

## VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Tiedepuiston Asunnot Oy:n varsinainen yhtiökokous pidetään  
**18. päivänä huhtikuuta 2012 klo 10.00** Kantakaupungin Isännöinti Oy:n  
tiloissa, Kluuvikatu 7, 4. kerros, 00100 Helsinki.

Kokouksessa käsitellään:

- yhtiöjärjestyksen 11 §:n määräämät asiat

Helsingissä 27. päivänä maaliskuuta 2012

TIEDEPUISTON ASUNNOT OY

Hallitus

Hallituksen päätösehdotukset sekä viimeinen tilinpäätös ja  
tilintarkastuskertomus ovat nähtävinä Kantakaupungin Isännöinti Oy:n tiloissa  
osoitteessa Kluuvikatu 7, 4. krs, 00100 Helsinki ma – pe klo 9.00 – 16.00  
kahden viikon ajan ennen kokousta.”

LIITTEET Esityslista  
Korjattu tilinpäätös v. 2011  
Tilintarkastuskertomus v. 2011

-----  
VALTAKIRJA

Liite nro \_\_\_\_\_

Huoneisto nro \_\_\_\_\_

Valtuutan/mme

\_\_\_\_\_

käyttämään ääni- ja puhevaltaani/mme 18.4.2012 pidettävässä Tiedepuiston Asunnot Oy:n  
varsinaisessa yhtiökokouksessa.

\_\_\_\_\_ . päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2012

\_\_\_\_\_

allekirjoitus

# TIEDEPUISTON ASUNNOT OY

## VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 18.4.2012

### ESITYSLISTA

1. Kokouksen avaus
2. Puheenjohtajan ja sihteerin valinta
3. Valitaan pöytäkirjan tarkastaja/tarkastajat
4. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
5. Läsnäolijoiden toteaminen ja valtakirjojen tarkastus
6. Esitetään tilinpäätös 31.12.2011, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen sekä tilintarkastuskertomus
7. Päätetään tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
8. Päätetään toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen tappio antaa aihetta
9. Päätetään vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
10. Määrätään hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkiot
11. Päätetään hallituksen jäsenten lukumäärä (5 – 7)
12. Valitaan hallituksen jäsenet
13. Valitaan kaksi varsinaista tilintarkastajaa ja näille varamies
14. Kokouksen päättäminen

**TIEDEPUISTON ASUNNOT OY**  
**TASEKIRJA 1.1.2011 - 31.12.2011**

Y-tunnus 1646903-0

Säilytysaika 31.12.2021 asti

**TIEDEPUISTON ASUNNOT OY**  
**VUOLUKIVENTIE 1 b**  
**00710 HELSINKI**

## **SISÄLLYSLUETTELO**

Toimintakertomus_____	3
Konsernin rahoituslaskelma_____	7
Konsernin tuloslaskelma_____	8
Konsernin tase_____	10
Konsernin liitetiedot_____	12
Tuloslaskelma_____	15
Tase_____	16
Rahoituslaskelma_____	18
Talousarviovertailu_____	19
Liitetiedot_____	20
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset_	23

Tilinpäätöksen laatija:

Kantakaupungin Isännöinti Oy  
Kluuvikatu 7  
00100 HELSINKI



## TOIMINTAKERTOMUS 1.1. – 31.12.2011

## PERUSTIEDOT YHTIÖSTÄ

Yhtiön tarkoitus on vuokra-asuntojen tarjoaminen Helsingin yliopiston ja Helsingin Tiedepuiston Viikin ja Kumpulan toimipisteiden henkilökunnan käyttöön.

Yhtiö on perustettu 10.12.1999 ja merkitty kaupparekisteriin 16.8.2000 ja sen kaupparekisterinumero on 792.619. Yhtiön Y-tunnus on 1646903-0.

Tiedepuiston Asunnot Oy on konsernin emoyhtiö. Konserniin kuuluu yksi tytäryhtiö (Asunto Oy Viikin Aura 1 Helsinki), jonka kotipaikka on Helsinki.

## Osakkeenomistajat

Nimi	Osakemäärä kpl	Omistusosuus %
Helsingin kaupunki	11.000	50
Helsingin yliopisto	<u>11.000</u>	50
yhteensä	22.000	

## TOIMINTA

Tarkoituksensa toteuttamiseksi yhtiö on toisaalta hankkinut vanhoja asuntoja ja toisaalta rakennuttanut tytäryhtiön Asunto Oy Viikin Aura 1 Helsingin, joka valmistui 31.10.2002.

## Vanhojen asuntojen hankinta ja kunnostaminen

**- Vanhojen asuntojen hankinta**

Yhtiö osti Helsingin kaupungilta 29.12.2000 allekirjoitetulla kauppasopimuksella osoitteessa Vuolukiventie 1 b, 00710 Helsinki sijaitsevat Pihlajamäen vanhustentalon rakennukset 4,9 miljoonan euron (28,9 miljoonan markan) kauppahinnalla. Rakennuksissa on yhteensä 256 asuntoa, joista 8 kappaletta on kaksioita ja loput yksiöitä.

