

KERTOMUS JA LOPPUTILITYS KIINTEISTÖ OY KOUVOLAN ASENTAJANKATU 9:N SELVITYS-MENETTELYSTÄ

Taustaa

Kiinteistö Oy Kouvolan Asentajankatu 9 (jäljempänä ”Yhtiö”) on asetettu selvitystilaan yhtiökokouksen 23.05.2023 tekemällä päätöksellä. Selvitystila on alkanut 1.6.2023.

Selvitystila on rekisteröity kaupparekisteriin 5.7.2023. Samalla päivämäärällä on selvittäjän pyynnöstä annettu julkinen haaste velkojille, jossa velkojia on kehoitettu 20.10.2023 mennessä ilmoittamaan saatavansa kirjallisesti PRH:lle. Ilmoitetut saatavat ovat olleet jo yhtiön tiedossa olevia ns. juoksevia kuluja. Uusi velkoja tai velkojia ei ole ilmaantunut selvitystilan aikana, pois lukien Pohjantähti vakuutusyhtiön takautumissaatava, josta tarkemmin alla.

Yhtiön omistajan eli Kouvolan kaupungin tahtotila on selvitystilan aikana ollut se, että kiinteistö rakennuksineen jää selvitystilan jälkeen omistajansa taseeseen, joten kiinteistöä ei ole edes pyritty myymään ulkopuoliselle ostajalle.

Selvitysmenettelystä

Yhtiöllä on selvitysmenettelyn aikana ollut normaalia, jo vakiintunutta vuokrausliiketoimintaa, jota ei ole selvitysmenettelyn johdosta keskeytetty, koska menettelyn päämääränä ollut siirtää omaisuus toimivana kokonaisuutena omistajataholle eli Kouvolan kaupungille. Vakiintuneen käytännön mukaisesti vuokratulot kiinteistöistä on ohjattu suoraan omistajalle ja omistaja on maksanut yhtiölle ainoastaan vastikkeita kiinteistön juoksevien kulujen kattamiseksi.

Asian saamiseksi päätökseen on selvittäjän ja kaupungin kiinteistöpäällikön kanssa sovittu, että juoksevat kulut siirretään 1.1.2024 lukien kaupungin vastattavaksi ja selvitystilan lopputilitys katkaistaan vuoden vaihteen tilanteeseen 31.12.2023, jolloin myös tilinpäätös on vertailukelpoinen aikaisempiin vuosiin nähden. Liiketahtumia ei enää 1.1.2024 jälkeen tule Kiinteistöyhtiölle.

Yhtiöllä on ollut yksi työntekijä selvitystilan aikana hoitamassa juoksevaa hallintoa, laskujen maksua ja vuokrausliiketoimintaa.

Yhteenvedo keskeisistä tapahtumista:

- * Yhtiöllä on selvitysmenettelyn aikana ollut toimintaa kiinteistöyhtiön hallinnointi organisaationa. Tilat ovat olleet vuokrattuna ulkopuolisille vuokralaisille.
- * Yhtiön tulot myös selvitysmenettelyn aikana ovat koostuneet sen omistajan Kouvolan kaupungin maksamista vastikkeista. Vuokratulot puolestaan on maksettu suoraan omistajataholle eli Kouvolan kaupungille ja tarkemmin sen tilapalvelulle. Menot puolestaan ovat koostuneet hallintokuluista, käyttökuluista mukaan lukien sähköt, lämmöt ja vakuutukset sekä veron luontoiset maksut suurimpana yksittäisenä menoeränä kiinteistöverot, jotka ovat tasossa 25.000 euroa/vuosi.
- * Yhtiön tunnetut ja julki kuulutuksen kautta esiin tulleet velat on maksettu selvitysmenettelyn aikana, poislukien yhtiön velka Kouvolan kaupungille sekä siirtosaamisiksi jääneet velat, jotka siirretään kaupungin vastuulle.
- * Selvitysmenettelyn aikana on tullut ilmi myös liukastumisvahingosta yhtiöltä vaadittu takautumisvelka Pohjantähti vakuutusyhtiölle, joka on ratkennut Yhtiön oman vastuuvakuutusyhtiön If:n 28.12.2023 tekemään ratkaisuun korvausten maksamisesta. Yhtiön vastuulle tästä on jäänyt omavastuuosuus 600 euroa.
- * Yhtiön purkaminen on ollut tarkoituksenmukaista Kouvolan kaupungin ja yhtiön välisen velan järjestelemiseksi sekä yhtiön omistaman maa-alueen ja rakennuksen siirtämiseksi kaupungin taseeseen.

