

Linnan Kiinteistökehitys Oy
Visamäentie 33
13100 Hämeenlinna
Y-tunnus 1059269-5

Linnan Kiinteistökehitys Oy

TILINPÄÄTÖS

1.1.–31.12.2019

Tasekirja on säilytettävä vähintään 31.12.2029 asti.

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2025 asti.

LINNAN KIIINTEISTÖKEHITYS OY

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 2019

1. YHTIÖN TOIMINTA

Yhtiö on perustettu vuonna 1996 ja sen päätoimiala on kiinteistöjen kehittäminen, vuokraus ja hallinta. Yhtiön liikevaihto tilikaudella oli 4.925.561 euroa (edellisellä tilikaudella 4.784.078 euroa), liikevoitto oli 817.692 euroa (555.367 euroa) ja tulos 303.314 euroa (49.136 euroa). Yhtiö on Linnan Kiinteistökehitys –konsernin emoyhtiö. Konserni kuuluu alakonsernina Hämeenlinnan kaupunkikonserniin.

Linnan Kiinteistökehitys -konserniin kuuluvat yritykset:

- Linnan Kiinteistökehitys Oy, konsernin emoyhtiö
- Koy Innopark
- Koy Lammin Biokylä I
- Koy HML Kasarmikatu 23 tullut tytäryhtiöksi 16.6.2014
- Koy Turuntien liiketalo tullut tytäryhtiöksi 16.6.2014
- Koy Ittalan lasimäki tullut osakkuusyhtiöksi 16.6.2014

Konsernin liikevaihto oli 5.059.236 euroa (4.912.696 euroa), liikevoitto oli 680.462 euroa (405.035 euroa) ja tulos 124.866 euroa (-92.967 euroa).

2. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELTA

Katajistolle rakennettu uusi Makasiini-rakennus, joka toimii varastona ja asiakaskäymälänä (laajuudeltaan 219 kem²) valmistui helmikuussa 2019.

Toimitusjohtaja Mervi Käki toimitti irtisanomisilmoituksen hallitukselle elokuussa ja uudeksi toimitusjohtajaksi valittiin marraskuussa varatuomari Kari Saarinen. Kari Saarinen aloitti yhtiön toimitusjohtajana 8.1.2019.

Linnan Kehitys Oy:n, Linnan Kiinteistökehitys Oy:n ja Hämeenlinnan Pysäköinti Oy:n johtamisjärjestelyjen (Hämeenlinnan kaupunginhallitus 23.4.2019 § 176) myötä kiinteistökehityspäällikkö Ari Mielty nimitettiin 1.9.2019 alkaen Linnan Kiinteistökehitys Oy:n ja Hämeenlinnan Pysäköinti Oy:n toimitusjohtajaksi. Yhtiöiden hallitusten puheenjohtajaksi nimettiin Linnan Kehitys Oy:n toimitusjohtaja Kari Saarinen.

Yhtiökokouksessa hyväksyttiin hallituksen esittämä yhtiöjärjestyksen muutos. Suurin muutos aikaisempaan yhtiöjärjestykseen nähden tehtiin hallitusten jäsenten lukumäärään sekä siihen, että yhtiökokous valitsee jatkossa hallituksen puheenjohtajan.

Kiinteistöliiketoiminnan vuokrausaste on koko tilikauden ajan ollut keskimäärin 94,8 % (93,5 %) ja vuoden lopussa 94,3 % (94,5 %). Linnan Kiinteistökehityksellä oli vuonna 2018 noin 130 yhteisöasiakasta.

3. RAKENNE JA RAHOITUSJÄRJESTELYT

Yhtiöllä on tilikauden lopussa lainaa rahoituslaitoksilta 21.876.249 euroa. Tästä 120.000 euroa on kiinteäkorkoista lainaa ja 14.843.750 euroa koronvaihtosopimuksella kiinteäksi koroksi vaihdettua lainaa. Loput lainasummasta on vaihtuvakorkoista. Kaikilla rahalaitoslainoilla on kaupungin omavelkainen takaus. Rahoituslaitoslainojen lisäksi yhtiöllä on 390.000 euron lainat Hämeenlinnan kaupungilta.

Yhtiöllä on 2.125.824 euroa oman pääoman ehtoista lainaa Hämeenlinnan kaupungilta. Lainalle ei ole vahvistettu takaisinmaksuaikaa ja laina on koroton. Pääoma saadaan palauttaa vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättäneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän. Pääoman maksamisesta ei ole annettu vakuutta.

4. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Linnan Kiinteistökehitys Oy on aikaisemmin ostanut henkilöstöpalvelut sisäryitykseltään Linnan Kehitys Oy:ltä. 1.1.2020 alkaen Linnan Kiinteistökehitys Oy:lle on siirretty yhtiölle 100 %:sti työskentelevä henkilöstö (kiinteistöpäällikkö, myyntipäällikkö, asiakasvastaava) Linnan Kehitys Oy:ltä.

5. ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Kiinteistötoiminnan liikevaihdon arvioidaan pysyvän vuoden 2019 tasolla. Kiinteistöjen käyttöasteen pitäminen vuoden 2019 on haastavaa. Korona-viruksen aiheuttamien talousvaikutusten arviointi on vaikeaa, mutta se tulee näkymään liiketoiminnassa ja luottotappioriski tulee kasvamaan. Vuoden 2020 tulostavoitteena on tehdä positiivinen tulos.

6. ARVIO MERKITTÄVIMMISTÄ RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Operatiiviset riskit:

Kiinteistöliiketoiminnan riskit muodostuvat tilojen vuokrausasteesta, vuokratasosta ja kiinteistökustannusten noususta. Riskejä pyritään hallitsemaan pitkillä vuokrasopimuksilla, sitomalla vuokrasopimukset KYKI indeksiin sekä sopimalla vuokrasopimuksiin pääsääntöisesti kuuden kuukauden irtisanomisajat. Suurin osa vuokrasopimuksista on toistaiseksi voimassa olevia.

Linnan Kiinteistökehitys Oy:n henkilöstön lukumäärä on pieni ja mahdolliset pidempiaikaiset poissaolot voivat aiheuttaa merkittävän riskin sopimusvelvoitteiden täyttämiseksi.

Strategiset riskit

Kilpailutilanne kiinteistöliiketoiminnassa muuttuu Hämeenlinnan talousalueen kiinteistö-
kentämisen mukaan. Kiinteistöjen sijainti ja yhtiön kiinteistöliiketoiminnan sekä yhteistyös-
sä sisaryhtiön Linnan Kehitys Oy:n tarjoamien yritysten kehittämispalvelujen muodostama
kokonaiskonsepti menettää kilpailuetuaan, mikäli alueen yritykset eivät ole halukkaita pa-
nostamaan kehitystoimintaansa. Riskiä pyritään hallitsemaan pitämällä kiinteistöjen kunto
hyvänä, tarjoamalla laadukasta kokonaispalvelua sekä luomalla kiinteistöihin vuokralaisko-
konaisuus joka tuottaa lisäarvoa vuokraustoiminnalle. Onnistumista mitataan säännöllisillä
asiakastytytyväisyysmittauksilla.

Rahoitusriskit

Yhtiöllä on lainoja rahoituslaitoksilta yhteensä 21.876.249 euroa. Lisäksi lainaa Hämeenlin-
nan kaupungilta oli 390.000 euroa. Yhtiö on solminut vuonna 2015 rahoituslaitoksen kans-
sa koronvaihtosopimuksen, jonka laskennallinen pääoma oli tilinpäätöshetkellä 14.843.750
euroa. Sopimuksen takaisinostoarvo tilinpäätöspäivänä oli -2.137.717 euroa. Koronvaihto-
sopimuksen solmimisen jälkeen yhtiön lainoista 32 % on suojaamattomia vaihtuvakorkoisia
lainoja. Korkojen mahdollinen nousu sisältää riskin korkomenojen kasvusta näiden lainojen
osalta.

Innopark 1 ja Innopark 2 kiinteistöjen ostoon rahoittamiseksi otetun lainan lyhennysohjel-
ma on vuonna 2015 muutettu niin, ettei yhtiön kaikkien lainojen lyhennysten yhteismäärä
kohoa nykytasosta.

Vahinkoriskit

Konsernin vahinkoriskit on katettu vakuutuksilla.

Yhtiöllä on Turun hovioikeudessa avoin riita-asia, mutta lopputulosta ja mahdollisia talou-
dellisia vaikutuksia ei voida arvioida.

7. TUNNUSLUVUT TALOUDELLISESTA ASEMASTA JA TULOKSESTA SEKÄ MUISTA LIIKETOIMINNAN KEHITTÄMISEEN VAIKUTTAVISTA SEIKOISTA

Tunnusluvut	2019		2018		2017		2016	
	LKK Oy	Konserni	LKK Oy	Konserni	LKK Oy	Konserni	LKK Oy	Konserni
Liikevaihto	4 925 560,79	5 059 236,21	4 784 078,27	4 912 695,92	4 745 953,38	5 108 036,46	5 092 954,78	5 223 993,30
Liiketulos	817 691,94	680 461,67	555 367,45	405 035,38	595 565,80	432 331,03	405 629,75	160 286,73
Liiketulos % liikevaihdosta	16,60	13,45	11,61	8,24	12,55	8,46	7,96	3,07
Tulos ennen veroja	379 224,86	199 186,57	61 601,89	-76 572,52	193 512,64	-113 402,82	-177 658,36	-423 835,59
Sijoitetun pääoman tuotto %	2,77	2,13	1,82	1,21	2,15	1,22	1,17	0,42
Omavaraisuusaste %	28,38	22,95	26,74	21,42	25,63	20,78	22,85	20,09

8. HENKILÖSTÖ

Linnan Kiinteistökehitys -konsernilla ei ollut henkilökuntaa vuonna 2019. Henkilöstöpalvelut yhtiö ostaa sisaryritykseltään Linnan Kehitys Oy:ltä.

