

Signers:

Name	Method	Date
Jaana Maarit Ihalainen	Strong, BankID FI	2025-05-28 14:58
Pasi Juhani Lönnberg	Strong, MobileID FI	2025-05-28 15:06
MIRO TEEMU VILHELMI LAAKSONEN	Strong, BankID FI	2025-05-28 15:08
Harri Juhani Manninen	Strong, MobileID FI	2025-06-02 07:12
HEIDI TUULIA SANDVALL	Strong, BankID FI	2025-06-02 08:36



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Helsingin Tiedepuiston Yrityshautomot Oy

Tilinpäätös

01.01.2024 - 31.12.2024

Helsingin Tiedepuiston Yrityshautomot Oy - 1460820-1

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2024 - 31.12.2024

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	10
Talousarviovertailu	13
Tuloslaskelma	14
Tase	16
Liitetiedot	18
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	23
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	25

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2034 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositemaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2030 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut Retta Isännöinti Oy, 0871684-7.

Hallituksen toimintakertomus

Perustietoja yhtiöstä

Rakennuksen sijainti:	Helsingin kaupungin 36. kaupunginosa, kortteli 190, tontit nrot 1 ja 2
Osoite:	Viikinkaari 4-6, 00790 Helsinki
Y-tunnus:	1460820-1
Rekisteröinti pvm:	24.3.1998
Talon valmistumisvuosi:	Cultivator I v. 1999 ja Cultivator II v. 2003
Rakennusten tilavuus:	86.441 m ³
Tontin pinta-ala:	13.699 m ²
Tontin omistus:	Vuokralla Senaatti-kiinteistöiltä 31.12.2055 saakka
Kerrostalo/kerroksia:	3
Porrashuoneet:	2 kpl
Liike-toimistohuoneistot:	4500 osaketta 10.781,00 m ²
Yhtiön omistamat tilat:	- Cultivator I: yht. 951 m ² - Cultivator II: yht. 3.451 m ²
Kaukojäähdytys:	Ei ole
Yhtiön yhteystiedot:	
- osoite	c/o Retta Isännöinti Oy, Viikinkaari 6, 00790 Helsinki
- puhelin	010 228 4007
- sähköposti	viikki.isp@retta.fi
- verkkosivut	www.rettaisannointi.fi

Helsingin Tiedepuiston Yrityshautomot Oy hallinnoi yrityshautomotoiminnan ja -liiketoiminnan kehittämiseen tarkoitettuja kiinteistöjä Helsingin Viikissä.

Helsingin Tiedepuiston Yrityshautomot Oy:n tilojen kilpailuvaltteja ovat mm. yliopiston läheisyys ja Viikin kampuksen bioteknologian monipuolinen osaaminen.

Omistussuhteet

Osakkeen nrot	Osakemäärät	Osakkeenomistaja
Cultivator I		
1-361	361	Helsingin yliopiston rahastot
362-700	339	Helsingin kaupunki
Cultivator II		
701-1714	1014	Helsingin kaupunki
1715-2711	997	Helsingin kaupunki
2712-3728	1017	Helsingin yliopiston rahastot
3729-4500	772	Helsingin yliopiston rahastot

Helsingin kaupunki omistaa yhtiön osakekannasta 4500 osakkeesta 52,22 % (2350 osaketta) ja Helsingin yliopiston rahastot 47,78 % (2150 osaketta).

Vuokraustoiminta ja sen tulevaisuuden näkymät

Yhtiön omistuksessa on vuonna 1999 rakennettu Cultivator I -rakennus, jossa on 3.427 hm² toimisto- ja laboratoriohuoneita sekä vuonna 2003 valmistunut Cultivator II, jossa on 11.985 hm² toimisto- ja laboratoriotilaa. Rakennukset sijaitsevat Viikinkaari 4-6, 00790 Helsinki.

