

Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2024 - 31.12.2024

Y-tunnus: 0668319-9

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2034 asti (KPL 2:10.1 §).
<https://sign.visma.net/fi/document-check/1267e33b-ac01-4954-bf46-d7f6acc7a088>

Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3 - 0668319-9

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2024 - 31.12.2024

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	14
Talousarviovertailu	19
Tuloslaskelma	20
Tase	21
Liitetiedot	23
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	29
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	30

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 Oy, 3434128-4.

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.-31.12.2024

YLEISTÄ

Yhtiö ja kiinteistö

Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3 on keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö.

Yhtiö on perustettu 17.2.1987 ja sen kotipaikka on Helsinki. Yhtiön omistama rakennus valmistui 1989.

Yhtiön toimialana on osana Helsingin kaupunkikonsernia vuokrasopimuksen nojalla hallita Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin n:o 179 tonttia nro 11 ja osaa siihen rajoittuvasta kadunalaisesta tilasta ja omistaa ja hallita mainitulle tontille ja osin katualueen alle sijoittuva rakennus.

Yhtiö toimii ympäristöasioissa vastuullisesti ja kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti. Yhtiö pyrkii toiminnassaan tehokkaaseen ja ympäristöä säästävään energiankäyttöön.

Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa, vaan mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen kaupunkikonsernin yhtiölle asettamat tavoitteet huomioon ottaen.

Kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa toimii Helsingin kaupungin sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan Kampin perhekeskus sekä Kampin palvelukeskus senioreille, kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan Kampin liikuntakeskus (allasosasto ja muita urheilu-/liikuntatiloja), 2 kpl kaupungin ulosvuokraamia pienehköjä liiketiloja sekä korttelin yhteispiha- ja pysäköintiyhtiön Malminkadun Pysäköinti Oy:n hallinnassa olevia maanalaisia pysäköintitiloja. Kaupungin toimialojen käytössä olevat tilat ovat yhteensä 6 450 m² ja Malminkadun Pysäköinti Oy:n hallinnassa olevaa pysäköintitilaa on 3 905,5 m².

Osakkaat

Yhtiön osakkaat ovat:

Helsingin kaupunki	8 161 osaketta (n. 84 %)
Malminkadun Pysäköinti Oy	1 555 osaketta (n. 16 %)

Rekisteröinnit

Kaupparekisteri 24.6.1987
Verohallinnon perustiedot 24.9.1987
Arvonlisäverovelvollinen kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta 1.7.2002

HALLINTO

Yhtiökokoukset

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 15.5.2024. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat. Lisäksi kokouksessa päätettiin valtuuttaa hallitus yhtiön taloudellisen tilanteen niin edellyttäessä perimään tai taloudellisen tilanteen salliessa olemaan perimättä enintään kahden kuukauden hoito- ja/tai rahoitusvastiketta vastaavan määrän. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka.

Hallitus	Yhtiön hallitukseen kuuluivat: 1.1.-31.12.2024 Ilkka Aaltonen (puheenjohtaja) Heikki Ketola Matti Kuusela Virva Lehto Marika Väisänen Hallitus kokoontui tilikauden aikana 6 kertaa.
Toimitusjohtaja	Yhtiön toimitusjohtajana toimi 30.4.2024 saakka Mikko Syrjänen ja 1.5.2024 lukien Raino Antikainen.
Tilintarkastus	Yhtiön tilintarkastajana toimi KHT-yhteisö BDO Oy päävastuullisena tilintarkastajana Teemu Koski, KHT.

Isännöinti- ja taloushallintopalvelut

Yhtiö osti taloushallintopalvelut Retta Managementilta (Retta Oy). Teknisen isännöinnin palvelut ostettiin Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloilta.

Henkilökunta	Yhtiön palveluksessa ei toimitusjohtajan lisäksi ollut muuta henkilökuntaa.
Palkat ja palkkiot	Tilikaudella maksettiin toimitusjohtajalle ja hallitukselle palkkoja ja palkkioita yhteensä 26 352,81 euroa. Hallitukselle maksetut palkkiot olivat tästä 8870,00 euroa.
Kiinteistönhoito	Kiinteistönhoitopalvelut ostettiin Malminkadun Pysäköinti Oy:ltä, joka hankki ko. palvelut korttelin 179 taloyhtiöille keskitetysti Kotikatu Oy:ltä. Yleisten tilojen siivouspalvelut yhtiö hankkii GR-Siivous Oy:ltä.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN AIKANA

Korjaustoiminta	Tilikauden aikana toteutettiin liikuntakeskuksen turvavalojärjestelmän päivitys, palvelukeskuksen savunpoistojärjestelmän moottoriyksikön uusiminen ja haalausaukon rakentaminen yhteen rakennuksen iv-konehuoneista. Muut tilikauden aikana toteutetut korjaukset olivat tavanomaisia huolto- ja vuosikorjauksia.
Turvallisuus	Käyttöturvallisuuden osalta huolehdittiin turva- ja talotekniikan määräaikaistarkastuksista sekä huolloista ja tehtiin tarvittavat havaittujen puutteiden korjaukset.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden päättymisen jälkeen on tilinpäätöstoimenpiteiden lisäksi jatkettu vuoden 2025 toiminta- ja taloussuunnittelua ja käynnistetty vuoden 2025 toimintaa hallituksen hyväksymien suuntaviivojen mukaisesti.

TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISTOIMINTA

Yhtiö laati rakennuksen ilmanvaihtokoneille uusintaohjelman ja kustannusarvion vuosille 2025-2028 sekä tarkensi jakson 2024-2028 teknistä PTS:ää.

Yhtiö käynnisti yhteistyössä Helsingin kaupungin kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan ja sen alaisen liikuntakeskuksen edustajien kanssa liikuntakeskuksen peruskorjaustoimenpiteitä koskevan selvityksen mahdollisena yhtiövetoisena hankkeena.

YMPÄRISTÖASIAT

Yhtiölle on laadittu ympäristöjärjestelmä osana Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille vuonna 2020 laadittua Ekokompassi -ympäristöjärjestelmää. Järjestelmä on ollut käytössä 1.1.2021 alkaen.

Järjestelmän lähivuosien tavoitteisiin kuuluvat ilmanvaihtokoneiden saneeraukset, tarvittavat rakennusautomaatioparannukset ja sisäilmaolosuhdehallinta, jätehuollon toimivuuden ja kustannustehokkuuden varmistus sekä tavoitteisiin liittyvän viestinnän kehittäminen palveluntoimittajien ja rakennuksen käyttäjien kanssa.

TALOUS

Vastikkeet

Tiloista peritään hoito-, tontinvuokra- ja erillisvastikkeita yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Verollisten tilojen osalta vastikkeisiin lisättiin arvonlisävero.

