

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

Y-tunnus: 1958762-2

01.01.2024 - 31.12.2024

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2034 asti

Tilinpäätös ja toimintakertomus tilikaudelta 01.01.2024 - 31.12.2024

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Tase	27
Tuloslaskelma.....	29
Rahoituslaskelma (epäsuora).....	30
Talousarviovertailu.....	31
Vastikerahoituslaskelma	33
Tilinpäätöksen liitetiedot.....	35
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset.....	45
Tilinpäätösmerkintä.....	46
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	47

Sähköiset allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä.

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt.

Tilinpäätöksen laati:

Helsingin kaupunki, Taloushallintopalvelut Talpa

Osoite: Työpajankatu 8, 00580 HELSINKI

Y-tunnus: 1958762-2

Kotipaikka: HELSINKI

Toimintakertomus

YLEISTÄ

Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat on Helsingin kaupungin konserniin kuuluva tytäryhtiö. Yhtiö on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jolla on vähäisessä määrin myös vuokraus- ja palvelutuotantotoimintaa. Osakekannan omistaa 100 % Helsingin kaupunki. Yhtiö on lain julkisista hankinnoista (29.12.2016/1397) 15 §:n tarkoittama Helsingin kaupungin sidosyksikkö.

Yhtiön toimiala ja keskeiset toimintaperiaatteet

Yhtiön toimialana on osana Helsingin kaupunkikonsernia omistaa tai hallita vuokraoikeuden nojalla tontteja, omistaa niillä olevia tai niille rakennettavia pääasiassa Helsingin kaupungin palvelutuotannon käytössä olevia rakennuksia. Yhtiö voi harjoittaa myös vuokraustoimintaa. Lisäksi yhtiön toimialana on omistaa muussa kuin kaupallisessa käytössä olevien toimitilojen sekä koulurakennusten omistamiseen tai hallintaan liittyviä osakkeita. Yhtiö voi myös tuottaa isännöintipalveluja ja isännöintipalvelujen tukipalveluja Helsingin kaupungin ja/tai yhtiön itsensä kokonaan tai osittain omistamille yhteisöille.

Yhtiöjärjestyksen mukaiset yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainnit ja hallintaperusteet olivat seuraavat (omistustonteilla on kiinteistötunnus, vuokratonteilla laitostunnus): 91-28-153-3-L1, 91-47-21-9-L1, 91-38-10-3-L1, 91-41-200-18-L1, 91-33-256-2-L1, 91-12-370-1, 91-38-226-6-L1, 91-38-95-1-L1, 91-23-669-18, 91-12-392-22-L1, 91-13-436-12-L1, 91-49-157-10-L1, 91-33-155-2-L1, 91-47-97-4-L1, 91-45-584-1-L1, 91-40-119-1-L1 (muodostuen kiinteistöstä 91-40-119-2 16 881 m², 91-40-119-1 7130 m², 91-40-9901-0 184 m²).

Yhtiö toimii ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävästi.

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.

Edellä mainituista Helsingin yliopiston omistuksessa olevalla tontilla 91-33-155-2 sijainnut päiväkotirakennus purettiin, tontti maisemoitiin ja tontin vuokrasopimus päätettiin 31.12.2024.

Yhtiön toiminnan strategiset lähtökohdat

Yhtiö on ottanut toiminnassaan huomioon kaupunginvaltuuston 13.10.2021 (§ 286) hyväksymän Helsingin uuden kaupunkistrategian vuosille 2021-2025 ja Helsingin kaupunginhallituksen 30.1.2023 (§ 15) hyväksymän päivitetyn yhtiökohtaisen omistajastrategian Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille.

Kaupungin päättämien yhtiötä koskevien strategioiden lisäksi yhtiöllä on vuosittain päivitettävät kiinteistökohtaiset yhtiön kiinteistöstrategiat, joissa otetaan huomioon kaupungin konserniohjaus sekä mm. kaupungin palveluverkko- ja aluekehitys. Kiinteistökohtainen kiinteistöstrategia koostuu elinkaarinäkymästä ja sen pohjalta määritetystä kunnossapitostrategiasta.

1958762-2

Rekisteröinnit

Yhtiö on rekisteröity arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta, ennakoperintärekisteriin ja säännöllisesti palkkoja maksavaksi rekisteröidyksi työntajaksi 1.1.2006. Liiketoiminnasta arvonlisäverovelvolliseksi yhtiö on rekisteröity 15.6.2009.

Posti- ja käyntiosoite

Yhtiön postiosoite on PL 58207, 00099 Helsingin kaupunki.

Käyntiosoite on Työpajankatu 8, 3. krs, 00580 Helsinki.

Yhtiön omistamat ja vuokraamat tontit

Yhtiö omistaa tontit 91–12-370-1 ja 91–23-669-18. Muut yhtiön omistamat tai rakenteilla olevat rakennukset sijaitsevat Helsingin kaupungilta vuokratuilla tonteilla ja maa-alueilla. Osoitteessa Hanuripolku 3 sijainnut päiväkotirakennus, joka purettiin vuoden 2024 lopulla, sijaitsi Helsingin yliopistolta vuokratulla tontilla.

YHTIÖN OMISTAMAT RAKENNUKSET SEKÄ RAKENNUSTEN TILAT JA OSAKESARJAT 31.12.2024

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön rakennuksissa seuraavasti:

Kylänvanhimmantie 25, pysyvä rakennustunnus 7078, VTJ-PRT 103396235D

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 2	Kokoontumis- ja opetustila	1527	1-1527	1527

Kylänvanhimmantie 25, pysyvä rakennustunnus 7077, VTJ-PRT 103396234C

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	Terveysasema	3941	1528-5468	3941

Ostoskuja 3, pysyvä rakennustunnus 30149, VTJ-PRT 101691469Y

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	Terveysasema	2616	5469-8084	2616

Meripihkatie 8, pysyvä rakennustunnus 16948, VTJ-PRT 101456939F

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	Terveysasema	2554	8085-10638	2554

Vuorensyrjä 8, pysyvä rakennustunnus 25056, VTJ-PRT 1031402616

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	Terveysasema	1788	10639-12426	1788

Luutnantintie 12-14, pysyvä rakennustunnus 12300, VTJ-PRT 100933884R

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	Terveysasema	1500	12427-13926	1500

Sturenkatu 12, pysyvä rakennustunnus 2579, VTJ-PRT 103180616Y

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	kokoontumis- ja toimistotila	679	13927-14605	679

Sturenkatu 14/Viipurinkatu 2 (Talo 2), pysyvä rakennustunnus 2580, VTJ-PRT 1031806170

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Krs 1	toimistotila	816	14606-15410	805
Krs 2	toimistotila	518	15411-15920	510
Krs 3	toimistotila	524	15921-16436	516
Krs 4	toimistotila	524	16437-16952	516

1958762-2

Krs 5	toimistotila	505	16953-17449	497
Krs 6	toimistotila	505	17450-17946	497
Krs 7	toimistotila	505	17947-18443	497
Krs 8	toimistotila	505	18444-18940	497
	yhteensä	4402		4335

Pikkalankatu 5, pysyvä rakennustunnus 18210, VTJ-PRT 102176524W

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Kerros
1	Toimisto	3788,5	18941-22728	3788	1.-7. krs
2	Ravintola	97	22729-22825	97	1. krs
3	Liiketila	108,5	22826-22934	109	1. krs
	yhteensä	3994		3994	

Vilppulantie 14, pysyvä rakennustunnus 17341, VTJ-PRT 101485769F

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	koulu	11784	22935-34718	11784

Muottilijankatu 3, pysyvä rakennustunnus 46692, VTJ-PRT 103282710A

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	koulu	5270	34719-39988	5270

Savonkatu 4, pysyvä rakennustunnus 2711, VTJ-PRT 103190187P

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	koulu	5435	39989-45423	5435

Apollonkatu 12, Minervankatu 3, pysyvä rakennustunnus 2941, VTJ-PRT 103199878A

Apollonkatu 12 (Minervaskolan)

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Huon.tyyppi	Kerros
1	koulu	3330	45424-49373	3950		K-5. krs
2	asuinhuoneisto	40	49374-49439	66	2 h+k	välikerros (0/1)
	yhteensä	3370		4016		

Minervankatu 3

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Huon.tyyppi
A 1	asunto	65	49440-49546	107	2 h+k
A 2	asunto	53	49547-49633	87	3 h+k
A 3	asunto	35	49634-49690	57	1h+k
A 4	asunto	89	49691-49836	146	3h+k
A 5	asunto	108	49837-50013	177	4h+k
A 6	asunto	105	50014-50185	172	4h+k
A 7	asunto	108	50186-50362	177	4 h+k
A 8	asunto	105	50363-50534	172	4 h+k
A 9	asunto	108	50535-50711	177	4 h+k
A 10	asunto	105	50712-50883	172	4 h+k
A 11	asunto	24	50884-50923	40	1 h+k
	yhteensä	905		1484	

Laitatuulenkaari 2, pysyvä rakennustunnus 32878, VTJ-PRT 1022142307

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	päiväkoti	563	50924-51486	563

Hanuripolku 3, pysyvä rakennustunnus 11985, VTJ-PRT 100905172J (RAKENNUS PURETTIIN TILIKAUDELLE)

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	päiväkoti	474	51487-51960	474

Kivikonkuja 4, pysyvä rakennustunnus 59737, VTJ-PRT 1017975918

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Krs 1	arkisto- ja työtila	1138,5	51961-53098	1138
Krs 2	arkisto- ja toimistotila	1208	53099-54306	1208
Krs 3	arkisto- ja toimistotila	1044,5	54307-55351	1045
	yhteensä	3391		3391

Runokylänkatu 2, pysyvä rakennustunnus 70969, VTJ-PRT 103957301A

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Kerros
1	vss-/sosiaalitila	446	55352-55657	306	0

1958762-2

2	käytävä- ja porrashuonetilat	42	55658-55682	25	0
3	koulu- ja ravintolatila	2525	55683-58207	2525	1
4	tuulikaappi- ja porrashuonetilat	85	58208-58258	51	1
5	varasto- ja laitetilat	85	58259-58309	51	1, parvi
6	porrashuonetilat	31,5	58310-58328	19	1, parvi
7	porrastila	17,5	58329-58339	11	1, taso
8	koulutila	1616,5	58340-59956	1617	2
9	porrashuonetilat	72	59957-59999	43	2
10	koulutila	1638	60000-61637	1638	3
11	porrashuonetilat	72	61638-61680	43	3
12	koulutila	1529	61681-63209	1529	4
13	porrashuonetilat	72	63210-63252	43	4

Runokylänkatu 2, pysyvä rakennustunnus 70968, VTJ-PRT 103957302B

14	varasto	200	63253-63372	120	1
yhteensä		8431,5		8021	

Maatullinkuja 8, pysyvä rakennustunnus 71607, VTJ-PRT 104007376M

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Kerros
1	Varasto	4	63373-63376	4	1
2	Koulu- ja päiväkotitilat	4721	63377-68097	4721	1
3	Sosiaali- ja varastotilat (vss)	204	68098-68301	204	1
4	Portaikkotilat	54	68302-68355	54	1
5	Koulu- ja päiväkotitilat	3311	68356-71666	3311	2
6	Portaikkotilat	30	71667-71696	30	2

Maatullinkuja 8, pysyvä rakennustunnus 71610

7	Varasto	9	71697-71705	9	1
---	---------	---	-------------	---	---

Maatullinkuja 8, pysyvä rakennustunnus 71611

8	Varasto	42	71706-71747	42	1
---	---------	----	-------------	----	---

Maatullinkuja 8, pysyvä rakennustunnus 71612

9	Kota	38	71748-71785	38	1
yhteensä		8413	8413	8413	

Yhtiön osaketilojen pinta-ala yhteensä 71 037,5 m²

Osakekirjoja ei ole painettu.

Yhtiöjärjestyksessä osakastiloiksi määritetyt väestönsuojatilat vss-laitetiloja lukuun ottamatta ovat normaaliaikana osakashallinnassa. Tilat otetaan tarvittaessa väestönsuojakäyttöön voimassa olevien lakien, asetusten ja määräysten mukaisesti. Yhtiöllä on oikeus normaaliaikakin tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan kanssa sopien huolehtia vastuulleen kuuluvasta väestönsuojan kunnossapidosta asianmukaisesti.

Yhtiön välittömässä hallinnassa ovat talousyksiköiden tekniset tilat, jätehuollon tilat, kiinteistöhoitoa sekä kunnossapitoa palvelevat tilat ja vastaavat tilat, rakennusten poistumiskäytävät ja -portaot (kun ne eivät palvele muuta käyttöä), autohallit, autotallit ja autopaikat sekä mahdolliset väestönsuojat (ellei tässä yhtiöjärjestyksen huoneistosiselmässä toisin ole sanottu).

OMISTUKSET MUISSA OSAKEYHTIÖISSÄ

Tytäryhtiö

Yhtiöllä on Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41-45 -niminen tytäryhtiö, jossa vähemmistöomistajana 10 % osuudella on Englantilaisen koulun säätiö sr. Yhtiö on ns. koulutaloyhtiö, joista kerrotaan tarkemmin jäljempänä kohdassa "Vuokraustoiminta / Yksityisen opetuksen järjestäjien koulutalojen vuokraus".

1958762-2

Osakkuusyhtiöt

Yhtiö omistaa Kiinteistö Oy Paloheinän Palvelukeskus -nimisen yhtiön osakkeita, jotka oikeuttavat rakennuksessa sijaitsevien terveysasematiilojen hallintaan.

