toimitilahanketta. Ammattikorkeakoulun käyttöön rakennutetaan koulutus-, tutkimus- ja kehitystoimintaan liittyviä tiloja. Lisäksi yhtiö päätti rakennuttaa tiloja elintarvikealan yrityksen käyttöön.

Kouvola Yritystilat Oy:n omistuksessa oleviin kohteisiin tehtiin useita pieniä muutos- ja kehityshankkeita vuokralaisten tarpeiden perusteella. Kohteisiin tehtiin myös suunnitelman mukaisia peruskorjauksia.

Kaupunki siirsi Kouvola Yritystilat Oy:lle kiinteistöjä, rakennuksia ja osakkeita kahdeksasta eri kohteesta 1.7.2024. Kohteista ei maksettu kauppahintaa, vaan luovutetut kohteet merkittiin kokonaisuudessaan yhtiön taseeseen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Toimitilojen vuokrausaste pysyi kokonaisuutena hyvänä. Toimisto- ja liiketilojen vuokrausaste oli suurimmassa osassa kohteita yli 75 %, tuotanto- ja varastotilojen ollessa lähes täysin vuokrattuja. Vuokralaisina yhtiöllä on kaikkiaan yli 100 yritystä.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Kouvola Yritystilat Oy käy neuvotteluja tarpeettomien, vajaalla käytöllä tai tyhjillään olevien kiinteistöjen myynnistä tai vuokraamisesta. Vuokrausaste pyritään pitämään mahdollisimman korkeana. Yhtiön tavoitteena ei ole toimia yksinomaan kohteiden pitkäaikaisena vuokraisäntänä, vaan tukea dynaamisesti uusilla toimitilahankkeilla uuden yritystoiminnan sijoittumista ja kasvua Kouvola.

Kouvola kaupungin kanssa jatketaan valmistelua kaupungin omistamien, yrityksille tarkoitettujen toimitilojen siirtämiseksi yhtiölle.

Kouvola Yritystilat Oy osallistuu yritysten fyysistä toimintaympäristöä sekä tila- ja tonttitarpeita koskevaan kaupunkikonsernin sisäiseen yhteistyöhön ja kaupungin strategisten kärkihankkeiden toteuttamiseen. Kaupunki kehittää ja lisää aktiivisesti tonttitarjontaa eri toimialojen yrityksille, jotta esimerkiksi tilaa vievien toimijoiden sijoittuminen on mahdollista.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Vanhojen rakennusten korjaustarve rasittaa yhtiön taloutta tulevaisuudessa. Yllättävät tekniset ongelmat vanhoissa rakennuksissa voivat lisätä ylläpito- ja korjauskustannuksia merkittävästi.

Talouden epävarmuuden jatkuminen voi vaikuttaa vuokralaisten tilatarpeiden vähenemiseen ja myös vuokranmaksukykyyn.

Uusien toimitilahankkeiden käynnistyminen riippuu vahvasti yleisestä taloudellisesta tilanteesta. Yhtiön liikevaihdon kehittyminen ja toiminnan tavoitteiden saavuttaminen riippuvat vahvasti uusien hankkeiden käynnistymisestä.

Tunnusluvut liiketoiminnasta sekä taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

Kouvola Yritystilat Oy		
	2024	2023
Liikevaihto (eur)	2 276 562,76	2 499 527,55
Liikevoitto (eur)	192 582,08	-135 243,32
Liikevoitto-%	8,46	-5,41
Oman pääoman tuotto-%	1,21	-2,15
Omavaraisuusaste-%	60,89	84,46
Sijoitetun pääoman tuotto-%	2,12	-1,99

Ympäristöasiat

Kouvola Yritystilat Oy:ssä on tiedostettu yrityksen ympäristövastuu. Ympäristöasioissa noudatetaan Kouvola kaupungin ympäristöohjeita. Kouvola Yritystilat Oy:n vuokralaiset vastaavat vuokrasopimustensa mukaisesti jätehuollostaan. Toiminnassa pyritään mahdollisimman taloudelliseen materiaalien, energian ja veden kulutukseen.

Yhtiön osakkeet

Yhtiöllä on 5.000 osaketta. Osakkeista 25 on merkitty maksullisena osakepääomana 9.6.2011 ja loput 4.975 yritysjärjestelyjen yhteydessä apporttina, rekisteröinti 27.1.2012. Kaikki osakkeet tuottavat yhtäläisen äänimäärän ja oikeuden voitonjakoon.

Hallituksen esitys yhtiön tuloksen käsittelystä

Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta ja että tilikauden tappio siirretään voitto-/tappiotilille.

TULOSLASKELMA

	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
LIKEVAIHTO	2 276 562,76	2 499 527,55
Liiketoiminnan muut tuotot	40 061,88	16 927,54
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-471 290,04	-692 831,99
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-471 290,04	-692 831,99
Liiketoiminnan muut kulut	-1 652 752,52	-1 958 866,42
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	192 582,08	-135 243,32
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muilta	1,15	0,00
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	2 724,58	0,00
Muilta	39,21	344,80
Saman konsernin yrityksille	-52 469,18	-48 099,57
Muille	-22 781,41	-29 268,54
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-72 485,65	-77 023,31
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	120 096,43	-212 266,63
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	49 369,45	0,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä	49 369,45	0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	169 465,88	-212 266,63

TASE

V A S T A A V A A

	31.12.2024	31.12.2023
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	29 483,80	78 299,92
Ennakkomaksut	0,00	0,00
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	29 483,80	78 299,92
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistettut	1 213 151,64	1 084 532,74
Vuokraoikeudet	4 435,48	4 435,48
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistettut	10 471 575,04	9 813 011,89
Koneet ja kalusto	18 156,49	24 208,68
Muut aineelliset hyödykkeet	52,30	69,73
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hanki	450 483,03	0,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	12 157 853,98	10 926 258,52
Sijoitukset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	161 928,92	137 126,61
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	796 257,43	478 518,18
Muut osakkeet ja osuudet	75 721,57	26 697,07
Muut saamiset	7 400,00	0,00
Sijoitukset yhteensä	1 041 307,92	642 341,86
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	13 228 645,70	11 646 900,30
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	39 206,22	40 703,40
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2 905 831,12	186,00
Muut saamiset	95 697,67	0,00
Siirtosaamiset	1 506,00	227,83
Lyhytaikaiset yhteensä	3 042 241,01	41 117,23
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3 042 241,01	41 117,23
VASTAAVAA YHTEENSÄ	16 270 886,71	11 688 017,53

VASTATTAVAA

	31.12.2024	31.12.2023
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	500 000,00	500 000,00
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahast	10 124 238,27	8 861 436,27
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-170 579,85	41 686,78
Tilikauden voitto (tappio)	169 465,88	-212 266,63
Oma pääoma yhteensä	10 623 124,30	9 190 856,42
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	111 926,35	161 295,80
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	111 926,35	161 295,80
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	73 842,69	365 450,70
Velat saman konsernin yrityksille	4 465 000,00	0,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	4 538 842,69	365 450,70
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	290 940,82	275 741,34
Ostovelat	320 371,20	69 632,21
Velat saman konsernin yrityksille	318 264,60	1 594 944,09
Muut velat	1 338,20	29 809,02
Siirtovelat	66 078,55	287,95
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	996 993,37	1 970 414,61
Vieras pääoma yhteensä	5 535 836,06	2 335 865,31
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	16 270 886,71	11 688 017,53

RAHOITUSLASKELMA

	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Liiketoiminnan rahavirta:		
Voitto / tappio ennen veroja	169 465,88	-212 266,63
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	471 290,04	692 831,99
Pysyvien vastaavien arvonalentumiset / myyntivoitot ja	0,00	41 016,42
Rahoitustuotot ja -kulut	72 485,65	77 023,31
Muut oikaisut	-49 369,45	0,00
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	663 872,12	598 605,09
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	-3 001 123,78	1 821,19
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys	-1 223 463,20	1 262,86
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-3 560 714,86	601 689,14
 Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoitusk	-75 366,12	-77 335,15
Saadut korot liiketoiminnasta	2 763,79	344,80
Saadut osingot liiketoiminnasta	1,15	0,00
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-41,99	-74,31
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-3 633 358,03	524 624,48
 Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-771 954,69	-224 893,65
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet	-6 089,25	0,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	-724,50	0,00
Myönnettyt lainat	-11 465,00	-1 543,00
Investointien rahavirta (B)	-790 233,44	-226 436,65
 Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	4 700 000,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-276 408,53	-298 187,83
Rahoituksen rahavirta (C)	4 423 591,47	-298 187,83
 Rahavarojen muutos (A + B + C)	0,00	0,00
 Rahavarat tilikauden alussa	0,00	0,00
Rahavarat tilikauden lopussa	0,00	0,00
Rahavarojen muutos	0,00	0,00

Liitetiedot

Kouvola Yritystilat Oy kuuluu Kouvola Innovation-konserniin, kotipaikka Kouvola. Kouvola Innovation -konsernin emoyhtiö Kouvola Innovation Oy omistaa yhtiön koko osakekannan.

Kouvola Innovation Oy:n konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa Kouvola Innovation Oy:ltä, Kauppalankatu 13, 45100 Kouvola.

Kouvola Innovation Oy kuuluu Kouvola-konserniin, kotipaikka Kouvola. Kouvola-konsernin emoyhtiö on Kouvola kaupunki, joka omistaa yhtiön koko osakekannan.

Kouvola kaupungin konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa Kouvola kaupungilta, Torikatu 10, 45100 Kouvola.

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA 1:1.5 §) pienyrittäjäasetuksen mukaisesti.

Tilinpäätöksen laatimisessa noudatetut arvostusperiaatteet ja -menetelmät sekä jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenoa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Hankintamenoa on luettu hankinnasta ja valmistuksesta aiheutuneet muuttuvat menot. Suunnitelman mukaiset poistot on tehty seuraavan poistosuunnitelman mukaisesti:

	Poistomenetelmä	Poistoaika/-prosentti
<i>Aineettomat hyödykkeet</i>		
Muut pitkävaikutteiset menot	Tasapoisto	5 vuotta
<i>Aineelliset hyödykkeet</i>		
Maa- ja vesialueet		
Maa- ja vesialueet	Ei poistoja	
Liittymismaksut	Ei poistoja	
Rakennukset ja rakennelmat		
Tehdas-/tuotantorakennukset	Menojäännöspoisto	4 %
Toimistorakennukset	Menojäännöspoisto	4 %
Rakennusten koneet ja kalusto	Menojäännöspoisto	25 %
Rakennelmat	Menojäännöspoisto	4 %
Rakennusaikaiset korot	Tasapoisto	10 vuotta
Rakennusten vuokraoikeudet	Tasapoisto	30 vuotta
Koneet ja kalusto	Menojäännöspoisto	25 %
Muut aineelliset hyödykkeet		
Piha-asfaltit	Tasapoisto	10 vuotta
Rautatiet	Tasapoisto	10 vuotta
Tietoverkot	Menojäännöspoisto	25 %
Muut hyödykkeet	Tasapoisto	10 vuotta

Poistosuunnitelmaa on muutettu 1.1.2024 alkaen tehdas- ja tuotantorakennusten osalta. Poistoprosentti on laskettu 7 prosentista 4 prosenttiin.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konserniin kuuluvat emoyhtiö Kouvola Innovation Oy ja tytäryhtiöt Kouvola Yritystilat Oy ja RRT Kouvola Oy sekä osakkuusyhtiö Kohoa Synergiakeskus Oy. Kouvola Yritystilat Oy:n osakkuusyhtiöt Kiinteistö Oy Kuusankosken Kiltakuja 1, sekä Kouvola kaupungilta 1.7.2024 siirtyneet Korian Portti Oy ja Anjalankosken Painotalo Oy on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä Kouvola Innovation -konserniin.

Konsernitili

Kouvola Innovation Oy:llä, Kouvola Yritystilat Oy:llä ja RRT Kouvola Oy:llä on pankkitilit, jotka ovat liitetty Kouvola-konsernin konsernitiliin. Konsernitilisaamiset ja -velat on kirjattu tilinpäätöksessä lyhytaikaisiin saamisiin saman konsernin yrityksiltä ja velkoihin saman konsernin yrityksille.

Tuloslaskelman liitetiedot

Liiketoiminnan muut tuotot

	Kouvola Yritystilat Oy	
	2024	2023
Muut tuotot	40 061,88	16 927,54
Yhteensä	40 061,88	16 927,54

Liiketoiminnan muut kulut

	Kouvola Yritystilat Oy	
	2024	2023
Vuokrat	139 188,72	396 638,60
Kiinteistövero	132 951,48	130 447,82
Muut liiketoiminnan kulut	1 380 612,32	1 390 763,58
Pysyvien vastaavien myyntitappiot	0,00	41 016,42
Yhteensä	1 652 752,52	1 958 866,42

Tilintarkastajan palkkiot

	Kouvola Yritystilat Oy	
	2024	2023
BDO Audiator Oy		
Tilintarkastus	3 532,00	1 824,50
Yhteensä	3 532,00	1 824,50

Taseen vastaavien liitetiedot

Pysyvien vastaavien erittely

Aineettomat hyödykkeet

Kouvolan Yritystilat Oy

	Muut aineettomat hyödykkeet
Hankintameno 1.1.2024	414 630,41
Hankintameno 31.12.2024	414 630,41
Kertyneet poistot ja arvon alentumiset 1.1.2024	-336 330,49
Tilikauden poistot	-48 816,12
Kertyneet poistot 31.12.2024	-385 146,61
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	29 483,80
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	78 299,92

Aineelliset hyödykkeet

Kouvolan Yritystilat Oy

	Maa- ja vesialueet	Maa- ja vesialueiden liittymismaksut	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakkomak sut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2024	1 063 608,18	25 360,04	17 962 507,76	310 433,69	305 890,01	0,00	19 667 799,68
Lisäykset	128 618,90	0,00	1 074 967,45	0,00	0,00	450 483,03	1 654 069,38
Hankintameno 31.12.2024	1 192 227,08	25 360,04	19 037 475,21	310 433,69	305 890,01	450 483,03	21 321 869,06
Kertyneet poistot ja arvon alentumiset 1.1.2024	0,00	0,00	-8 149 495,87	-286 225,01	-305 820,28	0,00	-8 741 541,16
Tilikauden poistot	0,00	0,00	-416 404,30	-6 052,19	-17,43	0,00	-422 473,92
Kertyneet poistot 31.12.2024	0,00	0,00	-8 565 900,17	-292 277,20	-305 837,71	0,00	-9 164 015,08
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	1 192 227,08	25 360,04	10 471 575,04	18 156,49	52,30	450 483,03	12 157 853,98
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	1 063 608,18	25 360,04	9 813 011,89	24 208,68	69,73	0,00	10 926 258,52

Sijoitukset

Kouvolan Yritystilat Oy

	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet osakkuus- yhtiöissä	Muut osakkeet ja osuudet	Muut saamiset	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2024	137 126,61	478 518,18	26 697,07	0,00	642 341,86
Lisäykset	24 802,31	317 739,25	49 024,50	7 400,00	398 966,06
Hankintameno 31.12.2024	161 928,92	796 257,43	75 721,57	7 400,00	1 041 307,92
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	161 928,92	796 257,43	75 721,57	7 400,00	1 041 307,92
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	137 126,61	478 518,18	26 697,07	0,00	642 341,86

Omistukset muissa yrityksissä

Osakkuusyritykset

Nimi	Emon omistus- osuus %	Konsernin omistus-osuus %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Kiinteistö Oy Kuusankosken Kiltakuja 1	39,07 %	39,07 %	1 047 687,97	701,57
Kiinteistö Oy Korian Portti	39,92 %	39,92 %	1 860 209,00	0,00
Anjalankosken Painotalo Oy	22,59 %	22,59 %	1 379 245,86	14,60

Saamisten erittely

	Kouvolan Yritystilat Oy	
	2024	2023
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksilt		
Myyntisaamiset	0,00	186,00
Konsernitilisaamiset	2 905 831,12	0,00
Yhteensä	2 905 831,12	186,00
Saamiset muilta		
Myyntisaamiset	39 206,22	40 703,40
Muut saamiset	95 697,67	0,00
Siirtosaamiset	1 506,00	227,83
Yhteensä	136 409,89	40 931,23
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3 042 241,01	41 117,23

Siirtosaamisiin sisältyvät erät

	Kouvolan Yritystilat Oy	
	2024	2023
Muut menoennakot (HakosaloOy)	1 506,00	227,83
Yhteensä	1 506,00	227,83

Taseen vastattavien liitetiedot

Oma pääoma

	Osakepääoma	SVOP-rahasto	Voittovar	Tilikauden voitto/tappio	Yhteensä
Määrä 1.1.	500 000,00	8 861 436,27	41 686,78	-212 266,63	9 190 856,42
Sijoitus SVOP-rahastoon	0,00	1 262 802,00	0,00	0,00	1 262 802,00
Edellisen tilikauden voiton siirto	0,00	0,00	-212 266,63	212 266,63	0,00
Tilikauden voitto/tappio	0,00	0,00	0,00	169 465,88	169 465,88
Määrä 31.12.	500 000,00	10 124 238,27	-170 579,85	169 465,88	10 623 124,30

	Kouvolan Yritystilat Oy 2024	2023
Sidottu oma pääoma	500 000,00	500 000,00
Vapaa oma pääoma	10 123 124,30	8 690 856,42
Oma pääoma yhteensä	10 623 124,30	9 190 856,42

Laskelma jakokelpoisesta vapaasta pääomasta 31.12.

