

Keskinäinen Kiinteistöosakeyhtiö Villamonte

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2024 - 31.12.2024

Y-tunnus: 0131105-4

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

Keskinäinen Kiinteistöosakeyhtiö Villamonte - 0131105-4

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2024 - 31.12.2024

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	7
Talousarviovertailu	8
Tuloslaskelma	9
Tase	10
Liitetiedot	12
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	15
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	16

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

Tilikauden tositeaineisto 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

Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 5.12.1968. Yhtiön kotipaikka on Helsinki. Yhtiön toimialana on Helsingin kaupungin alueella omistaa ja hallita kiinteistöjä sekä omistaa ja hallita näillä kiinteistöillä olevia tai niille rakennettavia rakennuksia.

Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita Kiinteistö Villamontea (kiinteistötunnus 91-442-6-397) ja sillä olevia rakennuksia sekä Kiinteistö Skinnarbergiä (kiinteistötunnus 91-440-3-98), joka on rakentamaton kiinteistö. Asunto Oy Jokikarhun sulaututtua yhtiöön 31.12.2014 yhtiön osakkeet tuottavat myös oikeuden hallita Kiinteistö Tuulasta (kiinteistötunnus 91-442-1-141) ja sillä olevia rakennuksia.

Keskinäiseen Kiinteistöosaakeyhtiö Villamonteen sulautuivat 31.12.2016 Asunto Oy Lågfants Bostads Ab, Asunto Oy Nederfants Bostads Ab ja Asunto Oy Söderfants Bostads Ab, mikä tuottaa yhtiölle oikeuden hallita Kiinteistö Söderfantsia (91-442-1-171). Asunto Oy Västerfants Bostads Ab:n sulautuminen yhtiöön 31.12.2016 tuottaa yhtiölle oikeuden hallita Kiinteistö Västerfantsia (91-442-1-172). Nämä molemmat ovat rakentamattomia kiinteistöjä.

Kiinteistö Oy Puroitiitynlaakson sulaututtua Villamonteen 30.6.2017 tuottaa se yhtiölle oikeuden hallita rakentamatonta kiinteistöä Långbacka (91-440-3-113) pinta-alaltaan 10,603 ha.

9.6.2023 Sipoon Energia Oy on lunastanut Kiinteistö Skinnarbergin tontista (kiinteistötunnus 91-440-3-98) kooltaan 14 550 m² voimansiirtoalueen 110 kV sähkönsiirtojohtoa ja tiedonsiirtolaitteita varten Helsingin kaupungissa ja Sipoon kunnassa, välillä Landbo-Massby.

Tiedot emoyhteisöstä

Emoyhteisö:	Helsingin kaupunki
Kotipaikka:	Helsinki
Omistusosuus:	100 %

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 25.4.2024. Kokouksessa käsiteltiin ja päätettiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat. Lisäksi kokouksessa päätettiin valtuuttaa hallitus perimään tai olemaan perimättä enintään kahden kuukauden hoitovastikkeen suuruinen määrä yhtiön taloudellisen aseman niin edellyttäessä tai sallies-
sa. Kokouksessa päätettiin muuttaa yhtiöjärjestystä esitetyn mukaisesti.

Hallinto

1) Hallitus

Hallituksen jäseninä ovat tilikaudella toimineet:

1.1-25.4.2024

Tom Qvisen	puheenjohtaja
Miia Pasuri	jäsen
Arto Korkeila	jäsen

25.4-31.12.2024

Tom Qvisen	puheenjohtaja
Arto Korkeila	jäsen
Heini Merikallio	jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana kolme kertaa.

2) Toimitusjohtaja ja isännöinti

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Mika Talvitie. Isännöintitehtävät on hoitanut Retta Isännöinti.

3) Tilintarkastaja

Tilintarkastajana toimii BDO Oy tilintarkastusyhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana Teemu Koski, KHT.

Vakuutukset

Yhtiöllä on yritysvakuus If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ssä, sisältäen toiminnanvastuu-, oikeusturva- sekä hallinnonvastuuvakuutukset.

TALOUS

Perityt vastikkeet

Hoitovastike oli 2,50 euroa/os./kk ajalla 1.1-31.12.2024. Vastikkeita perittiin tilikauden aikana yhteensä 18 000 euroa.

Taloudellinen tulos

Rahoitustulos hoitomenojen osalta oli 9 704,23 euroa ylijäämäinen. Hoitovastikkeen kumulatiivinen ylijäämä oli 115 709,67 euroa, joten vuodelle 2025 siirtyy ylijäämää 125 413,90 euroa.

Talousarviovertailu on liitteenä.

Lainat

Yhtiöllä ei ollut tilikauden 2024 päättyessä pitkäaikaista lainaa.