Selvityspesän kaikki tapahtumat on kirjattu selvitysmenettelyn loppukokouksessa käsiteltävässä tilinpäätöksessä ajalta 1.1. – 31.12.2023, joka tilinpäätös samalla toimii selvitysmiehen antamana varojen tilityksenä. Tämän jälkeen avoimeksi jääneet laskut esitetään erillisellä liitteellä.

Tilinpäätös annetaan tilintarkastajan tarkastettavaksi ja käsitellään samassa yhtiökokouksessa kuin tämä lopputilitys.

VARALLISUUS

Selvityspesään Yhtiötä päätettäessä kuuluu seuraava varallisuus:

Kiinteistöt

Kiinteistö 286-2-2053-18 sekä sillä sijaitseva toimistorakennus, osoitteessa Asentajankatu 9, 45130 Kouvola. Tontin pinta-ala on 10.516 m², jolla rakennusoikeutta n. 5000 m². Rakennuksen kerrosala on 2.667 m².

Toimistorakennus on valmistunut 1965, se on kaksikerroksinen, tasakattoinen ja siinä on kaukolämpö ja koneellinen ilmanvaihto. Rakennus on tyydyttävässä kunnossa.

Harri Vauhkonen LKV/Kiinteistömaailma on arvioinut kiinteistön käyväksi arvoksi 300 000,00 euroa päivämäärällä 26.3.2020. Rakennuksen arvo ylittää yhtiön velkojen määrän, eikä yhtiön omistajan taholta ole katsottu tarpeelliseksi teettää uutta päivitettyä arviota kiinteistön arvosta. Rakennuksen käypä arvo vastaa myös Kellomäessä tehtyjen muiden vastaavan ikäisten ja kokoisten kiinteistöjen käypää arvoa ja toisistaan riippumattomien osapuolten välisiä kiinteistökauppoja. Tämän johdosta on päädytty käyttämään LKV Vauhkonen laatimaa arviokirjaa myös selvitysmenettelyn aikana. Tiedossa ei ole myöskään merkittäviä puutteita tai kosteusvaurioita kiinteistöön kohdistuen.

Erikseen todetaan, että kiinteistöverotuksessa yhtiö on huomattavan yliarvostettu ja sen arvo tulisi kiinteistöverotuksessa korjata oikealle tasolle. Selvitystilan kannalta tällä ei kuitenkaan katsota olevan merkitystä, koska kunta on kiinteistöveron saajana ja toisaalta kunta ei maksa kiinteistöveroä omalla maallaan. Edelleen selvitystilaa ei haluta lähteä pitkittämään kiinteistövero-oikaisujen tekemiseksi.

Kiinteistön poistamaton kirjanpidollinen arvo per 31.12.2023 koostuu seuraavista eristä:

Maa- ja vesialueet	142 647,21 eur
Rakennukset ja rakennelmat	148 053,79 eur
	Yhteensä 290 701,00 eur

Selvitysmenettelyssä käytetään kuitenkin yllä kerrottua käyvän arvon arviota:

Kiinteistö yhteensä **300 000,00 €**

Muu varallisuus

Liittymäsijoitukset KSS Energia Oy:ltä ja KSS Lämpö Oy yht. 12 698,19 €

Tilivarat per 31.12.2023 – XXXXXXXXXX
- tase-erittelyn 31.12.2023 mukaisesti 9 643,91 €
Siirtosaamiset per 31.12.2023 301,80 €

Kouvolan vesi Oy – tasauslaskusaaminen	2 637,62 €
Kiinteistövakuutus palautus – If Vahinkovakuutus Oy - arvio	6 000,00 €

Varat yhteensä 331 281,52 €

VELAT

Yhtiön velat on pyritty selvitystilan aikana maksamaan niiden erääntyessä ja tässä esitetään ainoastaan selvitysmiehen tiedossa olevat vuoden vaihteen tilanteessa erääntyneet velat ulkopuolisille.