Vuonna 2024 yhtiökokouksen päättämät vastikkeet olivat seuraavat:

HOITOVASTIKKEET €/jyv2/kk	1.1.-30.4.	1.5.-31.12.
Hoitovastike, veroton	6,40	7,56
Hoitovastike, verollinen (alv 0 %)	5,16	6,10
Hoitovastikkeen alv-vastike, verollinen (alv 0 %)	0,13	0,13
Tontinvuokravastike, veroton	1,52	1,42
Tontinvuokravastike, verollinen (alv 0 %)	1,52	1,42
Erillisvastike jäte, verollinen (alv 0 %)	0,08	0,05
Erillisvastike jäähdytys, verollinen (alv 0 %)	0,35	0,35
Erillisvastike sähkö, verollinen (alv 0 %)	0,46	0,25
RAHOITUSVASTIKKEET €/osake/kk		
Rahoitusvastike 1 (palv.kesk.), verollinen (alv 0 %)	9,10	8,50
Rahoitusvastike 2 (maanpääll. os.), verollinen (alv 0 %)	0,05	0,05
Rahoitusvastike 3 (MP/autohalli), veroton	0,55	0,45
Rahoitusvastike 3 (maanpääll. os.), verollinen (alv 0 %)	0,44	0,35
Rahoitusvastike 6 (kaikki os.), verollinen (alv 0 %)	1,37	1,54
Rahoitusvastike 6 (kaikki os.), veroton	1,74	2,08

Arvonlisäverokanta nousi 1.9.2024 alkaen 24 %:sta 25,5 %:iin. Hoitovastikkeiden brutto säilytettiin ennallaan, jolloin verollisia hoitovastikkeita kertyi 2 493,82 budjetoitua vähemmän.

Verollisuusaste

Yhtiön yleinen arvonlisäverollisuusaste oli 91,09 %.

Talousarvion toteutuminen

Hoitovastikkeet toteutuivat melko tarkasti talousarvion mukaisina lukuun ottamatta alv-muutoksesta syntynyttä verollisten hoitovastikkeiden

poikkeamaa. Vuokratuotot alittivat talousarvion n. 50,7 %:lla, kun maanalaisten autopaikkojen ulosvuokraustuottoja ei Malminkadun Pysäköinti Oy:n toteuttamasta markkinointikampanjasta huolimatta kertynyt suunnitellusti. Hoitokulut alittivat talousarvion n. 9,9 %:lla.

Rahoitusvastikkeita kertyi talousarvion mukaisesti. Korkokulut alittivat talousarvion n. 5,3 %:lla. Korkotuottoja kertyi vahvan rahoitusaseman ansiosta 16 697,36 euroa.

Aktivoinnit

Tilikauden aikana ei tehty aktivointeja.

Poistot

Poistoja tehtiin tilikauden aikana 349 674,00 euroa. Yhtiö on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö eikä ole veloitettu tekemään kaupungin poistosuunnitelman mukaisia poistoja.

Vahvistetut tappiot

Yhtiöllä ei ollut vähentämättömiä vahvistettuja tappioita.

Maksuvalmius

Maksuvalmius oli koko tilikauden ajan hyvä.

Lainat

31.12.2024:

- Helsingin kaupunki 1 400 000,02 euroa; käyttötarkoitus: rakennuksen ulkovaipan peruskorjaus sekä talotekniset uudistukset
- Helsingin kaupunki 1 722 750,00 euroa; käyttötarkoitus: Kampin toiminnallisen peruskorjauksen rahoitukseksi otettujen lainojen tilalle tehty uusi rahoitusjärjestely

Lainoja lyhennettiin tilikauden aikana lainaehtojen mukaisesti 346 366,66 eurolla.

Rahoitusaseman kehitys

Rahoitusasema 31.12.2020	43 176,22 euroa
Rahoitusasema 31.12.2021	664 870,07 euroa
Rahoitusasema 31.12.2022	412 335,24 euroa
Rahoitusasema 31.12.2023	276 243,65 euroa
Rahoitusasema 31.12.2024	279 551,49 euroa

Rasitteet ja kiinnitykset

Helsingin kaupungin lainojen vakuutena on määrältään yhteensä 2 820 000 euron panttikirjat. Yhtiön hallussa on määrältään yhteensä 5 809 129,26 euron panttikirjat. Yhtiön vuokraaman tontin maanvuokrasopimusehtojen mukaan Helsingin kaupungilla on oikeus vuokramiehen kustannuksella saada ja pitää voimassa parhaalla etuoikeudella oleva määrältään 419 797,07 euron kiinnitys vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja tontilla oleviin vuokramiehen omistamiin rakennuksiin sopimuksen mukaisten vuokramiehen veloitteiden täyttämisen vakuudeksi. Rasitustodistuksessa ei ole tällaisesta kiinnityksestä merkintää. Yhtiö on ilmoittanut tilanteen Helsingin kaupungille.

OMISTAJAN ASETTAMIEN TAVOITTEIDEN SAAVUTTAMINEN

Helsingin kaupunginhallituksen asettamassa yhtiökohtaisessa omistajastrategiassa yhtiölle asetetut tavoitteet ovat toteutuneet seuraavasti:

1. Omaisuuden arvon säilyttäminen (investoinnit suhteessa laskennallisiin suunnitelman mukaisiin poistoihin)

Yhtiö toteuttaa kiinteistössä tarvittavat korjaukset ja parannukset tulorahoituksella tai laajojen hankkeiden lainarahoituksen takaisinmaksuaika mitoitetaan toimenpiteiden teknisen ja taloudellisen käyttöajan puitteisiin. Kun lainojen lyhennykset ja tulorahoitteiset korjaukset rinnastetaan investointeihin ja laskennalliset suunnitelman mukaiset poistot rakennuksen tosiasialliseen kulumiseen, omistajan asettama tavoite toteutuu.

Tilikauden lainojen lyhennykset olivat 346 366,66 euroa. Tulorahoitteisia korjauksia tehtiin 128 637,02 eurolla. Poistot olivat 349 674,00 euroa.

2. Tyytyväiset asiakkaat (säännöllisen vuokralais- ja käyttäjäkyselyn tulokset)

Toimitusjohtaja ja tekninen isännöitsijä tapasivat käyttäjiä vuosittain järjestettävässä yhteistyökokouksessa, josta laaditaan pöytäkirja. Kokouksen asialista on vakioitunut, mutta keskustelu sinänsä on vapaata. Kokous oli entiseen tapaan asiallinen ja hyvähenkinen. Kokouksessa kirjatut ja sovitut asiat otetaan huomioon toiminnan suunnittelussa ja kehittämisessä. Osallistujilta ei ole pyydetty isännöinnille esim. kouluarvosana -tyyppistä palautetta.

3. ilmasto- ja ympäristövaikutusten vähentäminen (hiilineutraalius- tai ympäristöohjelman toteutettujen toimenpiteiden määrä / kaikkien toimenpiteiden määrä)

Ilmasto- ja ympäristövaikutuksiin vaikuttavia tavoitteita olivat kiinteistön käyttöaikojen huomioon ottaminen rakennuksen talotekniikan ohjauksissa (huollon toiminnanohjaus), talotekniikan toimivuuden seuranta ja vikakorjaukset, haalausreitin rakentaminen tunnistetun lämmöntalteenottolaitteiden korjaamista varten ja ilmanvaihdon uusintatoimenpiteiden ohjelmointi sekä lajitteluvaatimusten mukaisen jätehuollon toimivuuden seuranta ja ylläpito sekä yhtiön hiilijalanjäljen kehittymisen seurantamittaus. Tavoitteiden mukaiset toimenpiteet toteutettiin.

Kulutuskehitys (MWh) on ollut seuraava:

	2022	2023	2024	
Lämpöenergia, abs.	1452,6	1552,2	1514,5	-2,4 %
Lämpöenergia, norm.	1498,3	1592,5	1227,1	-22,9 %
Kiinteistösähkö	404,1	404,5	397,4	-1,8%

4. Kustannustehokkuus (kiinteistöjen ylläpitokustannukset (e/ht-m²/kk))

Rakennuksen tilakokonaisuuden takia on tarkoituksenmukaista tarkastella hoitokuluja €/vuosi.