Lisäksi yhtiö omistaa osoitteessa Pikkalankatu 2 sijaitsevassa pysäköintitalossa 101 kpl auto-paikkojen käyttöön oikeuttavia osakkeita Malmin Pysäköintitalo Oy - nimisestä yhtiöstä. Auto-paikat on tarkoitettu yhtiön kiinteistöjen Pikkalankatu 5 ja Vilppulantie 14 käyttöön.

VOUKRAUSTOIMINTA

Yksityisen opetuksen järjestäjien opetustilojen vuokraus

Taustaa:

Helsingin kaupunki on tehnyt alueellaan toimivien yksityisten opetuksen järjestäjien kanssa ns. koulusopimuksia, joissa on eritasoisin ehdoin sovittu näiden ao. yksityisten opetuksen järjestäjien ja kaupungin välisestä yhteistyöstä perusopetuksen järjestämisessä perusopetuslain 4 §:n mukaisesti sekä sopimuskoulujen velvollisuuksista osana kaupungin kouluverkkoa.

Uusissa laajuudeltaan ja kustannuksiltaan merkittävässä yksityisen opetuksen järjestäjien koulutalohankkeissa on tarkoitus uudistaa yksityisen opetuksen järjestäjien koulutilajärjestelyjä sekä näihin liittyviä rahoitusratkaisuja aiemmissa ratkaisuissa ilmenneiden ongelmien ratkaisemiseksi. Hankkeissa sovellettavassa toimintamallissa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat omistaa enemmistöomistajana nk. koulutaloyhtiön, jonka tarkoituksena on rakentaa ja hallinnoida opetustoiminnassa käytettävää/käytettäviä rakennusta/rakennuksia sopimuskoulua/-kouluja varten. Koulutaloyhtiössä/-yhtiöissä on pienellä omistusosuudella mukana myös kuskakin koulurakennuksessa opetustoimintaa harjoittava yksityinen opetuksen järjestäjä.

Toimintamallissa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat vuokraa arvonlisäverollisena koulutaloyhtiöltä sen omistamat tilat täysvastuullisesti pääomavuokrauksen periaattein. Tämän jälkeen Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat edelleen vuokraa ko. tilat arvonlisäverollisena Helsingin kaupungille siten, että yhtiö huolehtii vuokrattavien koulutilojen teknisestä isännöinnistä ja ylläpidon koordinoinnista. Kaupunki puolestaan luovuttaa vuokralle ottamansa koulurakennuksen käyttöoikeuden vastikkeetta koulutaloyhtiössä vähemmistöosakkaana olevalle yksityiselle opetuksen järjestäjälle opetuksen järjestämiseksi tarvittavaksi ajaksi. Muina aikoina Kaupungille jää oikeus käyttää vuokrattuja tiloja sekä myös koulurakennuksen hallintaoikeus.

Kaupungin ja yksityisen opetuksen järjestäjän välillä on tarkoitus solmia sopimus rakennuksen vastikkeettomasta käytöstä opetustoimintaan ja siihen välittömästi liittyviin tarkoituksiin sekä tähän käyttöön liittyvistä osapuolten vastuista, velvollisuuksista ja kustannusjaosta.

Hallintamallin tavoitteena on, että koulutaloyhtiön/-yhtiöiden osakkeenomistajat (Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat ja yksityisen opetuksen järjestäjä/järjestäjät) yhdessä huolehtivat hankkeen toteutuksesta sekä elinkaaren aikana koulurakennuksen hyvästä ylläpidosta ja omistaja-arvon säilymisestä. Tavoitteena on toteuttaa investoinnit siten, että siihen liittyvät arvonlisäverot voidaan kaupungin muiden kouluhankkeiden tavoin saada palautuksena takaisin ilman, että ne jäävät investoinnin lopulliseksi kustannukseksi. Edelleen hallintamallin tavoitteena on, että kunkin yksityisen opetuksen järjestäjän valtionrahoitukseen sisältyvä kiinteistönhuoltoon

1958762-2

tarkoitettu rahoitus voidaan jatkossakin käyttää kunkin yksityisen opetuksen järjestäjän käyttöön luovutetun koulurakennuksen ylläpitoon.

Yksityisen opetuksen järjestäjien opetustilojen vuokrauksesta yhtiölle muodostuu ajan mittaan vuokratuottoja ja niitä vastaava määrä vuokratuloja. Kun rakennusten omistus on yhtiön tytäryhtiöllä, ei yhtiölle muodostu rakennuksista lisää poistopohjaa. Yhtiön hallinnointipalkkiot teknisestä isännöinnistä ja ylläpidon koordinoinnista eivät myöskään muodostu erityisen merkittäviksi yhtiön koko toiminnan laajuus huomioon ottaen. Koulutaloyhtiön toimitusjohtaja saa palkkionsa aina suoraan koulutaloyhtiöltä.

Tilikauden 1.1.-31.12.2024 toimenpiteet:

Tilikauden aikana oli Helsingin kaupunginhallituksen päätökseen (14.12.2020, § 876) ja kaupunginvaltuuston päätökseen (22.6.2022, 188) sekä kaupunginhallituksen päätökseen (27.6.2022, § 511) perustuen eri vaiheissa valmistelussa kaksi koulutalohanketta (Englantilaisen koulun ja Helsingin Rudolf Steiner -koulun koulutalohankkeet). Englantilaisen koulun osalta käynnissä olivat poikkeamapäätöstä ja rakennuslupia koskeneet valitusprosessit.

Lisäksi yhtiö osallistui tilikauden aikana Helsingin kaupungin kaupunkiympäristötoimialan käynnistämän Malminkartanon Sydän -hankkeen valmisteluun yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan kanssa. Hanke sisältää Malminkartanon ala-asteen peruskorjauksen ja laajennuksen sekä Malminkartanon uuden kirjastorakennuksen toteuttamisen. Laajennettavaan koulurakennukseen on tarkoitus toteuttaa myös yksityisen opetuksen järjestäjälle Apollon koulun uudet tilat. Malminkartanon Sydän -hanke on Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymässä taloussuunnitelmassa osake-/vuokrahankkeena, ja koulutaloyhtiön ja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen roolit hankkeessa täsmentyvät Helsingin kaupungin päätöksenteon myötä.

Mikäli edellä mainitut hankkeet etenevät suunnitellusti, niiden rakentamisvaiheet ajoittuvat kuluun vuosikymmen puitteisiin.

Yhtiön muu vuokraustoiminta

Yhtiö on vuokrannut Kiinteistö Oy Paloheinän Palvelukeskus -nimisen osakeyhtiön omistamassa rakennuksessa sijaitsevat osakeomistuksensa nojalla hallitsemansa terveysasematilat Helsingin kaupungille Paloheinän terveysaseman käyttöön.

Yhtiön harjoittaman vuokraustoiminnan piirin kuuluu myös yhtiön Helsingin kaupungilta vuokraamien yhtiön toimisto-, arkisto- ja kokoustilojen osittainen edelleen vuokraus erälle Helsingin kaupungin tytäryhtiöille po. yhtiöiden toimitusjohtajan käyttöön.

ISÄNNÖINTIPALVELUT

Yhtiö tuotti tilikauden aikana eri laajuisia isännöintipalvelukokonaisuuksia Helsingin kaupunkikonserniin kuuluville Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsille, Kiinteistö Oy Hansasilalle, Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3:lle ja Kiinteistö Oy Myllypuron Kampukselle.

1958762-2

HALLINTO

Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 29.5.2024 ja jatkokokous 4.6.2024. Yhtiökokous käsitteli yhtiöjärjestyksen määräämät asiat.

Lisäksi yhtiökokous

- päätti valtuuttaa hallituksen taloudellisen tilanteen niin edellyttäessä perimään tai taloudellisen tilanteen salliessa jättämään perimättä vastikkeet enintään kahdelta kuukaudelta siten, että valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka
- päätti kartuttaa lainanlyhennysrahastoa yhtiön vuoden 2024 lainanlyhennyksiä vastavasti enintään 3.000.000 eurolla
- päätti maksuttomasta osakeannista seuraavin ehdoin:
 - tarjottiin merkittäväksi 8413 kappaletta uusia osakkeita (nrot 63373-71785)
 - osakkeet tarjottiin merkittäväksi yhtiön ainoalle osakkeenomistajalle Helsingin kaupungille todeten, että osakeannissa ei täten poikettu osakkeenomistajien OYL 9 luvun 3 §:n mukaisesta merkintäetuoikeudesta
 - osakkeet oikeuttavat uudisrakennuksen hallintaan (osoitteessa Maatullinkuja 8, 000750 Helsinki) rakennuksen valmistuttua
 - oikeutettu, Helsingin kaupunki, merkitsi annettavat 8413 uutta osaketta omistukseensa kyseisellä päätöksellä.
- päätti muuttaa ja hyväksyä uuden yhtiöjärjestyksen hallituksen esityksen mukaisena – Toimialapykälää (2 §) täydennettiin yhdellä uudella kiinteistöllä, Huoneistoselitelmaa (3 §) täydennettiin valmistuvan uudisrakennuskohteen tiedoilla sekä tehtiin siihen eräitä muita täsmennyksiä ja Sovellettavaan lakiin (20 §) tehtiin täsmennykset asunto-osakeyhtiölain 5 ja 8 luvun noudattamisen osalta
- päätti myöstää hallitukselle valtuudet neuvotella Helsingin yliopiston kanssa yliopistolta vuokratulla tontilla osoitteessa Hanuripolku 3 sijaitsevaa rakennusta ja maanvuokrasopimusta koskevista ratkaisuksista sekä tekemään tähän liittyvät yhtiön päätökset
- päätti ehdollisista valtuuksista hallitukselle
 - perustaa Helsingin Rudolf Steiner -koulun käyttöön kunnostettavan ja laajennettavan koulurakennuksen toteuttamista varten osakeyhtiö siten, että Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat merkitsee alkuvaiheessa yhtiön kaikki osakkeet omistaen ne rakennushankkeen aikana, ja Helsingin Rudolf Steiner -koulun kannatusyhdistys ry tulee yhtiön vähemmistöosakkaaksi myöhemmin toteutettavassa maksullisessa osakeannissa
 - hankkia perustettavan yhtiön lukuun tarkoitusta varten kunnostettava ja laajennettava koulurakennus Helsingin kaupungilta
 - vuokrata rakennettava koulutalo perustettavalta yhtiöltä kokonaisvastuullisesti pääomavuokrauksen periaattein 30 vuodeksi
 - totesi, että täytäntöönpanon ehtona edelliselle on, että Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyy sen päätettäväksi valmisteltavan vuokrauksen, jossa Helsingin kaupunki vuokraa valmistelussa olevan hankesuunnitelman mukaisesti Helsingin Rudolf Steiner -koulun käyttöön kunnostettavan ja laajennettavan rakennuksen Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloilta määräaikaaisesti 30 vuodeksi ja sen jälkeen toistaiseksi jatkuvalla vuokrasopimuksella

1958762-2

- totesi, että yhtiön edellä tarkoitettu perustaminen ja edellä mainituissa toimissa osapuolten kesken tehtävät sopimus- ja muut asiakirjat tulee valmistella yhteistyössä Helsingin kaupunginkanslian kanssa.

Uusi yhtiöjärjestys rekisteröitiin 29.8.2024.

Hallitus

Hallitukseen kuuluivat 1.1.-29.5.2024 Sari Hildén (puheenjohtaja), Johannes Möttönen (jäsen), Pia Ojavuo (jäsen), Carl Slätis (jäsen) ja Kati Takanen (jäsen) ja 29.5.-31.12.2024 Sari Hildén (puheenjohtaja), Pia Ojavuo (jäsen), Carl Slätis (jäsen), Kati Takanen (jäsen) ja Saara Viento (jäsen).

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 15 kertaa.

Tilintarkastus

Yhtiön tilintarkastajana toimi BDO Oy päävastuullisena tilintarkastajana KHT Teemu Koski.

Henkilökunta

Yhtiön toimitusjohtajana toimi KTM Raino Antikainen. Muuta henkilökuntaa oli tilikaudella vakinaisessa kuukausipalkkaisessa työsuhteessa koko tilikauden ajan neljä henkilöä. 1.11.2024 lukien yhtiölle palkattiin varatoimitusjohtaja, joka toimii yhtiön uutena toimitusjohtajana 1.1.2025 lukien. Tuntipalkkaisissa työsuhteissa oli joustotyöajalla 0-40 tuntia/vko yksi henkilö 6.6.-31.12.2024 ja lisäksi yksi henkilö ns. nollatuntisopimuksella 22.8.2024 saakka.

Taloushallinto

Talous- ja palkkahallinnon palvelut ostettiin Helsingin kaupungin taloushallintopalveluliikelaitokselta (Talpa).