Yhtiö on muutettu keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi toiminnan taloudellisuuden ja tuotannon turvallisuuden turvaamiseksi. Edellä mainittuun liittyen osakkeenomistajat ovat allekirjoittaneet osakassopimuksen 1.1.2010 alkaen. Sopimuksen tarkoituksena on, että tiloja vuokrataan tilahallinnollisesti joustavasti tilatarpeiden mukaan. Samalla sopimus turvaa tasapuolisen taloudellisen käsittelyn osakkeenomistajille vuokratuottojen ja vastikemaksujen osalta.

Helsingin Tiedepuiston Yrityshautomot Oy:n ja osakkeenomistajien välille on tehty vuokrasopimukset 1.1.2024 alkaen. Helsingin Tiedepuiston Yrityshautomot Oy:n osakkaiden tiloista perittävät vuokrat tilitetään 1:1 omistajille osakkeenomistussuhteessa kullekin osakkeelle yhtä suurena.

Yhtiön rakennukset tarjoavat laboratorio- ja toimistotilaa korkean teknologian yrityksille ja yhteisölle sekä hyvät toimintaedellytykset yleisesti arvostetussa Viikin yritys- ja tutkimusyhteisössä. Tilojen vuokrausaste on kasvanut vuodesta 2019 lähtien ollen 31.12.2024 86,48 %. Tavoitteena on aktiivisesti etsiä vuokralaisia vapaana oleviin tiloihin ja pitää vuokrausaste yli 90 %:ssa. Vuokrausasteen säilyttäminen yli 90 %:ssa on ollut haasteellista ja saattaa vaatia jatkossa lisäponnistelua, mikäli yleinen taloudellinen tilanne jatkuu pitkään alaviritteisenä.

Yhtiö tulee jatkamaan toimintaansa osakassopimuksen tarkoituksen toteuttamiseksi ja korkean vuokrausasteen ylläpitämiseksi sekä muuten toimimaan varsinaisessa yhtiökokouksessa vahvistettavan talousarvion mukaisesti.

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 14.6.2024. Yhtiökokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat. Lisäksi yhtiökokous päätti myöntää hallitukselle valtuudet periä tarvittaessa enintään kahden kuukauden ylimääräinen hoitovastike ja kartuttaa lainanlyhennysrahastoa enintään vuonna 2024 maksettavien lainanlyhennysten määrällä. Lisäksi päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet periä omistajilta takautuvasti ajalta 5-12/2023 perimättä jääneet pääomelainavastikkeet vuoden 2024 aikana.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 19.12.2024, jossa päätettiin hyväksyä sopimus 15.12.2024 eräntyvien Helsingin yliopiston rahastojen pääomalainojen (4 kpl) uusimisesta, lainapääoma yhteensä 1 875 000 €. Lisäksi päätettiin hallituksen esityksen mukaisesti hyväksyä kiinteistöyhtiön ja omistajien väliset uudet vuokrasopimukset.

Hallinto

1) Hallitus:

1.1.-14.6.2024

Inkeri Lehmusoksa, tiimipäällikkö	puheenjohtaja
Heidi Humala, yksikön päällikkö	jäsen
Jaana Ihalainen, kiinteistöjohtaja	jäsen
Heidi Sandvall, konsernitalous palvelujohtaja	jäsen

14.6.-31.12.2024

Pasi Lönnberg, yhteyspäällikkö	puheenjohtaja
Miro Laaksonen, yksikön päällikkö	jäsen
Jaana Ihalainen, kiinteistöjohtaja	jäsen
Heidi Sandvall, konsernitalous-palvelujohtaja	jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 11 kertaa.

2) Tilintarkastajat:

Yhtiön tilintarkastajina ovat toimineet:

Tilintarkastusyhteisö BDO Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Teemu Koski.

3) Isännöitsijä:

Isännöitsijätehtävät on hoitanut Retta Isännöinti Oy. Toimitusjohtajana on toiminut Harri Manninen.