	Kouvolan Yritystilat Oy 2024	2023
Voitto (tappio) edellisiltä tilikausilta	-170 579,85	41 686,78
Tilikauden voitto (tappio)	169 465,88	-212 266,63
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	10 124 238,27	8 861 436,27
Yhteensä	10 123 124,30	8 690 856,42

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Hallitus esittää, että yhtiön vapaan oman pääoman osoittama 10 123 124,30 euron suuruinen jakokelpoinen vapaa oma pääoma jätetään edellisten kausien tulostilille ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Vieraan pääoman erittely

	Kouvola Yritystilat Oy	
	2024	2023
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat saman konsernin yrityksille		
Muut velat	4 465 000,00	0,00
Yhteensä	4 465 000,00	0,00
Velat muille		
Lainat rahoituslaitoksilta	73 842,69	365 450,70
Yhteensä	73 842,69	365 450,70
Pitkäaikainen vieras pääoma	4 538 842,69	365 450,70
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	75 976,47	39 388,23
Konsernitilivelat	0,00	1 555 555,86
Muut velat	235 000,00	0,00
Siirtovelat	7 288,13	0,00
Yhteensä	318 264,60	1 594 944,09
Velat muille		
Lainat rahoituslaitoksilta	290 940,82	275 741,34
Ostovelat	320 371,20	69 632,21
Muut velat	1 338,20	29 809,02
Siirtovelat	66 078,55	287,95
Yhteensä	678 728,77	375 470,52
Lyhytaikainen vieras pääoma	996 993,37	1 970 414,61

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

	Kouvola Yritystilat Oy	
	2024	2023
Lainat rahoitus- ja vakuutuslaitoksilta	0,00	0,00
Pitkäaikaiset velat konserniyhteisöiltä	3 525 000,00	0,00
Yhteensä	3 525 000,00	0,00

Siirtovelkojen olennaiset erät

	Kouvolan Yritystilat Oy	
	2024	2023
Lyhytaikaiset siirtovelat		
Korkojaksotukset	130,43	287,95
Tuloennakot	1 082,44	0,00
Kiinteistöverot	64 865,68	0,00
Yhteensä	66 078,55	287,95
Korkojaksotukse konserni	7 288,13	0,00
Yhteensä	73 366,68	287,95

Vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot

Annetut vakuudet

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön

	Kouvolan Yritystilat Oy	
	2024	2023
Rahalaitoslainat	364 783,51	641 192,04
Kiinnitykset kiinteistöön	1 200 000,00	2 900 000,00
Laina Kouvolan kaupunki	4 700 000,00	0,00
Kiinnitykset kiinteistöön	3 800 000,00	0,00
Vakuudeksi annetut kiinnitykset	5 000 000,00	2 900 000,00

Erittelyt kiinnityksistä

Haltija	pvm	Asianumero	kpl	a` Eur	Nim.arvo Eur
Kaakkois-Suomen Osuuspankki	29.2.2012	518/29.2.2012/1651	1	400 000,00	400 000,00
Kaakkois-Suomen Osuuspankki	29.2.2012	518/29.2.2012/1652	1	400 000,00	400 000,00
Kaakkois-Suomen Osuuspankki	29.2.2012	518/29.2.2012/1654	1	400 000,00	400 000,00
				1 200 000,00	1 200 000,00
Kouvolan kaupunki	20.12.2024	286-023-0328-0002 Katajaharjuntie 10	1	1 400 000,00	1 400 000,00
Kouvolan kaupunki	20.12.2024	286-023-0355-0003 Katajaharjuntie 9	1	700 000,00	700 000,00
Kouvolan kaupunki	20.12.2024	286-032-2048-0004 Ekokaari 33	1	800 000,00	800 000,00
Kouvolan kaupunki	20.12.2024	286-033-3085-0021 Valtatie 12	1	900 000,00	900 000,00
				3 800 000,00	3 800 000,00

Saadut vakuudet

Nordea, takuuaikainen takaus Kymen Peltikate Oy Eur 3 047,10

Viimeinen voimassaolopäivä 28.2.2027

Luettelo kirjanpitolukemista ja tosittien lajeista sekä säilytystavat

Yhtiön pääkirjanpito ja poistojen laskenta on tehty Raindance-järjestelmässä. Kassajärjestelmänä on Nomentia Banking.

Tilinpäätös		sidottu
Pääkirja		sähköisesti
Päiväkirja		sähköisesti
	Tositelaji	
Alkusaldot	ALKUSA	sähköisesti
Käyttöomaisuustositteet	KOMTOS	sähköisesti
Käyttöomaisuuden muistiot	KOMMUI	sähköisesti
Ulkoiset Excel-muistiot	MUIST1	sähköisesti
Ulkoiset Excel-muistiot	MUIRO2	sähköisesti
Ostolaskut, Rondo	OSTOT	sähköisesti
Ostoreskontra maksut	OMAKSU	sähköisesti
ORP Maksut	ORPMAK	sähköisesti
ORP Ostol. DataCycle	ORPRO	sähköisesti
Laskulaji 11	MRP11	sähköisesti
Laskulaji 27	MRP27	sähköisesti
Hyvityslaskun kuittaus	MRPHYV	sähköisesti
Manuaalisuoritukset	MRPMAN	sähköisesti
Tileistä poisto, luottotappio	MRPK	sähköisesti
Manuaalisuoritukset	MRPMAN	sähköisesti
Viitesuoritukset	MRPVII	sähköisesti
Pankkien tiliotteet	PANKKI	sähköisesti

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Pasi Miettinen, toimitusjohtaja

Jukka Silén

Sheikki Laakso

Antti Nyberg

Birgit Koskela

Raija Sierman-Henttonen

Anni Villikka

Janne Wall

Esa Eloranta

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilinpäätöksestä on tänään annettu kertomus.

Sähköisen allekirjoituksen päiväyksellä
Kouvolassa _____ päivänä _____ kuuta 2025

BDO Audiator Oy

Ulla-Maija Tuomela

KHT, JHT

This documents contains 16 pages before this page

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

Pasi Reino Antero Miettinen

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Kouvolan Yritystilat Oy

ac15ad7f-59fb-4f01-83ea-f2fe1212cde1 - 2025-02-19 19:42:00 UTC +02:00

BankID / MobileID - 4b9986ff-ce90-4d36-9e9d-b1230dd286a1 - FI

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

Birgit Mariitta Koskela

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Kouvolan Yritystilat oy

c4b73f00-7a48-4007-9f7b-7fc1dbd3d976 - 2025-02-19 20:06:17 UTC +02:00

BankID / MobileID - c692f64b-53f2-48af-9cab-62bc16f32c33 - FI

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Esa Eero Juhani Eloranta

576eb792-ce02-4319-9de1-54c09872f667 - 2025-02-19 20:20:41 UTC +02:00

BankID / MobileID - 78f663d9-ca4d-48c6-b98f-2784b2c4456c - FI

ANNI MAIJU HENRIIKKA VILLIKKA

26cb1478-4fb7-4077-aa80-ad2c79ee0be7 - 2025-02-19 21:20:14 UTC +02:00

BankID / MobileID - 59e33b56-59a3-441c-9ba9-d212d46153b8 - FI

JANNE OLAVI WALL

a7655429-8182-4d3c-88c1-992ad64b88b2 - 2025-02-19 22:31:08 UTC +02:00

BankID / MobileID - 447f9dd5-fb61-4ee3-b79f-8f1d3ee3bff9 - FI

RAIJA HANNELE SIERMAN-HENTTONEN

954680eb-bc9a-45e0-9cb8-b881043ee54f - 2025-02-20 13:08:02 UTC +02:00

BankID / MobileID - d15ce3a5-a3e5-4bf2-b9ba-4838833475f5 - FI

JUKKA SILEN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Kouvola Innovation Oy

b5015e3e-bc93-45db-bb94-d90a2d22b208 - 2025-02-20 16:07:16 UTC +02:00

BankID / MobileID - c96d46f0-451e-4558-b399-f00d4908c30e - FI

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

This documents contains 17 pages before this page

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

TIMO ANTTI MIKAEL NYBERG

084c416d-085f-4f91-9c5a-8460f0a32e9e - 2025-02-24 20:29:24 UTC +02:00
BankID / MobileID - 5246cb12-f392-426a-939d-ae1ea6f41e9a - FI

KRISTIAN SHEIKKI LAAKSO

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Kouvolan yritystilat
f383e39c-47de-4630-9556-6508d29c5768 - 2025-02-26 08:58:29 UTC +02:00
BankID / MobileID - feef001d-a712-4d3c-b2db-b52e85233420 - FI
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 18 pages before this page
Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kouvolan Yritystilat Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kouvolan Yritystilat Oy:n (y-tunnus 2413977-9) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2024. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviin tapauksiin esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonemme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa,

väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Sähköisen allekirjoituksen päiväyksellä

BDO Audiator Oy, tilintarkastusyhteisö

Ulla-Maija Tuomela
KHT, JHT

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Kysytty 28-10-2025. Voimassa 02-07-2015 lähtien
YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Yhtiön toiminimi on Kouvolan Yritystilat Oy.

2 § Yhtiön kotipaikka on Kouvola.

3 § Yhtiön toimiala on kiinteistöjen ja osakkeiden omistus, hallinta, vuokraus, rakentaminen, saneeraus ja myynti.

4 § Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu yhdestä kymmeneen jäsentä.

5 § Yhtiötä edustaa hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin erikseen yksin. Hallitus voi antaa nimetyille henkilölle oikeuden yhtiön edustamiseen.



Ote kaupparekisteristä

Yritys

Toiminimi	Kouvolan Yritystilat Oy
Y-tunnus	2413977-9
Yritys rekisteröity	05.07.2011
Yritysmuoto	Osakeyhtiö
Otteen sisältö	27.10.2025 14:06:18 rekisterissä olleet tiedot

Yhteystiedot

Postiosoite	Kauppalankatu 13 45100 Kouvola
Käyntiosoite	Kauppalankatu 13 45100 Kouvola

Rekisterimerkinnät

Perustiedot

Toiminimi	Kouvolan Yritystilat Oy. (Rekisteröity 05.07.2011)
Toimiala	Yhtiön toimiala on kiinteistöjen ja osakkeiden omistus, hallinta, vuokraus, rakentaminen, saneeraus ja myynti. (Rekisteröity 05.07.2011)
Kotipaikka	Kouvola. (Rekisteröity 05.07.2011)
Tilikausi	Tilikausi on 01.01. - 31.12. (Rekisteröity 05.07.2011)

Perustaminen

Perustaminen	Perustamissopimus on allekirjoitettu 06.06.2011. (Rekisteröity 05.07.2011)
--------------	---

Yhtiöjärjestyksen muutos

Yhtiöjärjestyksen muutos	Yhtiöjärjestyksen muutoksesta on päätetty 02.06.2015. (Rekisteröity 02.07.2015 08:54:51)
--------------------------	---

Pääomatiedot

Osakepääoma	Osakepääoma 500.000,00 euroa, täysin maksettu. Osakkeet 5.000 kpl. (Rekisteröity 27.01.2012)
-------------	--

Hallitus

Hallitus	(Rekisteröity 21.10.2025 10:50:56)
----------	------------------------------------

Hallitus (jatkoa)

Tehtävä tai asema	Nimi	Syntymäaika
Puheenjohtaja	Frimodig Jouni Tapani	■■■■■■■■
Jäsen	Eloranta Esa Eero Juhani	■■■■■■■■
Jäsen	Helkala Tommi Kari Tapio	■■■■■■■■
Jäsen	Koskela Birgit Mariitta	■■■■■■■■
Jäsen	Rantakaulio Juha Allan	■■■■■■■■
Jäsen	Sierman-Henttonen Raija Hannele	■■■■■■■■
Jäsen	Sippula Päivi Hannele	■■■■■■■■
Jäsen	Ylä-Outinen Mia Maria	■■■■■■■■

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja	(Rekisteröity 07.01.2024 09:58:30)	
Tehtävä tai asema	Nimi	Syntymäaika
Toimitusjohtaja	Miettinen Pasi Reino Antero	■■■■■■■■

Tilintarkastajat

Tilintarkastajat	(Rekisteröity 04.06.2013)	
Tehtävä tai asema	Nimi	Syntymäaika
Tilintarkastaja	BDO Audiator Oy, Y-tunnus 0904285-6, Kaupparekisteri	
Päävastuullinen tilintarkastaja	Tuomela Ulla-Maija	■■■■■■■■

Edustaminen

Lakimääräinen edustaminen	Yhtiötä edustaa osakeyhtiölain nojalla hallitus. (Rekisteröity 05.07.2011)
Edustaminen	Hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin (Rekisteröity 02.07.2015 08:54:51)

Prokuristit

Prokurat	(Rekisteröity 05.07.2011)	
Tehtävä tai asema	Nimi	Syntymäaika
Prokuristi	Korjala Hanna-Maaria	■■■■■■■■

Prokuristit edustavat yhtiötä kukin yksin.

Tilinpäätös

Tilinpäätösasiakirjat	Tilinpäätös ajalta 01.01.2024 - 31.12.2024. (Rekisteröity 04.04.2025 03:00:20)
-----------------------	---

Voimassa olevat henkilötiedot

Nimi	Syntymäaika	Kansalaisuus	Kotipaikka
Eloranta Esa Eero Juhani			Helsinki
Frimodig Jouni Tapani			Kouvola
Helkala Tommi Kari Tapio			Kouvola
Korjala Hanna-Maaria			Kouvola
Koskela Birgit Mariitta			Kouvola
Miettinen Pasi Reino Antero			Kouvola
Rantakaulio Juha Allan			Kouvola
Sierman-Henttonen Raija Hannele			Kouvola
Sippula Päivi Hannele			Kouvola
Tuomela Ulla-Maija			Imatra
Ylä-Outinen Mia Maria			Kouvola

Lisätiedot

Yritys tai yhteisö on tehnyt lakisääteisen edunsaajailmoituksen kaupparekisteriin

Toiminimihistoria

Toiminimi	Ajankohta
Kouvolan Yritystilat Oy	05.07.2011 -

Viimeisimmät rekisteröidyt tilinpäätökset

Tilinpäätös ajalta 01.01.2024 - 31.12.2024.

Tilinpäätös ajalta 01.01.2023 - 31.12.2023.

Tilinpäätös ajalta 01.01.2022 - 31.12.2022.

Tilinpäätös ajalta 01.01.2021 - 31.12.2021.

Tilinpäätös ajalta 01.01.2020 - 31.12.2020.

Tietolähde: Patentti- ja rekisterihallitus

Leimattu sähköisesti PRH:n palvelussa.
Patentti- ja rekisterihallitus (PRH)
27. lokakuuta 2025 klo 14.06.22 (EET)

KOUVOLAN KAUPUNKI

SOTE- JA PELA-KIINTEISTÖJEN YHTIÖITTÄMISSELVITYS

04. KESÄKUUTA 2025



Kouvolan kaupunki

04. kesäkuuta 2025

Olemme laatineet 07.05.2025 päivätyn tarjouksemme mukaisesti Kouvolan kaupungille raportin koskien sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämisvaihtoehtoja.

Toimeksiannon sisällön laajuus ja sisältö on Asiakkaan vastuulla. Tämän toimeksiannon tarkoituksena ei ole suorittaa tilintarkastusta. Tilintarkastuksen tarkoitus on antaa lausunto tarkastuksen kohteesta tai sen osista emmekä näin anna vastaavaa lausuntoa toimeksiannon kohteesta tai sen osista.

Olemme jätetyn tarjouksen ja esitellyn työsuunnitelman mukaisesti tehneet tiettyjä analyysijä sisäistä käyttöänne varten. Olemme esittäneet tässä raportissa ja sen mahdollisissa liitteissä näiden analyysien ja niihin liittyvien huomioiden tulokset. Mikäli olisimme tehneet muita toimenpiteitä, muita asioita olisi saattanut tulla tietoomme, jotka olisimme raportoineet Teille.

Elleivät osapuolet toisin sovi, tilaajalla ei ilman BDO:n suostumusta ole oikeutta käyttää tätä raporttia muuhun kohteeseen tai tarkoitukseen kuin sopimuksessa on edellytetty eikä luovuttaa niitä kolmannen henkilön käyttöön.

Emme ole arvioineet tarvittavia toimenpiteitä/riskejä toiminnan jatkuvuuden näkökulmasta.