TALOUS

Vastikkeet Yhtiö on perinyt vastikkeet yhtiökokouksen vahvistaman talousarvion mukaisesti seuraavasti:

KIINTEISTÖ OY HELSINGIN TOIMITILAT											
Vastikkeet 1.1.-31.5.2024											
KOHDE	Hoitovastike, veroton	Hoitovastike, verollinen, alv 0 %	Hoitovastike, verollinen, sis. Alv 24 %	Hoitovastikkeen alv-vastike, alv 0 %	Hoitovastikkeen alv-vastike, sis. Alv 24 %	Rahoitusvastike, veroton	Rahoitusvastike, verollinen, alv 0 %	Rahoitusvastike, verollinen, sis. Alv 24 %	Rahoitusvastikkeen alv-vastike, alv 0 %	Rahoitusvastikkeen alv-vastike, sis. Alv 24 %	
2323 Maatullinkuja 8 (ent. Kimnaasipolku 5)	6,421	5,178	6,421	0,506	0,627	25,354	20,447	25,354	4,907	6,085	
2348 Runokylänkatu 2	17,994	14,511	17,994	0,909	1,127	19,888	16,039	19,888	3,849	4,773	
3507 Hanuripolku 3	3,393	7,575	9,393								
3577 Sturenkatu 12-14	9,909	7,991	9,909	0,322	0,399						
4007 Apollonkatu 12, Minervankatu 3 (1731)	10,974	8,850	10,974	0,663	0,822	10,920	8,806	10,920	2,114	2,621	
6468 Kyllänvanhimmentie 25	10,763	8,680	10,763	0,556	0,689						
6470 Ostoskuja 3	9,121	7,356	9,121	0,540	0,670						
6471 Meripihkatie 8	9,954	8,027	9,954	0,631	0,782						
6472 Vuorensyrjä 8	10,483	8,454	10,483	0,386	0,479						
6473 Luutnantintie 12-14	38,986	31,440	38,986	0,462	0,560						
6474 Piikkalankatu 5	7,292	5,891	7,292	0,240	0,298						
6476 Viipulanatie 14	7,190	5,798	7,190	0,380	0,471						
6477 Muotoliikankatu 3	8,149	6,572	8,149	0,056	0,069						
6478 Savonkatu 4	10,025	8,085	10,025	0,653	0,810						
6483 Laitatuulenkaari 2	10,979	8,854	10,979	0,343	0,425						
6743 Kivikonkuja 4	11,453	9,236	11,453	0,660	0,818	15,138	12,208	15,138	2,930	3,633	

1958762-2

KIINTEISTÖ OY HELSINGIN TOIMITILAT Vastikkeet 1.6.-31.12.2024										
KOHDE	Hoitovastike, veroton	Hoitovastike, verollinen, alv 0 %	Hoitovastike, verollinen, sis. Alv 24 %	Hoitovastikkeen alv-vastike, alv 0 %	Hoitovastikkeen alv-vastike, sis. Alv 24 %	Rahoitusvastike, veroton	Rahoitusvastike, verollinen, alv 0 %	Rahoitusvastike, verollinen, sis. Alv 24 %	Rahoitusvastikkeen alv-vastike, alv 0 %	Rahoitusvastikkeen alv-vastike, sis. Alv 24 %
2323 Maatullinkuja 8	6,871	5,541	6,871	0,637	0,790	25,278	20,386	25,278	4,893	6,067
2348 Runokylänkatu 2	17,250	13,911	17,250	0,396	1,235	20,125	16,230	20,125	3,895	4,830
3507 Hanuripolku 3	7,596									
3577 Sturenkatu 12-14	8,068	6,506	8,068	0,000	0,000					
4007 Apollonkatu 12, Minervankatu 3 (1731)	9,651	7,783	9,651	0,421	0,522	11,532	9,300	11,532	2,232	2,767
6469 Kyllänselänkatu 25	14,399	11,612	14,399	0,520	0,645					
6470 Ostoskuja 3	8,996	7,255	8,996	0,536	0,664					
6471 Meripihlaja 8	12,091	9,751	12,091	0,599	0,742					
6472 Vuorenselkä 8	12,857	10,369	12,857	0,350	0,434					
6473 Luutnantintie 12-14	31,107	25,086	31,107	0,415	0,514					
6474 Pikkalankatu 5	8,677	6,998	8,677	0,481	0,597					
6476 Vilppulantie 14	6,358	5,127	6,358	0,180	0,224					
6477 Muottilankatu 3	8,527	6,877	8,527	0,000	0,000					
6478 Savonkatu 4	10,128	8,168	10,128	0,621	0,770					
6483 Laitatulenkaari 2	9,762	7,873	9,762	0,299	0,371					
6743 Kivikonkuja 4	10,320	8,323	10,320	0,633	0,785	14,843	11,970	14,843	2,873	3,562

Niistä tiloista, joiden loppukäyttö oikeuttaa arvonlisäverolaissa tarkoitettuun arvonlisäveron vähentämiseen tai palauttamiseen, perittiin verolliset vastikkeet ja arvonlisäverovastikkeet. Muista tiloista perittiin verottomat vastikkeet.

Talousarvion toteutuminen

Liikevaihto toteutui melko tarkasti talousarvion mukaisena ollen 7 534 477,51 euroa. Muut tuotot olivat 88 100,95 euroa, ja ne olivat pääasiassa läpilaskutus- ja satunnaissuontoisia.

Hoitokulut mukaan lukien henkilöstökulut ja alittivat talousarvion 1 020 586,32 eurolla (12,57 %) Tiliryhmäkohtaisesti oli sekä talousarvion ylityksiä että alituksia. Merkittävimmät alitukset olivat käytön ja huollon sekä korjausten tiliryhmissä. Kiinteistöhoitosopimusten kilpailuttaminen johti arvioitua alempiin kiinteistöhoitosopimusmaksuihin. Korjauksissa joitakin hankkeita siirrettiin tarveharkinnan jälkeen myöhempään ajankohtaan, ja joissakin korjauksissa kustannukset alittivat ennakoitua kustannukset.

Tilikauden hoitojäämä tilikaudella oli 522 785,78 euroa.

Pääomajäämä tilikaudelta oli 1 163 422,29 euroa. Lainojen lyhennyksiä ja korkokuluja toteutui niihin varautumiseen nähden olennaisesti vähemmän. Vuosien 2023 ja 2024 aikana valmistuneiden rakennushankkeiden rakennuskustannusten, suunnittelulainojen määrien ja nosto-ajankohtien sekä ensimmäisten lyhennysten ja korkojen maksuaikataulujen tarkennuttua talousarvion laatimisen jälkeen ei vastikkeita jätetty laskuttamatta vaan syntynyt ylijäämä otetaan jatkossa huomioon yhtiön ja kyseisten kiinteistökohteiden taloussuunnittelussa.

Kirjanpidon tulos oli voittoa 480 099,88 euroa. Yhtiöllä on hyllypoistoja, jotka käytetään verotuksellisen tuloksen muodostamiseen siten, ettei verotettavaa tuloa muodostu.

Investointibudjetin toteutuminen

Rakennushankkeiden investointibudjetti oli 110 000 000,00 euroa. Tilikauden toteutuneet investointikustannukset olivat 88 013 750,12 euroa. Rakennushankkeet ovat edenneet pääpiirtein aikataulujensa puitteissa. Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampus -hankkeen kassavirta on muodostunut urakoitsijan laatimaan ennusteeseen nähden

1958762-2

takapanoiseksi, ja hankkeen loppukustannusten ennustetaan muodostuvan hyväksytyn hankesuunnitelman enimmäishintaa alhaisemmiksi.

Taseen loppusumma

Yhtiön taseen loppusumma 31.12.2024 oli 260 988 725,37 euroa. (172 126 404,97 euroa 31.12.2023).

Lainat

Yhtiön pitkäaikaiset lainat rahoituslaitoksilta ja Helsingin kaupungilta 31.12.2024 ilman seuraavan vuoden lyhennysosuuksia olivat yhteensä 192 304 891,98 euroa. Helsingin kaupungin konsernitilin käyttöoikeustilin limiitti sisältyy tähän, koska sille ei ole määritetty tarkkaa takaisinmaksuaikaa. Limiittiä oli 31.12.2024 käytössä 15 853 189,73 euroa. Vuoden 2025 lyhennysosuudet yhtiön pitkäaikaisista lainoista olivat 2 244 802,68 euroa.

Lainoja lyhennettiin lainaehtojen mukaisesti 1 265 108,84 euroa. Uusia pitkäaikaisia lainoja nostettiin uudisrakennushankkeiden rahoittamiseen yhteensä 110 450 000,00 euroa.

Pantit, panttikirjat ja kiinnitykset

Lainojen vakuuksina on panttikirjoja 12 400 000 euron arvosta. Yhtiön itsensä hallussa panttikirjoja on 42 094 220,77 euron arvosta. Yhtiö on maanvuokrasopimuksissa sitoutunut hakemaan tai valtuuttanut Helsingin kaupungin hakemaan maanvuokrasopimuksiin parhaalle etusijalle vahvistettavat kiinnitykset vuokraoikeuksiin ja vuokramiehelle kuuluviin vuokra-alueilla oleviin rakennuksiin. Kaikissa rasiustodistuksissa ei ole merkintää tässä tarkoitettusta kiinnityksestä. Yhtiö on sopinut Helsingin kaupungin kaupunkiympäristötoimialan maanvuokrauksia hoitavien kanssa, että tilanne tarkastetaan ja mahdollisesti tarvittavat korjaavat toimenpiteet toteutetaan vuoden 2025 aikana.

Pääomalaina yhtiön tytäryhtiölle

Yhtiö myönsi tilikaudella tytäryhtiölleen Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41-45:lle 100 000 euroa pääomalainaa. Pääomalainaa oli 31.12.2024 myönnetty yhteensä 150 000 euroa.

Verollisuusaste

Yhtiön arvonlisäverollisuusaste oli 31.7.2024 saakka 92,31 %, sen jälkeen 14.10.2023 asti 93,26 % ja 15.10.2024 lukien 93,97 %.

Omavaraisuusasteen kehittyminen

Omavaraisuusaste (oma pääoma / taseen loppusumma x 100 %) on kehittynyt seuraavasti:

Omavaraisuusaste 31.12.2020	73,9 %
Omavaraisuusaste 31.12.2021	72,1 %
Omavaraisuusaste 31.12.2022	45,2 %
Omavaraisuusaste 31.12.2023	27,0 %
Omavaraisuusaste 31.12.2024	18,0 %

1958762-2

Maksuvalmius

Maksuvalmius oli koko tilikauden ajan riittävä, kun uudisrakentamisen rahoitukseen käytettiin tilikaudella tarvittava määrä Helsingin kaupungin konsernitilin käyttöoikeustilin luottolimiittiä.

Rahoitusasema

Rahoitusasema 31.12.2020	4 608 843,80 euroa
Rahoitusasema 31.12.2021	802 491,01 euroa
Rahoitusasema 31.12.2022	- 11 310 697,38 euroa
Rahoitusasema 31.12.2023	- 14 070 110,80 euroa
Rahoitusasema 31.12.2024	2 217 233,52 euroa

Rahoitusasema sisältää pitkäaikaisessa vieraassa pääomassa konsernitilin käyttöoikeustilin luottolimiitin. Rahoitusaseman tarkastelussa tulee ottaa huomioon, että uudisrakennushankkeiden rahoituksessa on käytetty väliaikaisesti myös yhtiön aiempia rahavaroja. Tämä osuus palautuu yhtiön muuhun käyttöön, kun uudisrakentaminen lopulta katetaan pitkäaikaisilla rakennuslainoilla.

Vastikerahoituslaskelma

Vastikerahoituslaskelma on palautettu tilinpäätösinformaatioon. Laskelmassa on pääomavastikkeen alv-vastikkeen jäämäkertymä siirretty pääomavastikejäämäksi.

Palkat ja palkkiot

Palkat ja palkkiot tilikaudelta olivat yhteensä 372 133,80 euroa. Hallitukselle maksetut palkkiot olivat tästä 22 830,00 euroa.

Vakuutukset

Yhtiön kiinteistöjen omaisuus-/kiinteistö- (all risk) sekä oikeusturva- sekä toiminnan, isännöintipalvelutoiminnan ja hallinnon vastuuvakuutukset olivat If:ssä. Vakuutusmeklarina toimi Rewenda Oy, joka sulautui vuoden lopussa Söderberg & Partners Oy:öön.

Yhtiön omavastuu kiinteistövahinkotapauksissa on 20.000,00 euroa, toiminnan ja isännöintipalvelujen vastuuvahingoissa 2.000 euroa ja hallinnon vastuuvahingoissa 10.000,00 euroa. Hallinnon vastuuvahingoissa henkilökohtainen omavastuu on 0,00 euroa.

Työtapaturmavakuutus työtapaturmien ja ammattitautien varalle, työntekijöiden ryhmähenkivakuutus sekä ryhmätapaturmavakuutus etätyöntekijöille olivat Fenniassa.

UUDIS- JA KORJAUSRAKENTAMINEN

Uudisrakentaminen

1958762-2

31.8.2023 yhtiön omistukseen valmistuneen Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla toimivan Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampuksen käyttöön toteutetun koulurakennuksen ensimmäinen takuuvuosi oli käynnissä ja 24 kk:n takuuaajan toinen takuuvuosi alkoi. Elinkaarihankkeena toteutetun hankkeen puite- ja urakkasopimus on tehty ryhmittymän Fira Oy ja Caverion Suomi Oy kanssa. Fira Oy:n osalta sopimus on Fira -konsernin yritysjärjestelyissä siirtynyt Fira Rakennus Oy –nimiselle yhtiölle. Valmistumisesta alkaen 20 vuotta kestävä palvelusopimus on tehty Caverion Suomi Oy:n kanssa.

Tilikaudella jatkettiin yhtiön omistukseen toteutettavan Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla toimivan Maatullin peruskoulun, päiväkodin ja leikkipuiston rakentamista, ja kohde valmistui 1.8.2024. Yhtiöllä on laskutyöurakkasopimus Helsingin kaupungin kanssa sisältäen hankkeen rakennuttaja-, suunnittelu-, asiantuntija- ja valvontapalvelut sekä rakennustyöt. Helsingin kaupunki hankki rakennustyöt yhteistoiminnallisella projektinjohtourakalla Jatke Oy:ltä. Helsingin kaupungin ja yhtiön hyväksymä hankkeen laajuus on 9 833 brm², arvonlisäveroton enimmäishinta kustannustasossa 11/2021 on 40 270 000 euroa ja tarjousajankohdan tarjoushintaindeksillä tarkistettu enimmäishinta 40 980 000 euroa. Hankkeen lopulliset kustannukset eivät vielä tilinpäätöshetkellä olleet tiedossa vaan selviävät myöhemmin.