Kiinnitykset ja annetut vakuudet

Ei kiinnityksiä ja annettuja vakuuksia.

Tiedot talousarvion toteutumisesta ja selvitys olennaisista poikkeamista sekä selvitys varojen riittävydestä

Kiinteistön hoitovastiketuotot toteutuivat talousarvion mukaisesti. Henkilöstö- ja hallintokulut alittivat talousarvion. Tarkemmat tiedot selviävät tilinpäätöksen liitetiedoista. Yhtiön maksuvalmius on ollut tilikauden aikana riittävä.

Yhtiön muu taloudellinen asema selviää toimintakertomuksen liitteenä olevista talousarviovertailusta ja vastikerahoituslaskelmasta.

Selonteko sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä sekä arvio merkittävimmistä riskeistä vuodelta 2024

Keskinäinen Kiinteistöosakeyhtiö Villamonte-tytäryhteisön hallitus on valvonut, että Keskinäinen Kiinteistöosakeyhtiö Villamonte -tytärhteisö on toiminut kaupunginhallituksen konsernijaoston hyväksymien tavoitteiden ja ohjeiden mukaisesti sekä ohjannut tytäryhteisön toimintaa.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen

Sisäinen valvonta ja riskienhallinta on *Keskinäinen Kiinteistöosakeyhtiö Villamonte* -tytäryhteisössä järjestetty yhtiön hallituksen ja toimitusjohtajan toimesta. Hallitus arvioi riskit ja päättää tarvittaessa hallintatoimenpiteistä. Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toimivuutta seurataan ja arvioidaan yhtiön hallituksen kokouksissa, jonka kautta raportointi kulkee myös yhtiön johdolle.

Keskinäisen Kiinteistöosakeyhtiö Villamonten hallituksen ja toimitusjohtajan vastuulla on huolehtia siitä, että organisaatiossa on sen talouden ja toiminnan laajuuteen ja sisältöön nähden toimiva riskienhallinta ja sisäinen valvonta. Kiinteistönpidon riskeihin on varauduttu tarvittavilla vakuutuksilla.

Keskinäisen Kiinteistöosakeyhtiö Villamonten taloudellinen ja hallinnon valvonta toteutetaan tilintarkastajien suorittamilla tarkastuksilla sekä kaupungin konserniraportoinnilla.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toteutumisen arviointi

Keskinäisen Kiinteistöosakeyhtiö Villamonten tytäryhteisön hallitus on arvioinut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämistä, toimeenpanoa ja toimivuutta yleisellä tasolla.

Arvio sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan nykytilasta

Tekemänsä itsearvioinnin perusteella Keskinäinen Kiinteistöosakeyhtiö Villamonte tytäryhteisö esittää, että riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan tila on hyvä. Yhtiöllä ei ole suunniteltua liiketoimintaa eikä näin ollen tunnistettavissa olevia merkittäviä riskejä.

Toteutuneet merkittävät riskit

Tilikauden aikana ei ole toteutunut merkittäviä riskejä.

Merkittävimmät riskit ja niiden hallinta

Keskinäinen Kiinteistöosakeyhtiö Villamonte – *tytäryhteisö* on arvioinut, *että yhtiöllä ei ole* merkittävimpiä riskejä (strategiset, taloudelliset ja toiminnalliset).

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kehittämiskohteet ja kehittäminen

Riskien hallinnan ja sisäisen valvonnan tila on hyvä. Riskienhallinnan kehittämiseksi ei ole nähty yhtiössä tarvetta.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja tulevaisuuden näkymät

Alkaneen tilikauden aikana yhtiö tulee toimimaan varsinaisessa yhtiökokouksessa vahvistettavan talousarvion mukaisesti. Toiminnan ennustetaan olevan normaalia.

Hallituksen esitys taseen osoittamaa tulosta koskeviksi toimenpiteiksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tappio 677,32 euroa siirretään vapaaseen omaan pääomaan ja että osinkoa ei jaeta.

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	18 000,00
Vuokrat	664,39
Korkotuotot	5 084,90

HOITOTUOTOT YHTEENSÄ23 749,29

HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut	-13 334,69
Muut korkokulut	-710,37

HOITOKULUT YHTEENSÄ-14 045,06

Tilik. hoitovastikejäämä9 704,23

Ed. tk hoitovastikejäämä115 709,67

Siirtyvä hoitovastikejäämä125 413,90

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitovastikejäämä	125 413,90
-------------------	------------

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä125 413,90

Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	125 413,90
------------------	------------

Rahoitusvalmius125 413,90

Talousarviovertailu

01.01.2024 - 31.12.2024 Budjetti 2024 Toteuma%

TALOUSARVIOVERTAILU

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet 18 000,00 18 000,00 (100,00 %)