Ostettujen rakennusten tontin, Helsingin kaupungin 38 kaupunginosan korttelissa nro 38006 Tontti no 3, yhtiö vuokrasi Helsingin kaupungilta 29.12.2000 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella ajaksi 1.1.2001 – 31.12.2030 asuntotarkoituksiin peruskorjattavia rakennuksia varten.

Kauppakirjan mukaan yhtiö vuokraa Helsingin kaupungin sosiaalivirastolle vanhusten käytössä olevat asunnot enintään vuoden 2003 loppuun saakka. Siirtymäkauden jälkeenkin yhtiö vuokraa tarvittaessa sosiaalivirastolle asuntoja jo talossa asuvien vanhusten käyttöön. Vuoden 2011 lopussa asuinhuoneistoista 15 oli sosiaaliviraston käytössä, 240 Helsingin yliopiston ja yksi huoneisto oli yhtiön käytössä huoltomiehen asuntona.

**- Huoneistojen kunnostaminen**

Yhtiölle siirtyneissä huoneistoissa (255 kpl) on tehty katselmus, jonka perusteella on määritelty kunnostuksen laajuus. Kunnostustoimenpiteet ovat sisältäneet pääasiassa tarpeen mukaan kaikkien pintojen maalaamisen, lattiamaton uusimisen, keittiökaapistojen maalauksen ja tarvittaessa kunnostuksen, jääkaappien ja liesien uusimisen, kylpyhuoneiden seinien maalauksen sekä vesikalusteiden kunnan tarkistuksen ja tarvittaessa uusimisen. Korjauksen yhteydessä huoneistossa on tehty perusteellinen siivous, johon on sisältynyt myös lattioiden peruspesu, vahaus sekä ikkunoiden pesu. Kustannustarve on vaihdellut huoneistoista toiseen.

Toimintavuoden aikana sosiaalivirasto luovutti yhtiölle yhteensä 2 huoneistoa, joissa kunnostustoimenpiteet olivat tilikauden päättyessä valmiit. Kunnostustoimenpiteet on saatu pääosin joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta tehdyksi kuukauden kuluessa sosiaaliviraston irtisanomisesta lukien. Vuosien 2002-2011 aikana keskimääräiset kunnostuskustannukset ovat olleet n. 3.230 €/huoneisto.

**Vuolukiventie 1b:n peruskorjaus/lisärakentaminen**

Vuolukiventie 1b -kiinteistön peruskorjaus käynnistyy toukokuussa 2012. Peruskorjauksen yhteydessä on tarkoitus rakentaa tontilla olevan rakennusoikeuden mukainen lisärakennus.

Peruskorjaus- ja täydennysrakentaminen toteutetaan ns. allianssisopimusmallina. Sopimuskumppaniksi on valittu konsortio, jonka muodostavat SRV-Rakennus Oy ja pääsuunnittelijana Arkkitehtitoimisto SARC Oy. Arvioidut kokonaiskustannukset ovat n. 20 M€.

Toimintakauden aikana on maksettu peruskorjauksen suunnittelu- ja selvittelykustannuksia 239.224,87 €, jotka on aktivoitu taseessa keskeneräisiin hankintoihin. Peruskorjauksen rahoitus toteutetaan pitkäaikaisella lainoituksella.

Yhtiön hallitus on päättänyt hakea ennakkoratkaisua Vuolukiventie 1b -kiinteistön osittaisesta (60 %) käyttämisestä arvonlisäverolliseen toimintaan.

**Asunto Oy Viikin Aura 1 Helsinki**

Asuntoyhtiön huoneistot: 71 kpl asuinhuoneistoja, 9 kpl monitoimitiloja, 1 kpl liiketiloja, 1 kpl kerhotiloja ja 3 kpl taloyhtiön asuinhuoneistoja.

**Huoneistojen vuokraus ja myynti**

Yhtiö on vuokrannut tilikauden aikana omistamiaan asuinhuoneistoja. Huoneistoista oli tilikauden päättyessä myytynä 12 asuntoa, 2 monitoimitilaa ja vuokrattuna 59 asuntoa ja 7 monitoimitilaa sekä liiketila. Käyttöaste oli tilikauden päättyessä 100 %.

Tytäryhtiö laatii oman erillisen tilinpäätöksen.

**HALLINTO****Yhtiökokous**

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 15.4.2011.

**Hallitus**

Hallituksen jäseninä ovat toimineet

ajalla 1.1. - 15.4.2011

Harri Kauppinen	puheenjohtaja
Mauri Laakso	varapuheenjohtaja
Kati Kettunen	jäsen
Teuvo Sarin	jäsen
Pirkko Varila	jäsen
Eija Venetkoski-Kukka	jäsen

ja ajalla 16.4.-31.12.2011

Teppo Salmikivi	puheenjohtaja
Teuvo Sarin	varapuheenjohtaja
Kati Kettunen	jäsen
Mari Randell	jäsen
Pirkko Varila	jäsen
Eija Venetkoski-Kukka	jäsen

Hallitus kokoontui kahdeksan (8) kertaa.