Hoitokulut (kaikki) 2023	1 027 288,21 €
Hoitokulut (kaikki) 2024	925 712,19 € -9,9 %

Hoitokulut 2020, oikaistut	380 356,54 €	
Hoitokulut 2021, oikaistut	467 160,56 €	
Hoitokulut 2022, oikaistut	491 309,57 €	
Hoitokulut 2023, oikaistut	519 443,21 €	
Hoitokulut 2024, oikaistut	549 381,44 €	+5,76%

Vuodet on tehty vertailukelpoisiksi keskenään eliminoimalla korjaus- ja korjaussuunnittelu/-konsultointikulut (vuosittainen vaihtelu voi olla suurta) ja Malminkadun Pysäköinti Oy:lle maksetut vastikkeet (yhtiö ei voi vaikuttaa kustannuksiin) sekä kiinteistövero. Olennaisimmat syyt oikaistujen hoitokulujen nousuun olivat yleinen henkilöstökulujen sekä energian, veden, jätehuollon, vakuutusten ja maanvuokrien hintakehitys. Hallinnon, käytön ja huollon sekä ulkoalueiden kustannukset alenivat.

5. Riittävä vakavaraisuus (35 %)

Yhtiön omavaraisuusaste 31.12.2024 oli 83,1 %.

SELONTEKO SISÄISEN VALVONNAN, RISKIENHALLINNAN JA SOPIMUSTEN HALLINNAN JÄRJETÄMISESTÄ SEKÄ ARVIO MERKITTÄVIMMISTÄ RISKEISTÄ VUODELTA 2024

Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3:n hallitus on valvonut, että Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3 on toiminut Helsingin kaupunginhallituksen hyväksymän yhtiön omistajastrategian mukaisesti sekä ohjannut tytäryhtiön toimintaa.

Hallitus on huolehtinut siitä, että yhtiössä on kaupunginvaltuuston päättämien perusteiden mukaiset toimivat johtamisen, raportoinnin, sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan menettelyt.

Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3:n toimitusjohtaja on huolehtinut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan asianmukaisesta järjestämisestä kaupunkikonsernin ohjeiden mukaisesti. Hallitus on hyväksynyt 11.12.2024 Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3:n sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kuvauksen.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen

Yhtiön hallinnossa, tilinpäätöksessä, johtamisessa ja edustamisessa noudatettavat periaatteet määräytyvät osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen, Helsingin kaupungin antaman konserniohjeistuksen ja hallituksen työjärjestyksen mukaisesti.

Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Keskeisiä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan menettelyjä ovat Helsingin kaupunkistrategian ja yhtiökohtaisen omistajastrategian huomioon ottaminen, vuosittainen toimintasuunnitelma ja talousarvio, tilinpäätös ja tilintarkastus, kokous- ja raportointimenettelyt, tavara- ja palvelu-hankintasopimukset, pidemmän aikavälin tekninen ja taloudellinen suunnittelu, huolto-ohjelmat, tarvittavan asiantuntemuksen käyttö rakennuttamisessa, suunnittelussa, rakentamis- ja ylläpitotöissä, valvonnassa ja muissa

erityisasiantuntijatehtävissä, seuranta-, tarkastus- ja katselmointimenettelyt, kuntotutkimukset, lukosto- ja avainhallinnan menettelyt, tietojärjestelmien käyttöoikeus-, suojaus- ja varmistusmenettelyt, laskujen tarkastuksen ja hyväksymisen eriyttäminen, huolehtiminen tilaajan selvitys- ja rakentamisen ilmoitusvelvoitteista, sopimus- ja dokumentinhallintamenettelyt kuten projektipankit, sähköinen huoltokirja ja sähköiset ja paperimuotoiset arkistot sekä oikein mitoitettu vakuutusturva.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toteutumisen arviointi

Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3:n hallitus on arvioinut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämistä, toimeenpanoa ja toimivuutta toimitusjohtajan laatiman ja hallituksen hyväksymän sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kuvauksen, toimitusjohtajan raportoinnin sekä toimitusjohtajan laatiman sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan muistilistan kautta.

Arvio sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan nykytilasta

Tekemänsä arvioinnin perusteella Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3 esittää, että yhtiön sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tila on hyvä ja niiden kehittämistä jatketaan.

Toteutuneet merkittävät riskit

Tilikauden aikana ei toteutunut merkittäviä riskejä.

Merkittävimmät riskit ja niiden hallinta

Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3 on arvioinut merkittävimpiä riskejä (strategiset, taloudelliset, toiminnalliset). Merkittävimpiä riskejä ovat seuraavat (sulkeissa keinot niiden hallitsemiseksi):

- tulipalot (suunnitelmallinen ja ammattimainen kiinteistön ylläpito, paloturvallisuusvelvoitteista huolehtiminen, suojeluohjeiden noudattaminen, automaattinen paloilmoitusjärjestelmä, vakuutusturva)
- vesivahingot (suunnitelmallinen ja ammattimainen kiinteistön ylläpito, kunnossapito, vakuutusturva)
- muut omaisuus- ja henkilövahinkoriskit (suunnitelmallinen ja ammattimainen kiinteistön ylläpito, paloturvallisuus, kunnossapito, järjestyksenvalvonta, pelastussuunnittelu, lukostojen hallinta, vakuutusturva)
- kustannusten hallitsematon nousu (kiinteistön maltilliset ja ennakoidut korjaustoimet, taloudellinen varautuminen, muutostyöohjeistus ja -seuranta, käyttäjäohjeistus)
- maailmantilanteen aiheuttamat riskit (tilanteen seuranta, varautuminen sähkön hintariskeihin sekä pelastussuunnittelu)

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kehittämiskohteet ja kehittäminen

Arvioinnissa on todettu kuluneella tilikaudella parantamista ja kehittämistä vaativat seuraavat sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan epäkohdat / puutteet / kehittämiskohteet: toimitusjohtajuuden muutostilanne, kiinteistön ilmanvaihtojärjestelmän saneeraustarpeet, turvalaitteistojen uusinnat

tarvittavin osin, varautuminen sähkön hintariskeihin sekä pelastussuunnitelman päivittäminen.

Edellä mainittujen poikkeamien korjaamiseksi tarvittavat toimenpiteet on otettu ja otetaan huomioon yhtiön toimintasuunnitelmissa.

Sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa on kehitetty vuoden 2024 aikana mm. valitsemalla uusi toimitusjohtaja, laatimalla ilmanvaihtojärjestelmän vaiheittainen saneerausohjelma, uusimalla liikuntakeskuksen turvavalokeskus, tarkentamalla yhtiön tekninen PTS jaksolle 2024-2028, toteuttamalla kiinteistön normaalit tarkastus-, huolto- ja korjaustoimenpiteet sekä päivittämällä pelastussuunnitelma.

Vuoden 2025 aikana kehitetään sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa mm. jatkamalla em. toimenpiteitä vuoden 2024 saavutetun tilanteen pohjalta mm. toteuttamalla kiinteistöllä ylläpitotoimenpiteitä terveellisten ja turvallisten olosuhteiden varmistamiseksi kiinteistön käyttäjille.

SOPIMUSTEN HALLINNAN SELONTEKO

Sopimusten hallinnan järjestäminen

Sopimusten hallinta on Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3:ssa järjestetty siten, että se on sisäänrakennettu osaksi yhtiön sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa. Yhtiön hallitus on toimitusjohtajan esityksestä päättänyt toimitusjohtajan hankintavaltuudet, joiden puitteissa toimitusjohtaja voi toteuttaa tarvittavia tulorahoituksella rahoitettavia hankintoja yhtiökokouksen vahvistaman talousarvion ja yhtiön hallituksen hyväksymän toimintasuunnitelman määrittämissä puitteissa.

