

JAKAUTUMISSUUNNITELMA

koskien

Malmin Liiketalo Oy:n

kokonaisjakautumista

1 Jakautuminen

Malmin Liiketalo Oy jakautuu siten, että sen varat ja velat siirtyvät selvitysmenettelyttä kahdelle (2) perustettavalle kiinteistöosakeyhtiölle, Kiinteistö Oy Vanha Helsingintie 20:lle ja Kiinteistö Oy Malmin Liiketalolle, ja Jakautuva Yhtiö purkautuu. Jakautumisessa noudatetaan osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen, jäljempänä "OYL") 17 luvun säännöksiä. Jakautuminen on elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968, muutoksineen) 52 c §:n säännösten mukainen. Jakautuminen on OYL 17:2.1:ssä tarkoitettu kokonaisjakautuminen.

Jakautuvan Yhtiön varojen ja velkojen siirtymisestä Vastaanottaville Yhtiöille sekä muista jakautumisessa noudatettavista periaatteista ja menettelytavoista määrätään tässä jakautumissuunnitelmassa ja sen numeroiduissa liitteissä, jotka muodostavat erottamattoman osan jakautumissuunnitelmaa.

2 Määritelmät

Tässä jakautumissuunnitelmassa käytetään alla olevia määritelmiä. Yksikkömuoto sisältää soveltuvissa tapauksissa monikkomuodon ja päinvastoin.

2.1	"Jakautumiseen Osallistuvat Yhtiöt"	tarkoittaa Jakautuvaa Yhtiötä ja Vastaanottavia Yhtiöitä.
2.2	"Jakautuva Yhtiö"	tarkoittaa Malmin Liiketalo Oy:tä (y-tunnus: 0221392-3).
2.3	"Tontti 8"	tarkoittaa Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan korttelin 38060 tonttia numero 8 (kiinteistötunnus 91-38-60-8).
2.4	"Tontti 9"	tarkoittaa Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan korttelin 38060 tonttia numero 9 (kiinteistötunnus 91-38-60-9).
2.5	"Vastaanottavat Yhtiöt"	tarkoittaa Kiinteistö Oy Vanha Helsingintie 20:tä ja Kiinteistö Oy Malmin Liiketaloa.

3 Tiedot Jakautumiseen Osallistuvista Yhtiöistä

Jakautuva Yhtiö

Toiminimi: Malmin Liiketalo Oy
 Osoite: c/o Kantakaupungin Isännöinti Oy, Vuorikatu 5 A, 00100 Helsinki
 Y-tunnus: 0738198-5
 Kotipaikka: Helsinki

Vastaanottavat Yhtiöt

Toiminimi: Kiinteistö Oy Vanha Helsingintie 20
 Osoite: c/o Kantakaupungin Isännöinti Oy, Vuorikatu 5 A, 00100 Helsinki
 Y-tunnus: Perustettava yhtiö

Kotipaikka: Helsinki

Toiminimi: Kiinteistö Oy Malmin Liiketalo
Osoite: c/o Kantakaupungin Isännöinti Oy, Vuorikatu 5 A, 00100 Helsinki
Y-tunnus: Perustettava yhtiö
Kotipaikka: Helsinki

4 Selvitys jakautumisen syistä

Jakautuva Yhtiö omistaa ja hallitsee Tontteja 8 ja 9 sekä niillä sijaitsevia rakennuksia ja rakennelmia.

Jakautumisen tarkoituksena on toteuttaa Jakautuvan Yhtiön omistusoikeuden nojalla hallitseman alueen ja siihen kohdistuvien rakennusoikeuksien jako asuntotuotannon ja jatkojalostuksen sekä säilytettävien toimistotilojen kannalta tarkoituksenmukaisiin kokonaisuuksiin.

5 Samanaikaisesti toteutettavat järjestelyt

5.1 Jakautuvan Yhtiön yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Jakautuvan Yhtiön osakkeenomistajien tarkoituksena on muuttaa Jakautuvan Yhtiön yhtiöjärjestystä ennen jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröintiä siten, että Jakautuva Yhtiö muutetaan keskinäisestä kiinteistöosakeyhtiöstä tavalliseksi kiinteistöosakeyhtiöksi.

