

# YHTIÖIDEN RAKENNETTA KOSKEVA SELVITYS

TUUSULAN KUNTA - KIIINTEISTÖ OY RIIHIKALLION LÄHIPALVELUKESKUS

TOUKOKUU 2023

## LUOTTAMUKSELLINEN

Tämä ei ole lopullinen raportti.

Tämä raporttiluonnos on laadittu ennen toimeksiannon loppuunsaattamista ja on näin mahdollista, että sen sisältö muuttuu.

Raportin luonteen vuoksi sen sisältöön ei tule luottaa. Raportti ei välttämättä kata kaikkea olennaista työmme laajuus huomioon ottaen. Pidämme oikeuden poistaa, lisätä tai muulla tavoin muuttaa tämän luonnosraportin sisältöä.

LUOTTAMUKSELLINEN

Tuusulan kunta

7.6.2023

Olemme avustaneet Tuusulan kuntaa 19.1.2023 toimitetun tarjouksen mukaisesti. Selvityksen kohteena on selvittää toimenpiteet, vaihtoehdot ja reunaehdot liittyen kunnan omistaman Kiinteistö Oy Riihikallion Lähipalvelukeskuksen (jäljempänä ”K Oy RL”) omistamien, Kiinteistö Oy Riihikallion Palvelukeskuksen (jäljempänä ”K Oy RP”) osakkeiden siirtämiseen kunnalle. Kyseiset osakkeet oikeuttavat K Oy RL:tä hallitsemaan liiketiloja K Oy RP:n omistamassa kiinteistössä. Lisäksi selvityksen kohteena on kuvata K Oy RL:n purkautumisprosessi.

Toimeksiannon tarkemmat ehdot ja rajoitukset on esitetty tarjouksessa 19.1.2023 ja sen liitteissä.

Toimeksiannon sisällön laajuus ja sisältö on Tuusulan kunnan johdon vastuulla. Emme ota kantaa siihen, ovatko suorittamamme toimenpiteet riittäviä suunnitellun järjestelyn (tai mahdolliseen muuhun) tarkoitukseen.

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.

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 Tuusulan kunnan 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.

Kunnioitavasti,

Alpo Ronkainen

BDO Oy

# TOIMEKSIANNON TAUSTATIEDOT

## Taustatiedot

- Kiinteistö Oy Riihikallion Lähipalvelukeskus (K Oy RL) on Tuusulan kunnan 100 % omistama osakeyhtiö.
- K Oy RL omistaa keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön Kiinteistö Oy Riihikallion Palvelukeskuksen (K Oy RP) osakkeita. Kyseiset osakkeet oikeuttavat hallitsemaan liiketiloja K Oy RP:n omistamassa kiinteistössä. K Oy RP hoitaa ja ylläpitää liiketiloja, joista K Oy RL maksaa K Oy RP:lle hoito- ja pääomavastikkeita. K Oy RL vuokraa liiketiloja edelleen, josta sille kertyy vuokratuottoja.
- K Oy RL on kirjanpidon tulos on tappiollinen. Tilat ovat vajaakäytössä ja vuokrataso ja aste on alhainen. Yhtiön hallinnolliset kustannukset ovat korkeat sen toiminnan laajuuteen nähden.
- Tuusulan kunnan tavoitteena on siirtää ne K Oy RP:n omistamat liiketilat, joita K Oy RL hallinnoi nykyisellään osakeomistuksensa perusteella, kunnan suoraan omistukseen. Samassa yhteydessä tarkoituksena olisi purkaa K Oy RL.

## Osakassopimus

- K Oy RL:n, K Oy RP:n sekä Yrjö ja Hanna -säätiön (jäljempänä ”Säätiö”) välillä on tehty osakassopimus (2.5.2013), jossa sovitaan K Oy RP:n osakkeiden omistussuhteista sekä osakkaiden keskinäisistä vastuista, velvoitteista, sitoumuksista ja oikeuksista. K Oy RP:llä on yhteensä 100 000 kpl osaketta.
- Säätiö ei katso tarkoituksenmukaisesti hankkia K Oy RL:n omistamia osakkeita.
- Osakassopimuksen mukaan K Oy RL omistaa K Oy RP:n liiketilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet (liiketilat 1-3 ja 5-12). Säätiö puolestaan omistaa osakkeet, jotka oikeuttavat muiden liiketilojen sekä asumiskäyttöön tarkoitettujen huoneistojen hallintaa.