Kunnioittavasti

BDO Oy

Osakas

Alpo Ronkainen

YLEISTÄ TOIMEKSIANNOSTA

Toimeksiannon tausta

- ▶ Sote-voimaannanolain mukaan, mikäli kaupunki haluaa vuokrata jatkossa sote- ja pela-kiinteistöjä hyvinvointialueelle, tulee ne yhtiöittää 3+1 vuoden siirtymäajan puitteissa. Kiinteistöjen vuokraus suuntautuu kilpailuille markkinoille, jolloin niitä koskee yhtiöittämisvelvollisuus.
- ▶ Kouvolan kaupunki (myöhemmin ”Kaupunki”) on aloittanut keskustelut sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämisestä.
- ▶ Kaupunki haluaa taustamateriaalia tukemaan tulevaisuuden toimintamallin valintaa sen suhteen, miten sote- ja pela-kiinteistöt tulisi yhtiöittää ja millä tavalla kiinteistöihin liittyvät tukipalvelut tulisi organisoida toiminnan jatkuvuuden näkökulmasta.
- ▶ Kaupungin toiveena on, että selvityksessä tarkasteltaisiin yhtiöitettävien kiinteistöjen vastaanottavana yhtiönä olisi Kouvolan Yritystilat Oy, joka on kaupungin tytäryhtiö Kouvola Innovation Oy:n 100 % omistuksessa.
 - ▶ Kaupungin toinen 100 %:sti omistettu kiinteistöjen ja asuntojen omistukseen liittyvä yhtiö on Kouvolan Asunnot Oy, joka vastaa kaupungin vuokratilojen omistamisesta ja vuokraamisesta.
- ▶ Tämän selvityksen tarkoituksena on tehdä ehdotus taloudellisesti ja toiminnallisesti perustellusta yhtiöittämis- ja organisointikokonaisuudesta, joka vastaa kaupungin tarpeita sekä toteuttaa lainsäädännön määräämät velvoitteet markkinoille suuntautuvan toiminnan yhtiöittämisestä.

Tarkasteltavat kohteet ja niiden hallinnointi

- ▶ Kaupungilla on omistuksessaan hyvinvointialueelle vuokrattuja kohteita yhteensä 26 kappaletta, jotka on kuvattu raportin liitteessä. Kohteista kahdeksan on paloasemia ja loput sote-tiloja.
- ▶ Vuokrasopimukset kohteista ovat joko määräaikaista tai toistaiseksi voimassaolevia 12 kuukauden irtisanomisajalla.
- ▶ Kohteet on salkutettu kaupungin toimesta kolmeen eri kategoriaan niiden kunnon ja vuokrattavuuden mukaisesti.
- ▶ Ara-kohteita kaupungin sote-kiinteistöistä ovat saamamme tiedon mukaisesti Mäntylän rivitalot, Palvelukeskus Valkealakoti, Asumispalveluyksikkö Pihlajisto sekä Kumpula.
- ▶ Osakehuoneistona olevia sote-kohteita kaupungilla on Voikkaan suunterveydenhuollon kohde (Kiinteistö oy Voikkaan Liikekaari) ja neuvolan tilat (Kiinteistö Oy Korian Liikekeskus)
- ▶ Kaupunki tuottaa nykymuodossaan kiinteistöhuollon palveluja sote- ja pela-kiinteistöihinsä liittyen.

YHTEENVETO

Oikeudelliset rajoitteet ja mahdollisuudet

- ▶ Hyvinvointialueelle vuokrattavat kohteet on joka tapauksessa yhtiötettävä soteuudistuksen voimaantulon mukaisen 3+1 vuoden säädetyn siirtymäajan kuluessa, sillä toimitilojen vuokraaminen hyvinvointialueelle on markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka tulee kuntalain mukaan yhtiöittää. Siirtymäaika päättyy 31.12.2025, ellei hyvinvointialue ole käyttänyt yhden lisävuoden optiotaan.
- ▶ Mikäli kyseessä on hyvinvointialueelle siirtyneet vuokrasopimukset, yhtiöittämisvelvollisuus muodostuu uusien sopimusten yhteydessä.
- ▶ Yhtiöittämisvelvollisuus koskee kiinteistöjä, jotka on pääsääntöisesti (yli 50 %:sti) vuokrattu hyvinvointialueelle (tai muulle markkinatoimijalle yhteensä). Esimerkiksi koulurakennuksia, joiden yksittäisiä tiloja on vuokrattu hyvinvointialueelle, ei tule yhtiöittää.
- ▶ Kuntalain mukaisesti voidaan tulkita, että vapaille markkinoille vuokrattavia kiinteistöjä koskee yhtiöittämisvelvollisuus, ellei kyseessä ole toiminta, joka liittyy kunnan maankäytön tavoitteiden toteuttamiseen (kuntalain 127 §:ssä yksilöity poikkeus).
- ▶ Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt kuuluvat yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin. Niiden juridinen muoto ei täytä sellaisenaan yhtiöittämisen edellytyksiä, koska yhtiön osake oikeuttaa vain asunnon tai kiinteistön osan hallintaan, ja omistaja vastaa suoraan sen tuotoista ja kustannuksista.
- ▶ Tukipalveluiden osalta tulee arvioida, halutaanko esimerkiksi kiinteistönhuollon henkilöstöä ja kalustoa siirtää yhtiöön. Tulkitsemme, että pääsäännön mukaan henkilö, jonka työpanos on kohdistunut pääasiallisesti siirtyvien kohteiden huoltoon taikka ylläpitoon, on oikeus siirtyä yhtiöittämisessä vastaanottavaan yhtiöön liikkeenluovutuksen periaattein.
- ▶ Kaupunki voi myydä tytäryhtiölleen tukipalveluja ilman yhtiöittämisvelvoitetta. Palvelut tulee kuitenkin hinnoitella markkinaehtoisesti ja myynti tulee kirjanpidollisesti eriyttää.
- ▶ Mikäli perustettavassa yhtiössä on ainoastaan sote- ja pela-kiinteistöjä sekä muuta markkinoilla tapahtuvaa toimintaa ja vapaarahoitteisia asuntoja, ei yhtiö ole hankintayksikkö.
- ▶ Kiinteistöt tulee osakeyhtiölain ja valtioneuvoston mukaisesti siirtää yhtiölle käypään ja markkinaehtoiseen arvoon sekä ara-kohteiden osalta vahvistettuun enimmäisluovutuskorvaushintaan.
- ▶ Mikäli yhtiötettäviin kohteisiin kaupunki on saanut investointiavustusta, tulee kaupungin olla yhteydessä investointiavustuksen myöntäjään ja saada suostumus kohteiden siirrolle, sekä varmistaa se, onko investointiavustuksen myöntäjällä rajoitteita taikka ehtoja siirrolle.

Taloudelliset asiat

- ▶ Kiinteistöjen siirto perustettavaan yhtiöön voidaan toteuttaa joko apporttisijoituksena tai kiinteistön kauppana.
- ▶ Yhtiö voi toteuttaa omistajatuloutusta osinko- tai korkotuloina (tai pääomanpalautuksina) riippuen sen pääomarakenteesta.
- ▶ Kiinteistön kaupassa kauppahinta voi jäädä joko kokonaan tai osittain velaksi, jolloin yhtiö maksaa siitä korkoa kaupungille. Yhtiölle tulee maksettavaksi varainsiirtovero, mutta se maksaa lähtökohtaisesti vähemmän tuloveroa, ja sillä on parempi mahdollisuus omistajatuloutukseen kaupungille.
- ▶ Sote- ja pela-kiinteistöjen siirrosta apporttisijoituksena on säädetty määräaikainen varainsiirtoverovapaus, joka koskee pääsääntöisesti hyvinvointialueelle vuokrattuja kohteita. Muiden kiinteistöjen siirrosta maksetaan joka tapauksessa varainsiirtovero (kauppahinnasta 3 % tai osakkeiden osalta 1,5 %).
- ▶ Kauppana toteutettavan siirron yhteydessä on kiinnitettävä huomiota yhtiöiden ensimmäisen vuoden kassavarojen riittämiseen varainsiirtoveron sekä lainanlyhennysten johdosta.
- ▶ Yhtiöittämistavan valintaa ohjaa, halutaanko painottaa yhtiön vakavaraisuutta (apporttisijoitus) vai omistajatuloutusta ja mahdollisia pitkän aikavälin pienempiä verokustannuksia (kiinteistön kauppa).
- ▶ Kiinteistöjen siirtoarvon tulee vastata käypää arvoa, mutta toisaalta käypä arvo määräytyy tuottojen perusteella, jolloin lopullinen siirtoarvo voidaan määrittää vasta, kun on selvillä vuokratuottojen määrä siirtymäajan jälkeen.

Suositeltu aikataulu

- ▶ Koska yhtiön on suoritettava yhteisön tuloveroa (20 %) vuokraustoiminnan tuloksesta, on yhtiöittäminen perustelua tästä syystä toteuttaa vasta, kun sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämisvelvollisuus muodostuu.
- ▶ Myös kohteiden arvostaminen on helpompaa, kun on tiedossa siirtymäajan jälkeiset vuokrauskohteet sekä kertyvän vuokran määrä. On kuitenkin huomioitava, että yhtiöittämisen aikataulutus voi tällöin muodostua kiireiseksi.
- ▶ Kaupungin on syytä muodostaa jo tässä vaiheessa periaatteellinen tahtotila yhtiöittämisen toteutustavasta (kauppa, pääomasijoitus), vastaanottavasta yhtiöstä, maaomaisuuden siirrosta sekä kiinteistöjen johtamiseen ja ylläpitoon liittyvien tehtävien organisoimisesta.

KESKEISET JOHTOPÄÄTÖKSET (1/3)

Yhtiöitettävät kohteet

- ▶ Sote- ja pela-kiinteistöjen osalta yhtiöittämisvelvollisuus koskee niitä kohteita, joihin hyvinvointialue ja kaupunki tekevät uudet vuokrasopimukset. Näemme, että nämä vuokrasopimukset hyvinvointialueen kanssa tulee tehdä yhtiön lukuun tai niin, että ne voidaan siirtää kaupungilta yhtiölle.
- ▶ Kohteissa, joissa vuokra-asetuksen mukaisen määräaikaisen tai sitten hyvinvointialueelle siirtyneen sopimuksen tilalle on jo solmittu uusi vuokrasopimus, on muodostunut jo uuden vuokrasopimuksen myötä yhtiöittämisvelvoite.
- ▶ Kohteet ovat yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä, ellei kyseessä ole vähäinen tai satunnainen tilojen ylikapasiteetin vuokraus. Tulkintamme mukainen raja-arvo yhtiöittämisvelvollisuuden muodostumiselle on 50 %:n vuokraus tiloista.
- ▶ Lähtökohtaisesti siis kaikki tarkastellut sote- ja pela-kiinteistöt ovat yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä
- ▶ Mikäli kohteiden vuokrattava määrä vähentyy, eivät ne siinä tapauksessa ole yhtiöittämisvelvoitteen piirissä, jos vuokraus on alle 50 % tiloista.
- ▶ Yhtiöittämisvelvoitetta ei voi kiertää välivuokraamalla kohteet kaupungin tytäryhtiölle.
- ▶ Tulkintamme mukaisesti myös osakehuoneistot, joita vuokrataan markkinoille, ovat yhtiöittämisvelvoitteen piirissä. Tällöin huoneiston tai huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet tulisi siirtää yhtiölle.
- ▶ Tällöin kaupungin omistamat Koy Voikkaan Liikekaaren ja Koy Korian Liikekeskuksen osakkeet tulisi siirtää yhtiön omistukseen niiltä osin, kun tiloja vuokrataan markkinoille.
- ▶ Kiinteistöihin liittyvä maaomaisuus voidaan joko siirtää yhtiöön tai jättää kaupungille. Maavuokrien tulouttaminen yhtiöstä on verotehokas omistajatuloutuksen tapa, mikä on etu tontin jäädessä kaupungille. Se voidaan myös tarvittaessa myydä myöhemmin yhtiölle tai kaupan yhteydessä sijoittajalle.

Vastaanottava yhtiö

- ▶ Kaupungin lähtökohtana on, että kiinteistöt yhtiöitetään kaupungin olemassa olevaan toimitilayhtiö Kouvola Yritystilat Oy:öön, joka on kaupungin tytäryhtiön tytäryhtiö.

- ▶ Järjestelyssä ongelmallista on varainsiirtoverokohtelu, sillä apporttisijoitus Kouvola Yritystilat Oy:öön ilman uusien osakkeiden antamista ei käsityksemme mukaan täytä varainsiirtoverovapauden edellytyksiä.
- ▶ Kun Verohallinto ei hyväksy välillistä omistusta varainsiirtoverovapaudelle, tulee kaupungin harkita, tulisiko sote- ja pela-kiinteistöt yhtiöittää suoraan uuteen kaupungin 100 prosenttisesti perustamaan yhtiöön tai muodostaa Kouvola Innovation Oy:stä pelkästään toimitiloja omistava yhtiö.
- ▶ Ara-kohteiden osalta suosittelemme, että vastaanottava yhtiö olisi kaupungin vuokrataloyhtiö, sillä ara-sääntely ja kohteiden toiminnallinen luonne on lähempänä vuokrataloyhtiötä kuin toimitilayhtiötä. Myös muut asumiseen liittyvät sote-kohteet voivat olla toiminnallisesti lähempänä vuokrataloyhtiötä kuin toimitilayhtiötä.
- ▶ Ara-sääntely edellyttää toiminnan kirjanpidollista eriyttämistä, kilpailuttamista hankintalain mukaisesti sekä sitä, että omistajalle tuloutettavan tuoton suuruus on kohtuullinen (kohtuullisen tuoton suuruus on enintään neljä prosenttia yhteisön laskentaperusteesta). Mikäli kaupunki päättää yhtiöittää kaikki sote- ja pela-kohteet yhteen ja samaan yhtiöön, tulee yhtiön toiminnassa huomioida em. ara-sääntelyn ehdot.

Yhtiöittämistapa ja siirtoarvo

- ▶ Kiinteistöjen yhtiöittämistavan valintaa ohjaa, halutaanko painottaa yhtiön vakavaraisuutta (apporttisijoitus) vai omistajatuloutusta (kauppa). Verokustannusten puolesta niiden kokonaisarviointiin vaikuttaa olennaisesti kiinteistöjen siirtoarvo.
- ▶ Jotta yhtiön tarkoituksenmukaiseen pääomarakenteeseen päästään, voidaan kiinteistöjen yhtiöittämisen toteutustapa valita kohdekohtaisesti.
- ▶ Mikäli kaupungille jää yhtiöitettävistä kohteista itselleen lainaa, voi se tarvita lainojen lyhentämiseen omistajatuloutusta yhtiöstä. Tällöin on syytä tarkastella, jos osa kohteista siirrettäisiin apporttisijoituksen sijasta kaupalla.
- ▶ Tuloutuksen osalta on kuitenkin huomioitava, että kaupunki hyötyy omistajatuloutuksesta parhaiten silloin, kun se omistaa yhtiön suoraan eikä välillisesti tytäryhtiönsä kautta.
- ▶ Kiinteistöt tulee siirtää yhtiölle käypään arvoon ja ara-kohteiden osalta vahvistettuun enimmäisluovutuskorvaushintaan. Käypä arvo määräytyy pitkälti uuden vuokrasopimuksen, verokkikauppojen sekä kohteen kunnon perusteella.

KESKEISET JOHTOPÄÄTÖKSET (2/3)

- ▶ Lähtökohtaisesti kiinteistöjen siirtoarvon ollessa alempi kuin kirjanpitoarvo, apporttisijoitus muodostuu paremmaksi vaihtoehdoksi niin verotuksen kuin yhtiön taloudellisen tilanteen näkökulmasta. Mikäli siirtoarvot muodostuvat kirjanpitoarvoja korkeammaksi, tällöin kaupan varainsiirtoverokustannukset tulevat katettua yhtiön alhaisemmalla tuloverotuksella.

Yhtiöittämistapojen talouden mallinnus

- ▶ Kiinteistöjen kirjanpitoarvoilla ja vuoden 2024 toteumatiedoilla mallintaessa yhtiön omistajatuloutus on parempaa kauppana tehtynä siirtona. Apporttisijoituksessa yhtiön tulos olisi kuitenkin parempi ja sille jäisi enemmän varoja investointien tekemiseen.
- ▶ Huomioitavaa kuitenkin on, että mallinnukseen vaikuttaa olennaisesti kohteiden käyvän arvon mukaiset siirtoarvot, jotka tulee vielä erikseen määrittää ainakin niistä kohteista, joihin arvonmäärittystä ei ole vielä tehty. Arvonmäärittysten perusteella pystytään tekemään laajempi mallinnus yhtiöittämispäätöksen tueksi.
- ▶ Lähtökohtaisesti apporttisijoituksen etuja syntyy, jos kohteiden käypä arvo jää kirjanpitoarvoa alhaisemmaksi. Kaupan edut puolestaan kasvavat käyvän arvon ollessa kirjanpitoarvoa suuremmat.