Kokoluokaltaan suurista hankkeista (laajat peruskorjaukset tai perusparannukset ja vastaavat) päättää hallituksen esityksestä yhtiökokous, joka myöntää samalla hallitukselle tarvittavat valtuudet yhtiön rahoituspäätöksiin. Toimitusjohtajan hankintavaltuudet laajoissa peruskorjaus- tai perusparannushankkeissa sekä muissa vastaavatyypisissä hankinnoissa, jotka rahoitetaan pitkäaikaisilla lainoilla tai osakkeenomistajan oman pääoman sijoituksiin määritetään hankekohtaisesti erikseen.

Merkittävimmissä hankinnoissa ja sopimusten valmistelussa käytetään tarvittavaa substanssi- ja hankintajuridista asiantuntijapalvelua. Urakka- ja palvelusopimuksissa hyödynnetään kansallisesti laajassa käytössä olevia sopimusmalleja ja yleisiä sopimusehtoja.

Sopimukset ja tilaukset tehdään kirjallisesti lukuun ottamatta kiinteistönhoitajaa, joka voi yhtiön teknisen isännöitsijän ohjeiden mukaisesti tehdä pientyötilauksia myös puhelimitse. Kiinteistönhoitajan tilaamista töitä tulee olla sähköisessä huoltokirjassa palvelupyyntö, johon tilaus perustuu. Tehdystä pientyötilauksesta kiinteistönhoitaja tekee merkinnän huoltokirjaan, ja antaa laskutusohjeena palvelupyynnön tunnistenumeron.

Yhtiön toimitusjohtajan ja teknisen isännöitsijän tekemistä tilauksista tehdään merkinnät yhtiön tilauskirjaan.

Uudet sähköisessä muodossa olevat sopimukset tallennetaan isännöitsijätoimiston ylläpitämään yhtiön sähköiseen arkistoon. Vanhemmat paperimuotoiset sopimukset säilytetään isännöitsijätoimiston ylläpitämässä yhtiön paperimuotoisessa arkistossa.

Sopimusosaamiseen on kiinnitetty huomiota jo yhtiön vastuuhenkilövalinnoissa, ja sopimusosaamista täydennetään kouluttautumalla Helsingin kaupungin järjestämissä koulutuksissa tai hankkimalla koulutusta markkinoilta.

Urakasopimukset valvotaan katselmoinneilla ja tarkastuksilla. Kiinteistönhoitosopimuksia valvotaan sähköisen huoltokirjan kautta sekä katselmoinneilla ja tarkastuksilla. Yhtiön tekninen isännöitsijä tarkastaa laskukierrossa laskut ennen kuin lasku siirtyy toimitusjohtajan hyväksyttäväksi.

Toimitusjohtaja seuraa toimintasuunnitelman mukaisten hankintojen, rakennus- ja muiden hankkeiden sekä talousarvion toteutumista yhteistyössä hankintojen ja hankkeiden vastuuhenkilöiden kanssa ja raportoi hallitukselle säännöllisesti niiden toteutumisesta ja mahdollisista poikkeamista.

Sopimusten hallinnan toteutumisen arviointi

Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3 on arvioinut sopimusten hallinnan järjestämistä, sopimusprosessien määrittelyä, merkittävien sopimusten priorisointia, sopimushallintajärjestelmän käyttämistä ja sopimusosaamista ja sen vahvistamisen tarvetta mm. toimitusjohtajan raportoinnin, merkittävämpien hankkeiden hankeraportoinnin, sähköisen huoltokirjan, hankekokousten ja tarkastusten, normaalien asiakaspalautteiden, olennaisille sidosryhmille järjestettyjen yhteistyökokousten, toimitusjohtajan laatiman riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan muistilistan sekä yhtiön riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan kuvauksen avulla.

Arvio sopimusten hallinnan nykytilasta

Tekemänsä arvioinnin perusteella Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3 esittää, että sopimusten hallinnan tila on melko hyvä, mutta edelleen parannuksia vaativa.

Toteutuneet merkittävät sopimusriskit

Tilikauden aikana ei ole toteutunut merkittäviä sopimusriskejä.

Merkittävimmät sopimusriskit ja niiden hallinta

Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3 on arvioinut merkittävimpiä sopimusriskejä. Merkittävimpiä sopimusriskejä ja keinoja niiden hallintaan ovat seuraavat:

- laajuudeltaan suurten hankkeiden laatu-, aikataulu- ja kustannusriskit (panostus suunnitteluun, huolellisesti laaditut sopimukset, merkittävimpien riskien hallintaa koskevat vaatimusasiakirjat sopimusliitteinä, ammattitaitoiset ja riittävät projektinjohto-, valvonta- ja asian tuntijaresurssit, ammattitaitoinen ja riittävä urakoitsijan projektihenkilöstö, toimivat ja selkeät kokous- ja päätöksentekomenettelyt, hyvin suunniteltu sopivan takapainoinen maksuerätaulukko,

hankekohtaisesti räätälöity hankeraportointi, katselmoinnit ja tarkastukset, selkeät ja raportointiin kytketyt laskutuksen tarkastus-, hyväksyntä ja seurantamenettelyt)

- pienempien rakennusurakkasopimusten laatu-, aikataulu- ja kustannusriskit (pääpiirtein kuten edellä, mutta soveltuvien osien hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen)
- kiinteistöhoitosopimusten mukaisten suoritusten täyttämättä jäämisen riskit (sopimus, sopimusohjelma, palvelukuvaus ja sopimuskatselmointi / -neuvottelu ennen sopimuksen allekirjoittamista, palvelusopimuksen alkuvaiheen systemaattinen käynnistämismenettely, sähköisen huoltokirjan käyttö ja seuranta, katselmoinnit ja tarkastukset, yhteistyöneuvottelut, laskujen asianmukaisuuden tarkastaminen, reklamoinnit sekä palvelumaksujen pidättäminen tai sovittujen sanktiomenettelyjen käyttö tarvittaessa)
- muiden tavara- ja palvelusopimusten mukaisten suoritusten täyttämättä jäämisen riskit (sopimus, sopimusohjelma ja palvelukuvaus ja sopimuskatselmointi / -neuvottelu ennen sopimuksen allekirjoittamista, maksuerät hyväksytyt suoritukset vastaan, yhteistyöneuvottelut, laskujen asianmukaisuuden tarkastaminen sekä reklamoinnit sekä palvelumaksujen pidättäminen tai sovittujen sanktiomenettelyjen käyttö tarvittaessa)
- pienhankintojen mukaisten suoritusten täyttämättä jäämisen riskit (toimitusten ja suoritusten valvonta, reklamoinnit ja maksujen pidättäminen tarvittaessa)

Kustannusten oikeaa tasoa hallitaan kilpailuttamalla hankintoja. Juridisissa asioissa käytetään tarvittaessa ulkopuolista asiantuntijaa.

Sopimusten hallinnan kehittämiskohteet ja kehittäminen

Arvioinnissa on todettu kuluneella tilikaudella kehittämistä vaativat seuraavat sopimusten hallinnan epäkohdat /puutteet /kehittämistarpeet ja -kohteet:

- voimassa olevien sopimusten tallentaminen isännöitsijätoimiston käyttämään sähköiseen sopimusten hallintajärjestelmään
- kiinteistöhoitosopimuksen huolto-ohjelman täsmennykset

Edellä mainittujen poikkeamien korjaamiseksi yhtiö on ottanut em. kehittämistarpeet huomioon toiminnassaan.