- Osakassopimuksen kohdan 4.1 mukaan mm. K Oy RP:n kiinteän omaisuuden luovuttaminen vaatii kaikkien osakkeenomistajien yksimielisen päätöksen.
- Osakassopimuksen kohdan 6.1 mukaan erityisasuntojen, vuokra-asuntojen, liiketilan 4 ja niitä palvelevien tilojen rahoitus järjestetään mm. yhtiölle tulevilla korkotukilainalla. Korkotukilainan vakuudeksi on annettu rahoittajalle pääomaltaan 14 157 000 euron arvoiset panttikirjat, jotka kohdistuvat yhtiön omistamiin kiinteistöihin (ks. jäljempänä).
- Osakassopimuksen kohdan 11.1 nojalla, mikäli sopimuksen osapuoli harkitsee osakkeiden myymistä, myytäviä osakkeita tulisi ensin tarjota ostettavaksi toiselle osakassopimuksen osapuolelle, eli käytännössä Säätiölle.
- Osakassopimuksen kohdassa 2.2 todetaan, että kaikki myynnit yhtiöön (K Oy RP) tai ostot yhtiöstä tai muut oikeustoimet yhtiön kanssa tehdään aina markkina-arvoilla ja normaalein kilpailukykyisin ehdoin.

## Toimeksiannon tarkoitus

- Toimeksiannon tarkoituksena on selvittää toimeksiannon tavoitteen toteuttamiseen liittyvät keskeiset oikeudelliset ja taloudelliset asiat sekä esittää toteutukseen liittyvän päätöksenteon ja toimeenpanon eri vaiheiden kuvaus.
- Selvitettäviä asioita ovat muun muassa seuraavat:
  - Liiketilojen siirto K Oy RP:ltä kunnan omistukseen tai muu järjestely, jolla RLP Oy:n talous voidaan tervehdyttää.
  - K Oy RL:n purkaminen.
  - Järjestelyihin liittyvät oikeudelliset asiat, ml. verotus sekä taloudelliset asiat ml. omaisuuden ja velkojen siirtyminen;
  - Järjestelyjen vaikutukset Tuusulan kunnalle sekä yhtiölle.
  - Raportissa esitetään edellä kuvattujen järjestelyjen vaihtoehtoiset toteutustavat, niihin liittyvät keskeiset oikeudelliset rajoitteet ja mahdollisuudet sekä taloudelliset vaikutukset sekä tarvittavan päätöksenteko- ja toimeenpanoprosessin päävaiheet.

---

# YHTEENVETO JA TOIMENPITEET

---

## Olennaiset havainnot ja johtopäätökset

- Vaihtoehto 1: K Oy RL:ää pääomitaan kunnan toimesta, ja yhtiö myy liiketilojen hallintaan oikeuttavia osakkeitaan ulkopuolisille.
- Vaihtoehto mahdollistaisi liiketiloista luopumisen siten, että K Oy RL myy omistamiensa osakkeita.
- Vaihtoehdossa K Oy RL pääomittaa kokonaisuudessaan 2 357 t. euron saatavaansa K Oy RP:lle, jolloin K Oy RL:n omistamista osakkeista tulee velattomat ja liiketilojen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin ei kohdistu enää velkaa yli niiden käyvän arvon. Kunnan tekemä pääomasijoitus mahdollistaa K Oy RL:lle sen velkojen lyhennyksen.
- Kunta puolestaan pääomittaa K Oy RL:ää noin 1 114 t euron rahasisjoituksella. Pääomasijoitus lisää K Oy RL:n osakkeiden arvoa kunnan taseessa. Kunnan tulee arvioida K Oy RL osakkeiden hankintamenon arvoa/alaskirjaus tarvetta.
- Vaihtoehto 2: Liiketilat siirretään kunnan omistukseen
- Vaihtoehdossa K Oy RL puretaan sen jälkeen, kun sen omistamat K Oy RP:n osakkeet on luovutettu kunnalle.
- Järjestelystä muodostuisi kunnalle takaustappio 1 141 500 euroa. Liiketilojen hankintameno taseessa olisi 1 488 500 euroa.
- Vaihtoehto 2 ei ole käsityksemme mukaan sellaisenaan toteutettavissa, koska saatujen tietojen mukaan liiketilat vuokrataan kuntakonsernin ulkopuolisille tahoille. Näin ollen liiketilojen vuokraus tulisi antaa yhtiön tehtäväksi.

**Yhteenveto:** Koska liiketilojen vuokraus ja hallinnointi on kilpailulla markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, on käsityksemme mukaan vaihtoehto 1 tarkoituksenmukaisin tapa toteuttaa kunnan tavoite. Liiketilojen siirto kunnalle edellyttäisi, että liiketilat siirrettäisiin edelleen kunnan omistamalle yhtiölle.