**Toimitusjohtaja**

Toimitusjohtajan tehtävät on hoitanut Kantakaupungin Isännöinti Oy. Toimitusjohtajana on toiminut Juhani Ruskeepää.

Varsinaisessa työsuhteessa olevaa henkilökuntaa ei ole.

**Tilintarkastus**

Tilintarkastajina ovat toimineet varsinaisina tilintarkastajina tilintarkastustoimisto KHT-yhteisö Ernst & Young Oy päävastuullisena tilintarkastajana KHT Eeva Koivula ja KHT Ari Lehto sekä varatilintarkastajana KHT Tiina Lind.

**Palkat ja palkkiot**

Ennakkonpidätyksen alaiset palkat ja palkkiot

Kokouspalkkiot	9.797,04	
Henkilösivukulut	105,85	9.902,86

**VAKUUTUKSET**

Yhtiöllä on hallituksen ja toimitusjohtajan hallinnon vastuuvakuutus IF Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ssä sekä Vuolukiventie 1 b kiinteistöllä kiinteistön täysarvovakuutus Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fenniassa.

**LAINAT**

Tilikauden päättyessä oli lainaa Handelsbankenista yhteensä 1.421.645,41 €. Toimintakauden aikana lainoja lyhennettiin 146.460,90 €:lla.

**VAKUUDET**

Vakuudet on eritelty liitetiedoissa.

**TALOUSARVION TOTEUTUMINEN**

Talousarvio on toteutunut toimintakauden aikana lähes suunnitelman mukaisesti. Yhtiö on maksanut Asunto Oy Viikin Aura 1 Hgin ylimääräisinä lainaosuussuorituksina 445.480,82 €.

**OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT**

Olennaiset tapahtumat on esitetty kohdassa korjaustoiminta.

Hallitus on päättänyt, että Asunto Oy Viikin Aura 1 Hgin huoneistot pidetään ensisijaisesti vuokrahuoneistoina.

**KORJAUSTOIMINTA VUOLUKIVENTIE 1b KIINTEISTÖSSÄ**

Kiinteistössä tehtiin huoneistokorjauksia asukkaiden vaihtuessa yht. 21.685,37 €:lla. As Oy Viikin Aurassa asukkaiden vaihtuessa tehtiin huoneistokorjauksia 3.121,92 €:lla. Muut korjaustoiminta on ollut kiinteistön normaalia vuosikorjausta.

**TULOKSEN KÄYTTÖ**

Hallitus ehdottaa, että tilinpäätöksen osoittama tappio 20.039,11 merkitään vapaan oman pääoman vähennykseksi ja että osinkoa ei jaeta.



## TIEDEPUISTON ASUNNOT OY KONSERNI

## RAHOITUSLASKELMA 31.12.2011

## RAHAN LÄHTEET

Vastikkeet	10 982,48
Vuokratuotot	1 890 951,45 €
Käyttökorvaukset	6 749,12 €
Muut tuotot	664,00 €
Korkotuotot	4 990,02 €
Vähennettävä alv	17 273,21 €
<b>** Tuotot yhteensä</b>	<b>1 920 627,80 €</b>

## RAHAN KÄYTTÖ

Hoitokulut	-949 700,08 €
Henkilöstökulut	-12 233,07 €
Aktivoinnit	-239 224,87 €
Suoritettava alv	-21 356,95 €
Lainojen lyhennykset	-146 460,90 €
Lainojen korot	-245 608,81 €
Muut rahoituskulut	-30,00 €
<b>** Kulut yhteensä</b>	<b>-1 614 614,68 €</b>

TILIKAUDEN ALIJÄÄMÄ	306 013,12 €
SIIRTO AIK.TILIKAUSILTA	274 142,07 €
<b>YLIJÄÄMÄ SEUR.TILIKAUDELLE</b>	<b>580 155,19 €</b>