4) Kiinteistöhuolto:

Kiinteistön huoltotoimesta on vastannut Helsingin yliopiston kiinteistöpalvelut Oy, siivouksesta ja vahtimestaripalveluista ISS Palvelut Oy.

Osakesiirrot

Tilikauden aikana ei tapahtunut osakesiirtoja.

Kulutustiedot

	2024	2023	2022	2021
Lämmitys/MWh	3654	3629	3254	4050
Lämpöindeksi/kWh/rak m ³	42,28	41,99	37,6	46,9
Vesi/m ³	10258	8879	8431	6968
Sähkö/MWh	4863	4623	4147	3787
kWh/rak m ³	56,26	53,49	47,9	43,8

Perityt vastikkeet ja käyttökorvaukset

	1.1.-30.4.2024	1.5.-31.12.2024
Hoitovastike	37,00 €/os/kk	37,00 €/os/kk
Pääomavastike 1	17,10 €/os/kk	16,15 €/os/kk
Pääomavastike 2	5,60 €/os/kk	4,50 €/os/kk
Pääomavastike 3	1,50 €/os/kk	6,40 €/os/kk
Hki po-lainavastike	4,00 €/os/kk	2,00 €/os/kk
HYR po-lainavastike	4,00 €/os/kk	2,40 €/os/kk

Lainat

	Nordea Bank AB / 166020-103577 / POV 2	Helsingin kaupunki / 4150001841	Nordea Bank Oyj / 261906-532417 / POV 1
Lainan saldo 1.1.2024	1 272 000,00 €	1 875 000,00 €	1 249 999,99 €
Lyhennykset	212 000,00 €		833 333,34 €
Korko	4,194 %	4,00 %	3,229 %
Lainan saldo 31.12.2024	1 060 000,00 €	1 875 000,00 €	416 666,65 €
Laina päättyy	30.12.2029		16.6.2025
Lainasta vastaa	4 500 os	2 350 os	4 500 os

	HYR / 76099	HYR/76007,76027,76028	
Lainan saldo 1.1.2024	750 000,00 €	1 875 000,00 €	
Lyhennykset	100 000,00 €		
Korko	3,00 %	4,00 %	
Lainan saldo 31.12.2024	650 000,00 €	1 875 000,00 €	
Laina päättyy	2031	15.12.2034	
Lainasta vastaa	2 150 os	2 150 os	

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus If Vahinkovakuutus Oyj:ssä. Vakuutus sisältää hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu- ja oikeusturvavakuutuksen. Yhtiön omistamat laboratorioirtoaimisto on vakuutettu erikseen If Vahinkovakuutus Oyj:ssä.

Tehdyt kunnossapito ja uudistustoimet tilikauden aikana

Tilikauden aikana käynnistettiin energiatehokkuushankkeen ja rakennusautomaatiojärjestelmän saneerauksen suunnittelu sekä toteutettiin alustavat urakoitsijavalinnat. Muu korjaustoiminta on keskittynyt pääasiassa kiinteistön ylläpitoon ja kunnostamiseen liittyviin huoltokorjauksiin. Korjauskustannukset vuonna 2024 olivat yhteensä 362 949,58 euroa jakautuen karkeasti seuraavasti:

- kiinteistön korjaukset	6 206,25
- ulkopuolisten rakenteiden korjaus	1 074,20
- ikkunoiden ja ovien korjaukset	2 736,28
- sisäpuolisten rakenteiden ja kalustojen korjaus	31 227,62
- osakashallinnassa olevien huoneistojen korjaukset	4 917,39
- LVI-järjestelmien korjaukset	68 539,18
- erityislaitteiden ja koneiden korjaukset	11 302,67
- sähköjärjestelmien korjaukset	58 349,86
- korjaussuunnittelu ja konsultointi	438 369,65

Korjauksista aktivoitiin 261 217,00 euroa.

Tiedot muista olennaisista tapahtumista tilikaudella

Ei muita olennaisia tapahtumia.