9. YMPÄRISTÖASIAT

Liiketoiminnassaan yhtiö noudattaa lakeja ja asetuksia. Toimintansa kehittämisessä yhtiö aktiivisesti etsii ratkaisuja, joilla vähennetään ympäristön kuormitusta ja lisätään energia-tehokkuutta.

10. HALLITUKSEN ESITYS VUOSITULOKSEN KÄYTTÄMISESTÄ

Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta ja tilikauden voitto 303.313,76 euroa siirretään edellisten vuosien voitto/tappio -tilille.

11. YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kaikilla osakkeilla on yhtäläinen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin. Yhtiöllä on 40.380 osaketta.

12. ULKOMAISET SIVULIIKKEET

Yhtiöllä ei ole ulkomaisia sivuliikkeitä.

13. LÄHIPIIRILAINAT JA –VASTUUT

Tytäryhtiöille annetut lainat on eritelty taseen liitetiedoissa. Yhtiö ei ole antanut lainaa eikä takausta osakkuusyhtiölleen Kiinteistö Oy Iittalan Lasimäki.

14. OMAT OSAKKEET

Yhtiöllä ei ole hallussaan omia osakkeitaan.

15. YHTIÖN ORGANISAATIO, JOHTO JA TILINTARKASTAJAT

Yhtiön hallitukseen kuuluivat yhtiökokoukseen 18.6.2019 asti:

- Juha Kallioinen (puheenjohtaja), Jouni Heinonen, Esa Kilpi, Ville Lintula, Sari Myllykangas, Hanna O'Sullivan, Ranjith Kumar Prabhakaran, Anni Puntila, Antti Simola, Irma Taavela ja Teppo Turja

Yhtiökokouksen jälkeen 18.6.2019 yhtiön hallitukseen kuuluivat:

- Kari Saarinen (puheenjohtaja), Anni Puntila, Jani Tikkanen, Reetta-Maria Tolonen-Salo, Jarno Tuimala ja Jarkko Voutilainen

Hallitus kokoontui kuusi kertaa vuonna 2019.

Hämeenlinnan kaupunkikonsernissa yhtiön valvojana toimii Kaupunginhallitus ja kaupunginjohtaja Timo Kenakkala (18.6.2019 asti) sekä apulaiskaupunginjohtaja Juha Isosuo (18.6.2019 alkaen).

Toimitusjohtajana toimi Mervi Käki 7.1.2019 saakka. Kari Saarinen aloitti yhtiön toimitusjohtajana 8.1.2019. Linnan Kehitys Oy:n, Linnan Kiinteistökehitys Oy:n ja Hämeenlinnan Pysäköinti Oy:n johtamisjärjestelyjen (Hämeenlinnan kaupunginhallitus 23.4.2019 § 176) myötä kiinteistökehityspäällikkö Ari Mielty nimitettiin 1.9.2019 alkaen Linnan Kiinteistökehitys Oy:n ja Hämeenlinnan Pysäköinti Oy:n toimitusjohtajaksi. Toimitusjohtajat Käki ja Saarinen olivat Linnan Kehitys Oy:n palveluksessa eikä hänelle ole maksettu erillistä palkkaa tai palkkiota toimitusjohtajan tehtävistä Linnan Kiinteistökehitys Oy:stä. Toimitusjohtajille maksettujen palkkojen ja luontaisetujen yhteismäärä tilikaudella oli 17.309 euroa. Hallitukselle maksetut palkkiot olivat 9.290 euroa.

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut BDO Oy, tilintarkastusyhteisö, vastuunalaisena tilintarkastajana Pasi Tuuva, KHT.

Tunnuslukujen laskentakaavat:

Sijoitetun pääoman tuotto %

$$\frac{(\text{Tulos ennen veroja} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}) * 100}{\text{Taseen loppusumma-korottomat velat}} \\ (\text{keskiarvo vuoden alku ja loppu})$$

Omavaraisuusaste %

$$\frac{\text{Oma pääoma} * 100}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$$

Linnan Kiinteistökehitys Oy
Visamäentie 33
13100 Hämeenlinna
Y-tunnus 1059269-5

Sisältö	sivu
Konsernitase	1-2
Konsernin tuloslaskelma	3
Tase	4-5
Tuloslaskelma	6
Liitetiedot	7-12
Allekirjoitukset	13
Käytetyt tositelajit ja tilikirjat	14

Tasekirja on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä.