## TÄSMÄYTYS KIRJANPITOON

Saamiset	774 622,85 €
Lyhytaikainen vieras pääoma	-194 467,66 €
	580 155,19 €

ERO 0,00

## TIEDEPUISTON ASUNNOT OY KONSERNI

## TULOSLASKELMA

	1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010
<b>Kiinteistön tuotot</b>		
Vastikkeet	10 982,48	38 076,00
Vuokrat	1 890 951,45	1 893 417,02
Käyttökorvaukset	6 749,12	6 777,79
Suoritettava arvonlisävero	-21 356,95	-32 384,81
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>1 887 326,10</b>	<b>1 905 886,00</b>
Muut kiinteistön tuotot	<b>664,00</b>	<b>0,00</b>
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-12 071,04	-7 407,04
Eläkekulut	-144,10	-78,84
Muut henkilösivukulut	-17,93	-33,67
***	<b>-12 233,07</b>	<b>-7 519,55</b>
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-497 984,82	-548 558,36
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-74 191,19	-73 413,53
Käyttö ja huolto	-104 731,34	-74 072,79
Ulkoalueiden hoito	-9 642,66	-8 113,67
Siivous	-77 063,68	-85 039,87
Lämmitys	-170 596,76	-148 429,53
Vesi ja jätevesi	-67 252,21	-57 799,52
Sähkö	-58 999,19	-57 935,81
Jätehuolto	-27 979,36	-30 392,36
Vahinkovakuutukset	-18 406,99	-16 521,17
Vuokrat	-221 303,44	-215 540,76
Kiinteistövero	-24 877,36	-24 995,51
Korjaukset	-182 507,76	-337 102,35
Muut hoitokulut	-142,38	-686,88
Vähennettävä arvonlisävero	17 273,21	42 613,53
*****	<b>-1 020 421,11</b>	<b>-1 087 430,22</b>
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-38 084,18	0,00
<b>LIIKEVOITTO</b>	<b>319 266,92</b>	<b>262 377,87</b>
Rahoitustuotot- ja kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	4 990,02	1 195,81
Korko- ja muut rahoituskulut	-119 474,75	-110 420,90
*****	<b>-114 484,73</b>	<b>-109 225,09</b>
TAPPIO/VOITTO ENNEN TILIN- PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	<b>204 782,19</b>	<b>153 152,78</b>

## TILINPÄÄTÖSSIIRROT

Asuintalovarauksen muutos	-224 820,01	-126 212,00
VÄHEMMISTÖOSUUS TILI- KAUDEN TULOKSESTA	0,23	0,44
<b>TILIKAUDEN TAPPIO/VOITTO</b>	<b>-20 037,59</b>	<b>26 941,22</b>

## TIEDEPUISTON ASUNNOT OY KONSERNI

## TASE

	31.12.2011	31.12.2010
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	415 622,78	415 622,78
Rakennukset ja rakennelmat	9 676 544,79	10 131 946,79
Koneet ja kalusto	127 748,43	170 331,25
Enn.maksut ja keskeneräiset hankinnat	239 224,87	
*****	<b>10 459 140,87</b>	<b>10 717 900,82</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotosta	17 097,18	15 303,07
Muut saamiset	636,63	0,00
Siirtosaamiset	9 993,39	5 789,57
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	27 727,20	21 092,64
Rahat ja pankkisaamiset	746 895,65	337 387,69
*****	<b>774 622,85</b>	<b>358 480,33</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>11 233 763,72</b>	<b>11 076 381,15</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	3 700 134,38	3 700 134,38
Edell.tilikauden tappio	-2 924,40	-29 865,62
Tilikauden voitto/tappio	-20 037,59	26 941,22
*****	<b>-22 961,99</b>	<b>-2 924,40</b>
<b>*** OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>3 677 172,39</b>	<b>3 697 209,98</b>
Vähemmistöosuudet	1 530 666,52	1 530 666,72
*****	<b>5 207 838,91</b>	<b>5 227 876,70</b>
<b>Asuintalovaraus</b>		
Asuintalovaraus	463 797,01	238 977,00
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	4 989 380,51	5 257 107,02
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	304 443,55	268 082,17
Saadut ennakot	82 727,63	44 532,42
Ostovelat	126 859,06	23 270,41
Muut velat	13 916,88	7 311,53
Siirtovelat	44 800,17	9 223,90



**TIEDEPUISTON ASUNNOT OY**

11

*****	572 747,29	352 420,43
*** VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	5 562 127,80	5 609 527,45
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>11 233 763,72</b>	<b>11 076 381,15</b>

**KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2011**

Tiedepuiston Asunnot Oy on konsernin emoyhtiö, kotipaikka Helsinki.  
Konsernitilinpäätöksen jäljennökset ovat saatavissa Tiedepuiston Asunnot Oy konsernin toimipisteestä Kluuvikatu 7, 00100 Helsinki.

**TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT****Tilinpäätöstä laadittaessa noudatetut arvostusperiaatteet ja määräykset**

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen hankintamenuon vähennettynä kertyneillä sumupoistoilla. Poistoperiaatteet eritelty alla kohdassa poistoperiaatteet. Saamiset ja velat on arvostettu nimellisarvoonsa.

Tuloslaskelman ja taseen esittämistapa on vuoden voimassaolevan kirjanpitolain mukainen.

**Tilinpäätöstä laadittaessa noudatetut jaksotusperiaatteet ja menetelmät**

Tulot ja menot on kirjattu suoriteperusteella merkitykseltään vähäisiä eriä lukuun ottamatta. Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankintamenu poistetaan vaikutusaikanaan.

**Sisäiset liiketapahtumat ja katteet**

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäisten toimitusten realisoitumattomat katteet, sisäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu.

**TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT****Liikevaihto**

Konserni 2011	Konserni 2010
1.887.326,10	1.905.886,00 €
Emoyhtiö 2011	Emoyhtiö 2010
1.842.654,88	1.836.567,18 €

**Käyttöomaisuuden poistoperiaatteet**

Poistoja on tehty seuraavasti:	
Asuin- ja toimistorakennukset:	0,15 % - 4 %:n menojäännöspoisto
Rakennusten koneet ja laitteet:	0- 25 %:n menojäännöspoisto
Koneet ja kalusto:	0- 25 %:n menojäännöspoisto

**Henkilöstö ja maksetut palkat**

Konsernin palveluksessa ei ollut toimintakaudella yhtään henkilöä.  
Hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle on maksettu palkkioita 12.233,07 €. Muita palkkoja ei ole maksettu.

## TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## Vastaavien muutokset

## Liittymismaksut

Liittymismaksut 1.1.2011	415.622,78
Liittymismaksut 31.12.2011	415.622,78 €

## Asuinrakennukset

Asuinrakennukset 1.1.2011	9.892.117,82
Tilikauden poisto	- 395.684,72
Asuinrakennukset 31.12.2011	9.496.433,10 €

Rakennelmat 1.1.2011	1.142,71
Tilikauden poisto	- 45,71
Rakennelmat 31.12.2011	1.097,00 €

Rakennuksen koneet ja laitteet 1.1.2011	238.686,26
Tilikauden poisto	- 59.671,57
Rakennuksen koneet ja laitteet 31.12.2011	179.014,69 €

Rakennukset ja rakennelmat yht. 31.12.2011	9.676.544,79 €
--	----------------

Koneet ja kalustot 1.1.2011	170.331,25
Poistot	- 42.582,82
Koneet ja kalustot 31.12.2011	127.748,43 €

Ennakkomaksut ja keskeneräiset + Lisäykset	239 224,87
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	239 224,87 €

## TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## Oman pääoman muutokset

<b>Osakepääoma</b>	
Osakepääoma	3.700.134,38
Edell. tilikauden tappio	- 2.924,40
Tilikauden tappio	- 20.037,59
Oma pääoma 31.12.2011	3.677.172,39 €

Vähemmistöosuudet 18,01 %	1.530.666,52 €
---------------------------	----------------

Yhtiöllä ei ole voitonjakokelpoisia varoja.

**YLI 5 VUODEN KULUTTUA ERÄÄNTYVÄT VELAT**

Velkojen osat, jotka erääntyvät maksettaviksi viiden vuoden tai siitä pitemmän ajan kuluttua:	
Tase-erä	alkaen vuodesta 2017
Lainat rahalaitoksilta emoyhtiö	908.835,98
tytäryhtiö	3.190.993,88

**VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET****Tontinvuokran ja lainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset**

Helsingin kaupunki panttikirja 128	12.445,00 €
Helsingin kaupunki panttikirja 129	<u>168.187,00 €</u>
Yhteensä	180.632,00 €
Handelsbanken panttikirjat 130-139 10 kpl à 168.187,00	yht. 1.681.870,00 €
Handelsbanken panttikirjat 11691, 11694-11697, 11699, 11702, 11705, 11707-11709, 11711, 11714, 11718-11719 15 kpl à 168.178,00 €	yht. 2.522.670,00 €
Handelsbanken panttikirjat nrot 11733-11742 /18.9.2001 10 kpl à 840.939 €	yht. 8.409.390,00 €
Handelsbanken panttikirjat nrot 8292-8294/24.6.2002 3 kpl à 1.000.000 €	yht. 3.000.000,00 €
Helsingin kaupunki panttikirja 11732	<u>154.228,00 €</u>
Kaikki panttikirjat yhteensä	15.948.790,00 €

**Vuokravastuu**

Vuokravastuu tontinvuokrasta Helsingin kaupungille

As Oy Viikin Aura 1 Helsinki

alle 1 vuotta	71.798,36 €	yli 1 vuotta	n. 6.174.658,96 €
---------------	-------------	--------------	-------------------

Vuolukiventie 1b

alle 1 vuotta	132.877,08 €	yli 1 vuotta	n. 2.391.787,44 €
---------------	--------------	--------------	-------------------

**Saadut vakuudet**

Tilinpäätöshetkellä oli yhtiön hallussa

As Oy Viikin Aura 1 Helsingin osalta

- huoneistojen yhden kuukauden vuokravakuudet/talletustodistukset yhteensä 32.218,86 €
- shekkitalilla 11.365,68 €
- liikehuoneiston kolmen kuukauden vuokravakuus/säästökirja 4.788,00 €/Pirjo Savolainen

Vuolukiventie 1b:n osalta

- vuokravakuus 384,00 €/PO-Remontit Oy
- vuokravakuus 600,00 €/HelmiLevyt
- shekkitalilla 240,00 €/Kodin Lattiat Oy