Selvitystilan aikana, mutta kuitenkin 31.12.2023 jälkeen yhtiön kirjanpitäjä on maksanut Yhtiön velkoja Yhtiön varoista oheisen kirjanpitäjän selvityksen (Liite 1) mukaan Ilmariselle, Työllisyysrahastolle, Kouvolan Vedelle, Kymenlaakson Jäte Oy:lle, L&T Ympäristöpalvelut Oy:lle, Accountor Finaco Oy:lle, Satakerta Rödl & Partner Oy:lle, SOL Kiinteistöpalvelut Oy:lle, Kuusaan Teho huolto Oy:lle ja If-vakuutusyhtiölle yhteensä 9.689,34 euron edestä. Nämä velat on siis maksettu ja vähentävät yhtiön yllä mainittujen tilivarojen määrää ja ne huomioidaan vähennyksenä alla velkalistauksessa. Toisaalta If-vakuutusyhtiölle maksettu 7.478,60 euroa kohdistuu vuoden 2024 kiinteistövakuutukseen ja siitä omistajan vaihdoksen jälkeen palautuu takaisin yhtiölle / omistajalle arviolta 9,5-10 kuukauden vakuutusmaksua vastaava noin 6.000 euroa.

Kouvolan kaupunki ei ole enää tammikuussa 2024 maksanut yhtiön tilille vastikemaksuja vaan sen sijaan on sovittu, että kaupunki ottaa ne laskut vastataksaan, joihin Yhtiön tilivarat eivät riitä. Näitä erääntyneitä laskuja on liitteen 1 mukaan ollut maksamatta Rakennus- ja Maansiirto Lautala Oy:lle, KSS Verkko Oy:lle, KSS Energia Oy:lle sekä Pohjantähti Oy:lle, nämä yhteensä 10.838,97 euroa.

Kaupungin velkasaatava

Ulkopuolisena velkojana pidetään myös Kiinteistö Oy Asentajankatu 9:n omistajaa eli Kouvolan kaupunkia. Kouvolan kaupunki on yhtiön suurin velkoja. Kouvolan kaupungilla on lainasaamisia 187 294,07 euroa. Korkoja ei ole kirjattu puolin eikä toisin.

Velka perustuu 30.8.1996 allekirjoitettuun velkakirjaan, jolla Kiinteistöosakeyhtiö Kouvolan Asentajankatu 9 on sitoutunut maksamaan Kouvolan kaupungille alkuperäisen pääoman 960.000 markkaa sekä sille velkakirjaa allekirjoitettaessa kertyneen koron 153.600 markkaa eli yhteensä 1.113.800 markkaa. Velalle on sitouduttu maksamaan korkoa, koron ollessa peruskorko +1%. Korko on sitouduttu maksamaan kuuden (6) kuukauden kuluttua irtisanomisesta. Selvittäjän tekemien laskelmien mukaan korkoa olisi 9/1996-12/2023 välisenä aikana kertynyt noin 154.050 euroa. Näin ollen kaupungin lainasaamisen pääoma 187.294,07 euroa lisättynä puolin ja toisin kirjaamatta jääneellä korolla n. 154.050 euroa = n. 341.344 euroa, mikä ylittäisi niukasti yhtiön varallisuuden arvon. Kuitenkin kuten todettua korkoa ei ole tähän

päivään mennessä vaadittu, kirjattu eikä maksettu. Velkakirjan ehtojen mukaan velka maksetaan korkoineen velan tultua irtisanotuksi. Nyt velkaa ei ole irtisanottu.