6 Vastaanottavien Yhtiöiden yhtiöjärjestykset

Vastaanottaville Yhtiöille rekisteröitävät yhtiöjärjestykset ovat tämän jakautumissuunnitelman liitteinä 1-2.

7 Vastaanottavien Yhtiöiden toimielinten sekä tilintarkastajan valitseminen

Vastaanottavien Yhtiöiden toimielimet ja tilintarkastajat valitaan osana jakautumissuunnitelman allekirjoitusta ja päätöstä jakautumisesta. Allekirjoittaessaan jakautumissuunnitelman ja tehdessään päätöksen jakautumisesta Jakautuvan Yhtiön hallitus ja osakkeenomistajat päättävät samalla perustaa Vastaanottavat Yhtiöt, hyväksyvät niille ehdotetut yhtiöjärjestykset sekä valitsevat yhtiöiden hallitusten jäsenet, toimitusjohtajat sekä tilintarkastajat. Jakautuvan Yhtiön yhtiökokous voi ennen jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröintiä tehdä päätöksen, jolla poiketaan tässä kohdassa 7 esitetyistä toimielin- ja tilintarkastajavalinnoista.

Kiinteistö Oy Vanha Helsingintie 20:n hallitukseen valitaan neljä (4) varsinaista jäsentä ja Kiinteistö Oy Malmin Liiketalon hallitukseen kolme (3) varsinaista jäsentä. Jos hallituksen jäsen eroaa tai tulee estyneeksi ennen jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröintiä, Jakautuvan Yhtiön yhtiökokous valitsee uuden hallituksen jäsenen. Uuden tilintarkastajan valitsee tarvittaessa Jakautuvan Yhtiön yhtiökokous. Jos toimitusjohtaja eroaa tai tulee estyneeksi ennen jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröintiä, Jakautuvan Yhtiön hallitus valitsee uuden toimitusjohtajan.

Kiinteistö Oy Vanha Helsingintie 20:n toimitilin- ja tilintarkastajavalinnat ovat seuraavat:

Hallituksen puheenjohtaja: Jukka Iivari
Varsinainen jäsen: Leevi Koponen
Varsinainen jäsen: Juhani Linnosmaa
Varsinainen jäsen: Anju Tember
Toimitusjohtaja: Reijo Kuusela

Tilintarkastaja: KPMG Oy Ab

Kiinteistö Oy Malmin Liiketalon toimitilin- ja tilintarkastajavalinnat ovat seuraavat:

Hallituksen puheenjohtaja: Jukka Iivari
Varsinainen jäsen: Leevi Koponen
Varsinainen jäsen: Juhani Linnosmaa
Toimitusjohtaja: Reijo Kuusela

Tilintarkastaja: KPMG Oy Ab

8 Jakautumisvastike

Kumpikin Vastaanottava Yhtiö antaa kaikille Jakautuvan Yhtiön osakkeenomistajalle yhden (1) Vastaanottavan Yhtiön uuden osakkeen jokaista heidän Jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröintihetkellä omistamaansa Jakautuvan Yhtiön osaketta kohden. Muuta jakautumisvastiketta ei anneta.

Jakautuvan Yhtiön hallitus pitää ehdotettua vastiketta oikeana ja perusteltuna eikä vastikkeen jakoon liity arvostusongelmia edellä kohdassa 5.1 tarkoitettu yhtiöjärjestyksen muuttaminen huomioon ottaen.

Jakautumisvastike annetaan välittömästi jakautumisen täytäntöönpanon tultua rekisteröidyksi. Jakautuvan Yhtiön osakkeenomistajista tulee täysivaltaisia Vastaanottavien Yhtiöiden osakkeenomistajia välittömästi jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröinnin yhteydessä.

9 Optio-oikeudet ja muut osakkeisiin oikeuttavat erityiset oikeudet

Jakautuva Yhtiö ei ole antanut OYL 17:3.2:n 7 kohdassa tarkoitettuja optio-oikeuksia tai muita osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia.