## Vaihtoehto 1:n edellyttämät pääpiirteittäiset vaiheet ja toimenpiteet

- Kunnan periaatepäätös raportissa kuvatus järjestelyn toteuttamisesta. Säätiön tahtotilan kartoittaminen osakassopimuksen muutokseen/päättämiseen.
- Osakassopimuksen muuttaminen taikka osakassopimuksen päättäminen.
- Pääomitusasiakirjojen laadinta (K Oy RL pääomittaa K Oy RP:tä).
- Yhtiöiden päätökset suorittaa pääomitus (K Oy RL) ja vastaanottaa se (K Oy RP).
- Kunnan päätös pääomittaa K Oy RL:ää rahalla. Markkinataloustoimijatestin (yksityisen velkojan testin tarkempi laadinta ja dokumentointi).
- Kunnan K Oy RL:n osakkeiden mahdollinen hankintamenon alaskirjaus. Arviokirjan perusteella K Oy RL varat ja velat ovat yhtä suuret, jolloin sen osakkeiden arvo olisi nolla euroa.
- K Oy RL voi myydä osakkeitaan ulkopuolelle.

---

# TAUSTATIEDOT YHTIÖISTÄ

## Kiinteistö Oy Riihikallion Palvelukeskus

---

### Kiinteistö Oy Riihikallion Palvelukeskus (K Oy PL)

- K Oy RL on K Oy RL:n ja Säätiön omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö.
- Yhtiön yhtiöjärjestyksen 2 §:n mukaan yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Tuusulan kunnan Riihikallion kunnanosassa korttelissa 8500 sijaitsevia tontteja 3, 4, 6 ja 7 sekä omistaa ja hallita näille tonteille rakennettavaa rakennusta ja rakennelmia.

### Rasitustiedot

- Kiinteistö 3 (kiinteistötunnus 858-8-8500-3)
  - Kiinteistöön kohdistuu yhteensä 16 kiinnitystä, arvoltaan yhteensä 18 157 000 euroa. Samat kiinnitykset kohdistuvat myös kiinteistöihin 4 ja 6.
  - Panttikirjojen haltijoina ovat rasitustodistuksen mukaisesti Kuntarahoitus Oyj (kiinnitysten arvo yht. 14 157 000 euroa) sekä K Oy RL (kiinnitysten arvo yht. 4 000 000 euroa).
  - Kuntarahoitus Oyj:n panttikirjat ovat sähköiset, K Oy RL:n puolestaan kirjalliset.
  - Lisäksi kiinteistöllä sijaitsevaan vuokrataloon kohdistuu ARA-rajoituksia (voimassa 23.10.2052 asti).
- Kiinteistö 4 (kiinteistötunnus 858-8-8500-4)
  - Kiinteistöön kohdistuu yhteensä 16 kiinnitystä, arvoltaan yhteensä 18 157 000 euroa. Samat kiinnitykset kohdistuvat myös kiinteistöihin 3 ja 6.
  - Panttikirjojen haltijoina ovat Kuntarahoitus Oyj (kiinnitysten arvo yht. 14 157 000 euroa) sekä K Oy RL (kiinnitysten arvo yht. 4 000 000 euroa).
  - Kuntarahoitus Oyj:n panttikirjat ovat sähköiset, K Oy RL:n puolestaan kirjalliset.
  - Lisäksi kiinteistöllä sijaitsevaan vuokrataloon kohdistuu ARA-rajoituksia (voimassa 23.10.2052 asti).

- Kiinteistö 6 (kiinteistötunnus 858-8-8500-6)
  - Kiinteistöön kohdistuu yhteensä 16 kiinnitystä, arvoltaan yhteensä 18 157 000 euroa. Samat kiinnitykset kohdistuvat myös kiinteistöihin 3 ja 4.
  - Panttikirjojen haltijoina ovat Kuntarahoitus Oyj (kiinnitysten arvo yht. 14 157 000 euroa) sekä K Oy RL (kiinnitysten arvo yht. 4 000 000 euroa).
  - Kuntarahoitus Oyj:n panttikirjat ovat sähköiset, K Oy RL:n puolestaan kirjalliset.
  - Lisäksi kiinteistöllä sijaitsevaan vuokrataloon kohdistuu ARA-rajoituksia (voimassa 23.10.2052 asti).
- Kiinteistö 7 (kiinteistötunnus 858-8-8500-7)
  - Kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä eikä vallintarajoituksia.

### Lainhuutotiedot

- Kaikille kiinteistöille on haettu ja myönnetty lainhuudot, jotka on rekisteröity K Oy RP:n nimissä.

### Velat

- K Oy RL on 13.5.2013 myöntänyt K Oy RP:lle 2 810 000 euron suuruisen lainan, joka kohdistuu K Oy RL:n omistamiin K Oy RP:n osakkeisiin (yht. 13 921 osaketta).
- Lisäksi K Oy RP:llä rahalaitoslainaa noin 10 milj. €.

