

Maa-alueiden ja osakkeiden tasearvojen tarkistaminen vuoden 2025 tilinpäätöksessä

Kaupunginhallitus 02.03.2026 § 29
485/02.02.02/2025

Valmistelija

Hallintojohtaja Liisa Salo 18.2.2026

Kirjanpitolautakunnan kuntajaoston kunnan ja kuntayhtymän taseen laatimisesta annetun yleisohjeen mukaan:

”Jos pysyviin vastaaviin kuuluvan hyödykkeen tai sijoituksen todennäköisesti tulevaisuudessa kerryttämän tulon arvioidaan oleva pysyvästi vielä poistamatonta hankintamenoa pienempi, erotus on kirjattava arvonalennuksena kuluksi (KPL 5:13 §).

Arvonalentumiseksi merkitään kunnan ja kuntayhtymän tilinpäätöksessä pysyvien vastaavien maa- ja vesialueiden, ennakkomaksujen ja keskeneräisten hankintojen, pysyvien vastaavien osakkeiden ja osuuksien sekä pysyviin vastaaviin kirjattujen taide-esineiden arvonalennukset. Ne esitetään tuloslaskelmassa poistojen ja arvonalentumisten ryhmän erässä Arvonalentumiset.

Suunnitelman mukaisten poistojen kohteena olevien pysyvien vastaavien poistosuunnitelman muuttamisesta aiheutuvat kirjaukset käsitellään lisäpoistoina ja esimerkiksi kertaluonteiset omaisuuden tuhoutumisesta tai hyödykkeen käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvat kulukirjaukset käsitellään arvonalentumisina. Pysyvien vastaavien muiden sijoitusten, lukuun ottamatta pysyvien vastaavien osakkeiden ja osuuksien ja niiden ennakkomaksujen, arvonalennukset esitetään muissa rahoituskuluissa.”

Kirjanpitolautakunnan kuntajaosto on 30.10.2012 antanut lausunnon 106 / 30.10.2012 kuntien tytäryhtiöihinsä tekemien pääomasijoitusten arvostamisesta. Sen mukaan, arvioitaessa, vastaako aktivoitujen pääomasijoitusten eli tässä tapauksessa tytäryhtiön osakepääomaan ja muihin sen oman pääoman eriin tehtyjen sijoitusten arvo kirjanpidossa niiden käypää arvoa, voidaan käyvän arvon perusteena käyttää tytäryhtiön tuottoarvoa, nettovarallisuuden todennäköistä luovutusarvoa tai tytäryhtiön tuottamien palvelujen käyttöarvoa kunnan palvelutuotannossa taikka muuta luotettavaa arviointiperustetta. Jos pääomasijoituksen tasearvo on alempi kuin yksikään edellä mainituista arvoista, voidaan tasearvon katsoa täyttävän hyvän kirjanpitotavan aktivointiedellytykset. Jos tasearvo ylittää arvostuksen perustana käytetyn käyvän arvon, on osakkeiden tasearvoon kirjattava arvonalennus varovaisuuden periaate huomioon ottaen. Tämä arviointi on tehtävä vuosittain tilinpäätöksen yhteydessä.

Tilinpäätöksen valmistelun yhteydessä on tarkasteltu kaupungin maaomistuksen tasearvoja. Tarkastelun tarkoituksena on ollut arvostaa maaomaisuus sellaiseen arvoon, jossa sen myynnistä ei aiheudu kirjattavaksi myyntitappiota.

Tonttien kysyntä on viime vuosina ollut aikaisempaa vähäisempää. Valtuuston vahvistamaan myyntihintaan on myyty vain osa tonteista. Useita tontteja on myyty tonttikampanjoiden yhteydessä joko kampanjahinnalla tai huutokauppaan perustuen. Kuluvana vuonna on tulossa ”Tarjoa tontista” -kampanja. Näissä myyntihintaa ei ole sidottu tasearvoon tai muuhun vähimmäisrajaan. Kampanjoiden yhteydessä osasta tonttikauppoja on kirjattu merkittäviäkin myyntitappiota. Mukana on

myös maa-alueiden käyttötarkoituksen muutoksista johtuvia arvontarkistuksia sekä käyttöomaisuuskirjanpidossa huomattujen virheiden korjauksia. Maa-alueisiin ehdotetaan kirjattavaksi yhteensä 782.621,17 euron arvonalentumiset.

Tilinpäätöksen yhteydessä on tarkasteltu myös kaupungin tytäryhtiöiden tasearvoja. Tarkastelua on tehty yhtiön kirjanpidon mukaiseen omaan pääomaan, yhtiön viimeisestä taseesta johdettuun substanssiarvoon ja yhtiön kolmen viimeisimmän tilinpäätöksen käyttökatteen keskiarvosta johdettuun viiden vuoden tuottoarvoon Näin saatuja arvoja on verrattu tytäryhtiöosakkeiden tasearvoihin.

Tarkasteluun perustuen kaupungin taseeseen esitetään tehtäväksi Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:n osakkeiden ja oman pääoman alaisten rahastojen arvostukseen 364.856,36 euron arvonalennus, minkä jälkeen omistuksen tasearvoksi jää 582.547,66 euroa. Määrä vastaa KYK Oy:n taseen osakpääoman ja oman pääoman alaisten rahastojen yhteismäärää.

Kauhavan Jäähalli Oy:n kolmen viimeisen tilinpäätöksen perusteella määritellyyn yhtiön viiden vuoden tuottoarvoon (199.100,00 euroa) perustuen yhtiön osakkeiden tasearvoon on syytä tehdä 37.186,00 euron alaskirjaus. Tarkistettu tasearvo on tuottoarvon mukainen.

Kaupungin taseen pysyvien vastaavien muissa osakkeissa on joitakin omistuksia, joiden tasearvo ei vastaa niiden todennäköistä luovutusarvoa. Ne Helsingin pörssissä noteeratut osakkeet, joiden hinta 31.12.2025 oli tasearvoa alhaisempi, on jo kirjattu markkina-arvoon. Muihin osakkeisiin esitetään tehtäväksi yhteensä 13.491,55 euron arvonalentumiskirjaukset.

Kaupunginhallituksen päätettävänä olevien arvonalennuskirjausten lisäksi on kuuteen rakennukseen tehty tilinpäätöksen yhteydessä hallintojohtajan viranhaltijapäätöksellä (hallintosäännön 44 §:n mukainen ratkaisuvalla) yhteensä 357.392,68 euron lisäpoistot.

Tehtävät arvonalentumis- ja lisäpoistokirjaukset pienentävät tilikauden 2025 tulosta.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Vesa Rantala

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että vuoden 2025 tilinpäätöksessä taseen pysyvien vastaavien eriin tehdään seuraavat, liitteessä eritellyt arvonalentumiskirjaukset:

1. Maa-alueisiin yhteensä 782.621,17 euroa.
2. Tytäryhtiöosakkeisiin yhteensä 402.042,36 euroa
3. Muihin osakkeisiin yhteensä 13.491,55 euroa.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan ehdotuksen.

Lisätietoja

Hallintojohtaja Liisa Salo, puh. 050 330 5286,
etunimi.sukunimi@kauhava.fi