10 Vastaanottavien Yhtiöiden osakepääomat

Kummallekin Vastaanottavalle Yhtiölle jakautumisen täytäntöönpanon yhteydessä rekisteröitävä osakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2.500) euroa.

11 Selvitys Jakautuvan Yhtiön varoista, veloista ja omasta pääomasta ja niiden arvostamiseen vaikuttavista seikoista

Jakautuvan Yhtiön varat ovat 5.139.039,90 euroa, velat 482.158,77 euroa ja oma pääoma 4.656.881,13 euroa Jakautuvan Yhtiön tasearvojen per 31.12.2018 mukaan. Tarkempi erittely Jakautuvan Yhtiön varoista, veloista ja omasta pääomasta perustuen Jakautuvan Yhtiön tasearvoihin per 31.12.2018 on esitetty liitteessä 3.

Varat on arvostettu kirjanpitoarvoon ja niiden arvostamisessa on noudatettu kirjanpitolain (1336/1997, muutoksineen) säännöksiä ja hyvän kirjanpitotavan periaatteita. Varat on arvostettu varovaisuuden periaatetta noudattaen enintään varojen todennäköiseen luovutushintaan.

12 Ehdotus varojen ja velkojen jakautumiseksi ja jakautumisen vaikutus Vastaanottavien Yhtiöiden taseisiin

Jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröinnin yhteydessä Vastaanottaville Yhtiölle siirtyvät Jakautuvan Yhtiön varat ja velat seuraavasti:

12.1 Kiinteistö Oy Vanha Helsingintie 20:lle siirtyvät varat ja velat

Varat

Kiinteistö Oy Vanha Helsingintie 20:lle siirtyy omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin 9 ja sillä sijaitsevaan liike- ja toimistorakennukseen (Jakautuvan Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukainen A-talo) sekä rakennukseen liittyvät koneet ja kalusto ja muut aineelliset hyödykkeet.

Velat

Kiinteistö Oy Vanha Helsingintie 20:lle siirtyy ainoastaan määräalan (kiinteistötunnus 91-38-9901-M509) hankintaan liittyvä pitkäaikainen velka Helsingin Seudun Osuuspankille.

12.2 Kiinteistö Oy Malmin Liiketalolle siirtyvät varat ja velat

Varat

Kiinteistö Oy Malmin Liiketalolle siirtyy omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin 8 ja sillä sijaitsevaan liike- ja toimistorakennukseen (Jakautuvan Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukainen B-talo), liittymät ja liittymismaksut, rakennukseen liittyvät koneet ja kalusto ja muut aineelliset hyödykkeet sekä kaikki Jakautuvan Yhtiön lyhytaikaiset saamiset ja rahat ja pankkisaamiset.

Velat

Pois lukien Kiinteistö Oy Vanha Helsingintie 20:lle tämän jakautumissuunnitelman kohdan 12.1 mukaisesti siirtyvä määräalan hankintaan liittyvä pitkäaikainen velka, Kiinteistö Oy Malmin Liiketalolle siirtyy Jakautuvan Yhtiön kaikki muut tunnetut ja tuntemattomat velat.

12.3 Varojen ja velkojen jakoa koskevat yleiset periaatteet

Mikäli Jakautuvan Yhtiön omaisuutta myydään tai varojen sijaan muuten tulee muita varoja ennen jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröintiä, omaisuuden myynnistä saadut tulot tai varojen sijaan tulleet varat näihin mahdollisesti liittyvine veroseurauksineen siirtyvät sille Vastaanottavalle Yhtiölle, jolle myyty omaisuus tai alkuperäiset varat olisivat tämän jakautumissuunnitelman mukaisesti siirtyneet.