---

# TAUSTATIEDOT YHTIÖISTÄ

## Kiinteistö Oy Riihikallion Lähipalvelukeskus

---

### Kiinteistö Oy Riihikallion Lähipalvelukeskus (K Oy RL)

- K Oy RL on Tuusulan kunnan 100 % omistama osakeyhtiö. K Oy RL hallitsee osakeomistuksen kautta liiketiloja K Oy RP omistamassa kiinteistössä.

### Liiketilojen osakkeet

- K Oy RL omistaa seuraavat liiketilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet K Oy RP:ssä:
  - Osakkeet 1-5953
  - Osakkeet 6298-9672
  - Osakkeet 95 408-100 000
- Yhteensä 13 921 osaketta (äännet / osakeomistuksen osuus 13,92 %)

### Asuinhuoneistojen ja liiketilan 4 osakkeet

- Säätiö omistaa seuraavat osakkeet K Oy RP:ssä:
  - Osakkeet 5954-6297
  - Osakkeet 9673-95 407
- Yhteensä 86 079 osaketta (äännet / osakeomistuksen osuus 86,08 %)

### Velat

- K Oy RL:llä on seuraavat velat:
  - Rahalaitosvelkaa 2 603 509,45 euroa (kunnan takaus), jolla on rahoitettu K Oy Rp:ltä oleva saaminen.

# TAVOITTEEN MUKAISEN JÄRJESTELYN KUVAUS

## Vaihtoehto 1: K Oy RL:ää pääomitetaan ja se myy osakeomistuksensa ulkopuolisille

### Järjestelyn perusteena olevat tiedot

- K Oy RP:tä koskevan osakassopimuksen mukaan 14,29 % tehtävistä investoinneista kohdistuu K Oy RL:n omistamien osakkeiden hallitsemiin tiloihin.
- Arvioitu K Oy RP:n aineellisen omaisuuden kirjanpitoarvo 31.12.2022 on noin 13 050 t. euroa, jolloin K Oy RL:n omistamien osakkeiden hallintaan oikeuttavien tilojen kirjanpitoarvon osuus on noin 1 864 t. euroa. K Oy RP:llä on K Oy RL:n omistamiin osakkeisiin kohdistuvaa velkaa noin 2 357 t. euroa K Oy RL:lle.
- K Oy RL:llä on rahalaitosvelkaa noin 2 603 t. euroa, jolle on kunnan takaus.
- K Oy RL:n omistamien osakkeiden perusteella hallinnoitavien liiketilojen käypä arvo on arviokirjan mukaan 1 488 500,00 euroa.

### Vaihtoehto 1) K Oy RL:n pääomitus K Oy RP:lle ja osakkeiden myynti K Oy RL:n toimesta

- K Oy RL pääomittaa kokonaisuudessaan 2 357 t. euron saatavaansa K Oy RP:lle, jolloin K Oy RL:n omistamista osakkeista tulee velattomat.
- Koska K Oy RL ei pitkällä aikavälillä voi selviytyä veloistaan tulee kunnan pääomittaa yhtiötä. Käytännössä tämä tarkoittaisi, että kunta pääomittaisi yhtiötä kunnan takausvastuun (2603 t. euroa) ja osakkeiden käyvän arvon (1 488 500,00 euroa) erotuksella. Näin ollen kunnan tulisi pääomittaa K Oy RL:ää noin 1 114 t eurolla. Suoraviivaisinta on, että pääomittaminen suoritetaan rahana sijoituksena yhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon (SVOP).
- Kunnan pääomittaessa yhtiötä, tulee pääomitus perustella niin sanotulla markkinataloustoimijaperiaatteella, ja siihen liittyvällä yksityisen velkojan - testin. Valtiontuen poissulkemiseksi, tulee kunnan päätöksessään dokumentoidusti perustella, että vastaavissa olosuhteissa myös yksityinen sijoittaja olisi tehnyt velkaiseen yhtiöön pääomituksen. Alustavasti arvioituna voitaneen todeta, että myös yksityinen sijoittaja tekisi vastaavaan pääomasijoituksen, jotta välttyisi viivästyskorkojen maksamiselta takausvastuun perusteella.
- K Oy RP:n osakassopimusta muutetaan siten, että osakassopimus mahdollistaa sen, että yhtiön osakkeita voidaan myydä ulkopuolisille ilman toisen osapuolen suostumusta. Edelleen osakassopimuksen, jos siitä ei kokonaisuudessaan luovuta, tulee mahdollistaa se, että yhtiössä voi olla nykyistä useampia osakkaita.