Hankinnat ja tukipalvelujen tuottaminen

- ▶ Mikäli vastaanottavassa yhtiössä on ainoastaan sote- ja pela-kiinteistöjä sekä muita markkinoille vuokrattuja kohteita, ei yhtiö ole hankintayksikkö. Sen ei siis tarvitse kilpailuttaa hankintalain mukaisesti hankintojaan.
- ▶ Mikäli yhtiö omistaa ara-kohteita, tulkitaan yhtiö vähintäänkin kyseisten kohteiden vuokraustoiminnan osalta hankintayksiköksi.
- ▶ Kaupunki voi tuottaa markkinoilla toimivalle tytäryhtiölle tukipalveluksi luokiteltuja palveluja ilman yhtiöittämisvelvoitetta. Tukipalvelut tulee hinnoitella markkinaperusteisesti sekä kirjanpidollisesti eriyttää, mikäli tarkastellun yksikön ulosmyynti on yhteensä yli 40 000 euroa.
- ▶ Kuntalain tiukan sanamuodon mukaan tukipalveluja voi myydä ilman yhtiöittämisvelvoitetta kaupungin tytäryhteisölle. Tältä osin ei ole tiedossamme kannanottoja, joissa olisi tulkittu, että yhtiöittämisvelvollisuutta koskevan poikkeuksen piirissä olisivat myös tukipalveluiden myynti kaupungin tyttären tyttäreille.

- ▶ Kaupungin liiketoiminnan muodossa harjoittama palvelujen myynti on arvonlisäverollista.

Investointiavustukset

- ▶ Kaupunki on saanut Palosuojelurahaston avustusta pääpaloasemaan sekä Myllykosken, Jaalan ja Kuusankosken paloasemiin.
- ▶ Näihin sekä muihin mahdollisiin avustuksiin, kuten myös aran avustuksiin, liittyen tulee kaupungin olla yhteydessä avustuksen myöntäjään ja saada suostumus kohteiden siirrolle sekä varmistaa se, onko avustuksen myöntäjällä rajoitteita taikka ehtoja siirrolle.

Varainsiirtovero ja arvonlisävero

- ▶ Tulkintamme mukaisesti sote- ja pela-kohteet ovat varainsiirtoverovapauden piirissä apporttina siirrettäessä. Varainsiirtoverovapaus on voimassa vuoden 2030 loppuun saakka.
- ▶ Kauppana tehty siirto taas on varainsiirtoveron piirissä. Ara-kohteiden osalta kohteiden mukana siirtyy myös velka, josta tulkintamme mukaan tulee maksaa varainsiirtovero kauppana siirrettäessä.
- ▶ Jos sote-kiinteistöjä haluttaisiin siirtää Kouvola Yritystilaille, tulisi varmistaa Verohallinnolta, että myös välillinen omistus mahdollistaisi varainsiirtoverovapauden. Lähtökohtaisesti lain poikkeussäännöstä tulkitaan kuitenkin ahtaasti sen sanamuodon mukaisesti.
- ▶ Mikäli kaupunki haluaa selvittää laajemmin järjestelyjä varainsiirtoverovapauden toteutumiseksi siirrossa Kouvola Yritystilaille, on mahdollisena tarkasteltavana vaihtoehtona kohteiden siirtäminen Yritystilat Oy:n emoyhtiölle ja kaupungin tytäryhtiö Kouvola Innovation Oy:lle apporttisijoituksena, josta tehtäisiin liiketoimintasiirto tai jakautuminen Yritystilat Oy:lle. Järjestelystä tulisi kuitenkin pyytää varainsiirtoverovapauden näkökulmasta Verohallinnon ennakkoratkaisu.
- ▶ Jotta kohteet vastaanottava yhtiö voisi vähentää ostojen arvonlisäveron, tulee yhtiön rekisteröityä arvonlisäverovelvolliseksi.

KESKEISET JOHTOPÄÄTÖKSET (3/3)

Tulkintamme kaupungin toteutusvaihtoehtoista

- ▶ Vastaanottavana yhtiönä voi olla kaupungin tytäryhtiön tytär Kouvolan Yritystilat Oy, mutta siirrosta tulee maksettavaksi varainsiirtovero. Yhtiöittämistapa olisi kauppa, jolloin kaupunki saisi yhtiöstä omistajatuloutusta joko kauppahinnan (yhtiö ottaa ulkopuolisen lainan) tai korkomenojen ja lainanlyhennysten (kauppahinta jää yhtiön ja kaupungin välille velaksi) myötä. Jos Kouvolan Yritystilat Oy:hyn tehdään apporttisijoitus, tulisi yhtiön antaa osakkeita kaupungille. Tällöin omistajatuloutus tehtäisiin osinkoina, jolloin ne tulisivat osin emoyhtiö Kouvola Innovation Oy:n kautta ja osin suoraan kaupungille.
- ▶ Toinen vaihtoehto olisi perustaa uusi yhtiö sote- ja pela-kiinteistöille suoraan kaupungin omistukseen. Yritysjärjestelyn avulla Kouvolan Yritystilat Oy voitaisiin sulauttaa tähän uuteen perustettavaan yhtiöön. Tällä tavoin saataisiin suoraan kaupungin omistuksessa oleva yhtiö omistamaan kaikki yritys- sekä sote- ja pela-kiinteistöt.
- ▶ Ara-rajoituksen alaiset kohteet suositellaan siirrettäväksi kaupungin vuokraloyhtiö Kouvolan Asunnot Oy:öön, joka omistaa entuudestaan ara-kohteita. Myös muut asumiseen liittyvät sote-kohteet voivat sopia paremmin vuokraloyhtiöön siirrettäväksi kuin toimitilayhtiöön.

Kaupungin päätettävät asiat ja seuraavat toimenpiteet

- ▶ Yhtiöittämisselvityksen pohjalta kaupunki voi aloittaa keskustelun ja päätöksenteon siirron kohdeyhtiöstä, maaomaisuuden siirrosta, yhtiöittämistavasta sekä konsernirakenteesta.
- ▶ Yhtiöittämisen toteutuksen yhteydessä suosittelemme teetättämään tarkemman taloudellisen mallinnuksen, jonka perusteella kaupunki voi tehdä varsinaisen päätöksen kiinteistöjen tai rakennusten siirrosta yhtiöön. Mallinnuksessa otettaisiin kantaa, miltä osin yhtiön taloudellisen kantokyvyn näkökulmasta olisi mahdollista siirtää kohteita apporttisijoituksen sijasta kauppana. Mallinnuksessa otettaisiin huomioon myös vastaanottavan yhtiön taloudellinen tilanne.
- ▶ Ennen tarkempaa taloudellista mallinnusta ja yhtiöittämistä tulee arvioida siirrettävien kohteiden käypä arvo, jonka tulee tehdä puolueeton kiinteistönarvioitsija. Arvonmääritys on suositeltavaa pyytää erikseen rakennuksesta ja tontista sekä markkinaehtoisesta maavuokran tasosta, mikäli kiinteistön tontti jää kaupungin omistukseen.

- ▶ Jos siirto päädytään tekemään apporttisijoituksena, tulee sitä ennen tehdä markkinataloustoimijatesti, jossa todennetaan sijoituksen markkinaehtoisuus.
- ▶ Jos kaupunki aikoo myydä kiinteistöjään ulkopuoliselle, tulee siinä soveltaa kuntalain 130 §:ää, jonka mukaan myynti tulee tehdä avoimella tarjouskilpailulla tai vähintään riippumattoman asiantuntijan määrittämällä markkinaehtoisella hinnalla.

YHTIÖITTÄMISEN JURIDINEN KEHYS JA REUNAEDOT

JURIDINEN KEHYS JA REUNAEDDOT 1/3

Soteuudistuksen voimaanpanolaki

- ▶ Soteuudistuksen voimaanpanolain 22 §:n mukaisesti kunnan sote- ja pelastustoimen käytössä olevat tilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan. Hyvinvointialue ja kunta solmivat vuokrasopimuksen toimitilojen hallinnasta vuoden 2025 loppuun saakka (+1 vuoden optio sopimuksen pidennyksestä hyvinvointialueen ilmoituksesta ennen vuotta 2025).
- ▶ Lain esitoissa on erikseen todettu, että siirtymäkauden aikana kunta ei toimi kuntalain 15. luvun tarkoittamalla tavalla markkinoilla. Sen sijaan siirtymäkauden jälkeen tilanne muuttuu ja kunnan katsottaisiin toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla vuokratessaan toimitiloja hyvinvointialueelle tai sote- ja pelastustoimen tehtäviä hoitaville yksityisille taholle.
- ▶ Siirtymäkauden jälkeen kunnan tulee näin ollen yhtiöittää sote- ja pela-kiinteistöjen vuokraukseen liittyvä toimintansa, sillä toimitilojen vuokraaminen on lähtökohtaisesti markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka tulee kuntalain 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuuden mukaisesti antaa osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi.
- ▶ Yleisen tulkinnan mukaan tulisi kaikki sote- ja pela-kiinteistöjen uudet vuokrasopimukset, mukaan lukien uudelleen neuvoteltavat kuntayhtymältä hyvinvointialueelle siirtyneet sopimukset, tehdä yhtiön lukuun riippumatta siitä, onko em. 3+1 vuoden siirtymäaika päättynyt.

Varainsiirtovero

- ▶ Kuntien sote- ja pela-kiinteistöille on säädetty määräaikainen varainsiirtoverovapaus aina vuoden 2030 loppuun. Säädos on tullut voimaan 1.1.2024.
- ▶ Oikeus varainsiirtoveron vapautukseen on käsityksemme mukaisesti vain siinä tilanteessa, että kiinteistö sijoitetaan yhtiöön pääomasijoituksena (apporttina) osakkeita vastaan.
- ▶ Kaupan muodossa toteutetusta siirrosta yhtiön on suoritettava varainsiirtovero, joka on 3 % kauppahinnasta, osakkeiden osalta 1,5 %.

Hankintalaki

- ▶ Mikäli yhtiöittämisessä perustettava yhtiö tai yhtiöittämisen vastaanottava yhtiö on hankintalaissa tarkoitettu hankintayksikkö (julkisoikeudellinen laitos), yhtiön on noudatettava omassa toiminnassaan hankintalakia tarkoittaen, että yhtiön tulee kilpailuttaa omat hankintansa hankintalain mukaisesti.
- ▶ Saatujen tietojen perusteella perustettava yhtiö, johon siirretään sote- ja pela-kiinteistöt, ei ole hankintayksikkö. Yhtiöstä kuitenkin tulee hankintayksikkö, mikäli siihen siirretään myös ara-rahoitteisia kohteita.
- ▶ Kunta voi myydä tytäryhtiölleen tukipalveluita ilman yhtiöittämisvelvoitetta. Kunnan tulee kuitenkin hinnoitella tukipalvelumyynti markkinaperusteisesti ja tämä myynti eriyttää kirjanpidossa kilpailulain mukaisesti.

Valtiontukisääntely

- ▶ Kiinteistöomaisuuden siirtämisessä yhtiölle tulee varmistua, ettei yhtiö saa kiellettyä valtiontukea. Mikäli kiinteistöomaisuus siirretään myöhemmin esitetyllä tavalla apporttina (pääomasijoitus) tai kaupalla, tulee ns. markkinataloustoimijatestin avulla varmistaa, ettei menettelyyn sisälly kiellettyä valtiontukea. Markkinataloustoimijatestin tarkoituksena on selvittää, toimisiko yksityinen toimija vastaavassa tilanteessa samalla tavalla sijoittaessaan varoja yhtiöön.
- ▶ Edelleen, koska varsinkin sote-kiinteistöjen vuokraus suuntautuu selkeästi kilpailuille markkinoille, ei kunta voi tukea muutoinkaan yhtiötä, jottei yhtiö saa tähän toimintaan kilpailua vääristävää tukea. Kunnan ja yhtiön välinen rahoitus, ja muut toimet tulee olla markkinaehtoisia siltä osin kuin ne kohdistuvat kilpailuille markkinoille suuntautuvaan toimintaan.
- ▶ Mikäli perustettavaan yhtiöön siirretään ara-kohteita, tulee tämä yleishyödyllinen toiminta kirjanpidollisesti eriyttää kilpailuille markkinoille (ml. sote-kiinteistöt) suuntautuvasta vuokrauksesta. Tällöin varmistutaan, että kilpailulle markkinoille suuntautuva toiminta ei saa kiellettyä tukea julkisoikeudellista ja yleishyödyllisestä toiminnasta.

JURIDINEN KEHYS JA REUNAEDOT 2/3

Kiinteistöjen siirtoarvoon vaikuttavat oikeusohjeet

- ▶ Osakeyhtiölain mukaan, jos merkintähinta maksetaan rahan sijasta kokonaan tai osittain muulla omaisuudella (apportt omaisuus), omaisuudella on luovutushetkellä oltava vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle. Näin ollen apporttina osakeyhtiöön sijoitetun omaisuuden arvona ei saa käyttää käypää arvoa korkeampaa arvoa.
- ▶ Kuntalain 130 §:n mukaisesti kunnan myydessä kiinteistön kilpailuille markkinoille toimivalla yhtiölle, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo taikka kiinteistön on myytävä avoimella tarjouskilpailulla. Kuntalain 130 §:n vaatimus koskee myös tilanteita, jossa kiinteistö myydään kunnan omistamalle tytäryhtiölle.
- ▶ Edelleen valtiontukea koskevien suuntaviivojen sekä kansallisen oikeuskäytännön mukaisesti kunnan tehdessä pääomasijoituksen markkinoilla toimivaan yhtiöön, tulee kunnan tehdä niin sanottu markkinataloustoimijatesti, jolla osoitetaan, että pääomasijoitus ei sisällä kiellettyä valtiontukea. Käytännössä kunnan tulee etukäteisesti ja dokumentoidusti osoittaa, että pääomasijoitus on sellainen, jonka myös yksityinen, sijoitukselleen voittoa tavoitteleva, sijoittaja tekisi. Apporttiluovutus on pääomasijoitus, joten myös kiinteistöjen luovutuksen yhteydessä apporttina tulee markkinataloustoimijatesti tehdä.
- ▶ Yleisesti ottaen kunnan ja yhtiön välisissä toimita tulee huomioida, myös verotusmenettelylaki. Lain mukaan peiteltyllä osingolla tarkoitetaan rahanarvoista etuutta, jonka osakeyhtiö antaa osakkaansa tai tämän omaisen hyväksi osakkuusosaston perusteella tavallisesta olennaisesti poikkeavan hinnoittelun johdosta tai vastikkeetta.
- ▶ Pääomasijoituksena toteutetussa yhtiöittämisessä saadun omaisuuden verotuksessa poistamaton hankintameno vastaanottavan yhtiön verotuksessa on sama kuin oli omaisuuden kirjanpitoarvo kunnan kirjanpidossa. Tästä huolimatta omaisuutta ei saa siirtää yhtiölle käypää arvoa korkeampaan arvoon.
- ▶ Yhteenvedon voidaan todeta, että sekä verotuksen säännöt että kunta- ja valtiontukea koskevat edellyttävät, että kiinteistöt/toimitilat siirretään yhtiöön käypään ja markkinaehtoiseen arvoon. Edelleen kunnan ja yhtiöiden väliset muut toimet ja transaktiot tulee olla markkinaehtoisia.

Liiketoimintasiirto

- ▶ Elinkeinoverolain 52 d §:ssä säädetään veroneutraalista liiketoimintasiirrosta. Liiketoimintasiirron soveltuminen järjestelyyn edellyttää, että luovutettava omaisuus muodostaa liiketoimintakokonaisuuden eli itsenäisesti toimeentulevan taloudellisen yksikön.
- ▶ Lähtökohtaisesti pelkästään kiinteistöomaisuutta koskeva luovutus ei muodosta liiketoimintakokonaisuutta. Mikäli kiinteistöomaisuuden yhteydessä harjoitetaan lisäksi kiinteistönhallinnointi- ja vuokraustoimintaa, kyseessä voi olla EVL 52 d §:ssä tarkoitettu liiketoimintasiirto.

Henkilöstön siirto

- ▶ Kun siirrettävien kiinteistön huollossa ja ylläpidossa työskentelee kunnan palveluksessa olevaa henkilöstöä, jonka työaika kohdistuu pääasiallisesti siirrettäviin kiinteistöihin, yhtiöittäminen tarkoittaa todennäköisesti työnantajan muuttumista. Tällöin työntekijä siirtyy lähtökohtaisesti uuden organisaation palvelukseen niin sanottuna vanhana työntekijänä ja säilyttää siirtymähetkellä voimassa olevat työ- tai virkasuhteeseen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet.
- ▶ Työnantajan luovutushetkellä voimassa olevista työ- tai virkasuhteista johtuvat oikeudet ja velvollisuudet sekä niihin liittyvät edut siirtyvät uudelle työnantajalle.
- ▶ Vastaanottavalla yrityksellä ei ole oikeutta pelkästään luovutuksen perusteella irtisanoa työ- tai virkasuhdetta. Työsopimuslain 7 luvun 5 §:n ja kunnallisen viranhaltijalain 39 §:n perusteella työntekijällä tai viranhaltijalla on liikkeen luovutuksen yhteydessä oikeus irtisanoa palvelussuhde päättymään irtisanomisaikaa noudattamatta luovutuspäivästä tai myöhemminkin viimeistään kuukauden kuluttua saatuaan tiedon luovutuksesta.
- ▶ Edellä olevasta pääsäännöstä poikkeava ratkaisu tulee arvioida erikseen (mm. jos kunta haluaa, että henkilö ei siirry yhtiöön) kunnan toimesta ennen kuin lopullisesti yhtiöittämisestä päätetään. Poikkeaminen edellyttää muun muassa työntekijän suostumusta.
- ▶ On myös tärkeää huomata, että ennen päätöksentekoa asiassa tulee käydä muutosneuvottelut.