Tilikauden aikana jatkettiin yhtiön omistukseen Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla toimivan Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampuksen käyttöön toteutettavan elinkaarihankkeen investointi-/rakennusvaihetta. Helsingin kaupunginvaltuuston ja yhtiön hyväksymä hankkeen rakentamiskustannusten arvonlisäveroton enimmäishinta kustannustasossa 4/2021 on 176 000 000 euroa ja urakkatarjousajankohdan tarjoushintaindeksillä tarkistettu arvonlisäveroton enimmäishinta 180 894 019 euroa. Rakennusluvan mukainen kokonaislaajuus on 44 752 brm². Pää toteuttaja ja pääurakoitsija on Lujatalo Oy. Rakennus valmistuu sopimuksen mukaan vuoden 2025 lopussa. Urakoitsija vastaa kohteen ylläpidosta sopimuksen mukaisia palvelumaksuja vastaan 20 vuotta valmistumisen jälkeen. Rakentamisen kokonaisvalmiusaste 31.12.2024 oli n. 80 %.

Edellä mainitut hankkeet rahoitetaan Helsingin kaupungin takaamalla pitkäaikaisilla lainoilla. Helsingin kaupunki on myöntänyt yhteensä enintään 260 000 000 euron takaukset hankkeiden rahoittamiseen nostettavien lainojen vakuudeksi.

Yhtiö jatkoi tilikaudella Helsingin kaupungin sosiaali-, terveys- ja pelastus -toimialan käyttöön Kampin metroaseman yhteyteen rakennettavan Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen toteuttamista yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Helsingin kaupunginvaltuuston 16.6.2021 hyväksymän hankesuunnitelman laajuus on noin 16 400 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 84 200 000 euroa kustannustasossa 4/2019. Rakennus tulee Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistukseen. Hanke toteutetaan yhteistoiminnallisena projektinjohtourakkana. Projektinjohtourakan kehittämisvaiheen sopimus oli Helsingin kaupungin ja urakoitsijan YIT Suomi Oy:n välinen. Kehittämisvaihe, jonka aikana tehtiin esirakentamistöitä, päättyi 31.12.2023. Yhtiö ja YIT Suomi Oy allekirjoittivat projektinjohtourakan toteutusvaiheen sopimuksen 22.12.2023. YIT-konsernin yritysjärjestelyssä toteutusvaiheen sopimus siirtyi tilikauden alussa ryhmittymä YIT Business Premises Oy (pää toteuttaja) ja YIT Infra Oy:lle. Rakennustyöt valmistuvat sopimuksen mukaan viimeistään loppuvuodesta 2027. Hankkeen valmiusaste 31.12.2024 oli n. 24,8 %. Hanke rahoitetaan pitkäaikaisella rakennuslainalla, jonka Helsingin kaupunki takaa.

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 14.2.2024 (§ 33) myöntää Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille enintään 93 000 000 euron määräisen kaupungin omavelkaisen takauksen em.

1958762-2

uudisrakennuksen investointimenojen rahoittamiseksi nostettavien pitkäaikaisten lainojen ja niiden korkojen, viivästyskorkojen sekä mahdollisten perimiskulujen kattamiseksi.

Hankkeessa toteutetaan Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus -hankkeesta eriyttäen myös Kampin metroaseman tilamuutokset (korvaavat ja uudet tilat) sekä jäljelle jäävien vanhojen tilojen kunnostukset. Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat on sopinut Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos HKL:n kanssa metron tilojen toimenpiteistä ja niistä syntyvien HKL:n vastattavien kustannusten edelleen laskutuksesta HKL:ltä. Kun edelleenlaskutus kohdistuu Helsingin kaupungin yksikköön, toteutetaan koko hankkeen laskutus yhtiöltä sekä edelleen HKL:ltä käänteisen arvonnisäverotuksen periaatteiden mukaisesti. Yhtiö ei normaalisti ole käänteisen arvonnisäverovelvollisuuden piirissä.

Perusparannukset ja –korjaukset

Laajoja perusparannuksia tai -korjauksia ei tilikaudella ollut.

Muu kunnossapitotoiminta

Rakennusten korjauksista tavanomaisten huolto- ja vuosikorjausten lisäksi merkittävimmät yksittäiset korjausrakentamishankkeet ja muut toimenpiteet olivat seuraavat:

- Malminkartanon terveysaseman vesikaton ja julkisivusaumausten uusinta
- Vahingonteon aiheuttaman laajan vesivahingon korjaus Pihlajamäen terveysasemalla
- Muotoilijankatu 3:n sadevesipumppaamon uusinta
- Sturenkatu 12 ja Viipurinkatu 2:n ikkunoiden ulkopuolisten puuosien huoltomaalaus
- Vilppulantie 14:n ikkunoiden ulkopuolisten puuosien huoltomaalaus
- Viipurinkatu 2:n ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus ja säätö
- Sähköautojen latauspisteitä toteutettiin 5 kohteeseen 2kpl/kohde (terveysasema- ja koulu-kiinteistöihin)
- Yleisten tilojen ja ulkoalueiden valaisimia uusittiin led-valaisimille kolmessa kohteessa

Yhtiö jatkoi tilikaudella yhtiön omistamien rakennusten talotekniikan (lämmitys, jäähdytys, ilmanvaihto, rakennusautomaatio) toiminnanvarmistus-, rakennusautomaatioparannus-, olosuhdehallinta- ja käytönohjaus -prosessia. Prosessi on jatkuva, ja sen tavoitteena on sisäilmaolosuhteiden tavoitteidenmukaisuuden saavuttaminen ja ylläpito sekä tarkoituksenmukainen energian käyttö.

Yhtiö jatkoi kunnossapitotoimenpiteiden pitkän tähtäimen suunnittelun tarkennuksia asiantuntijatyönä laadittujen kuntoarvioiden, kuntotutkimusten ja yhtiön teknisten toimihenkilöiden tekemien katselmointien pohjalta.

Projektipankki ja sähköinen huoltokirja

Merkittävämpien projektien hallinnassa sekä hankedokumentaation kokoamisessa ja säilyttämisessä käytetään Buildercom Oy:n toimittamaa sähköistä BEM-pilvipalvelua, jossa on myös yhtiön sähköinen huoltokirja. Menettelytavat näiltä osin ovat pääpiirtein yhtenäiset Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan noudattamien menettelyjen kanssa. Yhtiön tekninen PTS ei ole BEM:ssä vaan sitä on tehty toistaiseksi excel -taulukkolaskentaohjelmassa.

1958762-2

KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖ JA HUOLTO

Kiinteistönhoito

Kiinteistönhoitopalvelut ostettiin tilikaudella Palmia Oy:ltä, Remontti Norppa Oy / Kiinteistöpalvelu Norpalta, L&T Kiinteistöhuolto Oy:ltä ja ISS Palvelut Oy:ltä. Yhtiö kilpailutti tilikaudella 7 kohteen kiinteistönhoidon. Kilpailuttamisen jälkeen yhtiö osti palvelut Palmia Oy:ltä, Remontti Norppa Oy / Kiinteistöpalvelu Norpalta ja ISS Palvelut Oy:ltä

Tilikauden aikana jatkettiin sopimusperusteista teknisen huollon yhteistyötä Palmia Oy:n kanssa säännöllisesti toistuvissa turvatekniikan tarkastuksissa, huolloissa ja havaittujen puutteiden korjauksissa.

Ilmanvaihtolaitosten vuositarkastus-, huolto- ja korjaustöitä jatkettiin Are Oy:n kanssa. Merkittävämät ilmanvaihtolaitteiden korjaukset hankittiin muilta toimijoilta kuin tarkastus- ja vuosi-huoltoliikkeenä toimivalta Are Oy:ltä.

Viherhoidon konsulttina toimi Piha- ja puistosuunnittelu Pirttijärvi Oy. Hoitourakoitsija oli Viherpalvelut Maisemapuutarha Oy. Hoitourakoitsijalta tilattiin lisäksi katselmusten perusteella pienehköjä erillistöitä useiden kiinteistöjen piha-alueille.

Yhteistyökokoukset

Yhtiö järjesti rakennusten käyttäjien, Helsingin kaupunkiympäristön toimialan vastuusännöinnin, kiinteistöhuoltoliikkeiden ja yhtiön yhteistyökokouksia kaikissa omistamissaan kiinteistöissä.

Turvallisuus

Yhtiö seurasi kiinteistöjen pelastussuunnitelmien tilannetta yhteistyökokouksissa ja huolehti omalta osaltaan niiden ajan tasalla pitämisestä.

YMPÄRISTÖASIAT

Ympäristöjärjestelmä

Yhtiöllä on Ekokompassi -ympäristöjärjestelmä (ei sertifioitu). Ekokompassi -palvelusopimus oli tilikaudella Suomen Luonnonsuojeluliiton Kinos Oy:n kanssa.

Hiilineutraaliussuunnitelma

Yhtiöllä on hiilineutraaliussuunnitelma, joka on otettu huomioon yhtiön toiminnan suunnittelussa ja toteutuksessa. Tilikaudella toteutettiin vuosittainen hiilijalanjälkilaskenta. Laskenta tehdään vuosittain aina laskentaa edeltävältä vuodelta.

1958762-2

Uusiutuvat energialähteet

Yhtiöllä on aurinkovoimaloita neljällä kiinteistöllä, lämpöpumppuja kahdella kiinteistöllä ja maalämpöjärjestelmä yhdellä kiinteistöllä.

Jätehuolto Jätteiden kuljetus- ja käsittelypalvelut tilattiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:ltä ja Lassila & Tikanoja Oyj:ltä. Jätteet lajiteltiin ao. määräysten mukaisesti.

Energia ja vesi

Lämpö

Rm3,a 277350	Absol. MWh	kWh / Rm3,a	Muutos %	Normal. MWh	kWh / Rm3,a	Muutos %	Lämmitystarve- luku, Helsinki
Vuosi							Norm.
2020	7573,3	29,0	-12,9	10616,6	41,5	+10,4	3148
2021	9410,9	29,7	24,3	9451,3	29,9	-11,0	3831
2022	8089,4	25,6	-14,4	8541,2	27,0	-9,6	3520
2023	7274,0	23,0	-10,1	7565,7	23,9	-11,4	3493
2024	7116,4	22,5	-2,2	7492,4	23,9	-1,0	3400

Sähkö

Vuosi	MWh	Muutos- %
2020	4533,9	
2021	4650,0	+2,6
2022	4455,2	-4,2
2023	4238,0	-4,9
2024	4000,3	-5,6

Vesi

Vuosi	m3	Muutos- %
2020	19974	-8,3
2021	17399	-12,9
2022	19107	+9,8
2023	19628	+2,7
2023	19128	
2024	18066	-5,6

1958762-2

Taulukot on päivitetty ottaen huomioon eri vuosien väliset poikkeamat vertailun piirissä olevassa rakennuskannassa. Vuosi 2023 on tästä syystä sähkön ja veden taulukoissa mukana kahteen kertaan.

TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISTOIMINTA

Rakenteilla tai takuuajalla olevista uudisrakennushankkeista on kerrottu "Uudisrakentaminen"-kohdassa. Elinkaarihankkeet ovat Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille uuden tyyppisiä rakennushankkeita. Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskushankkeen toteuttaminen edellyttää merkittävän määrän naapureiden kanssa sovittavia yhteisjärjestelyjä.

Rakennusten talotekniikkaan ja sisäilmaolosuhteiden hallintaan liittyvästä toiminnanvarmistus-, rakennusautomaatioparannus-, olosuhdehallinta- ja käytönohjaus -prosessista on kerrottu edellä "Muu kunnossapitotoiminta"-kohdassa.

Yksityisen opetuksen järjestäjien koulutalohankkeista ja yhtiön osuudesta ja roolista niissä on kerrottu edellä "Vuokraustoiminta"-kohdassa.

Yhtiö seuraa useiden kaupunginosien alueilla kaupungin palveluverkko- ja aluekehityssuunnittelua ja -valmisteluja, joilla on tai joilla voi olla vaikutuksia yhtiön kiinteistöjen tulevaisuuteen.

OSAKKEENOMISTAJAN ASETTAMIEN TAVOITTEIDEN SAAVUTTAMINEN

Osakkeenomistaja on asettanut Helsingin kaupunginhallituksen hyväksymässä yhtiökohtaisessa omistajastrategiassa yhtiölle tavoitteet, joiden saavuttamisesta on seuraavassa lyhyt tarkastelu:

1. Omaisuuksien arvonsäilyttäminen (mittari: investoinnit suhteessa laskennallisiin suunnitelman mukaisiin poistoihin)

Yhtiön uudistuotanto rahoitetaan pitkäaikaisilla rakennuslainoilla, joiden takaisinmaksuaika on suunniteltu Helsingin kaupungin sisäisessä vuokrauksessa käytettävän 35 vuoden kuole-tusajan mukaisesti. Yhtiön rakennuskannan korjaukset tehdään tulorahoituksella tai laajoihin korjaushankkeisiin hankittavan lainarahoituksen takaisinmaksuajat mitoitetaan rakennusten suunnitellun jäljellä olevan käyttöajan puitteisiin.

Lainojen lyhennysten ja tulorahoitteisten korjausten rinnastuessa investointeihin ja laskennallisten suunnitelman mukaisten poistojen rinnastuessa käyttöomaisuuden kulumiseen elinkaarella menettely toteuttaa osakkeenomistajan asettaman tavoitteen.

Lainojen lyhennykset olivat 1 265 108,84 euroa. Tulorahoitteiset korjauskulut olivat 1 408 749,99 euroa. Poistot olivat 2 472 837,14 euroa.

2. Asiakaskeskeisyys (mittari: säännöllinen käyttäjätyytyväisyyskysely)

Vuosittainen käyttäjätyytyväisyyskysely rakennusten käyttäjäyhteyshenkilöille toteutettiin entiseen tapaan. Kokonaistyytyväisyys yhtiön palveluihin ei tilikaudella kehittynyt tavoitteen suuntaisesti vaan heikkeni jonkin verran edellisvuoteen verrattuna. Tulosten analysointi otetaan huomioon yhtiön tulevan toiminnan suunnittelussa.