Vastikkeet yhteensä 18 000,00 18 000,00 (100,00 %)

Vuokrat 664,39 657,81 (101,00 %)

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ 18 664,39 18 657,81 (100,04 %)

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut -1 400,00 -4 100,00 (34,15 %)

Hallinto -3 238,47 -4 000,00 (80,96 %)

Ulkoalueiden hoito -51,15 -50,00 (102,30 %)

Vahinkovakuutukset -737,92 -737,92 (100,00 %)

Kiinteistövero -7 907,15 -7 897,62 (100,12 %)

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ -13 334,69 -16 785,54 (79,44 %)

HOITOKATE 5 329,70 1 872,27 (284,67 %)

Tuloslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

01.01.2023 - 31.12.2023

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet

18 000,0018 000,00

Vastikkeet yhteensä

18 000,0018 000,00

Vuokrat

664,39657,81

Muut kiinteistön tuotot

0,0094 502,61

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

18 664,39113 160,42

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut

-1 400,00-1 400,00

Hallinto

-3 238,47-2 652,28

Ulkoalueiden hoito

-51,15-47,96

Vahinkovakuutukset

-737,92-668,25

Kiinteistövero

-7 907,15-6 081,02

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

-13 334,69-10 849,51

HOITOKATE

5 329,70102 310,91

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Rakennuksista ja rakennelmista

-10 381,55-21 204,15

POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ

-10 381,55-21 204,15

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT

Korkotuotot

5 084,9028 146,91

Muut rahoitustuotot

Korkokulut

-710,370,00

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ

4 374,5328 146,91

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

-677,32109 253,67

Välittömät verot

0,00-20 626,31

TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO

-677,3288 627,36

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Maa- ja vesialueet	95 487,10	95 487,10
Rakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	498 518,09	508 899,64
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	594 005,19	604 386,74
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	594 005,19	604 386,74
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	125 413,90	135 678,17
Siirtosaamiset	0,00	657,81
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	125 413,90	136 335,98
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	125 413,90	136 335,98
VASTAAVAA YHTEENSÄ	719 419,09	740 722,72

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	8 577,58	8 577,58
Rakennusrahasto	484 381,58	484 381,58
Sijoitetun vapaan opon rahasto	144 238,13	144 238,13
Edellisten tilikausien voitto/tappio	82 899,12	-5 728,24
Tilikauden voitto/tappio	-677,32	88 627,36
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	719 419,09	720 096,41
VIERAS PÄÄOMA		
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Siirtovelat	0,00	20 626,31
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	0,00	20 626,31
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	0,00	20 626,31
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	719 419,09	740 722,72

Liitetiedot

Keskinäinen Kiinteistöosakeyhtiö Villamonte kuuluu Helsingin kaupungin konserniin, jonka kotipaikka on Helsinki. Omistusosuus 100 %.

Tilinpäätösperiaatteet

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

Tuloslaskelmaa ja tasetta koskevat liitetiedot

Selvitys henkilöstöstä

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

Selvitys poistoista

Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmennessä vuodessa.

Tilikaudella tehtiin poisto asuinrakennuksesta 10.381,55 euroa (2,04 %).

Pitkäaikainen vieras pääoma

Yhtiöllä ei ole lainoja.

Muut liitetiedot

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Yhtiössä ei ole ollut tilikauden aikana tai sen päättymisen jälkeen normaalista toiminnasta poikkeavia tapahtumia.

Taseen liitetiedot

01.01.2024 - 31.12.2024

01.01.2023 - 31.12.2023

TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT

Pysyvät vastaavat

Aineettomat hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

tilikauden alussa	95 487,10	99 204,63
Maa-alueet, vähennys	0,00	-3 717,53
tilikauden lopussa	95 487,10	95 487,10

Rakennukset ja rakennelmat

tilikauden alussa	508 899,64	530 103,79
poistot	-10 381,55	-21 204,15
tilikauden lopussa	498 518,09	508 899,64

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

594 005,19604 386,74

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

594 005,19604 386,74

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	8 577,58	8 577,58
tilikauden lopussa	8 577,58	8 577,58
Rakennusrahasto		
tilikauden alussa	484 381,58	484 381,58
tilikauden lopussa	484 381,58	484 381,58
Sidottu oma pääoma yhteensä	492 959,16	492 959,16
Vapaa oma pääoma		
Sijoitetun vapaan opon rahasto		
tilikauden alussa	144 238,13	144 238,13
tilikauden lopussa	144 238,13	144 238,13
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	82 899,12	-5 728,24
Tilikauden voitto/tappio	-677,32	88 627,36
Voittovaratsyhteensä tilikauden lopussa	82 221,80	82 899,12
Vapaa oma pääoma yhteensä	226 459,93	227 137,25
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	719 419,09	720 096,41