Sopimusten hallintaa on kehitetty vuoden 2024 aikana käynnistämällä kiinteistöhoitosopimuksen huolto-ohjelman täsmennysprosessi.

Vuoden 2025 aikana saatetaan kiinteistöhoitosopimuksen huolto-ohjelman täsmennykset loppuun sekä tallennetaan voimassa olevat sopimukset isännöitsijätoimiston käyttämään sähköiseen sopimusten hallintajärjestelmään.

ARVIO TULEVASTA TOIMINNASTA JA TALOUDESTA

Yhtiön toiminta jatkuu toistaiseksi pääperiaatteiltaan ennallaan.

Kiinteistön ikääntyessä kustannuksia aiheuttavat korjaustarpeet lisääntyvät. Hoito- ja rahoituskustannuksiin pyritään käytettävissä olevin keinoin vaikuttamaan niitä alentavasti tai niiden nousua hillitsevästi.

Sosiaali- ja terveystointa koskevilla yhteiskunnallisilla ratkaisuilla voi olla yhtiön toimintaan ulottuvia vaikutuksia. Yhtiön tulee seurata tätä kehitystä ja ottaa se toiminnassaan huomioon.

EU-direktiivien ja lainsäädännön sekä digitalisaation yleinen kehitys asettavat vaatimuksia kehityksen seurannalle ja yhtiöhallinnon jatkuvalle kehittämiselle.

Ilmastonmuutos synnyttäneen jatkossa uusia tarpeita kiinteistönhoidolle ja rakennuksen teknisten ominaisuuksien kehittämiseksi tulevaisuudessa.

Yhtiön talouden arvioidaan kehittyvän tasapainoisesti ja maksuvalmiuden säilyvän hyvänä.

HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN TULOSTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 0,50 euroa, kirjataan vapaan oman pääoman tulostilille ja että osinkoa ei jaeta.

KIINTEISTO OY HELSINGIN MALMINKATU 3

VASTIKERAHOITUSLASKELMAT 31.12.2024

HOITOPUOLEN TUOTOT		
Hoitovastikkeet brutto	755 007,69	
Vuokrat netto	65 701,20	
Käyttökorvaukset, netto	1 723,31	
Korkotuotot	16 697,36	
**Hoitotuotot yhteensä		839 129,56
HOITOPUOLEN MENOT		
Henkilöstökulut	-30 260,19	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-19,27	
Hoitokulut brutto	-778 218,46	
**Hoitomenot yhteensä		-808 497,92
Tilikauden yli-/alijäämä		30 631,64
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä		229 270,36
HOITOVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ		259 902,00
HOITOVASTIKKEEN ALV-VASTIKE		
Alv-vastikkeet brutto	15 517,98	
**Hoitotuotot yhteensä		15 517,98
Suoritettava alv	-138 499,52	
Vähennettävä alv	93 870,27	
**Hoitomenot yhteensä		-44 629,25
Tilikauden yli-/alijäämä		-29 111,27
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä		44 418,85
HOITOV. ALV-VASTIKKEEN YLI-/ALIJÄÄMÄ		15 307,58
TONTINVUOKRAVASTIKE		
TULOT		
Tontinv.vastikkeet verottomat	34 056,00	
Tontinv.vastikeet, verolliset brutto	140 034,66	
Suoritettava alv	-27 546,66	
**Tulot yhteensä		146 544,00
MENOT		
Tontinvuokrat	-134 708,23	
Tontinvuokrantasoitusmaksu (Malminkadun Pysäköinti Oy)	-14 594,04	
**Menot yhteensä		-149 302,27
Tilikauden yli-/alijäämä		-2 758,27
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä		-6 359,74
TONTINVUOKRAVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ		-9 118,01

KIINTEISTO OY HELSINGIN MALMINKATU 3

VASTIKERAHOITUSLASKELMAT 31.12.2024

ERILLISVASTIKE (JÄTE)

TULOT		
Jätevastikkeet brutto	7 157,34	
Suoritettava alv	-1 404,62	
**Tulot yhteensä		5 752,72

MENOT

Jätekulut brutto	-12 510,30	
Vähennettävä alv	2 461,76	
**Menot yhteensä		-10 048,54
Tilikauden yli-/alijäämä		-4 295,82
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä		13 214,54

JÄTEHUOLTOVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 8 918,72

ERILLISVASTIKE (JÄÄHDYTYS)

TULOT		
Jäähdytysvastikkeet brutto	13 491,32	
Suoritettava alv	-2 654,91	
**Tulot yhteensä		10 836,41

MENOT

Jäähdytyskulut (sis huolto) brutto	-17 021,89	
Vähennettävä alv	3 371,46	
**Menot yhteensä		-13 650,43
Tilikauden yli-/alijäämä		-2 814,02
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä		-368,45

JÄÄHDYTYSVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ -3 182,47

ERILLISVASTIKE (SÄHKÖ)

TULOT		
Sähkövastikkeet brutto	38 164,54	
Suoritettava alv	-7 483,35	
**Tulot yhteensä		30 681,19

MENOT

Sähkölulut brutto	-47 373,99	
Vähennettävä alv	9 271,42	
**Menot yhteensä		-38 102,57
Tilikauden yli-/alijäämä		-7 421,38
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä		8 553,61

SÄHKÖVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 1 132,23

KIINTEISTO OY HELSINGIN MALMINKATU 3

VASTIKERAHOITUSLASKELMAT 31.12.2024

PÄÄOMAVASTIKKEET

Pääomavastike 1, alv

TULOT		
Pääomavastike 1 alv, brutto	345 059,73	
Suoritettava alv	-67 877,73	
**Tulot yhteensä		277 182,00
MENOT (82,2433%)		
Lyhennykset	-188 912,85	
Korot ja kulut	-67 229,33	
**Menot yhteensä		-256 142,18
Tilikauden yli-/alijäämä		21 039,82
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä		-21 845,54
PÄÄOMAVASTIKE 1, ALV YLI-/ALIJÄÄMÄ		-805,72

Pääomavastike 2, alv ja 2

TULOT		
Pääomavastike 2 alv, brutto	6 096,27	
Suoritettava alv	-1 199,67	
**Tulot yhteensä		4 896,60
MENOT (1,3851%)		
Lyhennykset	-3 181,57	
Korot ja kulut	-1 132,24	
**Menot yhteensä		-4 313,81
Tilikauden yli-/alijäämä		582,79
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä		1 120,94
PÄÄOMAVASTIKE 2, ALV YLI-/ALIJÄÄMÄ		1 703,73

Pääomavastike 3, VEROTON

TULOT		
Pääomavastike 3	9 019,00	
**Tulot yhteensä		9 019,00
MENOT (3,1205%)		
Lyhennykset	-7 167,80	
Korot ja kulut	-2 550,84	
**Menot yhteensä		-9 718,64
Tilikauden yli-/alijäämä		-699,64
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä		623,04
PÄÄOMAVASTIKE 3 YLI-/ALIJÄÄMÄ		-76,60