1958762-2

3. Ilmasto- ja ympäristövaikutusten vähentäminen (mittari: - ympäristöjärjestelmässä asetettujen tunnuslukujen/mittareiden lukumäärä, jotka ovat kehittyneet toivottuun suuntaan / kaikkien ympäristöjärjestelmässä asetettujen tunnuslukujen/mittareiden lukumäärä (x/x))

Yhtiöllä oli kiinteistökohtaisia ja koko yhtiötä koskevia energiatehokkuuteen ja hiilineutraaliuuteen liittyviä tavoitteita yhteensä 61 kpl, joista saavutettiin 43 kpl (70 %). Yhtiön energian ja veden kulutusten tunnusluvut (kaikki kohteet yhteensä) paranivat ja hiilijalanjälki pieneni.

Tavoitteet saavutettiin seuraavasti (saavutetut tavoitteet, kpl/asetetut kiinteistö- ja yhtiökohtaiset tavoitteet yhteensä, kpl):

Normalisoitu lämpö 12/16 (kokonaisuus 23,7 kWh/ Rm3,a, -1,0 %)

Ostosähkö 9/14 (kokonaisuus 57 kWh/brm2,a, -5,6 %)

Kokonaisenergia 12/16 (kokonaisuus 42,5 kWh/Rm3,a, -3,4 %)

Veden kulutus 9/14 (kokonaisuus 0,26 m3/brm2,a, -5,6 %)

Hiilijalanjälki 1/1 (tarkastelun piiriin kuuluvan rakennuskannan hiilijalanjälki pieneni)

Kaikki em. tavoitteet 43/61 (70 %)

Yhtiön talotekniikan toiminnanvarmistusprosessi ja Helsingin kaupungin energiansäästötoimenpiteiden soveltaminen ovat tuottaneet toivotun suuntaisia tuloksia. Toivottu suunta koostuu suunnitelmien mukaisesta toiminnasta ja olosuhteista sekä optimaalisesta energiankäytöstä. Kun talotekniikka toimii suunnitellusti, ja rakennuksissa on tavoiteolosuhteet, eivät kulutukset voi jatkuvasti laskea ilman investointeja tai tavoiteolosuhdemuutoksia. Energiankulutus voi kohteissa myös nousta, kun suunnitelmien mukainen ilmanvaihdon toimivuus saavutetaan.

4. Kustannustehokkuus (mittari: kiinteistöjen ylläpitokustannukset €/m2)

Yhtiön omistamiin rakennuksiin ja kiinteistöihin kohdistuneet hoitokulut olivat tilikaudella keskimäärin 8,31 e/htm2/kk (8,56 e/htm2/kk vuonna 2023). Muutos oli -2,89 %.

Hoitokulut ilman korjauksia olivat keskimäärin 6,53 e/htm2/kk (6,16 e/htm2/kk vuonna 2023). Muutos oli n. + 6 %. Korjauskustannusten vuotuinen määrä rakennuskannassa vaihtelee kulloistenkin tarpeiden mukaisesti. Yhtiön toiminnan kehittyminen uudisrakennusten valmistamisen myötä sekä yhtiön henkilöstöresurssien tilanne selittävät muiden kuin korjauskulujen muutoksia.

5. Riittävä vakavaraisuus (mittari: omavaraisuusaste vähintään 15 %)

Yhtiön omavaraisuusaste tilikauden lopussa oli 18 %. Omavaraisuusaste laskee uudisrakennushankkeiden rahoitukseen hankittavan vieraan pääoman myötä, kun osakkeenomistaja ei pääomita yhtiötä.

1958762-2

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

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen hallitus on valvonut, että Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat on toiminut kaupunginhallituksen konsernijaoston hyväksymien tavoitteiden ja ohjeiden mukaisesti sekä ohjannut tytäryhteisön toimintaa.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen toimitusjohtaja on huolehtinut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan asianmukaisesta järjestämisestä kaupunkikonsernin ohjeiden mukaisesti. Hallitus on hyväksynyt Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan päivitetyn kuvauksen 20.1.2024.

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. Henkilökunta toteuttaa toimitusjohtajan johdolla yhtiön toiminta- ja taloussuunnitelmaa sekä edunvalvontatehtäviä omilla vastuualueillaan.

Keskeisiä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan menettelyjä ovat Helsingin kaupungin strategioiden, yhtiökohtaisen omistajastrategian sekä yhtiötä koskevien konserniohjeiden mukaisesti annettujen ohjeiden huomioon ottaminen, hallitustyö ja toimitusjohtajan säännöllinen raportointi hallitukselle (toiminta- ja talousraportointi sekä hankeraportointi), hallituksen, toimitusjohtajan ja henkilöstön strategiatyö, kaupunki-, kaavoitus- ja palveluverkkosuunnittelun seuranta, vuosittainen toimintasuunnitelma ja talousarvio, uudis- ja korjausrakentamishankkeiden riskikartoitukset ja suunnitelmat riskien hallitsemiseksi, vuosittaiset sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tarkastelut ja arvioinnit, kokous- ja raportointimenettelyt, tavara- ja palveluhankintasopimukset, 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 tietoturva- ja varmistusmenettelyt, laskujen käsittelyn turvalliset menettelyt, huolehtiminen tilaajan selvitysvelvoitteista ja rakentamisilmoituksista verottajalle, tilinpäätös ja tilintarkastus, sopimus- ja dokumentinhallintamenettelyt kuten projektipankit, sähköinen huoltokirja, sähköinen sopimusten hallintaohjelmisto, sähköiset ja paperiset arkistot sekä oikein mitoitettu vaakuutusurva.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toteutumisen arviointi

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen 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 Toimitilat esittää, että sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tila on hyvä ja niiden kehittämistä jatketaan.

Toteutuneet merkittävät riskit

Pihlajamäen terveysasemalla tehtiin vahingonteko, joka aiheutti laajan vesivahingon. Yhtiölle aiheutunut omaisuusvahinko korvataan yhtiön kiinteistövakuutuksesta.

Merkittävimmät riskit ja niiden hallinta

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

- yhtiön käynnissä oleva kasvu ja toimitusjohtajan vaihtuminen entisen siirtyessä eläkkeelle (uuden toimitusjohtajan perehtyminen ja perehdyttäminen toimen hoitoon, yhtiön riittävä resurssointi)
- tulipalot (suunnitelmallinen ja ammattimainen kiinteistön ylläpito, paloturvallisuusvelvoitteista huolehtiminen, suojeleohjeiden noudattaminen, automaattiset paloilmotusjärjestelmät ja vakuutusturva)
- vesivahingot (suunnitelmallinen ja ammattimainen kiinteistön ylläpito, kunnossapito ja vakuutusturva)
- muut omaisuus- ja henkilövahinkoriskit (suunnitelmallinen ja ammattimainen kiinteistön ylläpito, kiinteistönhoidon prosessit normaali- ja erityistilanteissa, paloturvallisuustoimenpiteet, kunnossapito, rikoksia ennalta ehkäisevä turvatekniikka, järjestyksenvalvonta, pelastussuunnittelu, lukosto- ja avainhallinta ja vakuutusturva)
- väärin mitoitettut korjaukset ennen mahdollisia olennaisia muutoksia kiinteistöjen käytössä (kaupunki-, kaavoitus- ja palveluverkkosuunnittelun seuranta ja osallistuminen osallistamismenettelyihin)
- maailmantilanteen aiheuttamat riskit (varautuminen rahoitusmarkkinariskeihin ja ilmastonmuutokseen)
- uudisrakennushankkeiden riskit (hankekohtaiset erilliset riskien ja niiden hallinnan kartoitukset sekä suunnitelmat riskien hallitsemiseksi)

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kehittämiskohteet ja kehittäminen

Arvioinnissa on todettu kuluneella tilikaudella parantamista ja kehittämistä vaativat seuraavat sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan epäkohdat / puutteet / kehittämiskohteet:

- uuden toimitusjohtajan perehtymis- ja perehdyttämisjakso
- uudisrakennushankkeiden riskienhallinta
- Helsingin kaupungin palveluverkko- ja aluekehityksen seuranta ja huomioon ottaminen yhtiön toiminnan suunnittelussa
- yhtiön resurssointi yhtiön muutos- ja kasvunäkymiä silmällä pitäen
- sisäilman laatuun liittyvien toimenpiteiden jatkaminen
- suunnitelmallisen kunnossapidon päivitykset ja täsmennykset

1958762-2

- asiakastytytyvöisyyden parantaminen

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

Sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa on kehitetty vuoden 2024 aikana mm. palkkaamalla uusi toimitusjohtaja ja käynnistämällä hänen perehdyttämisohjelmansa, valvomalla yhtiön uudisrakennushankkeiden toteuttamista, seuraamalla yhtiön kiinteistönkannan tulevaisuuteen vaikuttavaa kaupunki-, kaavoitus- ja palveluverkkosuunnittelua, teknisen PTS:n ja vuosikorjausohjelmoinnin päivityksin ja täsmennyksin, yhtiön pitkän aikavälin taloudellisen mallinnuksen päivityksellä, hajauttamalla yhtiön pitkäaikaisten lainojen korkosidonnaisuuksia, talotekniikan toiminnanvarmistuksin ja rakennusautomaatioparannuksin, monipuolisin huolto- ja kunnossapitotoimenpitein, kiinnittämällä sähköenergian hinta edulliselle tasolle vuosille 2024-2025, ottamalla käyttöön sähköinen sopimustenhallintaohjelmisto sekä toteuttamalla taloudellisia ja juridisia selvitystoimenpiteitä tulevaa yksityisen opetuksen järjestäjien uusia opetustiloja koskevaa tytäryhtiötoimintaa silmällä pitäen.

Vuoden 2025 aikana kehitetään sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa mm. jatkamalla edellä kuvattuja toimenpiteitä tarvittavin osin sekä kilpailuttamalla kiinteistönhoitosopimuksia ja kiinnittämällä erityistä huomiota kiinteistönhoitopalvelujen haltuunottoprosesseihin ja sopimusten mukaisiin toimituksiin.

SOPIMUSTEN HALLINNAN SELONTEKO

Sopimusten hallinnan järjestäminen

Sopimusten hallinta on Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloissa järjestetty siten, että se on sisäänrakennettu osaksi yhtiön sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa. Yhtiön hallitus on toimitusjohtajan esityksestä päättänyt toimitusjohtajan ja työntekijöiden hankintavaltuudet, joiden puitteissa asianomaiset voivat toimitusjohtajan johdossa toteuttaa tarvittavia hankintoja yhtiökokouksen vahvistaman talousarvion ja yhtiön hallituksen hyväksymän toimintasuunnitelman määrittämissä puitteissa.

Suurhankkeista (uudisrakentaminen, peruskorjaukset ja perusparannukset ja vastaavat) päättää hallituksen esityksestä yhtiökokous, joka myöntää samalla hallitukselle tarvittavat valtuudet yhtiön rahoituspäätöksiin. Hallitus päättää suurhankkeissa toimitusjohtajan hankintavaltuuksista ja raportointivelvoitteista erikseen siten, että hankkeen päätöksenteko on toimivaa ja hallitus saa hankkeesta tehtäviensä hoidon kannalta olennaiset tiedot.

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. Sopimukset tallennetaan sähköiseen sopimustenhallintajärjestelmään. Yhtiön henkilöstön tekemistä tilauksista tehdään merkinnät yhtiön tilauskirjaan.

1958762-2

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

Urakkasopimukset valvotaan katselmoinneilla ja tarkastuksilla. Kiinteistönhoitosopimuksia valvotaan sähköisen huoltokirjan kautta sekä katselmoinneilla ja tarkastuksilla. Asiaa parhaiten tunteva yhtiön vastuuhenkilö tarkastaa laskukierrossa laskun aina ensimmäisenä ennen kuin lasku siirtyy hyväksyjälle.

Yhtiön 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 Toimitilat on arvioinut sopimusten hallinnan järjestämistä, sopimusprosessien määrittelyä, merkittävien sopimusten priorisointia, sopimushallintajärjestelmän käyttämistä ja sopimusosaamista ja sen vahvistamisen tarvetta mm. toimitusjohtajan raportoinnin, merkittävimpien hankkeiden hankeraportoinnin, yhtiön hallituksen jäsenten osallistumis- ja katselmointitoimenpiteiden, sähköisen huoltokirjan, hankekokousten ja tarkastusten, normaalien asiakaspalautteiden, olennaisille sidosryhmille järjestettyjen yhteistyökokousten, toimitusjohtajan hallituksen käsiteltäväksi laatiman riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan muistilistan, yhtiön riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan kuvauksen ja asiakastytyväisyyskyselyn avulla.

Arvio sopimusten hallinnan nykytilasta

Tekemänsä arvioinnin perusteella Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat 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 Toimitilat on arvioinut merkittävimpiä sopimusriskejä. Merkittävimpiä sopimusriskejä ja keinoja niiden hallintaan ovat seuraavat:

- suurhankkeiden laatu-, aikataulu- ja kustannusriskit (panostus suunnitteluun, huolellisesti laaditut sopimukset, merkittävimpien riskien hallintaa koskevat vaatimusasiakirjat sopimusliitteinä, ammattitaitoiset ja riittävät projektinjohto-, valvonta- ja asiantuntijaresurssit, 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)

1958762-2

- kiinteistönhoitosopimusten mukaisten suoritusten täyttämättä jäämisen riskit (sopimus, sopimusohjelma, palvelukuvaus ja sopimuskatselmointi / -neuvottelu ennen sopimuksen allekirjoittamista, palvelusopimuksen alkuvaiheen systemaattinen käynnistämismenettely, sähköisen huoltokirjan käytön vaatiminen ja seuranta, katselmoinnit ja tarkastukset, yhteistyöneuvottelut, 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 hyväksytyjä suorituksia vastaan, yhteistyöneuvottelut 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 sähköiseen sopimusten hallintajärjestelmään vielä puuttuvien osien
- sopimusten hallinnan prosessien täsmennykset ja vakiinnuttaminen
- sopimusten hallintaohjelmiston käytön osaamisen kehittäminen

Edellä mainittujen poikkeamien korjaamiseksi on yhtiö kiinnittänyt osa-aikaista työvoimaa jaksolle 2024-2025.