## Tuloslaskelma

	1.01.2011-31.12.2011	1.01.2010-31.12.2010
<b>LIKEVAIHTO</b>		
Vuokrat	1 862 032,37	1 866 785,90
Käyttökorvaukset	1 434,00	1 709,22
Suoritettava arvonlisävero	-20 811,49	-31 927,94
<b>LIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>1 842 654,88</b>	<b>1 836 567,18</b>
Muut kiinteistön tuotot	609,00	0,00
<b>HENKILÖSTÖKULUT</b>		
Palkat ja palkkiot	9 797,04	5 703,04
Eläkekulut	94,12	42,26
Muut henkilösivukulut	11,70	5,65
<b>HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>9 902,86</b>	<b>5 750,95</b>
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>		
Suunnitelman mukaiset poistot	193 085,23	222 110,34
<b>POISTOT JA ARVONALENT. YHT.</b>	<b>193 085,23</b>	<b>222 110,34</b>
<b>MUUT KULUT</b>		
<b>Kiinteistön muut hoitokulut:</b>		
Hallinto	55 235,19	53 258,56
Käyttö ja huolto	75 906,75	50 026,98
Ulkoalueiden huolto	6 018,30	5 160,82
Siivous	62 675,47	71 938,71
Lämmitys	122 304,49	108 561,38
Vesi ja jätevesi	46 095,56	37 987,94
Sähkö	49 259,79	48 509,58
Jätehuolto	20 400,25	23 094,08
Vahinkovakuutukset	15 523,70	13 970,72
Vuokrat	1 040 378,06	860 095,83
Kiinteistövero	14 467,44	14 575,42
Korjaukset	143 291,59	314 550,28
Muut hoitokulut	14,38	121,33
Vähennettävä arvonlisävero	-17 029,56	-44 602,56
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHT.</b>	<b>1 634 541,41</b>	<b>1 557 249,07</b>
<b>* LIIKEVOITTO / -TAPPIO</b>	<b>5 734,38</b>	<b>51 456,82</b>
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>		
Muut korko- ja rahoitustuotot	4 990,02	1 195,76
Korko- ja muut rahoituskulut	30 763,51	25 714,22
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHT.</b>	<b>-25 773,49</b>	<b>-24 518,46</b>
<b>* VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>-20 039,11</b>	<b>26 938,36</b>
<b>***TILIKAUDEN VOITTO(+)/TAPPIO(-)</b>	<b>-20 039,11</b>	<b>26 938,36</b>



## Tase

	31.12.2011	31.12.2010
<b>VASTAAVA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	2 997 801,67	3 148 990,09
Koneet ja kalusto	125 690,41	167 587,22
Enn.maksut ja kesker.hankinnat	239 224,87	0,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	3 362 716,95	3 316 577,31
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	1 669 451,66	1 669 451,66
Sijoitukset yhteensä	1 669 451,66	1 669 451,66
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>5 032 168,61</b>	<b>4 986 028,97</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	7 816,78	5 198,50
Muut saamiset	636,63	0,00
Siirtosaamiset	3 969,40	27 390,32
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	12 422,81	32 588,82
Rahat ja pankkisaamiset	647 588,76	316 898,65
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>660 011,57</b>	<b>349 487,47</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>5 692 180,18</b>	<b>5 335 516,44</b>

## Tase

	31.12.2011	31.12.2010
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	3 700 134,38	3 700 134,38
Edellisten tilik. voitto/tappio	-2 918,71	-29 857,07
Tilikauden voitto/tappio	-20 039,11	26 938,36
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>3 677 176,56</b>	<b>3 697 215,67</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 275 184,51	1 421 645,41
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 275 184,51	1 421 645,41
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	146 460,90	146 460,90
Saadut ennakot	11 497,41	15 326,71
Ostovelat	114 867,61	40 296,05
Velat saman konsernin yr.	445 480,82	0,00
Muut velat	12 843,31	6 163,82
Siirtovelat	8 669,06	8 407,88
Lyhytaikainen vieras pääoma	739 819,11	216 655,36
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>2 015 003,62</b>	<b>1 638 300,77</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>5 692 180,18</b>	<b>5 335 516,44</b>

## Rahoituslaskelma

1.01.2011-31.12.2011

## HOITORAHOITUS

## HOITOTUOTOT

Vuokrat	1 862 032,37
Käyttökorvaukset	1 434,00
Saadut korvaukset ja avustukset	1 953,40
Korkotuotot	4 990,02
Muut tuotot	609,00
Vähennettävä Alv	17029,56
* Tulot yhteensä	1 888 048,35

## HOITOKULUT

Hoitokulut	1 653 524,37
Korkokulut	30 733,51
Muut rahoituskulut	30,00
Siirto keskeneräisin	239 224,87
Hoitolainojen lyhennykset	146 460,90
Suoritettava Alv	20 811,49
* Menot yhteensä	2 100 688

HOITOJÄÄMÄ TILIKAUDELTA  
SIIRTO AIK. TILIKAUSILTA  
SIIRTYVÄ HOITOJÄÄMÄ

	-212 639,65
	279 293,01
	66 653,36

## KERTYNEET YLI-/ALIJÄÄMÄT

Hoitojäämä	66 653,36
YLI-/ALIJÄÄMÄT YHTEENSÄ	66 653,36

## TÄSMÄYTYS KIRJANPITOON

Rahoitusomaisuus	660 011,57
Lyhytaikainen vieras pääoma	739 819,11
- Lainojen lyhytaikainen osuus	146 460,90
RAHOITUSVALMIUS	66 653,36



## Talousarviovertailu

	Toteutunut 2011	Budjetti 2011	Tot %
<b>LIKEVAIHTO</b>			
Vuokrat	1 862 032,37	0,00	1 872 860,80 99,42
Käyttökorvaukset	1 434,00	0,00	1 000,00 143,40
Suoritettava arvonlisävero	-20 811,49	0,00	0,00
<b>LIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>1 842 654,88</b>	<b>0,00</b>	<b>1 873 860,80 98,33</b>
Muut kiinteistön tuotot	609,00	0,00	0,00
<b>HENKILÖSTÖKULUT</b>			
Palkat ja palkkiot	9 797,04	0,00	5 000,00 195,94
Eläkekulut	94,12	0,00	0,00
Muut henkilösivukulut	11,70	0,00	100,00 11,70
<b>HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>9 902,86</b>	<b>0,00</b>	<b>5 100,00 194,17</b>
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>			
Suunnitelman mukaiset poistot	193 085,23	0,00	146 000,00 132,25
<b>POISTOT JA ARVONALENT. YHT.</b>	<b>193 085,23</b>	<b>0,00</b>	<b>146 000,00 132,25</b>
<b>MUUT KULUT</b>			
<b>Kiinteistön muut hoitokulut:</b>			
Hallinto	55 235,19	0,00	53 500,00 103,24
Käyttö ja huolto	75 906,75	0,00	54 500,00 139,28
Ulkoalueiden huolto	6 018,30	0,00	6 000,00 100,31
Siivous	62 675,47	0,00	66 000,00 94,96
Lämmitys	122 304,49	0,00	121 000,00 101,08
Vesi ja jätevesi	46 095,56	0,00	45 000,00 102,43
Sähkö	49 259,79	0,00	44 000,00 111,95
Jätehuolto	20 400,25	0,00	22 000,00 92,73
Vahinkovakuutukset	15 523,70	0,00	14 500,00 223,52
Vuokrat	1 040 378,06	0,00	457 900,00 223,52
Kiinteistövero	14 467,44	0,00	15 000,00 96,45
Korjaukset	143 291,59	0,00	132 000,00 108,55
Muut hoitokulut	14,38	0,00	1 000,00 1,44
Vähennettävä arvonlisävero	-17 029,56	0,00	0,00
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHT.</b>	<b>1 634 541,41</b>	<b>0,00</b>	<b>1 032 400,00 158,32</b>
<b>* LIIKEVOITTO / -TAPPIO</b>	<b>5 734,38</b>	<b>0,00</b>	<b>690 360,80 0,83</b>
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>			
Muut korko- ja rahoitustuotot	4 990,02	0,00	3 000,00 166,33
Korko- ja muut rahoituskulut	30 763,51	0,00	33 000,00 93,22
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHT.</b>	<b>-25 773,49</b>	<b>0,00</b>	<b>-30 000,00 85,91</b>
<b>* VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>-20 039,11</b>	<b>0,00</b>	<b>660 360,80 -3,03</b>
<b>***TILIKAUDEN VOITTO(+)/TAPPIO(-)</b>	<b>-20 039,11</b>	<b>0,00</b>	<b>660 360,80 -3,03</b>

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2011

## EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## Tilinpäätöstä laadittaessa noudatetut arvostusperiaatteet ja määräykset

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen hankintamenuon vähennettynä kertyneillä sumupoistoilla. Saamiset ja velat on arvostettu nimellisarvoonsa.

Tuloslaskelman ja taseen esittämistapa on vuoden voimassaolevan kirjanpitolain mukainen.

## Tilinpäätöstä laadittaessa noudatetut jaksotusperiaatteet ja menetelmät

Tulot ja menot on kirjattu suoriteperusteella merkitykseltään vähäisiä eriä lukuun ottamatta. Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankintamenu poistetaan vaikutusaikanaan.

## TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## Käyttöomaisuuden poistoperiaatteet

Asuin- ja toimistorakennukset:	0,15 % - 4 %:n menojäännöspoisto
Rakennusten koneet ja laitteet:	0- 25 %:n menojäännöspoisto
Koneet ja kalusto:	0- 25 %:n menojäännöspoisto

## Henkilöstö ja maksetut palkat

Yhtiön palveluksessa ei ollut toimintakaudella yhtään henkilöä. Hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle on maksettu palkkioita 9.902,86 €. Muita palkkoja ei ole maksettu.

## TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineelliset hyödykkeet	2011	2010
Rakennukset 1.1.	3 028 852,90	3 155 055,10
- Poisto	-121 154,12	-126 202,20
Rakennukset 31.12.	2 907 698,78	3 028 852,90
Rak. koneet ja laitteet 1.1.	120 137,19	160 182,92
- Poisto	-30 034,30	-40 045,73
Rak.koneet ja laitteet 31.12.	90 102,89	120 137,19
Koneet ja kalusto 1.1.	167 587,22	35 973,76
+ Lisäykset	0,00	187 475,87
- Poisto	-41 896,81	-55 862,41
Koneet ja kalusto 31.12.	125 690,41	167 587,22

Ennakkomaksut ja keskeneräiset + Lisäykset	239 224,87	0,00
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	239 224,87	0,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	3 362 716,95	3 316 577,31

## SIJOITUKSET

Osakkeet ja osuudet 1.1.	1 669 451,66	1 669 451,66
Osakkeet ja osuudet 31.12.	1 669 451,66	1 669 451,66
Sijoitukset yhteensä	1 669 451,66	1 669 451,66

## TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## OMA PÄÄOMA

2011

2010

Osakepääoma 1.1.	3 700 134,38	3 700 134,38
Osakepääoma 31.12.	3 700 134,38	3 700 134,38
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	-2 918,71	-29 857,07
Tilikauden voitto/tappio	-20 039,11	26 938,36
Voittovarot yhteensä 31.12.	-22 957,82	-2 918,71
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>3 677 176,56</b>	<b>3 697 215,67</b>

## Lyhytaikaiset

Muut velat	421 223,04	0,00
Yhteensä	421 223,04	0,00

Yhtiöllä ei ole voitonjakokelpoisia varoja.

## YLI 5 VUODEN KULUTTUA ERÄÄNTYVÄT VELAT

Velkojen osat, jotka erääntyvät maksettaviksi viiden vuoden tai siitä pitemmän ajan kuluttua:	
Tase-erä	alkaen vuodesta 2017
Lainat rahalaitoksilta	908.835,98

## VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET

## Tontinvuokran ja lainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset

Helsingin kaupunki panttikirja 128	12.445,00
Helsingin kaupunki panttikirja 129	168.187,00
vuotuisen vuokramaksun ja kadun tai tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen suorittamisen panttaus	

Handelsbanken panttikirjat 130-139 10 kpl à 168.187,00 €	yht. 1.681.870,00
Handelsbanken panttikirjat 11691, 11694-11697, 11699, 11702, 11705, 11707-11709, 11711, 11714, 11718-11719 15 kpl à 168.178,00 €	yht. <u>2.522.670,00</u> yht. 4.385.172,00

**Vuokravastuu**

Vuokravastuu tontinvuokrasta Helsingin kaupungille

alle 1 vuotta	yli 1 vuotta
132.877,08 €	n. 2.391.787,44 €

**Saadut vakuudet**

Tilinpäätöshetkellä oli yhtiön hallussa

As Oy Viikin Aura 1 Helsingin osalta

- huoneistojen yhden kuukauden vuokravakuudet/talletustodistukset yhteensä 32.218,86 €
- shekkitalilla 11.365,68 €
- liikehuoneiston kolmen kuukauden vuokravakuus/säästökirja 4.788,00 €/Pirjo Savolainen

Vuolukiventie 1b:n osalta

- vuokravakuus 384,00 €/PO-Remontit Oy
- vuokravakuus 600,00 €/HelmiLevyt
- shekkitalilla 240,00 €/Kodin Lattiat Oy

**Tilikauden aikana käytetyt tilikirjat**

Päiväkirja ja pääkirja ATK-tulosteina  
Lasku- ja maksupäiväkirjat ATK-tulosteina  
Sidottu tilinpäätös

**Tositelajit**

120	vastikelaskut
132	automaattisuoritukset
133	vastikereskontran manuaalisuoritukset
140	ennakoiden kohdistukset
210	ostolaskut
232	ostoreskontran maksut linjalle
241	tilisiirrot
242	ennakoiden palautukset
310	palkat
460	kirjanpitoon käsin kirjatut

**Kirjanpitoaineiston säilytystapa**


Kirjanpitokirjat ja tositteet säilytetään alkuperäisenä kirjallisessa muodossa.



TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 8. päivänä maaliskuuta 2012

Hallitus

 Teppo Salmikivi  
puheenjohtaja

Teuvo Sarin  
varapuheenjohtaja

Kati Kettunen

Mari Randell

Pirkko Varila

 Eija Venetkoski-Kukka


Juhani Ruskeepää  
toimitusjohtaja


TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 26 . päivänä maalisk kuuta 2012

Ernst & Young Oy, KHT-yhteisö

  
Eeva Koivula, KHT, JHTT

  
Ari Lehto, KHT, JHTT

## Tilintarkastuskertomus

### Tiedepuiston Asunnot Oy:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Tiedepuiston asunnot Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2011. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

### Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

### Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitiilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä.

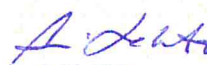
### Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä 26. maaliskuuta 2012

Ernst & Young Oy  
KHT-yhteisö

  
Eeva Koivula  
KHT, JHTT

  
Ari Lehto  
KHT, JHTT