JURIDINEN KEHYS JA REUNAEHDOT 3/3

Muiden rakennusten ja kiinteistöjen yhtiöittämisvelvollisuus

- ▶ Kuntalain mukaisesti voidaan tulkita, että vapaille markkinoille vuokrattavia kiinteistöjä koskee yhtiöittämisvelvollisuus, ellei kyseessä ole toiminta, joka liittyy kunnan maankäytön tavoitteiden toteuttamiseen.
- ▶ Kuntalain 127 §:n mukaan, kunta toimii sinällään kilpailuilla markkinoilla, mutta yhtiöittämisvelvollisuutta ei ole tilanteessa, jossa kunta vuokraa toimitiloja pääasiassa käytettäväksi kunnan omassa toiminnassa ja kuntakonserniin kuuluville tytäryhteisöille tai käytettäväksi sellaisessa palvelutuotannossa, jonka tuotannon kunta on kilpailuttanut.
- ▶ Vapaarahoitteiset asunnot kilpailevat markkinoilla muiden yksityisten sijoittajien kanssa, joten tiukimman tulkinnan mukaan vapaarahoitteisia asuntoja koskee yhtiöittämisvelvollisuus.

Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt

- ▶ Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt kuuluvat yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin. Niiden juridinen muoto ei täytä sellaisenaan yhtiöittämisen edellytyksiä, koska yhtiön osake oikeuttaa vain asunnon tai kiinteistön osan hallintaan, ja omistaja vastaa suoraan sen tuotoista ja kustannuksista.

Sekakiinteistöt

- ▶ Kunnan omistama kiinteistö, jonka pinta-alasta osa on vuokrattu hyvinvointialueelle (kilpailuille markkinoille) ei ole yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä, jos kiinteistö on pääsääntöisesti kunnan omassa käytössä. Tämä koskee esimerkiksi koulu-kiinteistöjä, joiden yhteydessä on kouluterveydenhuollon, -kuraattorin tai -psykologin tiloja. Tältäkin osin markkinoille suuntautuva toiminta tulee siirtymäajan jälkeen kirjanpidollisesti eriyttää kunnan kirjanpidossa.

Yhtiön omistajaohjaus ja esteellisyys

- ▶ Osakeyhtiömuodossa yhtiö tekee päätökset itsenäisesti osakeyhtiölain mukaisesti. Luonnollisesti kunta, yhtiön 100 prosenttisena omistajana nimeää hallituksen jäsenet ja päättää yhtiökokoukselle kuuluvista asioista. Kunta ohjaa yhtiön toimintaa omistajaohjauksen keinoin.
- ▶ Kunnan tytäryhteisöjen osalta pääsääntönä on, että henkilö on esteellinen käsittelemään yhtiötä koskevaa asiaa kunnan hallinnossa, jos henkilö kuuluu konserniyhtiön hallitukseen tai muuhun vastaavaan toimielimeen tai on muussa vastaavassa asemassa yhtiössä.
- ▶ Näin ollen, mikäli sama henkilö kuuluisi sekä toimialan johtokuntaan että yhtiön hallitukseen tai olisi yhtiön toimitusjohtajana, tulisi tämän henkilön jäävätä itsensä päätöksenteossa silloin, kun käsitellään yhtiön asioita. Näin ollen suosittelemme, että samat henkilöt eivät olisi kunnan kiinteistöjä koskevan toimialan ja yhtiön johtavissa asemassa.

Arvonlisäverotuksen kysymykset

- ▶ Sote-kiinteistöjen yhtiöittämisessä tulee arvonlisäverotuksen näkökulmasta ottaa huomioon esimerkiksi seuraavia seikkoja:
 - ▶ Sen varmistaminen, missä käytössä kiinteistö on kunnalla tai kuntayhtymällä ennen yhtiöittämistä ollut - vähennykseen oikeuttavassa, kunta- ja kuntapalautukseen oikeuttavassa vai näihin oikeuttamattomassa käytössä.
 - ▶ Onko edellä esitetty käyttötarkoitus ollut yksinomainen vai onko kiinteistö ollut esimerkiksi osittain kuntapalautukseen oikeuttavassa ja osittain kuntapalautukseen oikeuttamattomassa käytössä.
- ▶ Onko kyseessä olevaan kiinteistöön suoritettu kiinteistöinvestointeja (uudisrakennus-/perusparannustyö), joiden 10 vuoden tarkistuskausi on voimassa.
- ▶ Onko kiinteistöinvestointien arvonlisäveroista tehty ALV-vähennyksiä tai kuntapalautuksia. Jos kyllä, onko vähennys tai kuntapalautus tehty koko kiinteistöinvestointiin sisältyneen arvonlisäveron määrästä vai vain osasta.
- ▶ Täyttyvätkö kiinteistöinvestoinnin arvonlisäverojen tarkistusoikeuksien ja -velvollisuuksien siirron luovuttajalta luovutuksensaajalle edellytykset?
 - ▶ Mikäli edellytykset täyttyvät, siirtoon liittyvien luovuttajan ja luovutuksensaajan selvitysten antaminen.
 - ▶ Mikäli siirron edellytykset eivät täyty tai se muusta syystä jätetään toteuttamatta, tähän liittyvien velvoitteiden täyttäminen. HUOM! Lähtökohtaisesti ei taloudellisesti kannattavaa.

YHTIÖITTÄMISEN TOTEUTUSTAPAVAIHTOEHDOT JA KESKEISET VAIKUTUKSET

Kiinteistöjen yhtiöittäminen

Kiinteistöt voidaan yhtiöittää seuraavin vaihtoehtoin:

- 1) Yhtiöön tehtävänä osakeannin yhteydessä (apporttisijoitus).
- 2) Yhtiöön tehtävänä kiinteistökauppana.

Vaihtoehtoehdot ja niiden vaikutukset on kuvattu oikealla.

Yhtiöittämistapojen yhteiset vaikutukset

- ▶ Kunnalta poistuu kiinteistöjen ylläpitoon liittyvät tuotot ja menot.
- ▶ Hyvinvointialue suorittaa tilojen vuokrauksesta vuokran yhtiölle.
- ▶ Luovutuksista aiheutuvat luovutustappiot / voitot muodostuvat luovutushinnan ja poistamattoman hankintamenon erotuksesta.
- ▶ Kyseessä on kuntakonsernin sisäinen järjestely, joten järjestelyllä ei ole muuta vaikutusta konsernin tasolla kuin transaktiokustannukset.

1) Pääomasijoitus osakeannin yhteydessä (apporttisijoitus)

- ▶ Yhtiöt tekevät päätöksen apporttiehtoisesta osakeannista.
- ▶ Kunta päättää merkitä osakkeet ja sijoittaa kiinteistöt yhtiöihin apporttiehtoin.
- ▶ Sijoitus tulee tehdä käyvistä arvoista.
- ▶ Yhtiöillä varainsiirtoverovapaus sote- ja pela-kiinteistöjen osalta.

Vaikutukset kunnalle

- ▶ Apportointiarvon (käypä arvo) ja kirjanpitoarvon erotuksesta kunnalle syntyy luovutusvoittoa tai -tappiota.

Vaikutukset yhtiöille

- ▶ Varainsiirtoverovapaus.
- ▶ Yhtiöihin ei siirry velkaa, jolloin vuokratulot tuloutuvat kokonaisuudessaan yhtiölle, ellei se maksa osinkoa kunnalle.

2) Kiinteistön kauppa

- ▶ Kunta luovuttaa kiinteistöt yhtiöille kaupalla.
- ▶ Yhtiöt jäävät kauppahinnan velaksi kunnalle joko kokonaan tai osittain tai vaihtoehtoisesti hankkivat muuta rahoitusta kauppahinnan maksuun.
- ▶ Kauppahinta on korkeintaan kohteiden käypä arvo.
- ▶ Lainasta kunta perii käyvän korkotason mukaisen koron, joka tuloutuu kunnalle. Lainan nostamisen yhteydessä sovitaan myös lyhennysaikataulusta, jonka puitteissa yhtiö lyhentää lainaa kunnalle. Lainan lyhennys ei sinällään ole kunnalle tuloa, mutta kassavirrassa se näkyy positiivisena rahavirtana.
- ▶ Yhtiöiden tulee maksaa kiinteistön saannista varainsiirtovero.

Vaikutukset kunnalle

- ▶ Myyntihinnan (käypä arvo) ja kirjanpitoarvon erotuksesta kunnalle syntyy luovutusvoittoa tai -tappiota.
- ▶ Kunta perii lainasta korkoa ja lainaa lyhennetään sovittun mukaisesti tai vaihtoehtoisesti kunta saa kauppahinnan.

Vaikutukset yhtiöille

- ▶ Varainsiirtoverokustannus.
- ▶ Kauppahinta voi jäädä yhtiöille kokonaan tai osittain velaksi, jolloin kunnalle tuloutuu korkotuloja.



YHTIÖITTÄMISEN TOTEUTUSTAPOJEN TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

YHTIÖITTÄMISEN TOTEUTUSTAVAN VAIKUTUKSET KAUPUNGIN OMISTAJATULOUTUKSEEN SEKÄ TOIMITILAYHTIÖN TULOSLASKELMAAN

Kaupungin tulot yhtiöstä	Apporttisijoitus	Kiinteistön kauppa		
Kiinteistövero	172 427	172 427	A	► Kauppana tehty yhtiöittäminen tarjoaa paremmat mahdollisuudet omistajatuloutukseen korkotulojen ansiosta. Huomioitavaa myös on, että osinkoina tuloutus tapahtuu ajallisesti vasta tilikauden päättymisen jälkeen.
Korko	0	1 144 234		
Osinko	1 173 776	107 572		
Tulot kaupungille	1 346 202	1 424 233		
Yhtiön tuloslaskelma	Apporttisijoitus	Kiinteistön kauppa		
Vuokratuotot	5 165 479	5 165 479	B	► Yhtiölle lisäkustannuksia muodostuu osakeyhtiön hallinnoinnista sekä kiinteistöveroista. Suuntaa antavat arviot niiden määrästä on lisätty laskelmaan. Kustannuspohjaan vaikuttaa myös maavuokra, jos maa-alue jää kaupungin omistukseen. Laskelmissa tätä erää ei ole otettu huomioon.
Toimintakulut	-2 194 924	-2 194 924		
Yhtiön hallinnointikulut	-100 000	-100 000	C	► Kiinteistöjen kaupassa yhtiöille tulee maksettavaksi varainsiirtovero, joka aktivoidaan hankintameno.
Kiinteistövero	-172 427	-172 427		Tuloslaskelmassa se näkyy yhtiön poistojen määrässä.
Toimintakate	2 698 129	2 698 129	D	► Kaupan yhteydessä on mahdollista, että kauppahinta jää yhtiölle kokonaan tai osittain velaksi. Tällöin omistajatuloutus on mahdollista korkotuloina kunnalle.
Poistot	-1 230 909	-1 258 371		
Liiketulos	1 467 220	1 439 758		
Korkomenot	0	-1 144 234	E	► Korkomenot vaikuttavat yhtiön tulokseen ja verotukseen. Korkomenot ovat verotuksessa vähennyskelpoista menoa, mutta yli 500 t. euron korkomenoihin pätee EVL 18 a §:n mukainen korkovähennysrajoitus.
Tulos ennen veroja	1 467 220	295 524		
Tulovero	-293 444	-187 952		
Tilikauden tulos	1 173 776	107 572		

Laskelmissa käytetyt oletukset

- Tuotto- ja kustannustiedot pohjautuvat vuoden 2024 toteumatietoihin.
- Mikäli kiinteistöihin on jätetty kohdistamatta kustannuksia, lisää se yhtiön kustannuspohjaa lasketusta.
- Laskelmissa ei ole huomioitu maavuokraa, joka muodostuisi yhtiölle menoeräksi ja kaupungille tuloksi.
- Kiinteistöjen arvot pohjautuvat laskelmissa kirjanpitoarvoihin sekä markkina-arvoihin. Siirto tulee tehdä käypään arvoon, josta kirjanpitoarvot voivat erota huomattavasti.
- Lainan korkokantana on käytetty 5 prosenttia. Korkotaso tulee määritellä erikseen markkinaehtoiselle tasolle.
- Kiinteistövero on arvioitu olevan prosentti kirjanpitoarvosta.

Taloudelliset tiedot

- Laskelmissa on kuvattu toteutustapavaihtoehtojen tuottojen, omistajatuloutuksen ja yhtiön tuloslaskelman muodostuminen sote- ja pela- kiinteistöjen osalta yhtiöittämisen jälkeisenä ensimmäisenä vuotena. Laskelmissa ei ole huomioitu kaupungin ara-kohteita.
- Kiinteistön kaupassa on kiinnitettävä huomiota yhtiön kassavarojen riittävyyteen, koska ensimmäisenä vuotena sille tulee maksettavaksi myös varainsiirtovero. Kassavirtaan vaikuttaa myös yhtiön maksama lainanlyhennys kaupungille.
- Kirjanpitoarvoon perustuen toimitilayhtiöön siirrettävien sote- ja pela-kiinteistöjen varainsiirtovero olisi n. 687 t. euroa, jos siirto toteutettaisiin kaupalla.
- Yhtiön toimintakate olisi n. 2,7 milj. euroa (ilman maavuokraa ja muita mahdollisesti yhtiölle kertyviä lisäkustannuksia). Apporttisijoituksessa yhtiön tilikauden tulos olisi 1,2 milj. euroa ja kaupassa 0,1 milj. euroa. Kiinteistöjen vuokratuotot voivat alentua noin 52 % ja kiinteistöjen toimintakulut tulisivat silti katettua. Jotta vuokratulot kattaisivat myös poistot, vuokratulot voisivat alentua noin 28 %. Huomioitavaa on, että yhtiölle voi muodostua lisäkuluiksi niitä eriä, joita ei ole aikaisemmin kohdistettu suoraan kiinteistöille.

YHTIÖITTÄMISEN KIRJANPIDOLLISET VAIKUTUKSET KAUPUNGIN NÄKÖKULMASTA YHTIÖITTÄMISVUONNA ILMAN OMISTAJATULOUTUSTA

Yhtiöittämisen vaikutukset kaupungille		Apportti	Kauppa
Vuokratuotot		-5 165 479	-5 165 479
Palvelujen myynti			
Maavuokra	A		
Toimintatuotot		-5 165 479	-5 165 479
Toimintakulut	B	+2 194 924	+2 194 924
Toimintakate		-2 970 555	-2 970 555
Kiinteistövero		+172 427	+172 427
Korkotuotot	C	0	+1 144 234
Osinkotuotot		0	0
Vuosikate		-2 798 129	-1 653 894
Poistot	D	+1 230 909	+1 230 909
Luovutusvoitto/-tappio		+5 642 024	+5 642 024
Tilikauden tulos	E	+4 074 804	+5 219 038

A	► Kaupungilta lähtee pois yhtiöitettävien kohteiden vuokratuotot, mutta se saa myyntituloja, jos se tuottaa yhtiölle kiinteistöjen tukipalvelut. Kaupunki saa myös maavuokratuloja, jos kiinteistöjen maa-alueet jäävät kaupungin omistukseen.
B	► Jos kaupunki ei tuota jatkossa yhtiölle kiinteistöjen tukipalveluja, niiden kustannukset lähtevät kokonaisuudessaan pois kaupungilta. Jos kaupunki tuottaa palvelut yhtiölle, tulee sen veloittaa palvelusta markkinaperusteiseen hintaan.
C	► Vuosikatteeseen vaikuttaa kaupungin saamat kiinteistöverot, korkotuotot sekä osinkotuotot yhtiöstä. Omistajatuloutuksen muoto riippuu yhtiöittämisen toteutustavasta, jolloin apporttisijoituksessa kaupunki saa osinkotuottoja, kun taas kauppana tehtynä korkotuottoja. Osinkoja ei ole laskelmassa huomioitu, sillä yhtiö pystyy maksamaan niitä vasta yhtiöittämisen jälkeisen tilikauden jälkeen, kun taas korkoja jo heti ensimmäisenä vuotena lainaehtojen mukaisesti. ► Huomioitavaa on, että yhtiö itse voi tarvita voittovarojaan esimerkiksi investointeja varten, joka pienentäisi omistajatuloutusta.
D	► Kiinteistöjen poistot lähtevät pois kaupungilta, joka parantaa emokaupungin tilikauden tulosta.
E	► Kaupungille kirjautuu luovutusvoittoa/-tappiota kirjanpitoarvon ja kauppahinnan/siirtoarvon erotuksesta siirron ensimmäisenä vuotena. Tässä laskelmassa luovutusvoittoa on kirjautunut niistä kohteista, joista on tehty arviokirjat.