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikauden päättymisen jälkeen

Kevään 2025 aikana kiinteistössä käynnistetään hanke energiatehokkuuden parantamiseksi. Samassa yhteydessä saneerataan rakennusautomaatiojärjestelmä.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Mahdollisten vuokrausneuvotteluiden toteutuessa tehdään kiinteistössä tarpeelliset ylläpitokorjaukset muutostöiden yhteydessä.

Yhtiön omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasitteet ja kiinnitykset sekä panttikirjat

Tontinvuokran vakuudeksi annetut kiinnitykset

Cultivator I	Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöt panttikirja 10203/16.8.2000	100 912 €
	- vuokrasopimus päättyy 31.12.2055	
Cultivator II	Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöt panttikirja 8208/19.6.2002	365 000 €
	- vuokrasopimus päättyy 31.12.2055	

Pääomalainat

Yhtiöllä on Helsingin kaupungilta ja Helsingin yliopiston rahastoilta saatua pääomalainaa yhteensä 3 750 000,00 euroa.

Helsingin yliopiston rahastot

Sopimus pääomalainojen uusimisesta allekirjoitettiin 20.12.2024. Laina-aika on 16.12.2024-15.12.2034. Pääomalainojen korko on 4 %. Laina maksetaan kokonaisuudessaan laina-ajan päättyttyä 15.12.2034.

Helsingin kaupunki

Pääomalainan korko on 4 %. Pääomalainasopimus on voimassa toistaiseksi.

Korkovelka pääomalainoista omistajille

HKI	korko/vuosi	korkokertymä 31.12.2023	korkokertymä 31.12.2024
1 875 000,00 €	75 000,00 €	1 235 416,67 €	1 310 416,67 €
HYR			
1 875 000,00 €	75 000,00 €	821 458,35 €	896 458,35 €

Pääomalainojen korot on kirjattu tulokseen, kun takaisinmaksun edellytykset ovat täyttyneet.

Selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden

Tilikauden tuotot olivat noin 135 000 € budjetoitua pienemmät. Merkittävin ero on osakkaiden tiloista saaduissa vuokratuotoissa, jotka jäivät noin 86 000 € ennakoitua pienemmiksi. Kiinteistön hoitokulut ylittivät budjetin noin 208 000 eurolla. Merkittävin budjetin ylitys on korjauskuluissa (noin 224 000 €). Korjauskuluihin sisältyy noin 438 000 € energiatehokkuus- ja rakennusautomaation saneeraushankkeiden suunnittelu- ja kuntotutkimuksien kustannuksia. Lisäksi lämmityskulut olivat noin 78 000 € arvioitua suuremmat. Vastaavasti sähkötulot jäivät noin 60 000 € budjetoitua pienemmiksi.

Suoritetut huomattavat toimitilojen muutostyöt

	Vuosi
- MetropoliLabin ja RCTL:n (nyk. Luke) muutostyöt	2008
- Pilot-hallin muutostyöt	2010-2011
- Nanoform Oy:n muutostyöt	2018-2021
- Cultivator II: IV-kanavien puhdistus	2023

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelyksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tappio 2 097 092,57 euroa kirjataan vapaan pääoman vähenykseksi ja että osinkoa ei jaeta.

Helsingin Tiedepuiston Yrityshautomot Oy - 1460820-1**01.01.2024 - 31.12.2024****VASTIKERAHOITUSLASKELMA****HOITORAHOITUS****HOITOTUOTOT**

Hoitovastikkeet	1 998 000,00
Vuokrat	2 535 372,88
Käyttökorvaukset	12 424,33
Muut kiinteistön tuotot	13 830,31
Korkotuotot	23 190,45
Muut rahoitustuotot	406,70
+/- Luottotappiot ja oikaisuerät	-37,20
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	4 583 187,47

HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut	-4 603 963,83
Lainojen korkokulut	-1 016,68
Muut korkokulut	-73,48
Muut rahoituskulut	0,00
Välittömät verot (oikaisu 2023 vuodelta)	13 713,62
Käyttöomaisuuden lisäykset	-261 217,00
Edellisten vuosien RL3 korkojen korjaus	82 125,00
Edellisten vuosien RL3 lyhennyksien korjaus	100 000,00
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-4 670 432,37