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt.

Konsernitase

		31.12.2019		31.12.2018
Vastaavaa				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot	61 009,60	61 009,60	81 346,00	81 346,00
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	2 447 839,88		2 447 839,88	
Rakennukset ja rakennelmat	27 878 783,52		29 011 222,40	
Koneet ja kalusto	47 937,93		60 937,96	
Muut aineelliset hyödykkeet	329 032,86		347 010,72	
Keskeneräiset käyttömaisuuushankinnat	0,00	30 703 594,19	224 127,37	32 091 138,33
Sijoitukset				
Osuudet osakkuusyhtiöissä	193 319,34		194 483,79	
Muut osakkeet ja osuudet	1 363,24		1 363,24	
Muut sijoitukset	0,00	194 682,58	0,00	195 847,03
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		30 959 286,37		32 368 331,36
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	93 003,38		66 607,04	
Muut saamiset	2 460,98		12 010,42	
Siirtosaamiset	10 726,56	106 190,92	6 897,01	85 514,47
Rahat ja pankkisaamiset		3 127 591,09		2 996 578,15
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		3 233 782,01		3 082 092,62
Vastaavaa yhteensä		34 193 068,38		35 450 423,98

Konsernitase

		31.12.2019		31.12.2018
Vastattavaa				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	4 038 000,00		4 038 000,00	
Osakeanti	0,00	4 038 000,00	0,00	4 038 000,00
Muut rahastot				
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	2 506 000,00		2 506 000,00	
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	1 103 499,88		1 081 246,85	
Tilikauden voitto (tappio)	124 865,91	3 734 365,79	-92 966,54	3 494 280,31
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		7 772 365,79		7 532 280,31
VÄHEMMISTÖOSUUS		1 123 422,37		1 365 414,87
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Pääomallainat	2 125 824,00		2 125 824,00	
Velat saman konsernin yrityksille	330 000,00		390 000,00	
Lainat rahoituslaitoksilta	20 720 461,15		21 988 232,53	
Saadut ennakot	295 437,71		263 133,72	
Ostovelat	0,00	23 495 041,77	0,00	24 798 100,08
Rahoitusvekselit				
Laskennalliset verovelat	23 318,91		30 909,83	
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 292 753,56		1 276 234,12	
Saadut ennakot	36 841,34		18 205,86	
Ostovelat	273 845,43		296 532,77	
Velat saman konsernin yrityksille	60 000,00		60 000,00	
Muut velat	81 228,18		71 457,94	
Siirtovelat	57 569,94	1 802 238,45	32 198,03	1 754 628,72
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		25 297 280,22		26 552 728,80
Vastattavaa yhteensä		34 193 068,38		35 450 423,98

Konsernin tuloslaskelma

	1.1.–31.12.2019		1.1.–31.12.2018	
LIKEVAIHTO	5 059 236,21		4 912 695,92	
Liiketoiminnan muut tuotot	50 547,92		2 377,73	
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-35 129,47		-32 264,76	
Ulkopuoliset palvelut	-2 700,00	-37 829,47	-25 225,92	-57 490,68
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-33 515,33		-16 890,00	
Henkilösivukulut	-2 795,45			
Muut henkilösivukulut	-313,28	-36 624,06	0,00	-16 890,00
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 442 041,28		-1 434 757,32	
Konserniliikkeen poisto	0,00	-1 442 041,28	0,00	-1 434 757,32
Liiketoiminnan muut kulut		-2 912 827,65		-3 000 900,27
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	680 461,67		405 035,38	
Rahoitustuotot ja -kulut	-481 275,10		-481 607,90	
VOITTO (TAPPIO) ENNEN VEROJA	199 186,57		-76 572,52	
Tuloverot	-75 911,10		-12 466,38	
Laskennallinen vero	7 590,92		91,35	
Vähemmistöosuudet	-6 000,48		-4 018,99	
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	124 865,91		-92 966,54	