Sopimusten hallintaa on kehitetty vuoden 2024 aikana tallentamalla pääosa yhtiön sopimuksista sähköiseen sopimusten hallintajärjestelmään.

Yhtiö kilpailutti seitsemän kohteen kiinteistönhoidon. Voittaneella kiinteistönhoitoyrityksellä on ollut merkittäviä suoriutumisia vaikeuksia. Puutteista on reklamoitu ja urakoitsijalta edellytetään kehittämistoimenpiteitä ja sopimuksen mukaista toimintaa. Eräs kilpailutetuista kohteista oli alkusyksyllä valmistunut uudiskohde.

Vuoden 2025 aikana täsmennetään ja vakiinnutetaan sopimusten hallinnan prosesseja toimitusjohtajan johdolla. Sopimustenhallintaohjelmiston käytön osaamista kehitetään henkilöstön keskinäisen yhteistyön kautta, ja tarvittaessa hankitaan ohjelmistotoimittajalta koulutusta ohjelmiston käytössä ja sen ominaisuuksien hyödyntämisessä.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN JÄLKEEN

Yhtiön toimitusjohtaja vaihtui 1.1.2025. Yhtiön entinen toimitusjohtaja jatkaa yhtiön palveluksessa asiantuntijatehtävissä 31.5.2025 saakka.

Käynnissä olevia uudisrakennushankkeita on jatkettu.

1958762-2

Vuoden 2025 toimintaa on käynnistetty hallituksen hyväksymien suuntaviivojen mukaisesti. Vuoden 2025 toiminta- ja taloussuunnittelua on jatkettu vuoden 2025 varsinaista yhtiökousta silmällä pitäen.

Helsingin kaupungin päätöksenteossa on ollut etenemässä Itäkeskukseen osoitteeseen Turunlinnantie 12 toteutettava tilahanke, jossa kaupunki ostaisi ko. osoitteessa sijaitsevan rakennuksen omistavan kiinteistöosakeyhtiön osakekannan, rakennus saneerattaisiin Helsingin kaupungin sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan alaisten Idän perhekeskuksen ja Symppinksen käyttöön, ja kiinteistöosakeyhtiö sulautettaisiin Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloihin. Yhtiö on seurannut kaupungin päätöksentekoa ja valmistautuu toimenpiteisiin, joihin hanke toteutessaan antaa aihetta.

Yhtiö on saanut tiedon, että korkein hallinto-oikeus ei ole myöntänyt valituslupia Englantilaisen koulun poikkeamapäätöstä ja rakennuslupia koskeneille valituksille, joten Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen tytäryhtiö Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41-45 voi päättää koulun rakentamisen käynnistämisestä.

ARVIO TULEVASTA TOIMINNASTA JA TALOUDELLISESTA KEHITYKSESTÄ

Yhtiön toiminta jatkuu pääperiaatteiltaan nykyisen yhtiöjärjestyksen mukaisena. Yhtiön toiminnan volyymi kasvaa kaupungin ja kaupungin palveluverkon kehittyessä, kun osa Helsingin kaupunkikonsernin uusista tilahankkeista toteutetaan yhtiön omistukseen.

Yksityisen opetuksen järjestäjien käyttöön rakennettavien uusien koulutalojen holdingyhtiötoiminnan käynnistyessä yhtiön toiminta monipuolistuu ja laajenee myös sen myötä.

Helsingin kaupungin palveluverkkokehityksellä on vaikutuksia myös yhtiön nykyisten kiinteistöjen käyttöön ja kiinteistöstrategioihin. Kehitys johtanee joidenkin yksittäisten kiinteistöjen osalta kiinteistöjen kehittämishankkeisiin, joissa myös kiinteistöjen alasajo ja niistä luopuminen on taloudellisesti perusteltua.

Valmiin rakennuskannan korjaustarpeet lisääntyvät rakennusten ikääntyessä, ja niiden haluttavuus ja käytettävyys työ- ja toimintaympäristöinä edellyttävät riittävää panostusta vuosi- ja peruskorjauksiin sekä mahdollisesti tarvittaviin perusparannuksiin.

Yhtiö toimii tiiviissä yhteistyössä osakkeenomistajansa kanssa kiinteistöjen käyttöön, ylläpitoon sekä uudis- ja korjausrakentamishankkeisiin ja kaupungin hankintavastuulle kuuluviin muutostöihin liittyvissä asioissa pyrkien omalla toiminnallaan myötävaikuttamaan osakkeenomistajan tilatarpeiden täyttämiseen sekä toimivien työ- ja toimintaympäristöjen toteuttamiseen.

Valtakunnallisella sote-uudistuksella voi edelleen olla yhtiön toimintaan ulottuvia vaikutuksia, vaikka Helsingin kaupunki vastaakin nykyisin sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisestä itse. Kehitysnäkymiä ja toteutuvaa kehitystä seurataan.

Ilmastonmuutos synnyttäneen uusia tarpeita kiinteistönhoidolle sekä uudis- ja korjausrakentamisen suunnitteluun. Uudisrakennushankkeissa selvitetään aina aurinko- ja maalämmön rakentamisen mahdollisuus. Vanhempiin kohteisiin toteutetaan aurinkovoimaloita, lämpöpumpuja ja maalämpöjärjestelmiä silloin, kun se on taloudellisesti perusteltua.

1958762-2

Maailman turvallisuustilanteen muuttuminen synnyttää lisääntyviä vaatimuksia kiinteistöjen tietoturvallisuudelle, turvatekniikalle ja poikkeustilannevalmiuksille.

Suurhankkeiden pitkäaikainen rahoitus järjestetään Helsingin kaupungin takaamin lainoin. Yhtiön omavaraisuus laskee, mutta vahvan omistajatahon ansiosta yhtiön rahoituksen järjestämisen mahdollisuudet säilynevät jatkossakin hyvinä.

Yhtiön talouden odotetaan kehittyvän hallitusti ja maksuvalmiuden säilyvän hyvänä.

1958762-2

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	186 527,98	179 004,86
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	186 527,98	179 004,86
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	3 084 497,11	3 007 722,40
Rakennukset ja rakennelmat	111 938 825,53	79 030 739,18
Koneet ja kalusto	978 319,51	508 963,97
Muut aineelliset hyödykkeet	154 366,81	154 366,81
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	134 581 406,82	82 502 233,56
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	250 737 415,78	165 204 025,92
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	1 844 858,44	1 844 858,44
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	150 000,00	50 000,00
Sijoitukset yhteensä	1 994 858,44	1 894 858,44
Pysyvät vastaavat yhteensä	252 918 802,20	167 277 889,22
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	2 764 267,95	21 283,71
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 311 286,47	22 050,14
Muut saamiset	3 980 842,30	4 803 083,63
Siirtosaamiset	4 966,49	1 700,62
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	8 061 363,21	4 848 118,10
Saamiset yhteensä	8 061 363,21	4 848 118,10
Rahoitusarvopaperit		
Rahat ja pankkisaamiset	8 559,96	397,65
Pankkisaamiset	8 559,96	397,65
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	8 069 923,17	4 848 515,75
VASTAAVAA YHTEENSÄ	260 988 725,37	172 126 404,97

1958762-2

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	1 880 528,33	1 880 528,33
Rakennusrahasto	17 608 776,04	17 608 776,04
Vararahasto	18 048 068,58	18 048 068,58
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	2 049 792,10	2 049 792,10
Käyttörahasto	20 182,55	20 182,55
Lainanlyhennysrahasto	7 151 380,84	7 151 380,84
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-260 874,31	-171 708,22
Tilikauden tulos	480 099,88	-89 166,09
Oma pääoma yhteensä	46 977 954,01	46 497 854,13
Pakolliset varaukset		
Eläkevaraukset	11 600,00	11 600,00
Pakolliset varaukset yhteensä	11 600,00	11 600,00
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	186 613 772,00	78 341 869,32
Velat saman konsernin yrityksille	19 299 507,03	27 311 946,13
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	205 913 279,03	105 653 815,45
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 969 097,32	780 403,48
Saadut ennakot	0,00	13 333,00
Ostovelat	4 974 916,56	10 609 026,37
Velat saman konsernin yrityksille	275 705,36	275 705,36
Muut velat	15 990,31	11 147,99
Siirtovelat	850 182,78	8 273 519,19
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	8 085 892,33	19 963 135,39
Vieras pääoma yhteensä	213 999 171,36	125 616 950,84
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	260 988 725,37	172 126 404,97

1958762-2

Tuloslaskelma

	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Liikevaihto	7 534 477,51	6 077 655,29
Muut tuotot	88 100,95	15 780,95
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-372 133,80	-304 137,27
Henkilösivukulut	-97 731,60	-81 828,18
Eläkekulut	-59 901,41	-49 700,55
Muut henkilösivukulut	-37 830,19	-32 127,63
Henkilöstökulut yhteensä	-469 865,40	-385 965,45
Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot	-2 472 837,14	-1 917 732,39
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-2 472 837,14	-1 917 732,39
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-6 629 927,28	-5 305 086,78
Käyttökate/hoitokate	-1 950 051,36	-1 515 348,38
Rahoitustuotot ja kulut		
Korkotuotot	1 620,11	6 781,35
Muut rahoitustuotot	4 236 260,15	2 087 943,09
Korkokulut	-1 806 798,12	-648 040,80
Muut rahoituskulut	-930,90	-20 501,35
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	2 430 151,24	1 426 182,29
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	480 099,88	-89 166,09
Tilinpäätössiirrot		
Tilikauden voitto (tappio)	480 099,88	-89 166,09

1958762-2

Rahoituslaskelma (epäsuora)

	2024 €	2023 €
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen satunnaisia eriä	480 099,88	-89 166,09
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	2 472 837,14	1 917 732,39
Rahoitustuotot ja -kulut	-2 430 151,24	-1 426 182,29
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	522 785,78	402 384,01
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) vähennys (+)	-3 213 245,11	-2 899 336,09
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) vähennys (-)	-13 065 936,90	5 618 154,72
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-15 756 396,23	3 121 202,64
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoitusku- luista	-1 807 729,02	-668 542,15
Saadut korot liiketoiminnasta	1 620,11	6 781,35
Saadut muut rahoitustuotot	4 236 260,15	2 087 943,09
Liiketoiminnan rahavirta (A)	<u>-13 326 244,99</u>	<u>4 547 384,93</u>
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-88 013 750,12	-67 957 875,79
Pitkäaikaisten saamisten lisäys	0	-300,00
Myönnettyt lainat	-100 000,00	-50 000,00
Investointien rahavirta (B)	<u>-88 113 750,12</u>	<u>-68 008 175,79</u>
Rahoituksen rahavirta:		
Lainanlyhennysrahaston muutos		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	110 450 000,00	79 000 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-1 265 108,84	-7 966 494,82
Luottolimiitin lisäys (+) vähennys (-)	-7 736 733,74	-7 613 609,11
Rahoituksen rahavirta (C)	<u>101 448 157,42</u>	<u>63 419 896,07</u>
Rahavarojen lisäys (A + B + C)	8 162,31	-40 894,79
Rahavarat tilikauden alussa	397,65	41 292,44
valuuttakurssimuutosten vaikutus rahavaroihin		
Rahavarat tilikauden lopussa	8559,96	397,65
Rahavarojen muutos	8 162,31	-40 894,79

1958762-2

Talousarviovertailu

	Toteuma 1.1.-31.12.2024	Talousarvio 1.1.-31.12.2024	Ero €	Ero %
Liikevaihto				
Hoitovastikkeet	7 325 707,51	7 327 660,00	-1 952,49	-0,03 %
Vuokrat	61 432,94	46 642,00	14 790,94	31,71 %
Käyttökorvaukset	18 735,91	15 050,00	3 685,91	24,49 %
Vuokrat, ei-keskinäinen	100 305,00	114 001,00	-13 696,00	-12,01 %
Palvelumyynti	28 296,15	25 000,00	3 296,15	13,18 %
Muut kiinteistön tuotot	88 100,95	14 500,00	73 600,95	507,59 %
Tuotot yhteensä	7 622 578,46	7 542 853,00	79 725,46	1,06 %
Henkilöstökulut yhteensä	-469 865,40	-511 072,00	41 206,60	-8,06 %
Hallinto	-222 688,98	-212 757,00	-9 931,98	4,67 %
Käyttö ja huolto	-1 286 424,44	-1 479 247,00	192 822,56	-13,04 %
Ulkoalueiden hoito	-51 634,32	-49 039,00	-2 595,32	5,29 %
Siivous	-228 367,40	-223 259,00	-5 108,40	2,29 %
Lämmitys	-942 046,81	-1 015 936,00	73 889,19	-7,27 %
Vesi- ja jätevesi	-113 509,77	-130 623,00	17 113,23	-13,10 %
Sähkö ja kaasut	-361 762,02	-369 700,00	7 937,98	-2,15 %
Jätehuolto	-83 411,28	-91 425,00	8 013,72	-8,77 %
Vahinkovakuutukset	-70 269,56	-66 859,00	-3 410,56	5,10 %
Vuokrat	-1 058 921,56	-1 172 135,00	113 213,44	-9,66 %
Kiinteistövero	-666 752,44	-665 669,00	-1 083,44	0,16 %
Korjaukset	-1 408 749,99	-209 265,80	683 908,01	-32,68 %
Muut hoitokulut	-135 388,69	-40 000,00	-95 388,69	238,47 %
Luottotappiot ja oikaisuerät	-0,02	0,00	-0,02	
Hoitokulut yhteensä	-7 099 792,68	-8 120 379,00	1 020 586,32	-12,57 %
Hoitojäämä tilikaudella	522 785,78	-577 526,00	1 100 311,78	-190,52 %
		-110 000	21 986	
Rakennushankkeet	-88 013 750,12	000,00	249,88	-19,99 %
Urakkamenot				
Lainannostot	110 450 000,00	110 000 000,00	450 000,00	
Rakennushankejäämä	22 436 249,88	0,00		
Hoidon ja rakentamisen jäämä tilikaudella	22 959 035,66	-577 526,00		