Tilik. hoitovastikejäämä	-87 244,90
RL3 vuoden 2021 ylijäämän siirto	-144 577,64
Ed. tk hoitovastikejäämä	-2 082 243,80
Siirtyvä hoitovastikejäämä	-2 314 066,34

PÄÄOMARAHOITUS**PÄÄOMAVASTIKE 1**

Rahoitusvastikkeet	982 568,53
Korkokulut	-48 046,74
Pääomavastike 1 lyhennykset	-833 333,34
Pääomavastike 3 vuoden 2023 oikaisu	-362 604,97
Edellisten vuosien RL3 lyhennyksien korjaus	200 000,00

Tilik. pääomavastike 1 jäämä	-61 416,52
Ed. tk pääomavastike 1 jäämä	124 072,69
Siirtyvä pääomavastike 1 jäämä	62 656,17

PÄÄOMAVASTIKE 2

Rahoitusvastikkeet	307 437,21
Korkokulut pääomavastikelainat 2	-52 071,05
Pääomavastike 2 lyhennykset	-212 000,00

Tilik. pääomavastike 2 jäämä	43 366,16
Ed. tk pääomavastike 2 jäämä	98 414,34
Siirtyvä pääomavastike 2 jäämä	141 780,50

PÄÄOMAVASTIKE 3

Pääomavastike 3 vuoden 2023 oikaisu	362 604,97
Korkokulut pääomavastikelainat 3	-21 375,00
Pääomavastike 3 lyhennykset	-100 000,00
Edellisten vuosien RL3 korkojen korjaus	-82 125,00
Edellisten vuosien RL3 lyhennyksien korjaus	-300 000,00

Tilik. pääomavastike 3 jäämä	-140 895,03
RL3 vuoden 2021 ylijäämän siirto	144 577,64
Ed. tk pääomavastike 3 jäämä	0,00
Siirtyvä pääomavastike 3 jäämä	3 682,61

PÄÄOMAVASTIKE 4

Rahoitusvastikkeet	150 400,00
Korkokulut pääomavastikelainat 4	-1 310 416,67

Tilik. pääomavastike 4 jäämä	-1 160 016,67
Ed. tk pääomavastike 4 jäämä	0,00
Siirtyvä pääomavastike 4 jäämä	-1 160 016,67

PÄÄOMAVASTIKE 5

Rahoitusvastikkeet	154 967,29
Korkokulut pääomavastikelainat 5	-896 458,35

Tilik. pääomavastike 5 jäämä	-741 491,06
Ed. tk pääomavastike 5 jäämä	0,00
Siirtyvä pääomavastike 5 jäämä	-741 491,06

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitovastikejäämä	-2 314 066,34
Pääomavastike 1 jäämä	62 656,17
Pääomavastike 2 jäämä	141 780,50
Pääomavastike 3 jäämä	3 682,61
Pääomavastike 4 jäämä	-1 160 016,67
Pääomavastike 5 jäämä	-741 491,06
Siirtyvä ylijäämä / alijäämä	-4 007 454,79

Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	549 839,70
Lyhytaikaiset velat	-5 185 961,14
./. Seuraavan vuoden lyhennykset	628 666,65
Rahoitusvalmius	-4 007 454,79