### Lopputulema:

- K Oy RL:n omistamat K Oy RP:n osakkeet ovat velattomia. Osakkeiden hankintameno K Oy RL:n taseessa on noin 2 414 t. euroa, kun niiden käypä arvo on arviokirjan mukaan noin 1 488 t. euroa. Yhtiö tulee arvioida, onko osakkeiden arvoon syytä tehdä alaskirjaus.
- K Oy RL:ää on pääomitettu siten, että yhtiö ei ole ylivelkainen. Yhtiö voi myydä K Oy RP:n osakkeita kunnan tahtotilan mukaisesti, jos osakassopimusta muutetaan tai se päätetään.
- Osakassopimusta tulee muuttaa siten, että osakkeet voidaan vapaasti luovuttaa ja myydä, eikä osapuolilla ole rahoitusvelvollisuutta miltään. Selkeintä olisi, mikäli osakassopimuksesta voitaisiin kokonaan luopua.
- Kunnan tulee pääomittaa K Oy RL:ää noin 1 114 t eurolla. Pääomasijoitus lisää K Oy RL:n osakkeiden arvoa kunnan taseessa. Arviokirjan perusteella K Oy RL varat ja velat ovat yhtä suuret, jolloin sen osakkeiden arvo olisi nolla euroa. Kunnan tulee arvioida K Oy RL osakkeiden hankintameno arvoa/alaskirjaus tarvetta.
- K Oy RL talouden tilaa ja rahavarojen riittävyyttä on syytä arvioida tarkemmin pääomittamisesta huolimatta. Lisäksi on syytä selvittää mahdollisuudet hallintokulujen alentamiseen.
- Järjestelyn rahavirrat ovat seuraavat: Tuusulan kunta sijoittaa rahaa K Oy RL:n noin 1 114 t . euroa. K Oy RL käyttää saamansa varat pankkivelkaansa lyhentämiseen.

# TAVOITTEEN MUKAISEN JÄRJESTELYN KUVAUS

## Vaihtoehto 2: Liiketilat siirtyvät kunnalle

### A) Liiketilöjen siirto kunnalle

- K Oy RL pääomittaa 2 357 t. euron saatavaansa 868 500,00 euroa, jolloin osakkeisiin kohdistuvaa velkaa jää 1 488 500,00 euroa. Tällöin osakkeisiin kohdistuu velkaa 1 488 500 euroa ja osakkeiden käypä arvo on nolla.
- Tuusulan kunta ostaa K Oy RP:ltä liiketilat käypään arvoon, eli 1 488 500 eurolla. Kauppahinta maksetaan kuittaamalla K Oy RL:n velka K Oy RP:lle.
- Järjestelyn jälkeen kunta omistaa liiketilat. K Oy RP:llä ei ole saatavaa K Oy RL:ltä. K Oy RL:llä on 1 488 500 euron saatava kunnalta.
- Kunta ja säätiö solmivat hallinnanajakosopimuksen liiketilöjen hallinnoista.

#### Taloudelliset vaikutukset:

- K Oy RL:lle kirjautuu noin 376 000 euron luovutustappio liiketilöjen luovutuksesta ja lisäksi 868 500,00 euron pääomasijoitus K Oy RP:n sijoituksesta.

#### Lopputulema:

- Tuusulan kunta omistaa liiketilat, hankintameno 1 488 500 euroa.
- K Oy RP ei omista K Oy RL:n omistamilla osakkeilla hallittuja liiketilöjä.
- K Oy RP:llä ei ole näihin liiketilöihin kohdistuvaa velkaa.
- Tuusulan kunta on velkaa K Oy RL:lle liiketilöjen kauppahinnan 1 488 500 euroa.

### B) K Oy RL:n osakkeiden hankinta / mitätöinti

- K Oy RP muuttaa yhtiöjärjestystä siten, että K Oy RL:n omistamat osakkeet poistetaan yhtiöjärjestyksestä.

#### Taloudelliset vaikutukset

- K Oy RL:lle kirjautuu K Oy RP:n osakkeiden mitätöinnistä noin 1 546 t. euron luovutustappio.

#### Lopputulema

- K Oy RL:n omistamat K Oy RP:n osakkeet poistuvat/mitätöityvät.
- Säätiö omistaa kaikki K Oy RP:n osakkeet.

### C) K Oy RL:n purkaminen

- K Oy RL asetetaan selvitystilaan purkautumista varten.
- Kunta ottaa takaajana vastakseen yhtiön velan noin 2 603 t. euroa.
- Samalla kuitataan liiketilöjen hankinnasta aiheutunut kunnan velka yhtiölle 1 488 500 euroa.