1958762-2

	Toteuma	Talousarvio	Ero €	Ero %
	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2024		
PÄÄOMARAHOITUS				
Pääomavastikkeet	4 236 260,15	4 236 270,00	-9,85	0,00
Tulos yhteensä	4 236 260,15	4 236 270,00		
Lyhennykset	-1 265 108,84	-1 840 775,00	468 176,32	-31,27 %
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1 807 729,02	-2 395 492,00	468 176,32	-24,54 %
Menot yhteensä	-3 072 837,86	-4 236 267,00		
Pääomajäämä tilikaudella	1 163 422,29			

1958762-2

Vastikerahoituslaskelma

VASTIKERAHOITUSLASKELMA	2024	2023
A. KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN		
HOITOTUOTOT		
Hoitovastikkeet	8 516 610,53	6 831 657,31
Vuokrat	200 555,05	191 446,38
Käyttökorvaukset	23 232,53	25 091,30
Korkotuotot	1 620,11	6 781,35
Lainojen nostot	110 450 000,00	72 000 000,00
Muut kiinteistön tuotot	144 332,40	98 123,87
./.. Suoritettava alv (yhtiön omista tiloista)	-71 249,03	-60 902,23
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	119 265 101,59	79 092 197,97
HOITOMENOT		
Hoitokulut	-9 209 655,90	-8 056 687,20
Luottolimiitin käytön vähennys	-7 736 733,74	-7 613 609,11
Aktivoidut korjaukset	0,00	-498 704,20
Rakennushankkeet	-88 013 750,12	-67 459 171,59
Sijoitukset	-100 000,00	-50 000,00
HOITOMENOT JA RAKENTAMINEN YHTEENSÄ	-105 060 139,76	-83 678 172,10
HOITOVASTIKEYLI -/ ALIJÄÄMÄ	14 204 961,83	-4 585 974,13
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ	-14 511 673,07	-9 925 698,93
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLIJÄÄMÄ	-306 711,23	-14 511 673,07
B. HOIDON ALV-RAHOITUSLASKELMA		
Alv-hoitovastiketuotot (sis.alv)	444 727,24	343 739,59
Suoritettava alv (-) (osakkaiden tilat)	-1 635 630,26	-1 335 719,97
Vähennettävä alv (+) (osakkaiden tilat)	2 109 863,22	2 365 634,97
TILIKAUDEN ALV, HOITOYLI / ALIJÄÄMÄ	918 960,20	1 373 654,59
EDELLISTEN TILIKAUSIEN ALV VASTIKEJÄÄMÄ	974 078,43	-399 576,17
SIIRTYVÄ ALV, HOITOJÄÄMÄ	1 893 038,62	974 078,43

1958762-2

	2024	2023
C. PÄÄOMARAHOITUS		
PÄÄOMATUOTOT		
Pääomavastikkeet	4 236 255,86	2 087 799,06
PÄÄOMATUOTOT YHTEENSÄ	4 236 255,86	2 087 799,06
PÄÄOMAKULUT		
Korkokulut	-1 806 798,12	-648 040,80
Muut rahoituskulut	-930,90	-20 501,35
Lainojen lyhennykset	-1 265 108,84	-966 494,82
PÄÄOMAKULUT YHTEENSÄ	-3 072 837,86	-1 635 036,97
PÄÄOMAVASTIKEYLI- / ALIJÄÄMÄ	1 163 418,00	452 762,09
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ	-3 757 976,62	-4 210 738,71
Ed. kauden alv-vastikejäämän oikaisu	1 560 339,60	0,00
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI- / ALIJÄÄMÄ	-1 034 219,01	-3 757 976,62
D. PÄÄOMARAHOITUKSEN ALV-VASTIKELASKELMA		
Alv-pääomavastiketuotot (sis. alv)	986 015,24	488 511,65
Suoritettava alv (-) osakkaiden tilat	-986 010,95	-488 367,62
TILIKAUDEN ALV-PÄÄOMA YLI / ALIJÄÄMÄ	4,29	144,03
EDELLISTEN TILIKAUSIEN SIIRTYVÄ ALV-PÄÄOMAJÄÄMÄ	1 560 339,60	1 560 195,57
Ed. kauden alv-vastikejäämän oikaisu	-1 560 339,60	
SIIRTYVÄ ALV, PÄÄOMAJÄÄMÄ	4,29	1 560 339,60
A. Hoitojäämä	-306 711,23	-14 511 673,07
B. Hoidon Alv-vastikejäämä	1 893 038,62	974 078,43
C. Pääomajäämä	-1 034 219,01	-3 757 976,62
D. Pääoma Alv-vastikejäämä	4,29	1 560 339,60
Fuusiossa siirtynyt rahoitusvalmius	1 508 804,49	1 508 804,49
Jakautumisessa siirtynyt rahoitusvalmius	156 316,37	156 316,37
YHTEENSÄ	2 217 233,52	-14 070 110,80
Rahoitusomaisuus	8 069 923,17	4 848 515,75
Lyhytaikainen vieras pääoma (+ pakolliset varaukset)	-8 097 492,33	-19 974 735,39
Lyhytaikaiseen vpo:aan sisältyvät lainanlyhennykset	2 244 802,68	1 056 108,84
Taseen mukainen rahoitusvalmius	2 217 233,52	-14 070 110,80

1958762-2

Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu pienyrittysäännöstöä noudattaen (PMA 2 ja 3 lukujen mukaisesti)

Vertailutiedot

Tuloslaskelma ei ole vertailukelpoinen. Tilikauden aikana oli koko vuoden käytössä 1.9.2023 valmistunut Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampus, ja tilikaudella valmistui 1.8.2024 Maatullin peruskoulu, päiväkotito ja leikkipuisto. Taseeseen on aktivoitu tilikauden aikana toteutuneet kustannukset kolmesta uudisrakennushankkeesta. Keskeneneräisissä hankkeissa on edellä mainituista kaksi rakennushanketta.

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Yhtiön omistamat rakennukset on merkitty taseeseen hankintamenoön vähennettyinä kirjatulla poistoilla. Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Rakentamiseen kohdistetut rakennusaikaiset maanvuokrat ja korot on aktivoitu taseeseen. Arvonlennuksia tai -korotuksia ei ole tehty. Rakennusten poistoja tehty 1,9682 %, rakennelmista, rakennusten koneista ja laitteista sekä koneista ja kalustosta 5 %. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistona 10-15 vuotta. Hanuripolku 3:ssa sijainnut vanha päiväkotirakennus on purettu, ja sen jäännösarvo on poistettu taseesta lisäpoistona.

1958762-2

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Aineettomat hyödykkeet	2024	2023
Muut pitkävaikutteiset menot		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	179 004,86	118 481,75
Lisäykset	30 000,00	80 000,00
Poisto	-22 476,88	-19 476,89
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	186 527,98	179 004,86
Aineelliset hyödykkeet	2024	2023
Maa- ja vesialueet		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	2 707 150,91	2 707 150,91
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	2 707 150,91	2 707 150,91
Liittymismaksut		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	300 571,49	144 619,04
Lisäykset	76 774,71	155 952,45
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	377 346,20	300 571,49
Rakennukset ja rakennelmat		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	77 079 133,21	47 853 731,27
Lisäykset	33 860 009,34	30 303 467,47
Poisto	-2 228 942,12	-1 078 065,53
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	108 710 200,43	77 079 133,21
Rakennuksien hankintamenoön sisältyvät aktivoidut korkomenot		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	1 362 321,19	729 259,57
Lisäykset	526 923,66	650 714,25
Poisto	-37 184,12	-17 652,63
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	1 852 060,74	1 362 321,19
Rakennuksen koneet ja laitteet		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	1 951 605,97	930 147,36
Lisäykset	1 446 946,77	1 671 993,93
Vähennykset, kauppa		
Poisto	-169 927,64	-650 535,32
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	3 228 625,10	1 951 605,97
Koneet ja kalusto		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	508 963,97	7 501,41
Lisäykset	545 640,04	671 117,21

1958762-2

Avustus	-24 794,00	
Poisto	-51 490,50	-169 654,65
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	978 319,51	508 963,97
Taide-esineet		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	154 366,81	154 366,81
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	154 366,81	154 366,81
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	82 502 233,56	47 426 888,83
Lisäykset	88 027 084,12	67 459 171,59
Siirrot	-35 947 910,86	-32 383 826,86
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	134 581 406,82	82 502 233,56

1958762-2

Oman pääoman muutokset

	31.12.2024	31.12.2023
Osakepääoma 01.01	1 880 528,33	1 880 528,33
Osakepääoma 31.12	1 880 528,33	1 880 528,33
Rakennusrahasto 01.01	17 608 776,04	17 608 776,04
Rakennusrahasto 31.12	17 608 776,04	17 608 776,04
Vararahasto 01.01	18 048 068,58	18 048 068,58
Vararahasto 31.12	18 048 068,58	18 048 068,58
Sidottu oma pääoma yhteensä	37 537 372,95	37 537 372,95
SVOP rahasto 01.01	2 049 792,10	2 049 792,10
SVOP rahasto 31.12	2 049 792,10	2 049 792,10
Käyttörahasto 01.01	20 182,55	20 182,55
Käyttörahasto 31.12	20 182,55	20 182,55
Lainanlyhennysrahasto 01.01	7 151 380,84	7 151 380,84
Lainanlyhennysrahasto 31.12	7 151 380,84	7 151 380,84
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)		
01.01	-260 874,31	-171 708,22
Tilikauden voitto (-tappio)	480 099,88	-89 166,09
Kertyneet voittovarot	219 225,57	-260 874,31
Vapaa oma pääoma yhteensä	9 440 581,06	8 960 481,18
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	46 977 954,01	46 497 854,13
VOITONJAKOKELPOISET VARAT	9 440 581,06	8 960 481,18

1958762-2

Velat konserniyrittäjille

	31.12.2024	31.12.2023
Pitkäaikaiset		
Lainat	19 299 507,03	27 311 946,13
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	2 114 557,71	2 815 858,63
Muut velat	275 705,36	275 705,36
Siirtovelat	0,00	13 658,90
Yhteensä	2 390 263,07	3 105 222,89

Myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua erääntyvä pitkäaikainen laina

	31.12.2024	31.12.2023
Lainat rahoituslaitoksilta	170 190 770,00	75 676 930,00
Lainat saman konsernin yrittäjiltä	2 343 496,00	2 619 201,00
Yhteensä	172 534 266,00	78 296 131,00

Vakuudet ja vastuusitoumukset**Olenneiset saadut vakuudet ja vakuutustodistukset**

Fira Rakennus Oy ja Caverion Suomi Oy, Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampus, takuuaian takaus (Tryg Garanti) 590.909,59 euroa (voimassa 30.11.2025 saakka)

Fira Oy, emoyhtiön omavelkainen takaus Fira Rakennus Oy:n Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampuksen urakkasuoritusvelvoitteista (voimassa 30.11.2025 saakka)

Caverion Suomi Oy, Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampus, palvelusopimuksen takaus sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä (Euler Hermes SA, Suomen sivuliike), 500.000,00 euroa (voimassa 31.8.2026 saakka)

Caverion Suomi Oy, Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampus, palvelusopimuksen emoyhtiötakaus sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä (Caverion Oyj), 1.000.000,00 euroa (voimassa 30.11.2033 saakka)

Lujatalo Oy, Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampus, työaikainen takaus (Tryg Garanti) 13.844.000 euroa (voimassa 19.3.2026 saakka)

Lujatalo Oy, Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampus, rakennus- ja asennustyövakuutus (Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia), 148 440 000,00 euroa (voimassa 19.12.2025 saakka)

1958762-2

YIT Suomi Oy, Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus, rakennus- ja asennustyövakuutus (LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö) 117.139.082 euroa (voimassa 27.11.2027 saakka)

YIT Suomi Oy, Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus, työaikainen takaus (Tryg Garanti) 9.419.091,70 euroa (voimassa 31.5.2028 saakka).

Maatullin peruskoulu, päiväkotia ja leikkipuiston projektinjohtourakan takuuajan vakuuden (Tryg Trade) 677 143,15 euroa (voimassa 1.11.2026 saakka) Jatke Oy on luovuttanut sopimussuhteessa projektinjohtourakoitsijan kanssa olevalle Helsingin kaupungille, joka huolehtii vakuuden valvomisesta. Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloilla ei ole erillisiä vakuuksia yhtiön ja Helsingin kaupungin välisestä urakkasopimuksesta.