Mikäli Jakautuvalla Yhtiöllä on jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröintihetkellä varoja, velkoja, maanvuokra-, urakka- tai muita sopimuksia ja/tai lupia, joita ei ole tässä jakautumissuunnitelmassa määrätty siirtyväksi yksittäiselle Vastaanottavalle Yhtiölle, mutta jotka kohdistuvat Vastaanottavalle Yhtiölle tämän jakautumissuunnitelman mukaisesti siirtyviin varoihin ja/tai velkoihin, siirtyvät myös tällaiset varat ja/tai velat sille Vastaanottavalle Yhtiölle, jolle kyseessä olevat varat ja/tai velat siirtyvät.

Mikäli Jakautuvalla Yhtiöllä on jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröintihetkellä varoja, joita ei ole tässä jakautumissuunnitelmassa määrätty siirtyväksi yksittäiselle Vastaanottavalle Yhtiölle ja joita ei voida kohdistaa yksittäiselle Vastaanottavalle Yhtiölle tämän jakautumissuunnitelman mukaisesti siirtyviin varoihin ja/tai velkoihin, siirtyvät tällaiset varat Kiinteistö Oy Malmin Liiketalolle.

Edellä tässä jakautumissuunnitelman kohdassa 12 mainitusta huolimatta kullekin Vastaanottavalle Yhtiölle siirtyy tarvittaessa saamisia ja/tai rahoja ja pankkisaamisia määrä, jolla kyseisen Vastaanottavan Yhtiön oma pääoma on vähintään sille rekisteröitävän osakepääoman suuruinen.

Jakautumissuunnitelman liitteenä 3 on laskelma Jakautuvan Yhtiön tasearvojen jakautumisesta Vastaanottavien Yhtiöiden kesken perustuen Jakautuvan Yhtiön kirjanpitoarvoihin per 31.12.2018. Lopulliset siirtyvät tasearvot ja vaikutukset Vastaanottavien Yhtiöiden taseisiin selviävät jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröintihetkellä.

13 Selvitys jakautumiseen sovellettavista kirjanpidollisista menetelmistä

Vastaanottavat Yhtiöt kirjaavat jakautumisessa siirtyvät varat ja velat kirjanpidollista jatkuvuutta noudattaen eli jakautumisen voimaantulohetken kirjanpitoarvoista.

14 Omaan pääomaan tai osakkeisiin vaikuttavat päätökset

Jakautuvalla Yhtiöllä on oikeus päättää jakautumissuunnitelman allekirjoittamisen ja jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröimisen välisenä aikana myös muista kuin tavanomaiseen liiketoimintaan kuuluvista järjestelyistä, jotka vaikuttavat Jakautuvan Yhtiön oman pääoman tai osakkeiden määriin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Jakautuvan Yhtiön yhtiöjärjestyksestä on tarkoitus muuttaa edellä tämän jakautumissuunnitelman kohdassa 5.1 tarkoitetulla tavalla.

15 Selvitys pääomalainoista

Jakautuvalla Yhtiöllä ei ole jakautumissuunnitelman allekirjoitushetkellä OYL 12 luvun mukaisia ja OYL 17:3.2:n 12 kohdassa tarkoitettuja pääomalainoja.

16 Omistussuhteet

Jakautuvalla Yhtiöllä ei ole OYL 17:3.2:n 13 kohdassa tarkoitettua osakeomistusta. Jakautuvalla Yhtiöllä ei ole tytäryhteisöjä.

17 Yrityskiinnitykset

Jakautuvan Yhtiön omaisuuteen ei jakautumissuunnitelman allekirjoitushetkellä kohdistu yrityskiinnityksilain (634/1984, muutoksineen) ja OYL 17:3.2:n 14 kohdassa tarkoitettuja yrityskiinnityksiä.

18 Vastaanottavien Yhtiöiden tilikaudet

Vastaanottavien Yhtiöiden tilikausi on kalenterivuosi ja niiden ensimmäinen tilikausi päättyy 31.12.2020.

19 Erityiset edut ja oikeudet

Jakautuvan Yhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle ei makseta mitään korvausta jakautumiseen liittyen. Jakautuvan Yhtiön tilintarkastajalle ja OYL 17:14:ssä tarkoitetulle tilintarkastajalle maksetaan korvaus normaalin laskutuskäytännön mukaan.