Tase

		31.12.2019		31.12.2018
Vastaavaa				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	0,00		0,00	
Muut pitkävaikutteiset menot	61 009,60	61 009,60	81 346,00	81 346,00
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	1 644 349,64		1 644 349,64	
Rakennukset ja rakennelmat	11 509 374,79		11 882 142,75	
Koneet ja kalusto	28 126,08		37 501,46	
Muut aineelliset hyödykkeet	588,66		588,66	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	0,00	13 182 439,17	224 127,37	13 788 709,88
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	3 893 706,65		3 752 469,52	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	893 900,00		946 100,00	
Muut osakkeet ja osuudet	218 046,83	5 005 653,48	218 946,83	4 917 516,35
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Pitkäaikaiset saamiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	15 231 486,01	15 231 486,01	15 838 331,25	15 838 331,25
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	83 940,27		67 105,96	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	558,00		0,00	
Lainasaamiset	0,00		0,00	
Muut saamiset	2 033,84		12 010,42	
Siirtosaamiset	10 329,43	96 861,54	6 499,95	85 616,33
Rahat ja pankkisaamiset		2 984 791,55		2 886 234,49
Vastaavaa yhteensä		36 562 241,35		37 597 754,30

Tase

		31.12.2019		31.12.2018
Vastattavaa				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma				
Osakepääoma	4 038 000,00		4 038 000,00	
Osakeanti	0,00		0,00	
Muut rahastot	2 506 000,00		2 506 000,00	
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	3 433 698,05		3 384 562,53	
Tilikauden voitto (tappio)	303 313,76	10 281 011,81	49 135,52	9 977 698,05
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Poistoero	109 035,36	109 035,36	146 989,95	146 989,95
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Pääomalainat	2 125 824,00		2 125 824,00	
Lainat rahoituslaitoksilta	20 950 415,60		22 266 249,00	
Ostovelat	0,00		0,00	
Saadut ennakot	295 437,71	23 371 677,31	263 133,72	24 655 206,72
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 255 833,40		1 255 833,40	
Saadut ennakot	36 841,34		18 205,86	
Ostovelat	233 696,38		262 222,97	
Velat saman konsernin yrityksille	1 170 680,21		1 215 329,69	
Muut velat	45 949,32		34 208,29	
Siirtovelat	57 516,22	2 800 516,87	32 059,37	2 817 859,58
Vastattavaa yhteensä		36 562 241,35		37 597 754,30

✓

Tuloslaskelma

	1.1.–31.12.2019		1.1.–31.12.2018
LIKEVAIHTO	4 925 560,79		4 784 078,27
Liiketoiminnan muut tuotot	116 053,00		76 500,00
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	35 129,47	32 264,76	
Ulkopuoliset palvelut	2 700,00	25 225,92	57 490,68
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot	29 035,33	12 570,00	
Henkilösivukulut			
Eläkekulut	2 795,45		
Muut henkilösivukulut	313,28	0,00	12 570,00
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot	660 767,85	652 179,20	652 179,20
Liiketoiminnan muut kulut	3 493 180,47		3 582 970,94
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	817 691,94		555 367,45
Rahoitustuotot ja -kulut			
Muut korko- ja rahoitustuotot			
Saman konsernin yrityksiltä	63 232,92	67 617,75	
Muilta	957,62	1 719,01	
Korkokulut ja muut rahoituskulut			
Saman konsernin yrityksille (-)	-52 221,00	-52 221,00	
Muille (-)	-488 391,21	-511 338,05	-494 222,29
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	341 270,27		61 145,16
Satunnaiset erät			
Satunnaiset tuotot	0,00	0,00	
Satunnaiset kulut (-)	0,00	0,00	0,00
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	341 270,27		61 145,16
Tilinpäätössirrot			
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	37 954,59	456,73	456,73
Tuloverot			
Tilikauden ja aikaisempien tilikausien verot	-75 911,10	-12 466,37	-12 466,37
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	303 313,76		49 135,52

Liitetiedot

Yrityksen ja konsernin tiedot

Linnan Kiinteistökehitys Oy on Linnan Kiinteistökehitys-konsernin emoyhtiö.

Linnan Kiinteistökehitys-konserni kuuluu kuntakonserniin, jonka emoyhtiö on Hämeenlinnan kaupunki.

Linnan Kiinteistökehitys Oy:n omistukset muissa yrityksissä

Kiinteistö Oy Innopark, kotipaikka Hämeenlinna, Y-tunnus 1600837-3, omistusosuus 100%
Kiinteistö Oy Lammin Biokylä 1, kotipaikka Hämeenlinna, Y-tunnus 2047044-8, omistusosuus 70%
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Turuntien Liiketalo, kotipaikka Hämeenlinna, Y-tunnus 0622492-9, omistusosuus 71,97%
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Kasarminkatu 23, kotipaikka Hämeenlinna, Y-tunnus 1016348-7, omistusosuus 84,36%
Kiinteistöosakeyhtiö Litalan Lasimäki, kotipaikka Hämeenlinna, Y-tunnus 1997941-5, omistusosuus 33%

Linnan Kiinteistökehitys-konsernin konsernitiilipäätös on saatavissa konsernin pääkonttorista osoitteessa
Raahihuoneenkatu 21, 13100 Hämeenlinna

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyritysten tilinpäätösasetuksen pienyritystä koskevien säännösten mukaan.