KIINTEISTO OY HELSINGIN MALMINKATU 3

VASTIKERAHOITUSLASKELMAT 31.12.2024

Pääomavastike 3, ALV ja 3a

TULOT		
Pääomavastike 3 alv, BRUTTO	46 316,94	
Suoritettava alv	-9 102,78	
**Tulot yhteensä		37 214,16
MENOT (13,2511%)		
Lyhennykset	-30 437,78	
Korot ja kulut	-10 832,04	
**Menot yhteensä		-41 269,82
Tilikauden yli-/alijäämä		-4 055,66
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä		4 450,53

PÄÄOMAVASTIKE 3, ALV YLI-/ALIJÄÄMÄ

394,87

TULOT		
Pääomavastike 6	36 698,00	
**Tulot yhteensä		36 698,00
MENOT (19,4301 %)		
Lyhennykset	-22 668,45	
Korot ja kulut	-12 257,96	
**Menot yhteensä		-34 926,41
Tilikauden yli-/alijäämä		1 771,59
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä		657,65

PÄÄOMAVASTIKE 6 YLI-/ALIJÄÄMÄ

2 429,24

Pääomavastike 6, ALV

TULOT		
Pääomavastike 6 alv, BRUTTO	180 883,67	
Suoritettava alv	-35 617,87	
**Tulot yhteensä		145 265,80
MENOT (80,5699 %)		
Lyhennykset	-93 998,21	
Korot ja kulut	-50 829,54	
**Menot yhteensä		-144 827,75
Tilikauden yli-/alijäämä		438,05
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä		2 507,86

PÄÄOMAVASTIKE 6, ALV YLI-/ALIJÄÄMÄ

2 945,91

PÄÄOMAVASTIKKEIDEN JÄÄMÄT YHTEENSÄ

6 591,43

KIINTEISTO OY HELSINGIN MALMINKATU 3

VASTIKERAHOITUSLASKELMAT 31.12.2024

KOKONAISYLI-/ALIJÄÄMÄ

279 551,49

TÄSMÄYTYS TASEESEEN

Rahat ja saamiset	396 248,72	
		396 248,72
Ostovelat	-47 262,64	
Korkovelat	-25 019,36	
Muut velat	-20 494,24	
Siirtovelat	-23 920,99	
		-116 697,23
YLI-/ALIJÄÄMÄ		279 551,49

Talousarviovertailu

	01.01.2024 - 31.12.2024	Budjetti 2024	Ero %
TALOUSARVIOVERTAILU			
KIINTEISTÖN TUOTOT			
Vastikkeet			
Hoitovastikkeet	778 570,16	781 064,82	(-0,32 %)
Kulutusperusteiset vastikkeet	47 270,32	47 270,37	
Vastikkeet yhteensä	825 840,48	828 335,19	(-0,30 %)
Vuokrat	65 701,20	133 200,00	(-50,67 %)
Käyttökorvaukset	1 723,31	3 200,00	(-46,15 %)
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	893 264,99	964 735,19	(-7,41 %)
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Kiinteistön hoitokulut			
Henkilöstökulut	-30 260,19	-31 295,00	(-3,31 %)
Hallinto	-14 839,61	-19 950,00	(-25,62 %)
Käyttö- ja huolto	-107 186,96	-126 000,00	(-14,93 %)
Ulkoalueiden hoito	-3 449,85	-4 569,45	(-24,50 %)
Siivous	-4 677,50	-5 200,00	(-10,05 %)
Lämmitys	-167 841,19	-164 000,00	(2,34 %)
Sähkö ja kaasut	-38 897,14	-36 000,00	(8,05 %)
Jätehuolto	-11 621,61	-12 500,00	(-7,03 %)
Vahinkovakuutukset	-11 437,54	-10 600,00	(7,90 %)
Vuokrat ja vastikkeet	-283 933,85	-318 600,00	(-10,88 %)
Kiinteistövero	-122 928,83	-123 000,00	(-0,06 %)
Korjaukset	-128 637,92	-175 573,76	(-26,73 %)
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-925 712,19	-1 027 288,21	(-9,89 %)
HOITOKATE	-32 447,20	-62 553,02	(-48,13 %)
POISTOT JA ARVONALENTUMISET			
Rakennuksista ja rakennelmista	-349 674,00	-290 000,00	(20,58 %)
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-349 674,00	-290 000,00	(20,58 %)
	-349 674,00	-290 000,00	(20,58 %)
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT			
Korkotuotot	16 697,36	0,00	
Muut rahoitustuotot			
Pääomavastikkeet	510 275,56	510 275,56	
Korkokulut	-144 846,22	-152 926,74	(-5,28 %)
Muut rahoituskulut	-5,00	0,00	
RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ	382 121,70	357 348,82	(6,93 %)
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	0,50	4 795,80	(-99,99 %)
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	0,50	4 795,80	(-99,99 %)

Tuloslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

01.01.2023 - 31.12.2023

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	778 570,16	648 666,28
Kulutusperusteiset vastikkeet	47 270,32	57 963,44
Vuokrat	65 701,20	133 962,86
Käyttökorvaukset	1 723,31	3 407,79

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

893 264,99

844 000,37

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Henkilöstökulut	-30 260,19	-28 489,43
Hallinto	-14 839,61	-18 372,46
Käyttö ja huolto	-107 186,96	-109 660,72
Ulkoalueiden hoito	-3 449,85	-6 283,46
Siivous	-4 677,50	-4 583,41
Lämmitys	-167 841,19	-168 158,64
Sähkö ja kaasut	-38 897,14	-29 428,18
Jätehuolto	-11 621,61	-10 579,28
Vahinkovakuutukset	-11 437,54	-10 108,98
Vuokrat	-283 933,85	-317 505,48
Kiinteistövero	-122 928,83	-121 984,12
Korjaukset	-128 637,92	-192 666,98

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

-925 712,19

-1 017 821,14

HOITOKATE

-32 447,20

-173 820,77

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Rakennuksista ja rakennelmista	-349 674,00	-254 560,00
--------------------------------	-------------	-------------

POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ

-349 674,00

-254 560,00

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT

Korkotuotot	16 697,36	16 032,89
Muut rahoitustuotot		
Pääomavastikkeet	510 275,56	539 456,97
Korkokulut	-144 846,22	-127 107,22
Muut rahoituskulut	-5,00	0,00

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ

382 121,70

428 382,64

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

0,50

1,87

TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO

0,50

1,87

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Liittymismaksut	166 184,73	166 184,73
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	16 839 186,00	17 188 860,00
Muut aineelliset hyödykkeet	58 865,77	58 865,77
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	17 064 236,50	17 413 910,50
SJOITUKSET		
Muut osakkeet ja osuudet	1 758 141,39	1 758 141,39
SJOITUKSET YHTEENSÄ	1 758 141,39	1 758 141,39
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	18 822 377,89	19 172 051,89
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	0,00	7 336,03
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	396 248,72	373 284,49
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	396 248,72	380 620,52
SAAMISET YHTEENSÄ	396 248,72	380 620,52
RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ	0,00	0,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	396 248,72	380 620,52
VASTAAVAA YHTEENSÄ	19 218 626,61	19 552 672,41

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	163 411,39	163 411,39
Rakennusrahasto	2 168 130,07	2 168 130,07
Muut rahastot		
Vararahasto	1 415 543,47	1 415 543,47
Lainanlyhennysrahasto	12 293 619,30	12 293 619,30
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-61 525,37	-61 527,24
Tilikauden tulos	0,50	1,87
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	15 979 179,36	15 979 178,86
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Velat saman konsernin yrityksille	2 776 383,36	3 122 750,02
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 776 383,36	3 122 750,02
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Ostovelat	47 262,64	21 369,88
Velat saman konsernin yrityksille	371 386,02	373 765,31
Muut velat	20 494,24	27 021,63
Siirtovelat	23 920,99	28 586,71
LYHYTAIKAINEN VIERASPÄÄOMA YHTEENSÄ	463 063,89	450 743,53
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	3 239 447,25	3 573 493,55
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	19 218 626,61	19 552 672,41

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2024**TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT****LAADINTAPERIAATTEET**

Tilinpäätöksen laatimisessa on noudatettu PMA 2 ja 3 luvun mukaista pienyrittysäännöstä.