#### Taloudelliset vaikutukset:

- Kunnalle takaustappio 1 141 500 euroa. Liiketilöjen hankintameno taseessa 1 488 500 euroa.

#### Lopputulema:

- K Oy RL on purkautunut.
- Kunta omistaa liiketilat suoraan. Kunta ei kuitenkaan voi suoraan vuokrata tilöjä. Liiketilöjen vuokraus kolmansille, varsinkin kuntakonsernin ulkopuolelle, on kilpailulle markkinoille suuntautuvaa toimintaa. Näin ollen tilöjen vuokraus tulisi antaa yhtiön hoidettavaksi.
- Kunta voi harkintansa ja lainaehtojen niin salliessa maksaa K Oy RL:tä kunnalle siirtyneen rahalaitosvelan.



---

# TAVOITTEEN MUKAISEN JÄRJESTELYN KUVAUS

## Vaihtoehto 2: Liiketilat siirtyvät kunnalle

---

### Järjestelyn edellyttämät pääpiirteittäiset vaiheet ja toimenpiteet

- Kunnan periaatepäätös raportissa kuvatun järjestelyn toteuttamisesta.
- Osakassopimuksen muuttaminen taikka osakassopimuksen päättäminen.
- Pääomitusasiakirjojen laadinta (K Oy RL pääomittaa K Oy RP:tä).
- Yhtiöiden päätökset suorittaa pääomitus (K Oy RL) ja vastaanottaa se (K Oy RP).
- Kauppakirjaluonnoksen, sis. velkojen kuittaus, laadinta koskien liiketilojen ostamista (kunta ostaa K Oy RP:ltä).
- Hallinnanjakosopimusluonnoksen laadinta.
- Kunnan päätös ostaa liiketilat ja hyväksyä hallinnanjakosopimus.
- K Oy RP:n päätös hyväksyä hallinnanjakosopimus.
- K Oy RP:n yhtiökokouspäätös poistaa K Oy RL:n omistamat osakkeet yhtiöjärjestyksestä.
- Yhtiöjärjestyksen rekisteröinti PRH:lle.
- K Oy RL:n yhtiökokouksen päätös yhtiön asettamisesta selvitystilaan. Yhtiön selvitystila. Selvitystilan kesto noin 6 kuukautta.
- Osana selvitystila kunta päättää takaajana vastaanottaa yhtiön velan noin 2 603 t. euroa.

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](http://www.bdo.fi)



---

# LIITE 1 YHTIÖN PURKAUTUMISPROSESSI - TOIMENPITEET JA VAIHEET

---

## Purkuprosessin kuvaus

- Osakeyhtiön purkamisesta säädetään osakeyhtiölain 20. luvussa.
- Purkuprosessin kokonaiskesto on noin 6 kuukautta.
- Purkuprosessi alkaa selvitystilaan asettamisella. Selvitystilan aikana yhtiö ei saisi toteuttaa kuin vain purkautumiseen liittyviä toimintoja.
- Selvitystilan aikana yhtiöllä ei tulisi enää olla liiketoimintaa. Toimintojen siirto tehdään ennen kuin aloitetaan yhtiön selvitystila.
- Yhtiön purkaminen alkaa yhtiökokouksen päätöksellä, jolla yhtiö asetetaan selvitystilaan ja yhtiölle valitaan selvitysmies hoitamaan selvitystilan aikaista yhtiön hallintoa ja hoitaa selvitystilaan liittyvät toimenpiteet. Selvitysmies toimii selvitystilan aikana yhtiön hallituksen sijasta.
- Kun yhtiö on asetettu yhtiökokouksen päätöksellä selvitystilaan, aloitetaan yhtiön varojen ja velkojen selvittäminen.
- Velkojen maksua varten yhtiön omaisuutta likvidoidaan tarvittava määrä.
- Selvitysmiehen toimesta haetaan kaupparekisteristä julkinen haaste yhtiön mahdollisille tuntemattomiksi jääneille velkojille. Viranomaismenettelyn kesto on n. 4 kk.
- Yhtiön velkojen maksu.
- Velkojen maksun jälkeen jäljelle jäänyt omaisuus jaetaan osakkeenomistajille. Yhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole määräystä omaisuuden jakamisesta osakkeenomistajien kesken purkutilanteessa.
- Viimeisenä vaiheena on lopputilityksen laadinta ja hyväksyminen yhtiökokouksessa.
- Lopputilityksen rekisteröinti kaupparekisteriin, jonka jälkeen yhtiö katsotaan purkautuneeksi.
- **Olemme olettaneet, ettei K Oy RL:llä ole henkilökuntaa. Jos näin kuitenkin olisi, tulisi yhteistoimintalain säännökset huomioida yhtiön purkamisessa.**

---

## 3 §: Yhtiön päätös selvitystilaan asettamisesta

Yhtiökokous päättää yhtiön asettamisesta selvitystilaan. Päätös on tehtävä 5 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä.