Velat ja niiden vakuudet tase-erittäin ja vakuuslajeittain

Omat velat ja niiden vakuudet

Vieraan pääoman erittely	Velan määrä	Kiinnitykset
Lainat rahoituslaitoksilta	188 582 869,32	12 400 000,00
Lainat saman konsernin yrityksiltä	3 446 317,30	0,00
Yhteensä	192 029 186,62	12 400 000,00

Muut vastuut

Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusmenettelystä johtuva palautusvastuu

	31.12.2024	31.12.2023
Vastuun enimmäismäärät	13 736 357,52	7 691 397,43

Yhtiö on vuokrannut Helsingin kaupungilta 17 kpl tontteja. Vuokra-ajat päättyvät 2025–2055. Keskimääräinen jäljellä oleva vuokra-aika on 24 vuotta.

	31.12.2024	31.12.2023
Vuokravastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	2 406 502,38	1 654 483,38
Myöhemmin maksettavat	62 608 686,80	43 489 949,56
Yhteensä	65 015 189,18	45 144 432,94

Rasitteet ja kiinnitykset

Yhtiö on maanvuokrasopimuksissa sitoutunut hakemaan tai valtuuttanut Helsingin kaupungin hakemaan maanvuokrasopimuksiin parhaalle etusijalle vahvistettavat kiinnitykset vuokraoikeuksiin ja vuokramiehelle kuuluviin vuokra-alueilla oleviin rakennuksiin. Kaikissa rasiustodistuksissa ei ole merkintää tässä tarkoituksesta kiinnityksestä. Yhtiö on sopinut Helsingin kaupungin kaupunkiympäristötoimialan maanvuokrauksia hoitavien kanssa, että tilanne tarkastetaan ja mahdollisesti tarvittavat korjaavat toimenpiteet toteutetaan vuoden 2025 aikana.

1958762-2

Sitoumuksen määrä vuokrasopimuksessa (markkaa)	Sitoumuksen määrä (euroa) muunnettuna kertoimella 5,94573	Sitoumuksen määrä vuokrasopimuksessa (euroa)	Sitoumuksen määrä rasitustodistuksessa (euroa)	Panttikirja	Panttikirjan haltija
		442 700,00	442 700,00		Sähköinen Helsingin kaupunki
		397 000,00	397 000,00		Sähköinen Helsingin kaupunki
		1 579 000,00	1 579 000,00		Sähköinen Helsingin kaupunki
		179 800,00	0,00		
1 754 000,00	295 001,62		0,00		
459 000,00	77 198,26		0,00		
1 068 000,00	179 624,71		0,00		
227 000,00	38 178,66		0,00		
257 000,00	43 224,30		0,00		
45 000,00	7 568,46		0,00		
371 000,00	62 397,72		0,00		
1 377 000,00	231 594,77		0,00		
2 092 000,00	351 849,14		0,00		
47 500,00	7 988,93		0,00		
		153 800,00	0,00		
		1 600 000,00	1 600 000,00		Sähköinen Helsingin kaupunki
7 697 500,00	1 294 626,56	4 352 300,00	4 018 700,00		

Henkilöstö

	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	5,2	5,1

Omistukset saman konsernin yrityksissä

Yhtiön nimi	Kotipaikka, Y-tunnus	kpl	Kirjanpitoarvo
Malmin Pysäköintitalot Omistusosuus 17,03 %	Helsinki, 0597314-3	101	647 018,95
Kiint. Oy Paloheinän Palvelukeskus Omistusosuus 48,11 %	Helsinki, 0603525-5	10385	1 170 839,49
Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41-45	Helsinki, 3325860-6	90	27 000,00
Yhteensä			1 844 858,44

Pääomainsaamiset tytäryhteisöltä

Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41-45	150 000,00
--	------------

Yhtiö on myöntänyt Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41-45:lle 150 000,00 euron suuruisen pääomainsaamisen. Pääomainsaaminen on eräpäivätön. Lainansaaja suorittaa pääoman palautusta joko erissä tai kertasuorituksena.

1958762-2

Pääomailaina saadaan palauttaa vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomailainojen määrä maksuhetkillä ylittää lainansaajan viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän. Saatavaksi kirjaamaton korko 31.12.2023 asti on 6 000,79 €.

Lainaan sovelletaan OYL 12 luvun pääomailinaa koskevia määräyksiä.

Konserniin kuuluvaa kirjanpitovelvollista koskevat liitetiedot

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -yhtiön emoyhtiö on Helsingin kaupunki, jonka laatimaan konsernitilinpäätökseen yhtiö tytäryhtiönä kuuluu. Helsingin kaupungin kotipaikka on Helsinki. Konsernitilinpäätös on saatavissa osoitteessa Helsingin kaupunki, Taloushallintopalvelut, Sörnäisten Rantatie 27 A, Helsinki.

Helsingin kaupungin ja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen väliset liiketoimet erityisin ehdoin

Helsingin kaupungin laina Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille

2707 Hki Primääril. II 3941003720

3 722 022,66

Laina on vakuudeton.

Lainojen korko on Suomen Pankin peruskorko +0,35 %, mutta vähintään 2%.

Luottolimiitti

Yhtiöllä oli 1.1.-31.12.2024 Helsingin kaupungin konsernitilin käyttöoikeustilin vakuudeton luottolimiitti määrältään 65.000.000 euroa. Limiittiä oli 31.12.2024 käytössä 15 853 189,73 euroa. Limiitin korko oli päivittäinen euribor 1 kk noteeraus + 0,75 %.

Uudisrakentamisen rakentamispalvelut

Yhtiö maksoi uudisrakennushankkeiden rakentamispalveluista Helsingin kaupungille yhteensä 24 588 723,50 e (alv 0 %). Helsingin kaupunki laskuttaa yhtiöltä em. palvelutuotannosta Helsingin kaupungille aiheutuneet välittömät ja välilliset kustannukset. Hankkimistaan ja sen jälkeen yhtiölle myymistään arvonlisäverollisista hankinnoista ja kaupungin omasta työstä Helsingin kaupunki laskuttaa yhtiöltä asianmukaista selvitystä vastaan lisäksi oman käytön arvonlisäveron. Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat on lain julkisista hankinnoista tarkoittama Helsingin kaupungin sidosyksikkö.

Takaukset

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 22.6.2022 (§ 187) myöntää Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -yhtiölle kasvatuksen ja koulutuksen toimialan Stadin ammattiopiston käyttöön rakennettavien Myllypuron ja Roihupellon kampusten sekä Maatullin peruskoulun, päiväkodin ja leikkipuiston investointeja varten enintään 260 000 000 euron määräisen kaupungin vakuudettoman omavelkaisen takauksen. Takaus myönnettiin osana rahoitusjärjestelyä, jolla on tarkoitus kattaa kiinteistöosakeyhtiön yhteensä enintään 264 314 000 euron suuruisten investointien edellyttämä sen hetkisten tietojen perusteella ennakoitu rahoitustarve. Rahoitusjärjestelyt kohdistuvat hankesuunnitelmissa vuosille 2021-2026 arvioitujen investointimenojen rahoittamiseksi nostettavien pitkäaikaisten lainojen ja niiden korkojen, viivästyskorkojen sekä mahdollisten perimiskulujen kattamiseksi. Nostettavien lainojen laina-aika saa olla enintään 30 vuotta.

1958762-2

Kaupunginvaltuusto päätti 14.2.2024 (§ 33) myöntää Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -yhtiölle enintään 93 000 000 euron määräisen kaupungin omavelkaisen takauksen sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan käyttöön rakennettavan Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen investointimenojen rahoittamiseksi nostettavien pitkäaikaisten lainojen ja niiden korkojen, viivästyskorkojen sekä mahdollisten perimiskulujen kattamiseksi. Nostettavien lainojen laina-aika saa olla enintään 30 vuotta.

Hankekustannusvastuiden kantaminen

Helsingin kaupunki on sitoutunut korvaamaan Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille enintään 750.000,00 euroa Englantilaisen koulun koulutalohankkeen valmistelukustannuksista, mikäli kaupunki päättäisi keskeyttää hankkeen.

Helsingin kaupunki on sitoutunut korvaamaan Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille enintään 750.000,00 euroa Helsingin Rudolf Steiner -koulun koulutalohankkeen valmistelukustannuksista, mikäli kaupunki päättäisi keskeyttää hankkeen.

HELSINGIN KAUPUNGIN TAI HELSINGIN KAUPUNKIKONSERNIIN KUULUVIEN YHTEISÖJEN JA KIIINTEISTÖ OY HELSINGIN TOIMITILOJEN VÄLISET LIIKETOIMET TAVANOMAISIN EHDIN.

Maanvuokrasopimukset, Helsingin kaupunki
Toimistotilavuokraus, Helsingin kaupunki
Katujen kunnossapito (kokonaisvastuuhoito kaupungin päätöksellä), Helsingin kaupunki
Sähkön siirto, Helen Sähköverkko Oy
Kaukolämpö ja kaukojäähdytys, Helen Oy
Vaihdopalvelut, Helsingin kaupunki

Sähkönosto

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat osti sähköenergian Helen Oy:ltä dynaamisella sähkönostosopimuksella, jossa sähköenergian hinnasta pääosa määräytyi ennen toimitusjakson (kalenterivuosi) alkamista tehtyjen hintakiinnitysten perusteella. Pieni osa hinnasta määräytyi sähkömarkkinaperusteisesti. Menettelyllä pyritään ennakoituihin sähkökustannuksiin ja historiallisesti arvioiden kohtuulliseen sähkön hintaan.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat tuotti toimitusjohtaja- ja isännöintipalveluja sekä näihin liittyviä tukipalveluja seuraaville Helsingin kaupungin kokonaan tai osittain omistamille yhteisöille

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi
Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3
Kiinteistö Oy Hansasilta
Kiinteistö Oy Myllypuron Kampus

YHTIÖN OSAKKEET

Sarja	kpl	Euroa	Äänivalta/osake
Osakkeet	71 785	1 880 528,33	1

1958762-2

**KIINTEISTO OY HELSINGIN TOIMITILOJEN MYYNTI MUILLE KUIN
HELSINGIN KAUPUNGILLE TAI HELSINGIN KAUPUNGIN SIDOSYKSIKOILLE****Vuokraustoiminta**

Tilavuokrat				
	Muuntamot, tukiasemat, varastot			17 005,78
	Autopaikat			3 244,00
	Toimistotilojen alivuokraus			28 200,00
Käyttökorvaukset (sähkö)				
	Sähkö			18 735,91
Hoitokulut ja poistot				
	Muuntamot	52,3 m2	11,44 e/m2/kk	-7 179,74
	Tukiasemat	12,3 m2	11,44 e/m2/kk	-1 688,54
	Varastot	15,5 m2	11,44 e/m2/kk	-2 127,84
	Autopaikat	keskim. 6,25 kpl	30,00 e/kpl/kk	-2 250,00
Toimiston vuokratuotoilla katettavat kulut				-15 419,99
Sähkö				-16 440,92

Tulos1	22 078,66
---------------	------------------

Palvelumyynti

Isännöintipalvelujen myyntilaskutus muilta kuin Helsingin kaupungilta tai kaupungin sidosyksiköiltä	12 929,00
Isännöintipalvelutuotannon kulut (osuus henkilöstö, hallinto ja tilakuluista)	-10 402,57

Tulos2	2 526,43
TULOS	24 605,08

Siltä osin kuin ei ole ollut tarkkaa tietoa kustannusten kohdistumisesta toiminnoille, on osuudet laskettu tilavuokrauksissa tilapinta-alojen ja koko yhtiön keskimääräisten hoitokulujen ja poistojen perusteella ja palveluissa työaikakirjanpidon asiakaskohtaisten työmenekkien sekä osin harkinnanvaraisen kokonaisarvioinnin perusteella.

Tuotot yhteensä	80 114,69	Osuudet liiketoiminnasta
Liikevaihto	7 534 477,51	1,06 %
Kokonaistuotot	11 860 458,72	0,68 %

Alittaa 500 000 euroa ja 5 % liiketoiminnasta.

Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 480 099,88 euroa kirjataan omaan pääomaan edellisten tilikausien voittojen tilille ja että osinkoa ei makseta.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Helsinki, 19.2.2025

Jaakko Pöykkö
Toimitusjohtaja

Sari Hildén
Hallituksen puheenjohtaja

Pia Ojavuo
Hallituksen jäsen

Carl Slätis
Hallituksen jäsen

Kati Takanen
Hallituksen jäsen

Saara Viento
Hallituksen jäsen

1958762-2

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsinki ____ / ____ 20____ (päiväys sähköisessä allekirjoituksessa)

BDO Oy

Teemu Koski

KHT

1958762-2

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Päiväkirja	Sähköinen arkisto
Pääkirja	Sähköinen arkisto
Tilinpäätös	Sähköinen arkisto
Tase-erittelyt	Sähköinen arkisto

Tositelajit ja säilyttämistapa

Myyntilaskut	Sähköinen arkisto
Ostolaskut	Sähköinen arkisto tositteiden kirjaamisesta
Verkkolaskut (ostolaskut)	Sähköinen arkisto
Matka- ja kululaskut, muistiot	Sähköinen arkisto
Palkat	Sähköinen arkisto
Tiliotteet, maksutositteet	Sähköinen arkisto
ALV-laskelmat	Sähköinen arkisto
Kausivero ilmoitukset	Sähköinen arkisto

Alkuperäiset paperilla vastaanotetut ostolaskut säilytetään kirjanpitovelvollisen toimesta paperilla. Jos paperilla oleva lasku on skannattu, säilytetään lasku vain sähköisenä paperittomassa arkistossa.

Matka- ja kululaskuihin liittyvät tositteen liitteenä olevat alkuperäistositteet säilytetään kirjanpitovelvollisen toimesta paperilla. Jos paperilla oleva lasku tai sen liitteet ovat skannattu, säilytetään ne vain sähköisenä paperittomassa arkistossa.

Liitetiedot

Tase-erittelyt

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 47 pages before this page
Dokumentet inneholder 47 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 47 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 47 sider før denne side

Detta dokument innehåller 47 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende