

# 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

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

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

Kouvolan 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).

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

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

Kaupunki siirsi Kouvolan 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

Kouvolan Yritystilat Oy käy neuvotteluja tarpeettomien, vajaalla käytöllä tai tyhjiillään 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 Kouvolaissa.

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

Kouvolan 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

|                             | Kouvolan 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

Kouvolan Yritystilat Oy:ssä on tiedostettu yrityksen ympäristövastuu. Ympäristöasioissa noudatetaan Kouvolan kaupungin ympäristöohjeita. Kouvolan 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    |
|------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>LIKEVAIHTO</b>                                          | 2 276 562,76      | 2 499 527,55       |
| Liiketoiminnan muut tuotot                                 | 40 061,88         | 16 927,54          |
| <b>Poistot ja arvonalentumiset</b>                         |                   |                    |
| Suunnitelman mukaiset poistot                              | -471 290,04       | -692 831,99        |
| Poistot ja arvonalentumiset yhteensä                       | -471 290,04       | -692 831,99        |
| <b>Liiketoiminnan muut kulut</b>                           | -1 652 752,52     | -1 958 866,42      |
| <b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>                                | <b>192 582,08</b> | <b>-135 243,32</b> |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>                            |                   |                    |
| 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         |
| <b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b> | <b>120 096,43</b> | <b>-212 266,63</b> |
| <b>Tilinpäätössiirrot</b>                                  |                   |                    |
| Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)                     | 49 369,45         | 0,00               |
| Tilinpäätössiirrot yhteensä                                | 49 369,45         | 0,00               |
| <b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>                          | <b>169 465,88</b> | <b>-212 266,63</b> |

## TASE

### VASTAAVA

|                                      | 31.12.2024           | 31.12.2023           |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>             |                      |                      |
| <b>Aineettomat hyödykkeet</b>        |                      |                      |
| Muut aineettomat hyödykkeet          | 29 483,80            | 78 299,92            |
| Ennakkomaksut                        | 0,00                 | 0,00                 |
| Aineettomat hyödykkeet yhteensä      | 29 483,80            | 78 299,92            |
| <b>Aineelliset hyödykkeet</b>        |                      |                      |
| 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        |
| <b>Sijoitukset</b>                   |                      |                      |
| 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           |
| <b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>    | <b>13 228 645,70</b> | <b>11 646 900,30</b> |
| <b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>           |                      |                      |
| <b>Saamiset</b>                      |                      |                      |
| 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            |
| <b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>  | <b>3 042 241,01</b>  | <b>41 117,23</b>     |
| <b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>            | <b>16 270 886,71</b> | <b>11 688 017,53</b> |

## VASTATTAVAA

|                                               | 31.12.2024           | 31.12.2023           |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| OMA PÄÄOMA                                    |                      |                      |
| <b>Osakepääoma</b>                            | 500 000,00           | 500 000,00           |
| <b>Muut rahastot</b>                          |                      |                      |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahast         | 10 124 238,27        | 8 861 436,27         |
| <b>Edellisten tilikausien voitto (tappio)</b> | -170 579,85          | 41 686,78            |
| <b>Tilikauden voitto (tappio)</b>             | 169 465,88           | -212 266,63          |
| Oma pääoma yhteensä                           | 10 623 124,30        | 9 190 856,42         |
| TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ                  |                      |                      |
| <b>Poistoero</b>                              | 111 926,35           | 161 295,80           |
| Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä         | 111 926,35           | 161 295,80           |
| VIERAS PÄÄOMA                                 |                      |                      |
| <b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>            |                      |                      |
| 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           |
| <b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>            |                      |                      |
| 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         |
| <b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>                   | <b>16 270 886,71</b> | <b>11 688 017,53</b> |

## RAHOITUSLASKELMA

|                                                              | 1.1.-31.12.2024      | 1.1.-31.12.2023    |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| <b>Liiketoiminnan rahavirta:</b>                             |                      |                    |
| 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         |
| <b>Käyttöpääoman muutos:</b>                                 |                      |                    |
| 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         |
| <br>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             |
| <b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>                          | <b>-3 633 358,03</b> | <b>524 624,48</b>  |
| <br><b>Investointien rahavirta:</b>                          |                      |                    |
| 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          |
| <b>Investointien rahavirta (B)</b>                           | <b>-790 233,44</b>   | <b>-226 436,65</b> |
| <br><b>Rahoituksen rahavirta</b>                             |                      |                    |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot                               | 4 700 000,00         | 0,00               |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut                       | -276 408,53          | -298 187,83        |
| <b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>                             | <b>4 423 591,47</b>  | <b>-298 187,83</b> |
| <br><b>Rahavarojen muutos (A + B + C)</b>                    | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>        |
| <br><b>Rahavarat tilikauden alussa</b>                       | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>        |
| <b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>                          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>        |
| <b>Rahavarojen muutos</b>                                    | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>        |

## 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        |
| <b>Yhteensä</b> | <b>40 061,88</b>       | <b>16 927,54</b> |

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           |
| <b>Yhteensä</b>                   | <b>1 652 752,52</b>    | <b>1 958 866,42</b> |

Tilintarkastajan palkkiot

|                 | Kouvola Yritystilat Oy |                 |
|-----------------|------------------------|-----------------|
|                 | 2024                   | 2023            |
| BDO Audiator Oy |                        |                 |
| Tilintarkastus  | 3 532,00               | 1 824,50        |
| <b>Yhteensä</b> | <b>3 532,00</b>        | <b>1 824,50</b> |