Kiinteistöjen yhtiöittämisen taloudelliset ja kirjanpidolliset vaikutukset

- Laskelmissa positiivinen luku tarkoittaa joko tuoton lisäystä tai menojen pienentymistä, riippuen kumman yhteydessä luku mainitaan. Vastaavasti negatiivinen luku tarkoittaa joko tuottojen pienentymistä tai menojen kasvamista.
- Laskelmissa on huomioitu yhtiöitettävät sote- ja pela-kiinteistöt ilman ara-kohteita, sillä niiden siirto on syytä toteuttaa joka tapauksessa apporttisijoituksena. Kauppana tehtäessä myös ara-kohteissa siirtyvästä velasta tulee maksaa varainsiirtovero.
- Vuoden 2024 tietojen perusteella kaupungin toimintakate pienenesi noin 2,97 milj. euroa ja vuosikate 1,7-2,8 milj. euroa riippuen omistajatuloutuksesta. Tilikauden tulos taas paranisi luovutusvoittojen ja lähtevien poistojen ansiosta 4,1-5,2 milj. euroa. Ilman luovutusvoittoja vaikutus olisi noin 1,6-0,4 milj. euroa.
- Kiinteistöjen yhtiöittäminen tulee tehdä käypään arvoon, jolloin kaupungille syntyy kirjanpidossa luovutusvoittoa tai -tappiota riippuen käyvän arvon erosta kirjanpitoarvoon.

- Yhtiölle kirjanpitoarvoksi tulee siirron yhteydessä määritetyt käyvät arvot, minkä perusteella myös poistojen taso muuttuu. Apporttisijoituksessa kohteiden verotuksen hankintamenoksi muodostuu kaupungin viimeinen kirjanpitoarvo.
- Kaupungilta poistuu siirron yhteydessä kiinteistöön liittyvät tuotot sekä poistot. Jos kiinteistönhuolto ja -hallinnointi jää kaupungin resurssiksi, niiden kustannukset pysyvät kaupungilla, mutta ne tulee veloittaa markkinaperusteiseen hintaan yhtiöltä.

Yhtiöittämistapojen yhteiset vaikutukset

- Kaupungilta poistuu kiinteistöjen ylläpitoon liittyvät tuotot ja menot.
- Hyvinvointialue suorittaa tilojen vuokrauksesta vuokran yhtiölle.
- Luovutuksista aiheutuvat luovutustappiot/-voitot muodostuvat luovutushinnan ja kirjanpitoarvon erotuksesta.
- Kyseessä on kaupunkikonsernin sisäinen järjestely, joten järjestelyllä ei ole muuta vaikutusta konsernin tasolla kuin transaktiokustannukset.



LIITTEET

LIITE: TARKASTELTAVANA OLLEET KIINTEISTÖT (MUUT KUIN ARA-KOhteet)

Vuoden 2024 tiedoilla

Kohde	Pinta-ala m2	Sote/pela osuus %	Toiminta- tuotot	Toiminta- kulut	Toimintakate	Tilik. Poisto	Tilikauden tulos	Hinta-arvio (arviokirja)	Kirjanpito- arvo	Kp-arvon ja arviokirjan erotus
Myllykosken paloasema	937	100 %	196 066	-52 842	143 224	-99 244	43 980	1 710 000	1 149 712	560 288
Paloasema Koria	973	78 %	147 183	-46 998	100 184	-14 677	85 507	270 000	148 972	121 028
Palo- ja pelastusas Jaala	768	100 %	82 430	-30 905	51 525	-28 092	23 433	110 000	279 799	-169 799
Pääpaloasema	5 325	100 %	1 034 497	-224 532	809 965	-477 888	332 077	11 700 000	8 440 989	3 259 011
Kuusankosken paloasema	1 634	94 %	186 007	-67 199	118 808	-33 580	85 228	630 000	381 824	248 176
Palo- ja pelastusas Selänpää	608	100 %	87 418	-28 087	59 331	-9 873	49 458	130 000	49 255	80 745
Palo- ja pelastusas Tuohikotti	461	100 %	56 184	-24 146	32 038	0	32 038	18 000	0	18 000
Palo- ja pelastusas Valkeala	872	98 %	107 817	-83 271	24 547	-26 449	-1 902	280 000	130 244	149 756
Terveysasema Keltakangas	7 792	98 %	1 211 215	-457 283	753 932	-135 121	618 811	-	1 048 959	-
Vapriikki kehtysvam.työpaja	730	100 %	21 011	-82 532	-61 521	-3 665	-65 186	-	50 890	-
Kohtauspaikka Sippu	150	100 %	11 662	-9 667	1 995	0	1 995	-	0	-
Maatalo Keltakankaantie 8	1 496	80 %	159 508	-99 893	59 615	-3 812	55 803	-	33 134	-
KOY Korian liikekeskus (HVA neuvola osake)	237	100 %	22 621	-110 662	-88 040	-4 637	-92 677	-	2 293	-
Anjalan teoll.halli II Vapriikki	794	69 %	68 696	-10 117	58 580	0	58 580	-	0	-
Terveysasema Valkeala	1 319	100 %	198 495	-126 570	71 924	-8 465	63 459	-	136 069	-
Palvelukeskus Kotiharju	3 800	94 %	499 969	-278 294	221 676	-124 307	97 369	3 260 000	2 190 920	1 069 080
Kotikallio, lastens. (lastensuojelu Kymsote)	555	50 %	124 589	-33 970	90 620	-31 847	58 773	650 000	344 263	305 737
Perhetukikeskus Kuusankoski	720	100 %	122 388	-66 326	56 062	-8 252	47 810	-	82 339	-
Mielenterveystoimisto Nuorten Matala Kouvola	949	100 %	102 669	-44 676	57 993	-12 197	45 796	-	217 213	-
Hovioikeudentalo (Kymsote, Maakunta)	3 555	68 %	531 957	-140 477	391 480	-205 810	185 670	-	2 511 986	-
Työpaja Viitakummuntie 2	2 074	50 %	174 305	-155 490	18 815	-2 993	15 822	-	43 802	-
Suun th Voikkaa, Koy Voikkaan Liikekaari (HVA)	167	100 %	18 793	-20 989	-2 196	0	-2 196	-	0	-
Yhteensä:	35 916		5 165 479	-2 194 924	2 970 555	-1 230 909	1 739 646	18 758 000	17 242 661	5 642 024

LIITE: TARKASTELTAVANA OLLEET KIINTEISTÖT (ARA-KOhteET)

Vuoden 2024 tiedoilla

Ara-kohde	Pinta-ala m2	Sote/pela osuus %	Arakohde	Toimintatuotot	Toimintakulut	Toimintakate	Tilik. Poisto	Tilikauden tulos	Kirjanpitoarvo
Mäntylä rivitalot	1 500	100 %	20.5.2048 asti	149 244	-116 960	32 284	-56 201	-23 917	1 247 410
Palvelukeskus Valkealakoti	3 637	96 %	3.11.2046 asti	810 266	-394 547	415 719	-329 757	85 962	4 251 894
Asumispalveluys. Pihlajisto	968	100 %	27.9.2052 asti	114 534	-60 284	54 250	-50 933	3 317	432 538
Kumpula	1 068	100 %	27.9.2052 asti	113 862	-91 763	22 099	-39 134	-17 035	322 611
Yhteensä:	7 173			1 187 906	-663 554	524 352	-476 025	48 327	6 254 454

LIITE: SOTE-UUDISTUKSEN KESKEINEN LAINSÄÄDÄNTÖ

Toimitilat

Laki sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta (616/2021)

22 § Kunnan järjestämän sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilat

Kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023.

Hyvinvointialue ja kunta tekevät toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa ainakin 31 päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaikaa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä.

Edellä 2 momentissa tarkoitettussa vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Tarkempia säännöksiä vuokran määräytymisestä voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

Hyvinvointialue ja kunta voivat sopia 1 momentissa tarkoitettujen toimitilojen hallinnasta sekä toimitilojen hallintaa koskevien vuokrasopimusten voimassaolosta myös toisin kuin tässä pykälässä säädetään.

LIITE: SIDOS- JA HANKINTAYKSIKKÖASEMAA KOSKEVASTA SÄÄNTELYSTÄ

Sidosyksikkösääntelystä

- ▶ Hankintalain 15 §:n 1 momentin mukaan sidosyksikköaseman edellytyksenä on, että hankintayksikkö yksin tai yhdessä muiden hankintayksiköiden kanssa käyttää määräysvaltaa yksikköön samalla tavoin kuin omiin toimipaikkoihinsa ja että yksikkö harjoittaa enintään viiden prosentin ja enintään 500 000 euron osuuden liiketoiminnastaan muiden tahojen kuin niiden hankintayksiköiden kanssa, joiden määräysvallassa se on. Sidosyksikössä ei saa olla muiden kuin hankintayksiköiden pääomaa.
- ▶ Käänteinen sidosyksikköhankinta ja ”in house sisters”: Hankintalain 15 §:n 6 momentin mukaisesti: ”Tätä lakia ei sovelleta tilanteisiin, joissa sidosyksikkö, joka on hankintayksikkö, tekee hankinnan siihen määräysvaltaa käyttävältä hankintayksiköltä tai saman hankintayksikön määräysvallassa olevalta toiselta sidosyksiköltä.”
- ▶ Johtopäätös: Hankintayksiköiden omistama sidosyksikkö voi myydä palveluita ilman kilpailuttamista siihen määräysvaltaa käyttäville hankintayksiköille (”sidosyksikköhankinta”). On huomioitava, että hankintalain sanamuodon mukaisesti sidosyksikön omistajana voi olla ainoastaan hankintayksikkö. Kunnan tytäryhteisöjen osalta arviointi siitä, onko yhteisö hankintayksikkö vai ei, tulee tehdä tapauskohtaisesti. Käytännössä kyse on siitä, ovatko tytäryhteisöt alla tarkoitettuja julkisoikeudellisia laitoksia.

Julkisoikeudellisen laitoksen määrittelystä

- ▶ Hankintalain mukaan julkisoikeudellinen laitos on hankintayksikkö, mikäli: se on nimenomaisesti perustettu tyydyttämään sellaisia yleisen edun mukaisia tarpeita, joilla ei ole teollista tai kaupallista luonnetta ja:
 - 1) jota rahoittaa pääasiallisesti hankintayksikkö;
 - 2) jonka johto on hankintayksikön valvonnan alainen; taikka
 - 3) jonka hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenistä 1 momentin 1–4 kohdassa tarkoitettu hankintayksikkö nimeää yli puolet.
- ▶ Teollisen tai kaupallisen luonteen arvioinnissa oikeuskäytännössä on merkitykselliseksi katsottu kilpailuolosuhteissa toimimisen lisäksi muun muassa laitoksen tehtävien kuuluminen julkisen viranomaisen tehtäviin, laitoksen voiton tavoittelu sekä taloudellisten riskien kantaminen. Laitosta, joka toimii tavanomaisissa markkinaolosuhteissa, tavoittelee voittoa ja vastaa toimintansa harjoittamisesta aiheutuneista tappioista, ei ole pidettävä julkisoikeudellisena laitoksena.

- ▶ Oikeuskäytännössä julkisoikeudellinen laitos on määritetty tapauskohtaisesti kokonaisarvioinnin seurauksena. Esimerkiksi kiinteistökehitysyhtiöt voivat tietyissä tilanteissa olla hankintayksiköitä. Esim. MAO:n tapauksessa 611-612/14 Kiinteistökehitys Naistinki Oy (Mikkeli) on katsottu julkisoikeudelliseksi laitokseksi ja siten hankintayksiköksi.
- ▶ KHO:n ratkaisu 6.10.2005 taltio 2530: ”Turun Biolaakso on kaupungin kokonaan omistama osakeyhtiö, jonka hallitus on kaupunginhallituksen nimittämä. Yhtiön toimialana on edistää huipputekniikan tutkimuksen ja tuotannon toimintaedellytyksiä tavoitteenaan omalta osaltaan työllisyyden ja elinkeinoelämän edellytysten parantaminen. Vaikka yhtiö ilmoitti tavoittelevansa voittoa, ei voiton tavoittelu ole yhtiön ensisijainen tehtävä.”

LIITE: KILPAILULAIN ERIYTTÄMISVELVOLLISUUS

Kilpailulain 30 d §: eriyttämisvelvollisuus

Jos 30 a §:ssä tarkoitettu kunta, kuntayhtymä, valtio taikka niiden määräysvaltaan kuuluva yksikkö harjoittaa kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuvaa taloudellista toimintaa, tästä toiminnasta on pidettävä erillistä kirjanpitoa siten, että siinä on:

1) johdonmukaisesti sovellettujen ja objektiivisesti perusteltavien kustannuslaskennan periaatteiden mukaisesti eriteltynä ja kohdistettuna kaikki toimintokohtaiset tulot ja menot; sekä

2) lisätietona selkeä kuvaus 1 kohdassa tarkoitetun kustannuslaskennan periaatteista.

Toiminnan tuotot ja kulut tulee esittää tilikausikohtaisena tuloslaskelmana, jonka tulee olla johdettavissa 1 momentissa tarkoitetun toimijan kirjanpidosta ja joka on laadittava kirjanpitolain tai kyseiseen toimijaan sovellettavien muiden kirjanpitosäännösten mukaisesti.

Tuloslaskelma lisätietoineen on julkinen ja se tulee esittää tilinpäätökseen sisältyvänä liitetietona.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto valvoo 1 ja 2 momentissa säädettyjen velvoitteiden noudattamista. Jos 1 momentissa tarkoitettu kunta, kuntayhtymä, valtio taikka niiden määräysvaltaan kuuluva yksikkö laiminlyö 1 tai 2 momentissa säädettyjen velvoitteiden noudattamisen, Kilpailu- ja kuluttajavirasto voi sakon uhalla velvoittaa kunnan, kuntayhtymän tai valtion toimittamaan erillisen kirjanpidon, tuloslaskelman, tilinpäätöksen sekä kuvauksen kustannuslaskennan periaatteista määräämässään ajassa. Uhkasakon asettamiseen ja maksettavaksi tuomitsemiseen sovelletaan 46 §:ää.

Mitä 1-4 momentissa säädetään, ei sovelleta, jos kunnan, kuntayhtymän, valtion taikka niiden määräysvaltaan kuuluvan yksikön kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuvan taloudellisen toiminnan liikevaihto on alle 40 000 euroa vuodessa.

Mitä 1-4 momentissa säädetään, ei sovelleta 30 b §:ssä tarkoitettuun toimintaan.

Eriyttämisvelvollisuuden alainen toiminta

- Taloudellisen toiminnan käsite on sama kuin kilpailulain 30 a §:ssä (mikä tahansa toimintatapa, jonka seurauksena kilpailu ei ole tasapuolista julkisen ja yksityisen elinkeinotoiminnan välillä).
- Kilpailutilanteessa markkinoilla tarjottavat palvelut on hinnoiteltava markkina-perusteisesti. Hinnoittelussa on siten otettava huomioon mm. kilpailullisen toiminnan muuttuvat ja kiinteät kustannukset, tulot, investointimenot, rahoituskulut sekä kohtuullinen tuotto toimintaan sitoutuneelle pääomalle. Hinnoittelun perusteet on dokumentoitava KKV:n antamien suuntaviivojen mukaisesti.

Kirjanpidon eriyttämisen poikkeukset

Kirjanpidon eriyttämiskaava ei koske seuraavia tilanteita:

- Toimija ei harjoita lainkaan taloudellista toimintaa kilpailutilanteessa markkinoilla, eli toimija harjoittaa
 - Vain ei-taloudellista toimintaa (kuten julkisen vallan käyttö ja viranomaistoiminta);
- Toiminta, johon neutraliteettisääntelyn soveltamisalapoikkeuksia koskeva kilpailulain 30 b § soveltuu, eli mikäli menettely tai toiminnan rakenne seuraa välittömästi lainsäädännöstä taikka soveltaminen estäisi merkittävän kansalaisten hyvinvointiin, turvallisuuteen tai muuhun sellaiseen yleiseen etuun liittyvän tehtävän hoitamisen.
- Mikäli toimijan taloudellisen toiminnan liikevaihto on alle 40 000 euroa vuodessa (ns. pienimuotoinen toiminta).