Talousarviovertailu

	01.01.2024 - 31.12.2024	Budjetti 2024	Ero %
TALOUSARVIOVERTAILU			
KIINTEISTÖN TUOTOT			
Vastikkeet			
Hoitovastikkeet	1 998 000,00	1 998 000,00	
Vastikkeet yhteensä	1 998 000,00	1 998 000,00	
Vuokrat	2 535 372,88	2 670 000,00	(-5,04 %)
Käyttökorvaukset	12 424,33	0,00	
Muut kiinteistön tuotot	13 830,31	0,00	
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	4 559 627,52	4 668 000,00	(-2,32 %)
Luottotappiot ja muut oikaisuerät			
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-37,20	0,00	
Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä	-37,20	0,00	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Kiinteistön hoitokulut			
Henkilöstökulut	-11 750,04	-10 250,00	(14,63 %)
Hallinto	-107 369,08	-106 000,00	(1,29 %)
Käyttö- ja huolto	-272 519,71	-250 000,00	(9,01 %)
Ulkoalueiden hoito	-4 113,89	0,00	
Siivous	-178 437,41	-175 000,00	(1,96 %)
Lämmitys	-378 420,60	-300 000,00	(26,14 %)
Vesi ja jätevesi	-49 259,49	-35 000,00	(40,74 %)
Sähkö ja kaasu	-591 611,53	-650 000,00	(-8,98 %)
Jätehuolto	-59 161,56	-45 000,00	(31,47 %)
Vahinkovakuutukset	-11 836,24	-11 400,00	(3,83 %)
Vuokrat	-2 393 778,07	-2 475 500,00	(-3,30 %)
Kiinteistövero	-182 756,63	-195 000,00	(-6,28 %)
Korjaukset	-624 166,58	-400 000,00	(56,04 %)
./. Aktivoinnit taseeseen	261 217,00	0,00	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-4 603 963,83	-4 653 150,00	(-1,06 %)
HOITOKATE	-44 373,51	14 850,00	(-398,81 %)

Tuloslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

01.01.2023 - 31.12.2023

SOVELLETTU LIIKEKAAVA TULOSLASKELMA

LIIKEVAIHTO

Vastikkeet	1 998 000,00	1 763 827,66
Vuokrat	2 535 372,88	2 552 573,81
Käyttökorvaukset	12 424,33	12 212,51
Muut kiinteistön tuotot	13 830,31	33 077,08

Liikevaihto yhteensä **4 559 627,52** **4 361 691,06**

Henkilöstökulut

Palkat ja palkkiot	-11 750,04	-11 270,00
--------------------	------------	------------

Henkilöstökulut yhteensä **-11 750,04** **-11 270,00**

Poistot ja arvonalentumiset

Poistot asuin- ja toimistorakennuksista	-776 619,25	-497 832,86
Poistot koneista ja kalustosta	-2 525,64	-3 367,51

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä **-779 144,89** **-501 200,37**

Kiinteistön muut hoitokulut

Hallinto	-107 369,08	-102 879,95
Käyttö ja huolto	-272 519,71	-289 244,34
Ulkoalueiden hoito	-4 113,89	-4 147,38
Siivous	-178 437,41	-175 576,92
Lämmitys	-378 420,60	-367 948,83
Vesi ja jätevesi	-49 259,49	-35 084,14
Sähkö ja kaasu	-591 611,53	-714 367,44
Jätehuolto	-59 161,56	-59 505,65
Vahinkovakuutukset	-11 836,24	-10 865,78
Vuokrat	-2 393 778,07	-2 291 050,64
Kiinteistövero	-182 756,63	-208 591,99
Korjaukset	-362 949,58	-287 945,24

Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä **-4 592 213,79** **-4 547 208,30**

Luottotappiot ja oikaisuerät	-37,20	0,00
------------------------------	--------	------

LIIKEVOITTO(-TAPPIO) **-823 518,40** **-697 987,61**

Rahoitustuotot ja -kulut

Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta saadut korko- ja rahoitustuotot	1 042 170,18	917 567,82
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille maksetut korko- ja rahoituskulut	-2 329 457,97	-151 012,07

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä **-1 287 287,79** **766 555,75**

VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA **-2 110 806,19** **68 568,14**

Tilinpäätössiirrot

Välittömät verot	13 713,62	-13 713,62
------------------	-----------	------------

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Tilinpäätössiirrot yhteensä	13 713,62	-13 713,62
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	-2 097 092,57	54 854,52

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Liittymismaksut	82 989,48	82 989,48
Rakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	18 638 862,24	19 415 481,49
Koneet ja kalusto	7 576,94	10 102,58
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat	334 700,00	73 483,00
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	19 064 128,66	19 582 056,55
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	19 064 128,66	19 582 056,55
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	153 554,31	32 880,65
Siirtosaamiset	4 552,94	0,00
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	158 107,25	32 880,65
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	391 732,45	537 846,32
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	391 732,45	537 846,32
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	549 839,70	570 726,97
VASTAAVAA YHTEENSÄ	19 613 968,36	20 152 783,52

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	7 568 456,69	7 568 456,69
Muut rahastot	6 751 361,23	6 174 561,23
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-2 942 718,13	-2 997 572,65
Tilikauden voitto/tappio	-2 097 092,57	54 854,52
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	9 280 007,22	10 800 299,79
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Pääomalainat	3 750 000,00	3 750 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta	848 000,00	1 476 666,65
Muut velat	550 000,00	650 000,00
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	5 148 000,00	5 876 666,65
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	628 666,65	1 045 333,34
Saadut ennakot	28 674,51	29 002,02
Ostovelat	264 557,55	140 286,17
Velat saman konsernin yrityksille	1 645 950,45	1 631 593,16
Muut velat	361 505,88	396 768,11
Siirtovelat	2 256 606,10	232 834,28
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	5 185 961,14	3 475 817,08
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	10 333 961,14	9 352 483,73
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	19 613 968,36	20 152 783,52

Liitetiedot

Helsingin Tiedepuiston yrityshautomot kuuluu Helsingin kaupungin konserniin, jonka kotipaikka on Helsinki.

Tilinpäätösperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu pienyritysten säännösten mukaisesti (Valtioneuvoston asetus Pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015, 2. ja 3. luku)

Tuloksen ja taseen vertailukelpoisuus

Pitkä tuloslaskelma tileittäin ei ole vertailukelpoinen edelliseen vuoteen järjestelmän ja tilikartan muutoksen myötä.

Tuloslaskelmaa ja tasetta koskevat liitetiedot

Selvitys henkilöstöstä

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

Selvitys poistoista

Poistoja on tehty ennalta laaditun suunnitelman mukaan. Tilikaudella koneista ja kalustosta ja muista koneista ja kalustosta on tehty 25 % menojäännöspoisto. Rakennuksista ja rakennelmista on tehty 4 % menojäännöspoisto.

Jälellä olevat vuokravastuut

Jäljellä oleva vuokravastuu tontinvuokrasta Senaatti-kiinteistöille, voimassa 31.12.2055 saakka

alle 1 vuotta	yli 1 vuotta
250 592,76 €	n. 7 768 375,56 €

Korkovastuut pääomalainoista omistajille

<i>HKI</i>	Korko/vuosi	korkokertymä 31.12.2024
1 875 00,00 €	75 000,00 €	1 310 416,67 €
HYR		
1 875 000,00 €	75 000,00 €	896 458,35 €

Pitkäaikainen vieras pääoma

Yhtiön pitkäaikaisista veloista erääntyy 3 750 000,00 euroa (arvio) myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

Luotollinen pankkitili

Yhtiöllä on luotollinen pankkitili 157230-00332320, missä tililuotto 200 000 €.

Tilinpäätöshetkellä limiittiä ei ole käytössä.

Muut liitetiedot

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Yhtiössä ei ole ollut tilikauden aikana normaalista toiminnasta poikkeavia tapahtumia. Tilikauden 2025 aikana käynnistyy hanke kiinteistön energiatehokkuuden parantamiseksi. Samassa yhteydessä toteutetaan rakennusautomaatiojärjestelmän saneeraus.

Pääomalainojen (RL4 & RL5) korot ovat kirjattu tulokseen, kun takaisinmaksun edellytykset ovat täyttyneet.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt

Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen

Panttikirjan pvm	Panttikirjan nro	Määrä/€	Sijoituspaikka
19.06.2002	8199	5 000 000,00 €	Nordea
19.06.2002	8208	365 000,00 €	Senaatti-kiinteistöt
19.06.2002	8209	20 230 000,00 €	Nordea
16.08.2000	10203	100 912,00 €	Senaatti-kiinteistöt
Panttikirjat yhteensä		25 695 912,00 €	

Leasingvuokravastuut / Tukirahoitus Oy

	31.12.2024	Vuokrat 2025	Vuokrat 1-5 v	Päättyy
Sopimusnro 73875610	2 760,00	2 300,00	2 300,00	2025

Taseen liitetiedot

01.01.2024 - 31.12.2024

TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT

Pysyvät vastaavat

Aineettomat hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet

Liittymismaksut	
tilikauden alussa	82 989,48
tilikauden lopussa	82 989,48
Rakennukset ja rakennelmat	
tilikauden alussa	20 947 602,20
poistot	-776 619,25
kertyneet poistot	-1 532 120,71
tilikauden lopussa	18 638 862,24
Koneet ja kalusto	
tilikauden alussa	23 946,81
poistot	-2 525,64
kertyneet poistot	-13 844,23
tilikauden lopussa	7 576,94
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	
tilikauden alussa	73 483,00
lisäykset	334 700,00
vähennykset	-73 483,00
tilikauden lopussa	334 700,00

Aineelliset hyödykkeet yhteensä 19 064 128,66

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ 19 064 128,66

01.01.2024 - 31.12.2024

OMA PÄÄOMA

Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
tilikauden alussa		7 568 456,69
tilikauden lopussa		7 568 456,69
Sidottu oma pääoma yhteensä		7 568 456,69
Vapaa oma pääoma		
Lainanlyhennysrahasto		
tilikauden alussa		6 174 561,23
lisäykset		576 800,00
tilikauden lopussa		6 751 361,23
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		-2 942 718,13
Tilikauden voitto/tappio		109 782,45
Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa		-2 832 935,68
Vapaa oma pääoma yhteensä		3 918 425,55
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		11 486 882,24

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä 26.02.2025

Manninen Harri
Isännöitsijä
Retta Isännöinti Oy

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Lönnberg Pasi
Hallituksen puheenjohtaja

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Sandvall Heidi
Hallituksen jäsen

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Ihalainen Jaana
Hallituksen jäsen

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Laaksonen Miro
Hallituksen jäsen

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.



Helsingissä 9.6.2025

BDO Oy

Tilintarkastusyhteisö

Koski Teemu

Päävastuullinen tilintarkastaja, KHT

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Kirjanpitoaineisto

- Tilinpäätös
 - Tilinpäätös ja tase-erittelyt
- Tililuettelo ja saldoluettelo
 - Tilikohtainen tuloslaskelma
 - Tilikohtainen tase
 - Tililuettelo
- Kirjanpidot
 - Pää- ja päiväkirja
 - Vastikereskontra
 - Ostoreskontra

Tositelajit

Tallennustapa: Sähköisesti Hausvise järjestelmässä

Koodi	Tositelaji	Numero
GJ	Muistio	1 - 9
PJ	Ostolasku	1 - 174
GI	Tiliote	1 - 48
HJ	Vastikereskontra	1 - 10
PL	Palkkatapahtumat	1 - 1
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietotositteet

Numero	Nimi
1	Rasitustodistus_91-36-190-2-L1
2	Rasitustodistus_91-36-190-1-L1
3	hgin_tiedepuiston_yrityshautomot_oy_saldot_2024_HYR
4	hgin_tiedep_yritysh_lainaennuste_2029_HYR
5	Verotuspäätös_2023
6	Danske_Bank_saldotodistus_31_12_2024
7	Tukirahoitus_vuokravastuut_2_1_2025
8	Saldotodistus_Nordea
9	Vastuuerittely_Nordea