Kokouskutsusta sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä säädetään 5 luvun 18-22 §:ssä. Kutsu selvitystilaan asettamisesta päättävään yhtiökokoukseen on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja, jollei yhtiöjärjestyksessä ole määrätty pidempää aikaa, viimeistään kuukautta ennen yhtiökokousta, 5 luvun 7 §:ssä tarkoitettua viimeistä ilmoittautumispäivää taikka 5 luvun 6 a §:n mukaista arvo-osuusjärjestelmään liittyneitä yhtiöitä koskevaa määräpäivää. Julkisessa osakeyhtiössä kutsu voidaan kuitenkin toimittaa aikaisintaan kolme kuukautta ennen edellä tarkoitettua päivää. Kutsu on sen lisäksi, mitä yhtiöjärjestyksessä määrätään, lähetettävä kirjallisena jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka osoite on yhtiön tiedossa. (16.6.2017/349) [HE 28/2016]

## 7 §: Selvitysmenettelyn tarkoitus

Selvitysmenettelyn tarkoituksena on yhtiön varallisuusaseman selvittäminen, tarpeellisen omaisuusmäärän muuttaminen rahaksi, velkojen maksaminen sekä ylijäämän suorittaminen osakkeenomistajille tai muille sen mukaan kuin yhtiöjärjestyksessä määrätään. Yhtiökokous voi 19 §:n mukaisesti päättää lopettaa selvitystilan ja jatkaa yhtiön toimintaa sekä tehdä tähän liittyviä tarpeellisia päätöksiä.

Jos selvitystilassa olevan yhtiön varat eivät riitä sen velkojen maksamiseen, selvitysmiesten on haettava yhtiön asettamista konkurssiin.

## 8 §: Selvitystilan alkaminen

Selvitystila alkaa, kun sitä koskeva päätös on tehty, jollei yhtiökokous määrää myöhempää päivää selvitystilan alkamispäiväksi.

## 9 §: Selvitysmiesten valinta, määrääminen ja tehtävät

Kun tehdään päätös selvitystilasta, on samalla valittava yksi tai useampi selvitysmies hallituksen sekä mahdollisen toimitusjohtajan ja hallintoneuvoston tilalle. Selvitysmieheen sovelletaan, mitä tässä laissa säädetään hallituksesta ja hallituksen jäsenistä, jollei tämän luvun säännöksistä johdu muuta. Päätöksellä peruutetaan 6 luvun 26 §:ssä tarkoitettu muulle nimetylle henkilölle annettu oikeus edustaa yhtiötä, jollei päätöksestä ilmene muuta.

Selvitysmiehet hoitavat yhtiön asioita selvitystilan aikana. Heidän tulee mahdollisimman pian muuttaa rahaksi selvitystä varten tarvittava määrä yhtiön omaisuutta ja maksaa yhtiön velat. Yhtiön liiketoimintaa saadaan jatkaa ainoastaan siinä määrin kuin tarkoituksenmukainen selvitys sitä vaatii. Selvitysmiesten toimikausi jatkuu toistaiseksi.

Rekisteriviranomaisen on määrättävä toimikelpoinen selvitysmies yhtiölle, jolla ei sitä ole. Määräämistä voi hakea se, jonka oikeus voi riippua siitä, että yhtiöllä on edustaja. Jos yhtiön varat eivät riitä selvityskulujen maksamiseen tai varojen määrästä ei saada tietoa eikä osakkeenomistaja, velkoja tai muu ilmoita ottavansa vastatakseen selvitysmenettelyn kustannuksista, rekisteriviranomaisen on selvitysmiehen määräämisen sijasta poistettava yhtiö rekisteristä.

## 10 §: Selvitystilan ja selvitysmiehen rekisteröiminen

Selvitystila ja selvitysmiehet merkitään rekisteriin. Kun yhtiökokous on tehnyt päätöksen selvitystilasta ja selvitysmiehistä, selvitysmiesten on viivytyksettä ilmoitettava päätös rekisteröitäväksi.

## 11 §: Tilinpäätös selvitystilaa edeltävältä ajalta

Selvitysmiesten on tarvittaessa laadittava tilinpäätös siltä selvitystilaa edeltäneeltä ajalta, jolta tilinpäätöstä ei vielä ole esitetty yhtiökokouksessa. Jos yhtiössä on lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan velvollisuus valita tilintarkastaja, tilinpäätös on tilintarkastettava. Hallituksen jäsenen ja toimitusjohtajan on kohtuullista palkkiota vastaan myötävaikutettava tilinpäätöksen laatimiseen.