Selvitystilassa yhtiön koko varallisuus ja sen velat siirtyvät omistajataholle eli Kouvolan kaupungille, jolloin omistuksen ja velkojen yhtyessä velka tulee kirjattavaksi alas ja kuitattavaksi saatua omaisuutta vastaan. Kunta ei ole velvollinen maksamaan saannostaan varainsiirtoveroa, joten kuitattava/maksettava vastike ei vaikuta myöskään saajan verovastuun määrään.

Yhtiöllä on omaisuuden jaossa huomioon otettavaa velkaa seuraavasti:

1. Kouvolan kaupungin 30.8.1996 myöntämän lainan pääoma	187 294,07 €
2. Tammikuussa 2024 maksetut Yhtiön velat (mainittu yllä)	9 689,34 €
3. Rakennus- ja Maansiirto Lautala Oy	1 119,91 €
4. KSS Verkko Oy	6 978,31 €
5. KSS Energia Oy	2 140,75 €
6. Pohjantähti Vakuutusyhtiön omavastuulasku	600,00 €
7. Kiinteistöverot vuodelta 2024 - arvio	25 000,00 €
8. Kirjanpitäjän lasku – kirjanpidon loppuunsaattamisesta, tilinpäätöksen / lopputilityksen laatimisesta - arvio	1 000,00 €
9. Tilintarkastajan lasku tilinpäätöksen / lopputilityksen tarkastamisesta arvio	1 240,00 €
Asianajotoimisto Hiltunen Lepistö & Liukkonen Oy palkkiolasku selvitysmenettelystä ja sen kuluista (PRH) (sis.alv) – arvio	3 500,00 €

Velat yhteensä

238 562,38 €

OMAISUUDEN JAKO

Selvityspesästä maksettava omaisuus yhteensä on siten seuraava:

Varat yhteensä	331 281,52 €
Velat yhteensä	238 562,38 €
Jaettavat nettovarot	92 719,14 €

Varat jaetaan osakkeenomistajalle osakkeiden omistuksen suhteessa seuraavasti:

Kouvolan kaupunki 50 osaketta 100 %	92 719,14 €
-------------------------------------	-------------

Jako-osuutena osakkeenomistajalle maksetaan siten seuraavasti:

Kouvolan kaupunki saa jako-osuutena varoja yhteensä 331 281,52 euron arvosta ja ottaa maksaakseen ja vastatakseen yllä kohdassa velat mainitut yhteiseltä määrältään 238 562,38 euroa.

Kaupungin huomiota kiinnitetään vielä siihen kahteen seikkaan, että omaisuuden jaossa ei ole velan määrään laskettu koron osuutta velan määrää lisäävänä tekijänä, koska velkoja ja velallisen yhtyessä velka lakkaa joka tapauksessa. Toisaalta kaupungin huomiota kiinnitetään kiinteistöveroasiaan. Lähtökohtaisesti purettava yhtiö on kiinteistöverovelvollinen, mutta kiinteistöveropäätöstä ei ole vielä tehty. Kaupunki kiinteistön luovutuksen saajana taas ei ole kiinteistöverovelvollinen. Kiinteistöveron määrä on joka tapauksessa kiinteistön arvoon nähden liiallinen ja sitä tulisi jatkossa tarkastella, mikäli kiinteistö siirtyy eteenpäin kaupungin tytäryhtiölle.

Jako-osuus yhteensä 92 719,14 €

Muut jakoehdot

1. Omistus- ja hallintaoikeus jako-osuutena luovutettuihin omaisuuseriin siirtyy saajalle heti, kun tämä lopputilitys on hyväksytty Yhtiön lopetuskokouksessa.
2. Velkojen selvitysmenettelyssä valvomista, mahdollisesti myöhemmin maksuunpantavista veroista ja muista maksuista sekä selvitysmenettelyn ajalta Yhtiölle mahdollisesti koituvista muista velvoitteista vastaa osakkeenomistaja Kouvolan kaupunki.
3. Jako-osuutena siirretään Kouvolan kaupungin nimiin ja omistukseen kaikki Kiinteistö Oy Kouvolan Asentajankatu 9:n nimissä olevat kiinteistötekniset liittymät (KSS Energia, KSS Verkko ja Kouvolan Vesi). Liittymien arvo sisältyy yllä mainittuun siirtyvän omaisuuden laskelmaan. Liittymät voidaan siirtää kaupungin nimiin heti tämän lopputilityksen tultua allekirjoitetuksi.
4. Kouvolan kaupungin kiinteistöpäällikkö Arto Kuitikka valtuutetaan tekemään tässä tilityksessä tarkoitetut maksusuoritukset ja tilisiirrot sekä lopettamaan yhtiön maksuliiketilin.