Arvostus- ja jaksolusperiaatteet ja menetelmät

Pysyvät vastaavat

Yhtiön pysyvien vastaavien aineellomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty tasaseen hankintamenoa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.
Hyödykkeiden hankinnat, joiden taloudellinen käyttöaika on alle kolme vuotta, on kirjattu kokonaisuudessaan harkintakauden kuluksi.

Poistosuunnitelmat:

Aineellomat oikeudet	20% tasapoisto	20% tasapoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	10% ja 20% tasapoisto	10% ja 20% tasapoisto
Konsernilikearvo	10% tasapoisto	10% tasapoisto
Rakennukset ja rakennelmat:		
Visatelo ja sen laajennusosa	35 vuoden tasapoisto	35 vuoden tasapoisto
Moreeni, Steel ja Innossteel-rakennukset	35 vuoden tasapoisto	35 vuoden tasapoisto
Arv. Karstunkatu	30 vuoden tasapoisto	30 vuoden tasapoisto
Kulalanitie 5	30 vuoden tasapoisto	30 vuoden tasapoisto
Kulalanitie 5, peruskorjaus	20 vuoden tasapoisto	40 vuoden tasapoisto
Lautatienkatu 5	20 vuoden tasapoisto	20 vuoden tasapoisto
Voglia	20 vuoden tasapoisto	20 vuoden tasapoisto
Heikkilä	20 vuoden tasapoisto	15 vuoden tasapoisto
Katajisto	20 vuoden tasapoisto	20 vuoden tasapoisto
Kalevanpuiston tie 4, Lammi	15 vuoden tasapoisto	20 vuoden tasapoisto
Rakennusten tekniset liitteet	10% tasapoisto	30 vuoden tasapoisto
		20 vuoden tasapoisto
		20 vuoden tasapoisto
Muut aineelliset hyödykkeet	10 vuoden tasapoisto	
Koneet ja kalusteet	25% menoajännöspöisto	10 vuoden tasapoisto
Vuokrahuoneistojen perustamismenot		
Kiinteistö Oy Lammin Biokylä	10 vuoden tasapoisto	10 vuoden tasapoisto
		25% menoajännöspöisto
		10% tasapoisto

Vaihtuvat vastaavat

Saamisien merkityt myynti- ja muut saamiset on arvostettu nimellisarvoonsa tai tätä alhaisempaan todennäköiseen arvoonsa. Raholusarvopapent on arvostettu hankintamenoonsa tai tätä alempaan todennäköiseen luovutushintaansa.

Velat

Velat on arvostettu nimellisarvoonsa.

Tuloslaskelman liitetiedot

1. Liikevaihto toimialoittain

	Konserni 2019	Konserni 2018	Emoyhtiö 2019	Emoyhtiö 2018
Toimialoittain				
Kiinteistöliiketoiminta	5 059 236,21	4 912 695,92	4 925 560,79	4 784 078,27
Muut erät	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	5 059 236,21	4 912 695,92	4 925 560,79	4 784 078,27

2. Liiketoiminnan muut tuotot

	Konserni 2019	Konserni 2018	Emoyhtiö 2019	Emoyhtiö 2018
Vahingonkorvaukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut liiketoiminnan muut tuotot	50 547,92	2 377,73	116 053,00	76 500,00
Yhteensä	50 547,92	2 377,73	116 053,00	76 500,00

3. Johdon palkat ja palkkiot

	Konserni 2019	Konserni 2018	Emoyhtiö 2019	Emoyhtiö 2018
Hallituksen jäsenet	13 770,00	16 890,00	9 290,00	12 570,00
Toimitusjohtaja	17 249,29	0	17 249,29	0,00

4. Rahoitustuotot ja -kulut

	Konserni 2019	Konserni 2018	Emoyhtiö 2019	Emoyhtiö 2018
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Konserniyhtiöiltä			63 232,92	67 617,75
Muilta	9 460,85	32 657,17	957,62	1 719,01
Yhteensä	9 460,85	32 657,17	64 190,54	69 336,76
Rahoitustuotot yhteensä	9 460,85	32 657,17	64 190,54	69 336,76
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille			-52 221,00	-52 221,00
Muille	-490 735,95	-514 265,07	-488 391,21	-510 526,95
Yhteensä	-490 735,95	-514 265,07	-540 612,21	-562 747,95
Rahoituskulut yhteensä	-490 735,95	-514 265,07	-540 612,21	-562 747,95
Rahoitustuotot- ja kulut yhteensä	-481 275,10	-481 607,90	-476 421,67	-493 411,19