## 13 §: Tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastus ja erityinen tarkastus

Selvitysmiesten on laadittava kultakin tilikaudelta tilinpäätös ja toimintakertomus, jotka on esitettävä varsinaisen yhtiökokouksen hyväksyttäväksi.

Tilintarkastajien tehtävä ei lakkaa yhtiön joutuessa selvitystilaan. Selvitystilan aikana noudatetaan 7 luvun säännöksiä tilintarkastuksesta ja erityisestä tarkastuksesta. Tilintarkastuskertomuksen tulee sisältää lausuma siitä, onko selvitystilaa tarpeettomasti pitkitetty ja ovatko selvitysmiehet muuten toimineet asianmukaisesti.

## 14 §: Julkinen haaste velkojille

Selvitysmiesten on haettava julkinen haaste yhtiön velkojille. Haastetta haetaan rekisteriviranomaiselta, joka merkitsee haasteen antamisen rekisteriin viran puolesta. Muutoin haasteesta on voimassa, mitä julkisesta haasteesta annetussa laissa (729/2003) säädetään.

## 15 §: Velkojen maksaminen, omaisuuden jakaminen ja jaon moittiminen

Yhtiön velkojille haetun julkisen haasteen määräpäivän jälkeen selvitysmiesten tulee, sitten kun kaikki tiedossa olevat velat on maksettu, jakaa yhtiön omaisuus. Jos velka on riittävä, erääntymätön tai sitä ei muusta syystä voida maksaa, tarpeelliset varat on pantava erilleen ja jäännös jaettava. Osakkeenomistajalla on oikeus saada osakkeilleen tuleva osuus yhtiön netto-omaisuudesta, jos yhtiöjärjestyksestä ei johdu muuta. Osakkeenomistajalle ja muulle jako-osuuteen oikeutetulle voidaan turvaavaa vakuutta vastaan antaa ennakkoa hänen jako-osuudestaan.

Jos osakkeenomistaja tahtoo moittia jakoa, kane yhtiötä vastaan on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun lopputilitys on esitetty yhtiökokouksessa.

Jollei osakkeenomistaja tai muu jako-osuuteen oikeutettu ole viiden vuoden kuluessa siitä, kun lopputilitys on esitetty yhtiökokouksessa, vaatinut jako-osuuttaan, hän on menettänyt oikeutensa siihen. Menettelystä silloin, kun yhtiölle tulee varoja purkautumisen jälkeen, säädetään 18 §:ssä.

## 16 §: Lopputilitys

Suoritettuaan tehtävänsä selvitysmiesten tulee ilman aiheutonta viivytystä antaa lopputilitys hallinnostaan laatimalla kertomus koko selvitysmenettelystä. Kertomukseen tulee sisältyä selostus yhtiön omaisuuden jaosta. Kertomukseen on liitettävä tilinpäätökset, toimintakertomukset ja mahdolliset tilintarkastuskertomukset selvitystilan ajalta. Jos yhtiössä on lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan velvollisuus valita tilintarkastaja, kertomus liitteineen on annettava yhtiön tilintarkastajille, joiden on kuukauden kuluessa annettava lopputilitystä ja selvitystilan aikaista hallintoa koskeva tilintarkastuskertomus.

Selvitysmiesten on viivytyksettä 1 momentissa tarkoitettujen toimien jälkeen kutsuttava osakkeenomistajat yhtiökokoukseen tarkastamaan lopputilitys. Kokouskutsusta sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettamisestä säädetään 5 luvun 18-22 §:ssä, kuitenkin siten, että lopputilitykseen sovelletaan, mitä tilinpäätöksestä säädetään. Lopputilitys on ilmoitettava rekisteröitäväksi siten kuin 8 luvun 10 §:ssä säädetään.

## 17 §: Purkautuminen

Yhtiö katsotaan puretuksi, kun selvitysmiehet ovat esittäneet lopputilityksen yhtiökokouksessa. Selvitysmiesten on viipymättä ilmoitettava purkautuminen rekisteröitäväksi.

Yhtiö ei purkautumisen jälkeen voi hankkia oikeuksia eikä tehdä sitoumuksia. Yhtiön puolesta sen purkautumisen jälkeen tehdystä toimesta vastaavat toimesta päättäneet ja tekijät yhteisvastuullisesti. Selvitysmiehet voivat kuitenkin ryhtyä toimenpiteeseen selvitystoimien aloittamiseksi tai hakea yhtiön asettamista konkurssiin. Yhtiön kanssa sen purkautumisen jälkeen tehdyn sopimuksen vastapuoli voi luopua sopimuksesta, jos hän ei tiennyt purkautumisesta.