HENKILÖSTÖKULUT

	2024	2023
Palkat ja palkkiot	26 352,81	24 596,72
Eläkekulut	3 593,30	3 411,12
Muut henkilösivukulut	314,08	481,59
Henkilöstökulut yhteensä	<u>30 260,19</u>	<u>28 489,43</u>

POISTOT/TULOS

Kiinteistöosakeyhtiön ei tarvitse tehdä vuosittain suunnitelman mukaisia poistoja, joten yhtiössä on tehty korkeintaan evl:n maksimipoistot tavoitteena tulos, josta ei synny verotettavaa tuloa. Omaisuus poistetaan taloudellisena vaikutusaikanaan.

Tilikaudella on tehty poistoja seuraavasti

	2024	2023
Poistot rakennuksista	326 424,00	223 560,00
Poistot koneista ja kalustosta	23 250,00	31 000,00
Yhteensä	<u>349 674,00</u>	<u>254 560,00</u>

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT**Aineelliset hyödykkeet**

	2024	2023
Kiinteistöjen liittymismaksut		
Väestönsuojaoikeudet	126 140,94	126 140,94
Kaukolämpöliittymä	33 159,85	33 159,85
Sähköliittymä	3 229,21	3 229,21
HTV-liittymä	3 229,21	3 229,21
Palohälytysliittymä	425,52	425,52
Yhteensä	<u>166 184,73</u>	<u>166 184,73</u>

Rakennukset

	2024	2023
Kirjanpitoarvo 1.1.	17 095 860,00	17 319 420,00
Poisto	-326 424,00	-223 560,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>16 769 436,00</u>	<u>17 095 860,00</u>

Rakennusten koneet ja laitteet

	2024	2023
Kirjanpitoarvo 1.1.	93 000,00	124 000,00
Poisto	-23 250,00	-31 000,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>69 750,00</u>	<u>93 000,00</u>

Muut aineelliset hyödykkeet

	2024	2023
Taidehankinnat	58 865,77	58 865,77
Yhteensä	<u>58 865,77</u>	<u>58 865,77</u>

Aineelliset hyödykkeet yhteensä	17 064 236,50	17 413 910,50
---------------------------------	---------------	---------------

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2024**SIJOITUKSET/OSAKKEET**

Malminkadun Pysäköinti Oy:n 1.500 kappaletta osakkeita yhteensä 2.522,82 €, johon liittyy rahasto-osuutena maksettu 1.755.618,57 €.

	2024	2023
Pysäköintiyhtiön osakkeet		
Kirjanpitoarvo 1.1.	1 758 141,39	1 758 141,39
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>1 758 141,39</u>	<u>1 758 141,39</u>
Pysyvät vastaavat yhteensä	18 822 377,89	19 172 051,89

Lyhytaikaiset saamiset

	2024	2023
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Helsingin kaupunki, autopaikkavuokrat	3 463,80	0,00
Helsingin kaupunki, edelleen laskutus	1 872,69	3 720,00
Helen Sähköverkko, muuntamovuokra	0,00	1 610,48
Nordea Bank Oyj:n saldo	390 912,23	367 954,01
Yhteensä	<u>396 248,72</u>	<u>373 284,49</u>

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Oma Pääoma	2024	2023
Osakepääoma 1.1.	163 411,39	163 411,39
Osakepääoma 31.12.	<u>163 411,39</u>	<u>163 411,39</u>
 Rakennusrahasto 1.1.	 2 168 130,07	 2 168 130,07
Rakennusrahasto 31.12.	<u>2 168 130,07</u>	<u>2 168 130,07</u>
 Vararahasto 1.1.	 1 415 543,47	 1 415 543,47
Vararahasto 31.12.	<u>1 415 543,47</u>	<u>1 415 543,47</u>
 Lainanlyhennysrahasto 1.1.	 12 293 619,30	 12 293 619,30
Lainanlyhennysrahasto 31.12.	<u>12 293 619,30</u>	<u>12 293 619,30</u>
 Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	 -61 525,37	 -61 527,24
Voitto/tappio tilikaudella	0,50	1,87
Voitto/tappio 31.12.	<u>-61 524,87</u>	<u>-61 525,37</u>
Oma pääoma yhteensä	15 979 179,36	15 979 178,86

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2024**Vieras pääoma**

Pitkäaikainen vieras pääoma

Velat saman konsernin yrityksille, pitkäaikainen laina 1

Helsingin kaupunki

2024**2023**

Lainan saldo 1.1.

1 516 666,68

1 633 333,34

Lyhennetty

-116 666,66

-116 666,66

Lainan saldo 31.12.

1 400 000,02

1 516 666,68

Seuraavan tilikauden lyhennykset

116 666,66

116 666,66

Yli 5 vuoden päästä erääntyvät velat

816 666,72

933 333,38

Helsingin kaupungin lainan 3941004403 perustietoja:

Nostettu

15.7.2021

laina-aika, 15 vuotta

v. 2036

Korko, peruskorko +0,35%, vähintään 2%

4,10 %

Laina on vakuukseton.

Lainojen lyhennykset ja kulut katetaan kahdella pääomavastikkeella. Kulut jaetaan jälkilaskelmassa alla olevan jaon mukaan:

Pääomavastike 6, alv (kaupunki)

80,5699 %

Pääomavastike 6 (MP)

19,4301 %

100,0000 %

Velat saman konsernin yrityksille, pitkäaikainen laina 2

Helsingin kaupunki

2024**2023**

Lainan saldo 1.1.

1 952 450,00

2 182 150,00

Lyhennetty

-229 700,00

-229 700,00

Lainan saldo 31.12.

1 722 750,00

1 952 450,00

Seuraavan tilikauden lyhennykset

229 700,00

229 700,00

Yli 5 vuoden päästä erääntyvät velat

574 250,00

803 950,00

Velat saman konsernin yrityksille, pitkäaik. yht

2 776 383,36

3 122 750,02

Helsingin kaupungin lainan 3941004642 perustietoja:

Nostettu

17.6./30.9.2022

laina-aika, 10 vuotta

v. 2032

Korko, peruskorko +0,35%, vähintään 2%

4,10 %

Lainojen lyhennykset ja kulut katetaan neljällä pääomavastikkeella. Kulut jaetaan jälkilaskelmassa alla olevan jaon mukaan:

Pääomavastike 1, alv

82,2433 %

Pääomavastike 2 alv

1,3851 %

Pääomavastike 3a ja 3 alv

13,2511 %

Pääomavastike 3

3,1205 %

100,0000 %

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2024

Velat saman konsernin yrityksille, lyhytaikainen	2024	2023
Lainat Helsingin kaupungille	346 366,66	346 366,66
Korkovelat Helsingin kaupungille	25 019,36	27 398,65
Velat saman konsernin yrityksille, lyhytaikainen yht	371 386,02	373 765,31
Lyhytaikainen vieras pääoma	2024	2023
Velat saman konsrernin yrityksille	371 386,02	373 765,31
Ostovelat	47 262,64	21 369,88
Muut velat	20 494,24	27 021,63
Siirtovelat	23 920,99	28 586,71
Lyhytaikainen yhteensä	463 063,89	450 743,53
Vieras pääoma yhteensä	3 239 447,25	3 573 493,55

VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET

PANTTIKIRJAT

Sähköiset panttikirjat.
Haltija: Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3

Panttikirjat nro	määrä €	kiinnityksen uudistamispäivä
10 891	504 563,78	04.09.1998
10 892	504 563,78	04.09.1998
10 893	336 375,85	04.09.1998
10 894	336 375,85	04.09.1998
29 491	127 250,00	13.08.2012
29 492	500 000,00	13.08.2012
29 493	500 000,00	13.08.2012
29 494	500 000,00	13.08.2012
29 495	500 000,00	13.08.2012
29 496	500 000,00	13.08.2012
29 497	500 000,00	13.08.2012
29 498	500 000,00	13.08.2012
29 499	500 000,00	13.08.2012
yhteensä	5 809 129,26	

Sähköiset panttikirjat.
Haltija: Helsingin kaupunki, lainojen vakuutena olevat panttikirjat:

Panttikirjat nro	määrä €	kiinnityksen uudistamispäivä
336 570	1 000 000,00	03.06.2022
336 571	1 000 000,00	03.06.2022
336 572	820 000,00	03.06.2022
yhteensä	2 820 000,00	

Lainojen saldot 31.12.20243 122 750,02 €

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2024

Yhtiö on Helsingin kaupungin vuokratontilla. Vuokrasopimus päättyy 31.12.2050.
Hallintaoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys 21.11.1988/1050/II.
Vuosivuokra vuonna 2024: 134 708,23 €/vuosi

Kiinteistöinvestoinnit

Yhtiöllä ei ole kiinteistöinvestointeja.

KONSERNISUHTEET

Yhtiö kuuluu Helsingin kaupunginkonserniin. Konsernitilinpäätös on saatavilla Helsingin Talous- ja suunnittelukeskuksen varainhallintayksiköstä, osoitteessa Pohjoisesplanadi 15-17, 00170 Helsinki.

HELSINGIN KAUPUNGIN TAI HELSINGIN KAUPUNKI -KONSERNIIN KUULUVIEN YHTEISÖJEN JA KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ HELSINGIN MALMINKATU 3 VÄLISET LIIKETOIMET**Konsernitilin käyttöoikeustili**

Yhtiön pankkitili on liitetty Helsingin kaupungin konsernitilisopimukseen käyttöoikeustilinä. Yhtiöllä ei ollut tilikaudella käytettävissään käyttöoikeustilin limiittiä.

Lainat Helsingin kaupungilta

Yhtiöllä on Helsingin kaupungin myöntämä laina nro 3941004403 määrältään 1 400 000,02 euroa. Lainan käyttötarkoitus on rakennuksen ulkovaipan peruskorjauksen pitkäaikainen rahoittaminen ja se on nostettu 9.7.2021. Lainaa lyhennettiin tilikauden aikana lainaehtojen mukaisesti 116 666,33 eurolla. Laina on vakuudeton.

Yhtiöllä on Helsingin kaupungin myöntämä laina nro 3941004642 määrältään 1 722 750,00 euroa. Lainan käyttötarkoitus on Kampin toiminnallisen peruskorjauksen rahoitukseksi otettujen lainojen tilalle tehty uusi rahoitusjärjestely. Lainan vakuudeksi on kiinnitetty kiinteistöön 91-4-179-11-L1 kohdistuvat 3.6.2022 vahvistetut panttikirjat 336570-336572 yhteismäärältään 2 820 000,00 €. Lainaa lyhennettiin tilikauden aikana lainaehtojen mukaisesti 229 700,00 eurolla. Laina on vakuudeton.

Sähkönosto

Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3 on liittynyt Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen solmimaan dynaamiseen sähkönostosopimukseen Helen Oy:n kanssa ja osti sähköenergian Helen Oy:ltä. Sopimuksen mukaisessa menettelyssä yhtiö kiinnittää ennen kunkin kalenterivuoden alkua systeemihinnan ja aluehintaeron. Mahdolliset kiinnittämättä jääneet osat sekä vähäinen määrä muita sähkömarkkinaehtoisia osia määräytyvät kalenterivuoden aikana markkinaehtoisesti. Helen Oy on tehnyt sopimukseen liittyneille yhtiölle suosituksia yhtiöille edullisiksi arvioimistaan hintakiinnitysten ajankohdista pyrkien asiakkaan kannalta mahdollisimman edulliseen ratkaisuun. Helen Oy:n palkkio palvelusta oli kiinteä per kWh eikä riippunut hintakiinnityksistä. Kiinnitetty hinta (pääosa sähköenergian hinnasta) oli yhtiölle toimitusjakson ajan riskitön / kiinteä ja kirjattiin kirjanpidossa sähköenergiakuluksi. Menettelyllä pyrittiin tasaiseen kassavirtaan ja edulliseen sähkön hintaan.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2024**Muut merkittävät liiketoimet**

Sähkönoston lisäksi merkittävimmät liiketoimet tavanomaisin ehdoin Helsingin kaupungin tai Helsingin kaupunkikonserniin kuuluvien yhteisöjen ja Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3:n välillä ovat seuraavat:

- maanvuokrasopimus, Helsingin kaupunki
- kaukolämpö, Helen Oy
- kaukojäähdytys Helen Oy
- jätehuolto HSY
- isännöintipalvelusopimus, Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat
- toimistotilan vuokrasopimus, Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat
- jätehuoneen vuokrasopimus, Kiinteistö Oy Auroranlinna

Kiinnitys tontin 91-4-179-11 vuokraoikeuteen

Helsingin kaupungilla on oikeus parhaalla etuoikeudella olevaan kiinnitykseen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja alueella oleviin vuokramiehen omistamiin rakennuksiin vuotuisen vuokranmaksun vakuudeksi enintään 417 778,81 euron määrään asti sekä kadun tai tien vuotuisen kunnossapitomaksun suorittamisen vakuudeksi enintään 1 681,88 euron määrään asti molemmat enintään 16 % vuotuisine korkoineen sekä mainittujen määrien perimisestä aiheutuvien enintään 336,38 euron määrään nousevien kulujen suorittamisen vakuudeksi. Vuokramies on velvollinen hakemaan ja pitämään voimassa kiinnityksen maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.

KIINTEISTÖ OY HELSINGIN MALMINKATU 3

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 24.2.2025

Ilkka Aaltonen
puheenjohtaja

Heikki Ketola

Matti Kuusela

Virva Lehto

Marika Väisänen

Raino Antikainen, toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä ____ / ____ 2025

BDO Oy

Teemu Koski
KHT

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Kirjanpitoaineisto

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

Tositelajit

Tallennustapa: Sähköisesti Hauswise järjestelmässä

Koodi	Tositelaji	Numero
GJ	Muistio	1 - 72
PJ	Ostolasku	1 - 381
GI	Tiliote	1 - 288
HJ	Vastikereskontra	1 - 1
SJ	Myyntilasku	1 - 1
PL	Palkkatapahtumat	1 - 24
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietotositteet

Numero	Nimi
1	Rasitustodistus
2	Nordea_saldotodistus_31_12_2024
3	Helsingin_kaupungin_lainat_saldotodistus_07_01_2025
4	Helsingin_kaupungin_lainat_laskuennuste_07_01_2025