Taseen liitetiedot

Sijoitukset konserniyrityksissä

	Emoyhtiö 2019	Emoyhtiö 2018
Kiinteistö Oy Innopark	512 632,14	512 632,14
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Visa 2	0,00	0,00
Kiinteistö Oy Lammin Biokylä 1	5 600,00	5 600,00
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Turuntien Liiketalo	1 111 405,34	970 168,21
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Kasarmikatu 23	2 263 228,23	2 263 228,23
Kiinteistöosakeyhtiö Iittalan Lasimäki , 33 kpl	60 690,00	60 690,00

Muut sijoitukset

	Emoyhtiö 2019	Emoyhtiö 2018
Kiinteistö Oy Rukan Otsolanhovi	131 064,00	131 064,00
AinaGroup Oy, 5 kpl	3 522,83	4 422,83
Aulanko Golf Oy, 20 kpl	22 000,00	22 000,00
Hämeenlinnan Jäähalli Oy	840,94	840,94

Pysyvien vastaavien hankintamenoona luetut korkomenot

	Konserni 2019	Konserni 2018	Emoyhtiö 2019	Emoyhtiö 2018
Poistamaton menojäännös	148 611,53	156 282,10	148 611,53	156 282,10

Annetut pääomalainat

Kiinteistö Oy Lammin Biokylä Oy:n pääomalainan 893,900,00 lainaehtojen mukaan lainalle ei makseta korkoa. Lainaa voidaan lyhentää vain osakeyhtiölain sallimissa puitteissa.

Saamiset

Saamiset konserniyrityksiltä

	Emoyhtiö 2019	Emoyhtiö 2018
Lainasaamiset, pitkäaikaiset	15 231 486,01	15 838 331,25
Konsernimyyntisaamiset	558,00	0,00
Muut konsernisaamiset	0,00	544,00
	558,00	544,00

Rahavarat

Kaupungin konsernitalleilla olevat varat on esitetty rahavaroissa

Taseen liitetiedot

	Konserni 2019	Konserni 2018	Emoyhtiö 2019	Emoyhtiö 2018
Sidottu oma pääoma				
Osakepääoma 1.1.	4 038 000,00	4 038 000,00	4 038 000,00	4 038 000,00
Osakepääoman korotus maksullisella osakeannilla	0,00	0,00	0,00	0,00
Osakepääoma 31.12.	4 038 000,00	4 038 000,00	4 038 000,00	4 038 000,00
Osakeanti	0,00	0,00	0,00	0,00
Osakenati 31.12.	0,00	0,00	0,00	0,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	4 038 000,00	4 038 000,00	4 038 000,00	4 038 000,00
Vapaa oma pääoma				
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	2 506 000,00	2 506 000,00	2 506 000,00	2 506 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	2 506 000,00	2 506 000,00	2 506 000,00	2 506 000,00
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	988 280,31	1 079 495,96	3 433 698,05	3 384 562,53
Edellisten tilikausien tuloksen oikaisu	115 255,56	1 750,89		
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	1 103 535,87	1 081 246,85	3 433 698,05	3 384 562,53
Tilikauden tulos	124 865,91	-92 966,54	303 313,76	49 135,52
Tilikauden tulos	124 865,91	-92 966,54	303 313,76	49 135,52
Oma pääoma yhteensä	7 772 401,78	7 532 280,31	10 281 011,81	9 977 698,05
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.	3 734 401,78	3 494 280,31	6 243 011,81	5 939 698,05

Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta 31.12.2019

	Emoyhtiö 2019	Emoyhtiö 2018
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	2 506 000,00	2 506 000,00
Voitto edellisiltä tilikausilta	3 433 698,05	3 384 562,53
Tilikauden voitto	303 313,76	49 135,52
Yhteensä	6 243 011,81	5 939 698,05

2

Taseen liitetiedot

	Konserni 2019	Konserni 2018	Emoyhtiö 2019	Emoyhtiö 2018
Laskennalliset verovelat				
Yhdistelytoimenpiteistä	23 318,91	30 909,83	0,00	0,00
Yhteensä	23 318,91	30 909,83	0,00	0,00

	Konserni 2019	Konserni 2018	Emoyhtiö 2019	Emoyhtiö 2018
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Pääomalainat	2 125 824,00	2 125 824,00	2 125 824,00	2 125 824,00
Velat Hämeenlinnan kaupungilta	330 000,00	390 000,00	330 000,00	390 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta	20 720 461,15	21 988 232,53	20 620 415,60	21 876 249,00
Muut pitkäaikaiset velat	295 437,71	263 133,72	295 437,71	263 133,72
Yhteensä	23 471 722,86	24 767 190,25	23 371 677,31	24 655 206,72