LIITE: VARAINSIIRTOVEROLAIN MUUTOKSET SEKÄ KORONVÄHENNYSOIKEUDEN RAJOITTAMINEN YRITYSVEROTUKSESSA

Määräaikainen verovapaus eräissä sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyvissä yhtiöittämisissä

Varainsiirtoverolain uuden 43 a §:n (väliaikaisesti voimassa 1.1.2024-31.12.2030) mukaan

Veroa ei ole suoritettava, kun kunta tai sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaansaattamisesta annetun lain (616/2021) 32 §:ssä tarkoitettu kuntayhtymä viimeistään vuoden 2030 loppuun mennessä luovuttaa yksin tai yhdessä toisen kunnan tai kuntayhtymän kanssa omistamalleen osakeyhtiölle sen osakkeita vastaan kiinteistön, joka on:

1) mainitun lain 22 tai 25 §:n perusteella vuokrattu hyvinvointialueelle ja joka on ollut 31 päivänä joulukuuta 2022 pääasiallisesti kunnan taikka mainitun lain 20 tai 32 §:ssä tarkoitettun kuntayhtymän järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen tai pelastustoimen käytössä tai valmistuu tällaiseen käyttöön mainitun lain 22 §:n 2 momentissa tarkoitettuna aikana; tai

2) ollut pääasiallisesti sellaisen yhteisön 1 kohdassa tarkoitetun toiminnan käytössä, joka on harjoittanut toimintaa kunnan tai mainitun lain 32 §:ssä tarkoitettun kuntayhtymän kanssa tehdyn kilpailutukseen perustuvan sopimuksen nojalla.

Mitä 1 momentissa säädetään kiinteistöistä, koskee vastaavasti kiinteistön osaa sekä kiinteistön omistamista ja hallintaa harjoittavan yhtiön osakkeita, jos osakkeet oikeuttavat 1 momentissa tarkoitettussa käytössä olevien toimitilojen hallintaan.

Riittävänä 29 §:n 1 momentissa tarkoitettuna kirjaamisviranomaiselle annettavana selvityksenä siitä, että veroa ei ole suoritettava, pidetään apportiomaisuuden luovutuskirjaa, jossa on yksilöity luovutettava omaisuus, ja verovelvollisen vakuutusta siitä, että verovapauden edellytykset täyttyvät.

- ▶ Kuntien sote- ja pelastustoimen kiinteistöistä on säädetty määräaikainen varainsiirtoverovapaus aina vuoden 2030 loppuun. Säädos tuli voimaan 1.1.2024.
- ▶ Oikeus varainsiirtoveron vapautukseen on käsityksemme mukaisesti vain siinä tilanteessa, että kiinteistö sijoitetaan yhtiöön pääomasijoituksena (apporttina) osakkeita vastaan.
- ▶ Verovapaus koskee niin kunnan kuin kuntayhtymän kiinteistön luovuttamista osakeyhtiölle sen osakkeita vastaan. Verovapauden alaiseksi sote- ja pela-kiinteistöksi luokitellaan 31.12.2022 kunnan taikka kuntayhtymän järjestämän sosiaali- tai terveydenhuollon (tai pelastustoimen) pääsääntöisessä käytössä ollut kiinteistö.

Korkovähennysoikeuden rajoittaminen yritysverotuksessa

- ▶ Elinkeinotoiminnasta johtuneiden velkojen korot ovat vähennyskelpoisia elinkeinotulon verotuksessa. Yhtenä poikkeuksena kuitenkin on etuyhteysasemassa olevien osapuolten välisten lainojen korkojen vähennysoikeuden rajoitukset (EVL 18 a §).
- ▶ Nettokorkomenojen 500 000 euroa ylittävä osuus on verotuksessa vähennyskeltvottomia siltä osin, kun ne ylittävät 25 %:n rajan oikaistusta tuloksesta. Oikaistu tulos lasketaan lisäämällä EVL:n mukaiseen elinkeinotoiminnan tulokseen korkomenot, verotuksessa vähennettävät poistot sekä konserniavustus (saatu +, annettu -).
- ▶ Sen lisäksi korkotason tulee olla markkinaehtoinen. Korkojen vähentämiseen konsernien sisäisissä rahoitusjärjestelyissä voidaan soveltaa verotusmenettelystä annetun lain (1142/2021, VML) 31 §:n mukaista siirtohinnoitteluoikaisua. Alle markkinatason oleva korko voidaan tulkita myös VML 29 §:n mukaiseksi peiteltyksi osingonjaoksi.

LISÄTIEDOT:

Alpo Ronkainen

Partner

p. 040 718 7836

alpo.ronkainen@bdo.fi

BDO Oy (y-tunnus 2776089-4) on itsenäinen BDO International Limitedin (UK) jäsenyritys. BDO on yhteinen nimi sekä kansainväliselle jäsenyritysten verkostolle että kunkin maan jäsenyritykselle.

www.bdo.fi



KOUVOLAN KAUPUNKI

YRITYSJÄRJESTELYN SUUNNITTELU

LOKAKUU 2025





Kouvolan kaupunki

Lokakuu 2025

Olemme laatineet 07.04.2025 päivätyn ja hyväksytyn tarjouksen lisätyönä 19.8.2025 sähköpostitse sovitun ja hyväksytyn mukaisesti Kouvolan kaupungille raportin liittyen vaihtoehtoihin tapoihin siirtää Kouvolan kaupungin omistamat sote- ja pela-kiinteistöt Kouvolan Yritystilat Oy:n omistukseen.

Toimeksiannon laajuus ja sisältö ovat Kouvolan kaupungin johdon vastuulla. Emme ota kantaa siihen, ovatko suorittamamme toimenpiteet riittäviä suunnitellun uudelleenjärjestelyn (tai mahdolliseen muuhun) tarkoitukseen.

Tämän toimeksiannon tarkoituksena ei ole suorittaa tilintarkastusta. Tilintarkastuksen tarkoitus on antaa lausunto tarkastuksen kohteesta tai sen osista, emmekä näin antaa vastaavaa lausuntoa toimeksiannon kohteesta tai sen osista.

Toimeksiantosopimuksemme mukaisesti olemme tehneet tiettyjä analyysejä sisäistä käyttöänne varten ja osallistuneet kokouksiin yhtiönne edustajien kanssa.

Tässä raportissa ja sen mahdollisissa liitteissä esitämme toimenpiteiden ja niihin liittyvien johtopäätösten tulokset. Mikäli olisimme tehneet muita toimenpiteitä, muita asioita olisi saattanut tulla tietoomme, jotka olisimme raportoineet Teille.

Tämä raportti on tarkoitettu pelkästään Kouvolan kaupungin ja tarkastelussa olevien yhtiöiden johdon käyttöön eikä sitä tule käyttää muiden, toimeksiannon toimenpiteiden sisällön ja tarkoituksen määrittämiseen osallistumattomien toimesta.

Raporttia ei saa antaa kolmannelle osapuolelle ennen BDO Oy:n etukäteistä kirjallista lupaa.

Kunnioittavasti

BDO Oy

Osakas

Alpo Ronkainen

1.1 TAUSTA JA SELVITYSTYÖN TAVOITE

Alkutilanne ja taustaa

- ▶ Kouvola Innovation Oy:llä on kaksi 100 % omistettua tytäryhtiötä, RRT Kouvola Oy ja Kouvolan Yritystilat Oy. Lisäksi Kouvola Innovation Oy omistaa 66,67 % Kohoa Synergiakeskus Oy:n osakekannasta.
- ▶ Kouvolan Yritystilat Oy:n toimialana on kiinteistöjen hallinta, omistus ja vuokraus. Yhtiö harjoittaa toimitilojen pitkäaikaista vuokrausta.
- ▶ RRT Kouvola Oy:n toimialana on logistiikka- ja terminaalialueen hallinta, omistus ja vuokraus.
- ▶ Kohoa Synergiakeskus Oy harjoittaa toimitilojen pitkäaikaista vuokrausta ja vähäisissä määrin toimitilojen lyhytaikaista vuokrausta.

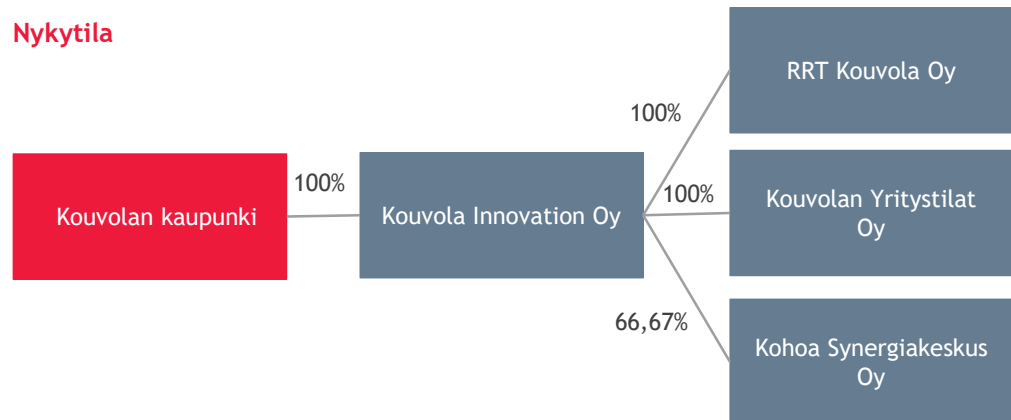
Selvitystyön tavoite

- ▶ Kouvolan kaupungin tavoitteena on siirtää sote- ja pela-kiinteistöt Kouvolan Yritystilat Oy:n omistukseen. Tavoitteena on selvittää vaihtoehtoisia tapoja toteuttaa siirto. Tavoitteena on selvittää seuraavia vaihtoehtoja:
 1. Apporttisijoitus nykyisessä omistusrakenteessa
 2. Omistusrakenteen muokkaus siten, että Kouvolan Yritystilat Oy on Kouvolan kaupungin 100% omistuksessa.

Toimeksianto

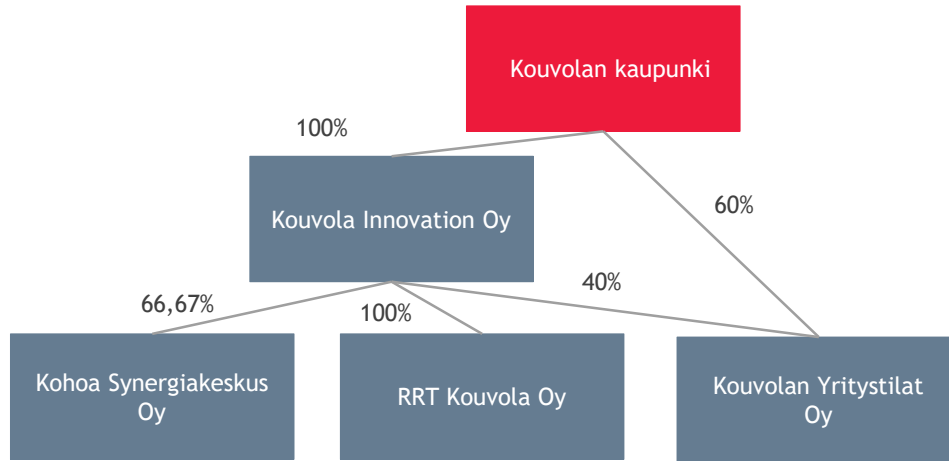
- ▶ Selvitys, jonka perusteella voidaan valita toteutustapa.
- ▶ Ehdotetun menettelytavan esittely, keskeisimmät edut ja haitat.

Nykytila

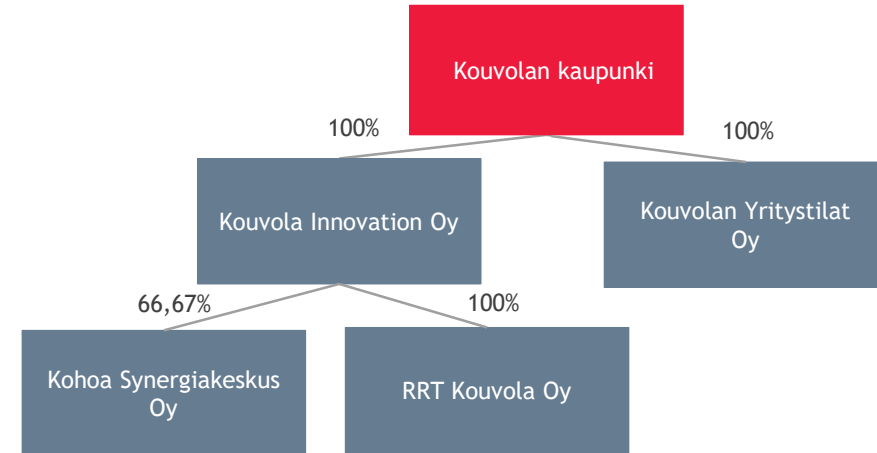


1.2 YHTEENVETO (1/2)

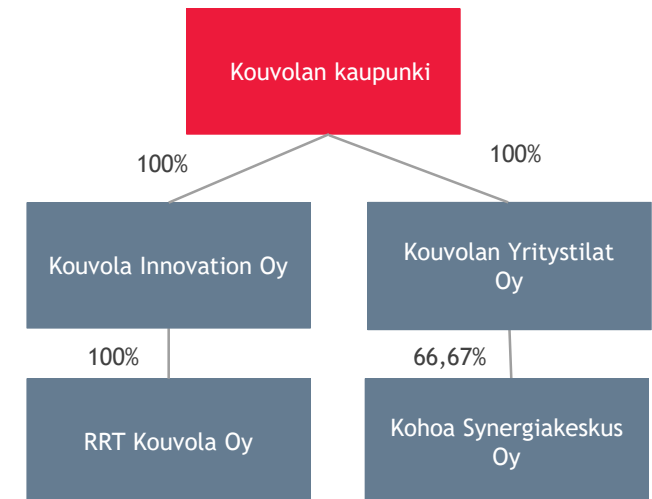
Rakenne apporttisijoituksen jälkeen



Rakenne kokonaisjakautumisen ja sulautumisen jälkeen



Rakenne osittaisjakautumisen ja sulautumisen jälkeen



1.2 YHTEENVETO (2/2)

Toteutus apporttisiirto

- ▶ Kouvolan Yritystilat Oy:n toteuttaa osakeannin. Kouvolan kaupunki maksaisi saamansa uudet Kouvolan Yritystilat Oy:n osakkeet omistamallaan sote- ja pelakiinteistöillä.
- ▶ Kouvolan Yritystilat Oy ei olisi varainsiirtoverovelvollinen apporttina saamistaan kiinteistöistä.
- ▶ Arvioimme, että prosessin kokonaiskesto on noin 1-3 kk.
- ▶ Arvioimme, että järjestelystä aiheutuvat kaupparekisterimaksut ja juridiset asiantuntijapalkkiot ovat noin 5 t€.
- ▶ Kouvolan Yritystilat Oy:n tulisi lähtökohtaisesti antaa Kouvolan kaupungille osakkeita määrän, joka vastaa sille siirtyvän omaisuuden käyvän arvon suhdetta sen nykyiseen käypään arvoon.
- ▶ BDOLle esitettyjen arvon mukaan mukaan Kouvolan Yritystilat Oy:n tulisi antaa osakeannissa 8 357 uutta osaketta. Järjestelyn jälkeen Kouvolan Yritystilat Oy:llä olisi 13 357 osaketta, joista Kouvola Innovation Oy omistaisi 37 % ja Kouvolan kaupunki 63 %.

Toteutus jakautuminen

- ▶ Kouvolan Yritystilat Oy:n osakkeet voidaan siirtää **kokonaan** Kouvolan kaupungin suoraan omistukseen suorittamalla ensin jakautuminen ja tämän jälkeen tytäryhtiösulautuminen.
- ▶ Jakautumistapoja ovat kokonais- ja osittaisjakautuminen, jotka molemmat ovat veroneutraaleja yritysjärjestelyjä.
- ▶ Sekä sulautumis- että jakautumisprosessin kokonaiskesto on noin 5 kk. Prosessit voidaan toteuttaa yhtä aikaa.
- ▶ Arvioimme, että järjestelystä aiheutuvat kaupparekisterimaksut ja asiantuntijapalkkiot ovat noin 20 t€.
- ▶ Suunniteltu järjestely voidaan toteuttaa kokonaisjakautumisena. Kokonaisjakautumisessa Kouvola Innovation Oy purkautuu ja toiminta jatkuu kahdessa uudessa yhtiössä.
- ▶ Arvioimme mukaan suunniteltu järjestely voitaisiin toteuttaa osittaisjakautumisena, mikäli Kohoa Synergiakeskus Oy:n osakkeet siirrettäisiin Kouvolan Yritystilat Oy:n osakkeiden kanssa Uusi Yhtiö 1 Oy:hyn.
 - ▶ Verotuksessa osittaisjakautumisessa siirtyvien osakkeiden tulee muodostaa liiketoimintakokonaisuus. Oikeuskäytännön mukaan liiketoimintakokonaisuuden muodostavat samalla toimialalla toimivat tytäryhtiöt.
 - ▶ Liiketoimintakokonaisuuden muodostumiseen liittyy verotuksellista epävarmuutta. Molemmissa toteutusvaihtoehdoissa on kyseessä peräkkäiset toimet, joten järjestelyjä tulee arvioida kokonaisuutena. Näistä syistä suosittelemme varmistamaan suunnitellun järjestelyn verotuksellisen hyväksyttävyyden Verohallinnolta haettavalla ennakkoratkaisulla. Ennakkoratkaisuhakemuksessa voidaan pyytää Verohallinnon kannanottoa useisiin eri toteutusvaihtoehtoihin. Ennakkoratkaisun käsittely- ja lainvoimaisuusaika on noin 3-4 kuukautta.

