

---

Peter Bützow	Kari Huttunen	Olli Kärkkäinen	Janne Rainvuori	Jukka Suvanto
Kirsi Eksymä	Mika Jauhiainen	Elisa Mäkinen	Juha Sivenius	Hanna Vuoria
Jarmo Henriksson	Mia Kesäläinen	Jenni Ollila	Laura Sukula	
Olli Hoppu	Kim Kyntölä	Tero Pöytäniemi	Annakaisa Sutinen	

## Arvio Kiinteistö Oy Keravan Isonkiventie 8:n ("Yhtiö") koko osakekantaa koskevan kauppakirjaluonnoksen ehdoista

Allekirjoittanut on avustanut toimitusjohtaja Paavo Martikaista yhdessä Newsec Oy:n kanssa Yhtiön osakekannan myymistä koskevissa kauppakirjaneuvotteluissa ostajan LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky:n kanssa. Neuvottelujen lopputuloksena osapuolet ovat laatineet oheen liitetyn 24.1.2022 päivätyn kauppakirjaluonnoksen myyjien päätöksentekoa varten (Liite).

Kauppahinta 11.150.000 euroa on velaton kauppahinta. Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa ja sitä tarkastetaan ylös- tai alaspäin kaupantekopäivälle myöhemmin laadittavan välitilinpäätöksen mukaan riippuen Yhtiöllä kaupantekopäivänä olevasta ns. nettovelasta tai nettosaataavasta (vaihtuvat vastaavat - velat). Myyjien saama lopullinen kauppahinta voi siis olla alhaisempi tai korkeampi kuin 11.150.000 euroa. Nettovelkaa/nettosaataavaa arvioitaessa tullaan velkana huomioimaan muun ohella poistoeron tulouttamisesta Yhtiölle tilinpäätöksessä 31.12.2021 kirjattava verovelka ja tilinpäätöksessä 31.12.2021 em. tuloutuksen jälkeen jäävä poistoero sikäli kuin se ylittää ostajan ostotarjouksen perusteena olleen poistoeron määrän 639.213 euroa. Mahdollinen poistoeron ylitys lisää Yhtiön velkaa ja alentaa kauppahintaa yhteisöverokannan mukaisen verovaikutuksen määrällä (tällä hetkellä 20 %).

Kauppa poikkeaa tavanomaisesta kiinteistön tai kiinteistöyhtiön kaupasta siinä, että Yhtiö on harjoittanut aiemmin muutakin kuin kiinteistöliiketoimintaa. Tämä heijastuu kauppakirjan ehdoissa myyjän vastuita koskevinä erilaisina ehtoina riippuen siitä, onko kyse kiinteistöä vai vanhaa pesulaliiketoimintaa koskevasta asiasta.

Lisäksi Yhtiöllä on vanhoja eläkevakuutuksia, joista aiheutuu eläkemaksuperusteisia kuluja kaupan jälkeen ja jotka kulut ovat KEVA:n antaman tiedon mukaan kaupan jälkeen myyjien vastuulla omistussuosuksien mukaisessa suhteessa. KEVA:lta sähköpostitse saadun tiedon mukaan myyjien ja

korvausvelvoitteista kauppahintaosuuksiensa mukaisessa suhteessa ja enintään saamaansa kauppahintaan asti.

Kehotan kaikkia myyjiä tutustumaan kauppakirjaan ja varmistamaan, että pitävätkö kauppakirjaan kirjatut myyjän vakuutukset heidän tietojensa mukaan paikkaansa tai pikemmin onko myyjille tietoa siitä, joku vakuutus ei pidä paikkaansa.

Helsinki 24.1.2022



Mika Jauhainen  
asianajaja, varatuomari