## Taseen vastaavien liitetiedot

### Pysyvien vastaavien erittely

#### Aineettomat hyödykkeet

##### Kouvolan Yritystilat Oy

|                                                   | Muut aineettomat<br>hyödykkeet |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|
| Hankintameno 1.1.2024                             | 414 630,41                     |
| Hankintameno 31.12.2024                           | 414 630,41                     |
| Kertyneet poistot ja<br>arvonalentumiset 1.1.2024 | -336 330,49                    |
| Tilikauden poistot                                | -48 816,12                     |
| Kertyneet poistot 31.12.2024                      | -385 146,61                    |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.2024</b>                  | <b>29 483,80</b>               |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2023                         | 78 299,92                      |

#### Aineelliset hyödykkeet

##### Kouvolan Yritystilat Oy

|                                                   | Maa- ja<br>vesialueet | Maa- ja<br>vesialueiden<br>liittymismaksut | Rakennukset          | Koneet ja<br>kalusto | Muut aineelliset<br>hyödykkeet | Ennakkomak<br>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<br>arvonalentumiset 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        |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.2024</b>                  | <b>1 192 227,08</b>   | <b>25 360,04</b>                           | <b>10 471 575,04</b> | <b>18 156,49</b>     | <b>52,30</b>                   | <b>450 483,03</b> | <b>12 157 853,98</b> |
| 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<br>konsernin yrityksiltä | Osuudet<br>osakkuus-<br>yhtiöissä | Muut osakkeet<br>ja osuudet | Muut<br>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        |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.2024</b> | <b>161 928,92</b>                       | <b>796 257,43</b>                 | <b>75 721,57</b>            | <b>7 400,00</b>  | <b>1 041 307,92</b> |
| 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-<br>osuus % | Konsernin<br>omistus-osuus<br>% | Oma<br>pääoma | Tilikauden<br>tulos |
|----------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|---------------|---------------------|
| Kiinteistö Oy<br>Kuusankosken<br>Kiltakuja 1 | 39,07 %                  | 39,07 %                         | 1 047 687,97  | 701,57              |
| Kiinteistö Oy Korian<br>Portti               | 39,92 %                  | 39,92 %                         | 1 860 209,00  | 0,00                |
| Anjalankosken<br>Painotalo Oy                | 22,59 %                  | 22,59 %                         | 1 379 245,86  | 14,60               |

Saamisten erittely

|                                        | Kouvolan Yritystilat Oy |                  |
|----------------------------------------|-------------------------|------------------|
|                                        | 2024                    | 2023             |
| <b>Lyhytaikaiset saamiset</b>          |                         |                  |
| 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        |
| <b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b> | <b>3 042 241,01</b>     | <b>41 117,23</b> |

Siirtosaamisiin sisältyvät erät

|                               | Kouvolan Yritystilat Oy |               |
|-------------------------------|-------------------------|---------------|
|                               | 2024                    | 2023          |
| Muut menoennakot (HakosaloOy) | 1 506,00                | 227,83        |
| <b>Yhteensä</b>               | <b>1 506,00</b>         | <b>227,83</b> |

Taseen vastattavien liitetiedot

Oma pääoma

|                                    | Osakepääoma       | SVOP-rahasto         | Voittovar          | Tilikauden<br>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           |
| <b>Määrä 31.12.</b>                | <b>500 000,00</b> | <b>10 124 238,27</b> | <b>-170 579,85</b> | <b>169 465,88</b>           | <b>10 623 124,30</b> |

|                            | Kouvolan Yritystilat Oy<br>2024 | 2023                |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------|
| Sidottu oma pääoma         | 500 000,00                      | 500 000,00          |
| Vapaa oma pääoma           | 10 123 124,30                   | 8 690 856,42        |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b> | <b>10 623 124,30</b>            | <b>9 190 856,42</b> |

Laskelma jakokelpoisesta vapaasta pääomasta 31.12.

|                                           | Kouvolan Yritystilat Oy<br>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<br>rahasto | 10 124 238,27                   | 8 861 436,27        |
| <b>Yhteensä</b>                           | <b>10 123 124,30</b>            | <b>8 690 856,42</b> |

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                |
| <b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b> |                        |                     |
| 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          |
| <b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b> | <b>4 538 842,69</b>    | <b>365 450,70</b>   |
| <b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b> |                        |                     |
| 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          |
| <b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b> | <b>996 993,37</b>      | <b>1 970 414,61</b> |

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        |
| <b>Yhteensä</b>                         | <b>3 525 000,00</b>    | <b>0,00</b> |

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          |
| <b>Yhteensä</b>           | <b>66 078,55</b>        | <b>287,95</b> |
| Korkojaksotukse konserni  | 7 288,13                | 0,00          |
| <b>Yhteensä</b>           | <b>73 366,68</b>        | <b>287,95</b> |

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                |
| <b>Vakuudeksi annetut kiinnitykset</b> | <b>5 000 000,00</b>     | <b>2 900 000,00</b> |

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          |
|                             |            |                                      |     | <b>1 200 000,00</b> | <b>1 200 000,00</b> |
| 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          |
|                             |            |                                      |     | <b>3 800 000,00</b> | <b>3 800 000,00</b> |

Saadut vakuudet

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

Viimeinen voimassaolopäivä 28.2.2027

## Luettelo kirjanpitolakirjoista ja tositteiden 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 | firmateckningsrätt | 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