1.3 VAIHTOEHTOISTEN TOTEUTUSTAPOJEN ESITTELY (1/3)

Vaihtoehto 1: Kiinteistöjen apportisiirto

Laskelmien perusteet

- ▶ Kouvolan Yritystilat Oy järjestää suunnatun maksullisen osakeannin Kouvolan kaupungille. Kouvolan kaupunki maksaa osakkeet omistuksessaan olevilla kiinteistöillä.
- ▶ Kiinteistöt arvostettaisiin osakeannissa enintään käypään arvoonsa. BDOLle toimitetun tiedon mukaan (sähköposti 29.10.2025) siirrettävien kiinteistöjen käypä arvo olisi noin 23 m€.
- ▶ Kouvola Innovation Oy:ltä saadun tiedon mukaan Kouvolan Yritystilat Oy:n osakkeen käypä arvo nettovarallisuuden perusteella laskettuna on noin 2,8 t€.
- ▶ BDO ei ole tehnyt arvonmäärittystä kiinteistön ja Kouvolan Yritystilat Oy:n osakkeisiin.
- ▶ Edellä mainituin laskentaperustein Kouvolan Yritystilat Oy antaisi osakeannissa 8 357 uutta osaketta. Järjestelyn jälkeen Kouvolan Yritystilat Oy:n osakekanta olisi 13 357 osaketta, joista Kouvola Innovation Oy omistaisi 37 % ja Kouvolan kaupunki 63 %.

1.3 VAIHTOEHTOISTEN TOTEUTUSTAPOJEN ESITTELY (2/3)

Vaihtoehto 2: Kokonaisjakautuminen ja sulautuminen

Yleistä kokonaisjakautumisesta

- ▶ Kokonaisjakautumisella tarkoitetaan osakeyhtiön jakautumista siten, että jakautuva yhtiö lakkaa olemasta ja sen varat ja velat siirtyvät selvitysmenettelyttä vastaanottaviin uusiin yhtiöihin.
- ▶ Jakautuvan yhtiön y-tunnus lakkaa ja yhtiön toiminta jatkuu kahdessa uudessa yhtiössä.
- ▶ Kokonaisjakautumisella voidaan eriyttää tietty liiketoiminta tai tietty varallisuuserä, esim. osakkeet uuteen yhtiöön muun varallisuuden siirtyessä toiseen yhtiöön.
- ▶ Kokonaisjakautumisessa Kouvola Yritystilat Oy:n osakkeet voitaisiin siirtää toiseen vastaanottavaan yhtiöön ja Kouvola Innovation Oy:n harjoittama liiketoiminta, RRT Kouvola Oy:n sekä Kohoa Synergiakeskus Oy:n osakkeet toiseen vastaanottavaan yhtiöön.

Toimenpiteet ja lopputulos

- ▶ 1. vaiheessa Kouvola Innovation Oy kokonaisjakautuu kahteen perustettavaan yhtiöön, Uusi Yhtiö 1 Oy:hyn ja Uusi Yhtiö 2 Oy:hyn. Kouvola Yritystilat Oy:n osakkeet siirretään Uusi Yhtiö 1 Oy:hyn. Muut Kouvola Innovation Oy:n varat, velat ja vastuut siirretään Uusi Yhtiö 2 Oy:hyn.
- ▶ 2. vaiheessa Kouvola Yritystilat Oy sulautuu Uusi Yhtiö 1 Oy:hyn. Kyseessä on tytäryhtiösulautuminen, jossa vastikeosakkeita ei anneta. Uusi Yhtiö 1 Oy toiminimi voidaan sulautumisen yhteydessä muuttaa Kouvola Yritystilat Oy:ksi.
- ▶ Jakautumisen ja sulautumisen seurauksena Kouvola Yritystilat Oy:n osakekanta siirtyy Kouvola kaupungin suoraan omistukseen.

Keskeiset edut ja haitat

- ▶ Näkemyksemme mukaan järjestelyllä ei todennäköisesti ole välittömiä veroseuraamuksia. Vastaanottavat yhtiöt eivät olisi varainsiirtoverovelvollisia siirtävistä osakkeista.
- ▶ Suosittelemme varmistamaan suunniteltujen peräkkäisten järjestelyjen verotuksellisen hyväksyttävyyden Verohallinnolta haettavalla ennakkoratkaisulla. Ennakkoratkaisun käsittely- ja lainvoimaisuusaika on noin 3-4 kuukautta.
- ▶ Kouvola Innovation Oy purkautuu kokonaisjakautumisen yhteydessä ja sen toiminta jatkuu kahdessa uudessa yhtiössä.
- ▶ Jakautumis- ja sulautumisprosessit voidaan laittaa vireille yhtä aikaa, jolloin prosessin kokonaiskesto on noin 5 kuukautta. Arvioimme, että järjestelystä aiheutuvat kaupparekisterimaksut ja asiantuntijapalkkiot ovat noin 20 t€.
- ▶ Sulautuminen ja jakautuminen ovat luonteeltaan yleisseuraantoja, jolloin sopimukset yms. oikeudet, vastuut ja velvoitteet siirtyvät ilman, että sopimuksia erikseen tarvitsee muuttaa vastaanottavan yhtiön nimelle, mikäli näiden siirtymistä sulautumis- ja jakautumistilanteissa ei nimenomaisesti ole rajoitettu.

1.3 VAIHTOEHTOISTEN TOTEUTUSTAPOJEN ESITTELY (3/3)

Vaihtoehto 3: Osittaisjakautuminen ja sulautuminen

Yleistä osittaisjakautumisesta

- ▶ Osittaisjakautumisessa yhtiö siirtää yhden tai useamman liiketoiminnan yhteen tai useampaan vastaanottavaan yhtiöön. Jakautuvaan yhtiöön tulee jäädä vähintään yksi liiketoiminta eikä se purkaudu.
- ▶ Verolainsäädännön mukana osittaisjakautumisessa siirron kohteena tulee olla liiketoimintakokonaisuus. Liiketoimintakokonaisuuteen kohdistuvat varat, siirtyviin varoihin kohdistuvat velat ja siirtyvään toimintaan kohdistuvat varaukset siirretään vastaanottavaan yhtiöön. Liiketoimintakokonaisuuden tulee pystyä omavaraiseen toimintaan.
- ▶ Tytäryhtiön osakkeet eivät lähtökohtaisesti itsessään muodosta liiketoimintakokonaisuutta. Oikeuskäytännön mukaan pelkkä tytäryhtiön osakekanta voi muodostaa liiketoimintakokonaisuuden, kun sen toiminta on muusta emoyhtiön toiminnasta erillistä ja kykenee omavaraiseen toimintaan (KHO 2010:9).
- ▶ Oikeuskäytännön mukaan on luonteeltaan samanlaista toimintaa harjoittavien tytäryhtiöiden osakkeet kuuluvat samaan liiketoimintakokonaisuuteen (KVL 1996/110).

Liiketoimintakokonaisuuden muodostuminen Kouvola Innovation Oy:ssä

- ▶ Saadun tiedon mukaan Kouvolan Yritystilat Oy ja Kohoa Synergiakeskus Oy molemmat harjoittavat pääasiallisesti toimitilojen pitkäaikaista vuokrausta. Koska yhtiöt toimivat samalla toimialalla, niiden todennäköisesti katsottaisiin verotuksessa kuuluvan samaan liiketoimintakokonaisuuteen. Siten Kouvolan Yritystilat Oy ei todennäköisesti muodostaisi verotuksessa omaa erillistä liiketoimintakokonaisuuttaan ja osittaisjakautumista ei voitaisi toteuttaa veroneutraalisti.

Toimenpiteet ja lopputulos

- ▶ 1. vaiheessa Kouvola Innovation Oy osittaisjakautuu. Kouvolan Yritystilat Oy:n ja Kohoa Synergiakeskus Oy:n osakkeet siirretään perustettavaan yhtiöön Uusi Yhtiö 1 Oy:hyn.
- ▶ 2. vaiheessa Kouvolan Yritystilat Oy sulautuu Uusi Yhtiö 1 Oy:hyn. Kyseessä on tytäryhtiösulautuminen, jossa vastikeosakkeita ei anneta. Uusi Yhtiö 1 Oy:n toiminimi voidaan sulautumisen yhteydessä vaihtaa Kouvolan Yritystilat Oy:ksi. Kouvolan Yritystilat Oy omistaisi sulautumisen jälkeen Kohoa Synergiakeskus Oy:n osakkeet.
- ▶ Jakautumisen ja sulautumisen seurauksena Kouvolan Yritystilat Oy:n osakekanta siirtyy Kouvolan kaupungin suoraan omistukseen.

Keskeiset edut ja haitat

- ▶ Näkemyksemme mukaan järjestelyllä ei todennäköisesti ole välittömiä veroseuraamuksia. Vastaanottava yhtiö ei olisi varainsiirtoverovelvollinen siirtyvistä osakkeista.
- ▶ Liiketoimintakokonaisuuden muodostumiseen liittyy verotuksellista epävarmuutta. Suosittelemme varmistamaan suunnitellun järjestelyn verotuksellisen hyväksyttävyyden Verohallinnolta haettavalla ennakkoratkaisulla. Ennakkoratkaisun käsittely- ja lainvoimaisuusaika on noin 3-4 kuukautta.
- ▶ Kohoa Synergiakeskus Oy:n osakkeet siirtyisivät liiketoimintakokonaisuuden mukana pois Kouvola Innovation Oy:stä.
- ▶ Jakautumis- ja sulautumisprosessit voidaan laittaa vireille yhtä aikaa, jolloin prosessin kokonaiskesto on noin 5 kuukautta. Arvioimme, että järjestelystä aiheutuvat kauppakisterimaksut ja asiantuntijapalkkiot ovat noin 20 t€.
- ▶ Sulautuminen ja jakautuminen ovat luonteeltaan yleisseuraantoja, jolloin sopimukset yms. oikeudet, vastuut ja velvoitteet siirtyvät ilman, että sopimuksia erikseen tarvitsee muuttaa vastaanottavan yhtiön nimelle, mikäli näiden siirtymistä sulautumis- ja jakautumistilanteissa ei nimenomaisesti ole rajoitettu.
- ▶ Tarkempi kuvaus sulautumis- ja jakautumisprosesseista on diassa 9.

1.4 JAKAUTUMIS- JA SULAUTUMISPROSESSIN VEROTUKSEN PÄÄPIIRTEET

Jakautumisprosessi yleistä

- ▶ Jakautuminen suoritetaan osakeyhtiölain 17 luvun ja elinkeinoverolain 52 c §:n mukaisesti.
- ▶ Jakautuminen on luonteeltaan yleisseuraanto, jolloin purkautuvan yhtiön varat, velat ja vastuut siirtyvät vastaanottaville yhtiöille. Yhtiöiden omaisuuden hankintamenot ja muut erät kirjanpidolliset erät siirtyvät vastaanottaville yhtiöille jatkuvuusperiaatteen mukaisesti.
- ▶ Jakautuvan yhtiön osakkeenomistajat saavat vastikkeena omistamiensa osakkeiden mukaisessa suhteessa vastaanottavan yhtiön liikkeeseen laskemia uusia osakkeita tai sen hallussa olevia omia osakkeita.
- ▶ Edellä tavoin suoritetuilla jakautumisilla ei ole välittömiä veroseuraamuksia. Ellei jakautumista hyväksytä verotuksessa, pidetään jakautumista yhtiön purkautumisena. Tästä seuraa yhtiön omaisuuden arvostus käypään arvoon sekä luovutusvoittoverotus osakkailla.
- ▶ Verotuksessa hyväksytyssä jakautumisessa omistajien nykyisten osakkeiden hankintamenot ja -ajat siirtyvät uusille osakkeille.
- ▶ EVL 52 c §:n mukaan vastaanottavan yhtiön osakkeen hankintamenoksi katsotaan se osa jakautuvan yhtiön osakkeiden hankintamenosta, joka vastaa vastaanottavalle yhtiölle siirtynyttä osaa jakautuvan yhtiön nettovarallisuudesta. Jos jakoperuste poikkeaa olennaisesti osakkeiden käypien arvojen mukaisesta jakoperusteesta, käytetään hankintamenon määrittämisessä osakkeiden käypien arvojen suhdetta.
- ▶ Jakautumisprosessin kokonaiskesto on noin 5 kuukautta.

Sulautumisprosessi yleistä

- ▶ Sulautuminen suoritetaan osakeyhtiölain 16 luvun ja elinkeinoverolain 52 a ja b §:n mukaisesti.
- ▶ Sulautuminen on luonteeltaan yleisseuraanto, jolloin sulautuvan yhtiön varat, velat ja vastuut siirtyvät vastaanottavalle yhtiölle. Yhtiöiden omaisuuden hankintamenot ja muut erät kirjanpidolliset erät siirtyvät vastaanottavalle yhtiölle jatkuvuusperiaatteen mukaisesti.
- ▶ Kyseessä on tytäryhtiösulautuminen eikä siinä yleensä anneta vastikeosakkeita.
- ▶ Sulautuvan yhtiön toiminta päättyy.
- ▶ Mikäli sulautuminen toteutetaan EVL 52 a ja b § mukaisesti, ei sillä ole välittömiä veroseuraamuksia. Mikäli sulautumista ei hyväksytä verotuksessa, katsotaan sulautuvan yhtiön purkautuvan. Tästä seuraa yhtiön omaisuuden arvostus käypään arvoon sekä luovutusvoittoverotus osakkailla.
- ▶ Sulautumisprosessin kokonaiskesto noin 5 kuukautta.

1.5 JAKAUTUMIS- JA SULAUTUMISPROSESSIT

Jakautumisprosessi

- ▶ Kouvola Innovation Oy jakautuu. Jakautumisprosessin päävaiheet ovat sekä kokonais- että osittaisjakautumisessa seuraavat:
 1. Jakautumisen suunnittelu ja hyväksyntä sekä järjestelyn mahdollisesti estävien seikkojen selvittäminen.
 2. Ennakkoratkaisuhakemus Verohallintoon.
 3. Päätös Verohallinnosta.
 4. Jakautumissuunnitelman laadinta (kun Verohallinnon päätös lainvoimainen), sisältäen vastaanottavan yhtiön/yhtiöiden yhtiöjärjestykset.
 5. Jakautumissuunnitelman hyväksyntä Kouvola Innovation Oy:n yhtiökokouksessa.
 6. Tilintarkastajan lausunnot.
 7. Jakautumissuunnitelman kaupparekisteröinti.
 8. Velkojen kuulusmenettely kaupparekisterissä (kesto noin 4-5 kk).
 9. Jakautumisen täytäntöönpanon hyväksyminen yhtiökokouksessa ja kaupparekisteröinti.
 10. Jakautumisen täytäntöönpano, vastaanottavan yhtiön/yhtiöiden perustaminen, varojen ja velkojen jako vastaanottavalle yhtiölle/yhtiöille.
 11. Lopputilityksen laatiminen ja kaupparekisteröinti.

Sulautumisprosessi

- ▶ Kouvolan Yritystilat Oy sulautuu Uusi Yhtiö 1 Oy:hyn. Kyseessä on tytäryhtiösulautuminen. Sulautumisprosessin päävaiheet ovat tässä tapauksessa seuraavat:
 1. Sulautumisen suunnittelu ja hyväksyntä sekä järjestelyn mahdollisesti estävien seikkojen selvittäminen.
 2. Ennakkoratkaisuhakemus Verohallintoon.
 3. Päätös Verohallinnosta.
 4. Sulautumissuunnitelman laadinta (kun Verohallinnon päätös lainvoimainen).
 5. Sulautumissuunnitelman hyväksyminen Kouvolan Yritystilat Oy:n ja Uusi Yhtiö 1 Oy:n hallituksen kokouksissa.
 6. Tilintarkastajan lausunnot.
 7. Sulautumissuunnitelman kaupparekisteröinti.
 8. Velkojen kuulusmenettely kaupparekisterissä (kesto 4-5 kk).
 9. Sulautumisen täytäntöönpanon hyväksyminen Kouvolan Yritystilat Oy:n ja Uusi Yhtiö 1 Oy:n hallituksen kokouksissa ja kaupparekisteröinti.
 10. Sulautumisen täytäntöönpano; sulautuvan yhtiön varat ja velat siirtyvät vastaanottavalle yhtiölle, sulautuvan yhtiön toiminta päättyy.
 11. Lopputilityksen laatiminen ja kaupparekisteröinti.

LISÄTIEDOT:

Alpo Ronkainen

Partner

p. 040 718 7836

alpo.ronkainen@bdo.fi

BDO Oy (y-tunnus 2776089-4) on itsenäinen BDO International Limitedin (UK) jäsenyritys. BDO on yhteinen nimi sekä kansainväliselle jäsenyritysten verkostolle että kunkin maan jäsenyritykselle.

www.bdo.fi