**Tilinpäätöspäivästä yli viiden vuoden kuluttua erääntyvien pitkäaikaisten
lainojen yhteenlaskettu määrä**

	Konserni 2019	Konserni 2018	Emoyhtiö 2019	Emoyhtiö 2018
	16 175 305,86	17 393 296,05	16 167 082,00	17 362 915,40

	Konserni 2019	Konserni 2018	Emoyhtiö 2019	Emoyhtiö 2018
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Siirtovelat				
Tuloverot	37 772,07	12 591,94	37 772,07	12 591,94
Korkomenot	8 263,77	10 568,03	8 210,05	10 429,37
Muut	11 534,10	9 038,06	11 534,10	9 038,06
Yhteensä	57 569,94	32 198,03	57 516,22	32 059,37

Vakuudet ja vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön

	Konserni 31.12.2019	Konserni 31.12.2018	Emoyhtiö 31.12.2019	Emoyhtiö 31.12.2018
Lainat rahoituslaitoksilta, lyhytaikainen	1 292 753,56	1 276 234,10	1 255 833,40	1 255 833,40
Lainat rahoituslaitoksilta, pitkäaikainen	20 720 461,15	21 988 232,53	20 620 415,60	21 876 249,00
Vakuudelliset velat yhteensä	22 013 214,71	23 264 466,63	21 876 249,00	23 132 082,40

Annetut vakuudet

Yhtiön tilinpäätöksessä olevilla rahalaitoslainoilla 24.486.326,80 euroa on Hämeenlinnan kaupungin omavelkaiset takaukset. Lainojen vastatakauksena yhtiö on hakenut ja antanut 35.550.000 euron kiinnitykset Hämeenlinnan kaupungille.

Korkojohdannaiset

Yhtiö on solminut rahalaitoksen kanssa 22.7.2015 koronvaihtosopimuksen, jolla yhtiön Kuntarahoitus Oy:ltä ottama laina on suojattu koronnousua vastaan. Sopimuksella yhtiö maksaa kiinteää korkoa ja vastaanottaa vaihtuvaa korkoa kulloisenkin korkojakson mukaisesti. Sopimuksen laskennallinen arvo oli tilikauden lopussa 14.843.750,00 euroa ja sen arvo alenee samaan tahtiin kun edellä mainittua lainaa lyhennetään. Sopimuksen markkina-arvo tilinpäätöshetkellä oli - 2.137.716,85 euroa.

Muut

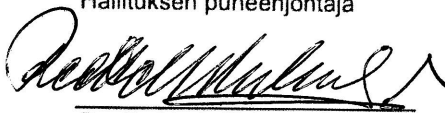
Yhtiö on kirjannut vuosina 2008 -2019 kiinteistöinvestoinneista ALV 30§:n mukaista alv-palautusta. Mikäli kiinteistöjen käyttötarkoitus muuttuu arvonalisäverolain mukaan vähennyskelvottomaan käyttöön, yhtiö joutuu palauttamaan tekemäänsä vähennystä ALV 120§:n tarkistusta koskevien säännösten mukaisesti. Yhtiön asteittain alenevan arvonalisäveron palautusvastuun määrä 31.12.2019 on yhteensä 280 078,12 euroa.

Tilinpäätöksen allekirjoitukset

Hämeenlinnassa



Kari Saarinen
Hallituksen puheenjohtaja



Reetta-Maria Tolonen-Salo
Varsinainen jäsen



Ari Mielty
Toimitusjohtaja

30/3 2020



Anni Punttila
Varsinainen jäsen



Jarno Tuimala
Varsinainen jäsen



Jari Tikkanen
Varsinainen jäsen



Kari Vuorilainen
Varsinainen jäsen
JARI

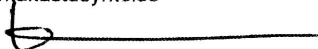
Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

~~HÄMEENLINNASSA~~
HÄMEENLINNASSA

18/5 2020

BDO Oy
tilintakastusyhteisö



Pasi Tuuva
KHT

Luettelo kirjanpito kirjoista ja tositteiden lajeista sekä säilytystavo

Käytetyt tosittelajit ja tilikirjat

Laji	Selite	Arkistointitapa
AT	Järjestelmän muodostamat	Sähköinen
ML	Myyntilasku	Sähköinen
MS	Myyntisuoritus	Sähköinen
MU	Muut	Sähköinen
OL	Ostolasku	Sähköinen
OS	Ostosuoritus	Sähköinen
PT	Pankki	Sähköinen
T	Automaattiset tilinpäätöskirjaukset	Sähköinen
T	Automaattiset tilinpäätöskirjaukset	Sähköinen

Pääkirja
Päiväkirja
Tasekirja

2