Jakautuvan Yhtiön hallituksen jäsenille, toimitusjohtajalle, tilintarkastajille tai OYL 17:14:ssä tarkoitetulle tilintarkastajalle ei anneta mitään erityisiä OYL 17:3.2:n 15 kohdassa tarkoitettuja etuja ja oikeuksia.

20 Ehdotus jakautumisen täytäntöönpanon suunnitellusta rekisteröintiajankohdasta

Jakautuminen tulee voimaan sinä päivänä, jona jakautumisen täytäntöönpano merkitään kaupparekisteriin. Jakautumisen täytäntöönpanon suunniteltu rekisteröintiajankohta on 31.3.2020, mutta jakautumisen täytäntöönpanoajankohta voidaan pyytää myös tätä aikaisemmaksi tai myöhemmäksi.

21 Muut ehdot**21.1 Valtuutus**

Kaupparekisterilomakkeella ilmoitettu asiamies valtuutetaan tekemään rekisteriviranomaisen mahdollisesti edellyttämät tekniset korjaukset kaupparekisterilomakkeeseen, jakautumissuunnitelmaan ja sen liitteisiin.

21.2 Liitteet

Tämän jakautumissuunnitelman liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

- 1) Kiinteistö Oy Vanha Helsingintie 20:n yhtiöjärjestys
- 2) Kiinteistö Oy Malmin Liiketalon yhtiöjärjestys
- 3) Selvitys Jakautuvan Yhtiön varoista, veloista ja omasta pääomasta sekä jakautumisen vaikutuksesta Vastaanottavien Yhtiöiden taseisiin

21.3 Jakautumissuunnitelman kappaleet

Tämä jakautumissuunnitelma on laadittu ja allekirjoitettu neljänä (4) samanaikaisena kappaleena, yksi (1) kullekin Jakautumiseen Osallistuvalla Yhtiöllä ja yksi (1) rekisteriviranomaiselle.

Helsinki, 19.11.2019

Malmin Liiketalo Oy



Jukka Iivari
Hallituksen puheenjohtaja



Leevi Kopońen
Hallituksen jäsen



Juhani Linnosmaa
Hallituksen jäsen

KIINTEISTÖ OY VANHA HELSINGINTIE 20:N YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Vanha Helsingintie 20 ja kotipaikka Helsinki.

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan korttelin 38060 tonttia n:o 9 (kiinteistötunnus 91-38-60-9) sekä sillä sijaitsevia rakennuksia.

3 § Hallitus

Yhtiöllä on hallitus, johon valitaan neljä (4) varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenet valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat.

4 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä voi olla toimitusjohtaja, jonka nimittää ja erottaa hallitus. Toimitusjohtajan tehtävänä on hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaan.

5 § Edustaminen

Yhtiötä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja yksin ja hallituksen jäsenet kaksi (2) yhdessä.

Hallitus voi myöntää oikeuden edustaa yhtiötä myös muille henkilöille. Hallitus päättää prokuroiden antamisesta.

6 § Tilintarkastaja

Yhtiössä on yksi (1) varsinainen tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita.

Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

KIINTEISTÖ OY MALMIN LIIKETALON YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Malmin Liiketalo ja kotipaikka Helsinki.

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan korttelin 38060 tonttia n:o 8 (kiinteistötunnus 91-38-60-8) sekä sillä sijaitsevia rakennuksia.

3 § Hallitus

Yhtiöllä on hallitus, johon valitaan kolme (3) varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenet valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat.

4 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä voi olla toimitusjohtaja, jonka nimittää ja erottaa hallitus. Toimitusjohtajan tehtävänä on hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaan.

5 § Edustaminen

Yhtiötä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja yksin ja hallituksen jäsenet kaksi (2) yhdessä.

Hallitus voi myöntää oikeuden edustaa yhtiötä myös muille henkilöille. Hallitus päättää prokuroiden antamisesta.

6 § Tilintarkastaja

Yhtiössä on yksi (1) varsinainen tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita.

Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