5. Kouvolan kaupunki on velvollinen hakemaan lainhuudon saamalleen kiinteistölle kuuden kuukauden kuluessa kiinteistön omistuksen saatuaan.

Jaettuani edellä kerrotulla tavalla Yhtiön omaisuuden olen suorittanut tehtäväni.

Tämän lopputilityksen tultua käsitellyksi Yhtiön yhtiökokouksessa, allekirjoittanut selvitysmies ilmoittaa Kaupparekisteriin selvitysmenettelyn päättyneeksi ja yhtiön purkautuneeksi.

Lopuksi ilmoitan, että osakkeenomistaja, joka ei tyydy tähän selvitysmiehen suorittamaan omaisuuden jakoon on moitittava jakoa kanteella joka tulee laittaa vireille kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun lopputilitys on esitetty yhtiökokouksessa (OYL 20 luku 15§ 2 mom).

Kouvolassa, 2. päivänä helmikuuta 2024



Mika Liukkonen
asianajaja, varatuomari, Kouvola
Kiinteistö Oy Kouvolan Asentajankatu 9:n selvitysmies

SITOUMUS

Kiinteistö Oy Kouvolan Asentajankatu 9:n osakkeenomistajana Kouvolan kaupunki hyväksyy Mika Liukkosen antaman, edellä mainitun lopputilityksen ja ottaa henkilökohtaisesti vastattavakseen yhtiölle mahdollisesti vielä tulevista velvoitteista ja sitoumuksista osakeyhtiölain nojalla, kun yhtiö ei ole rekisterissä, se ei ole vastuussa sen nimissä tehdyistä oikeustoimista.

Myönnämme tämän sitoumuksen allekirjoituksella vastuuvapauden selvitysmiehelle selvitystilan ajalta.

Kouvolassa, helmikuun 16. päivänä 2024

Kouvolan Kaupunki



Karoliina Kanerva
Valtakirjalla 6.2.2024

Maksamatta

Eräpäivä

Rakennus- ja Maansiirto Lautala Oy	4746	1119,91 e	26.1.2024
KSS Verkkö Oy	61196094	6978,31 e	23.1.2024
KSS Energia Oy	21511732	2140,75 e	23.1.2024
Pohjantähti		600 e	31.1.2024

Maksettu 31.12.2023 jälkeen

Ilmarinen	460267900L0002064	76,66 e
Työllisyysrahasto	5002336325	20,2 e
Kouvolan Vesi Oy	230560640	492,64 e
Kymenlaakson Jäte Oy	2175993	55,68 e
L&T Ympäristöpalvelut Oy	713550670	335,18 e
Accountor Finago Oy	9201556522	63,75 e
Satakerta Rödl & Partner Oy	15235	372,62 e
SOL Kiinteistöpalvelut Oy	500099487	18,39 e
Satakerta Rödl & Partner Oy	15139	503,44 e
Kuusaan Teho- ja Huolto Oy	8950	195,52 e
Ilmarinen	460267900L0002063	76,66 e
If	84325817525	7478,6 e



6.2.2024

Valtakirja

Valtuutan kehittämispäällikkö Karoliina Kanervan edustamaan Kouvolan kaupunkia Kiinteistö Oy Kouvolan Asentajankatu 9:n yhtiökokouksessa 16.2.2024

Kouvolassa 6.2.2024

Apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell

Ratkaisuvalta:
Kouvolan kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 30.8.2021 § 14