

Kiinteistö Oy Kaapelitalo

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.1. - 31.12.2024

Säilytettävä vähintään 31.12.2034 asti.

Osoite:
Kiinteistö Oy Kaapelitalo
Tallberginkatu 1 C 15
00180 HELSINKI
Kotipaikka Helsinki
Y-tunnus 0873650-6

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS 1.1. - 31.12.2024

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS.....	1
TULOSLASKELMA.....	4
TASE.....	5
LIITETIEDOT.....	7
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA.....	10
KÄYTETYT TOSITELAJIT.....	11
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET.....	11
TILINTARKASTUSMERKINTÄ.....	12

Tilinpäätös ja toimintakertomus on säilytettävä vähintään 31.12.2034 asti.

Tilikauden tositteet on säilytettävä vähintään 31.12.2030 asti.

Tilinpäätöksen on laatinut

Aallon Jyväskylä Oy

TOIMINTAKERTOMUS

Yhtiö aloitti varsinaisen toimintansa 27.11.1991. Yhtiön kotipaikka on Helsinki. Yhtiön osakepääoman muodostaa 10 611 saman sarjan osaketta, jotka kaikki omistaa Helsingin kaupunki. Yhtiöllä on vuodesta 2017 ollut tytäryhtiö Kaapelin Mediakeskus Oy, jonka ainoa osakkeenomistaja se on.

Tilikaudesta 2024 ennustettiin yhtiölle hyvin haastavaa ja tappiollista, mutta mittavien säästötoimenpiteiden sekä lämpimän syksyn johdosta yhtiön tulos jäi vain -12 613,64 € tappiolliseksi samalla, kun yhtiön kassa vahvistui peräti 591 542 eurolla. Ilman tytäryhtiön arvonalennuksesta johtunutta mittavaa alaskirjausta (317 000 €) myös tulos olisi ollut yli 300 000 euroa positiivinen. Kun tilikauden lopussa omistaja vielä päätti yhtiön pääomittamisesta siten, että yhtiön taloutta rasittaneet korona- ja Tanssin talo -lainat saadaan vuonna 2025 kuoletettua, ja kaupungin kanssa sovittiin myös Suvilahden rakennushistoriallisten peruskorjausten kustantamisesta kaupungin investointiavustuksilla, voidaan tilikautta kokonaisuudessaan pitää menestyksekkäänä yhtiön kannalta.

Kiinteistökehitys:

Tilikauden aikana yhtiön kiinteistökehitys rajoittui lähinnä vain aivan pakollisiin korjauksiin, kuten ikkunoiden peruskorjauksiin, lukitusmuutoksiin ja vuokralaisvaihdoksiin liittyviin pintaremontteihin. Kaapelitehtaalla parannettiin lisäksi lämmitysputkien eristyksiä, millä saatiin ehkäistä paitsi energiatehokkuutta myös Turbiinisalin yllämpenemistä. Myös Kaapelitehtaan Konntorin takatiloja remontoitiin, joilla pystyttiin parantamaan työskentelyolosuhteita ja alentamaan keittiön lämpötilaa. N10:ssä peruskorjattiin A-portaan hissi ja tehtiin pihakannen korjauksia. Suvilahdessa käynnistettiin rakennus 1:n piippujen ja katon korjausten suunnittelu.

Vuokraustoiminta ja vuokralaispalvelut:

Yhtiö onnistui vuokraustoiminnassa tilikaudella erinomaisesti. Yhtiön liikevaihto kasvoi 4,1% edellisvuodesta. Erittäin haastavasta markkinatilanteesta huolimatta yhtiön pitkäaikaisten tilojen vuokrausaste pysyi erittäin korkeana (n. 99%) läpi tilikauden ja lyhytaikaisten tapahtumatilojen vuokraus pystyttiin käytännössä pitämään edellisvuoden tasolla, vaikka yhden tapahtumatilan myynti loppuvuoden osalta voitiin käynnistää vasta toisen vuosineljänneksen aikana.

Kävijäpalvelut:

Yhtiön kävijäpalvelut keskittyvät Kaapelitehtaalle ja Suvilahteen. Kaapelitehtaalla museoiden lipunmyynti siirtyi tilikauden puolivälissä Lasipihan Infopisteelle, mikä selkeytti asiakasvirtoja ja synnyttää synergiaa toimijoiden keskuudessa. Kaapelitehtaalla myös Baana eli kellarikäytävä Lasipihalta B, C ja D-rappuihin avattiin yleisölle ja yleisöopasteita parannettiin.

Suvilahden järjestettiin yhtiön toimesta Suvilahden historiaa valottanut valokuvanäyttely yhtiön Södervik-galleriassa ja tilikauden lopussa kaksi Kaapelitehtaalta siirrettyä opastepylonia saatiin asennettua Suvilahden kulkuväylille. Ne antavat uusia mahdollisuuksia opastukselle sekä alueen ulkoilmatapahtumien somistukselle.

Organisaatio, tukitoiminnot ja työtavat:

Tilikaudella yhtiön huoltohenkilöstöä vahvistettiin palkkaamalla keväällä Mika Ahvenainen kiinteistönhoitajaksi Kaapelitehtaalle. Elokuussa Mariam Colley aloitti uudessa viestintäassistentin tehtävässä kasvattaen näin yhtiön viestintäresursseja. Tilikaudella yhtiön pitkäaikaiset tekninen isännöitsijä Timo Waldmann ja tekninen piirtäjä Riitta Perälä eläköityivät. Myös yhtiön hallitus muuttui merkittävästi tilikauden aikana. Hallituksen pitkäaikainen puheenjohtaja Anna Bajars siirtyi syrjään ja varapuheenjohtajana toiminut Marja-Leena Rinkineva siirtyi puheenjohtajan tehtävään. Myös Miia Pasurin ja Markus Koistisen hallitusjäsenyydet tulivat päätökseensä tilikauden aikana. Uusina jäseninä aloittivat Juha Ahonen sekä Pontus Juntunen. Näin kaupunginhallituksen konsernijaoston kehotuksen mukaisesti yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen jatkokokous pienensi yhtiön hallituksen kokoonpanoa. Tilikauden lopussa yhtiön hallitus teki merkittävän päätöksen päättämällä yrityksen liittymisestä Kunta-alan työnantajien yritysjaoston jäseneksi. Merkittävin muutos liittyen yhtiön työprosesseihin koski julkisen hankintamenettelyn haltuunottoa. Kaupungin investointiavustukset Suvilahden rakennushistoriallisiin peruskorjauksiin tulevana vuosina tekevät yhtiöstä hankintayksikön näiden hankkeiden osalta. Yhtiön oli käynnistettävä jo syksyllä 2024 henkilöstön koulutus julkisten hankintamenettelyjen opettelemiseksi.

Uudistuminen – Tapahtumat, kokeilut ja kansainvälinen yhteistyö:

Tilikauden aikana yhtiö osallistui aktiivisesti eurooppalaisten yhteistyöverkostojensa ECBN (European Creative Business Network), ECHN (European Creative Hubs Network), EIT Culture & Creativity KIC (Euroopan innovaatio- ja teknologiainstituutin kulttuurin ja luovan alan innovaatioyhteisö) ja TEH (Trans Europe Halles) toimintaan hakien näin uusia ideoita omiin aktiviteetteihinsa. Rebuilding to Last -EU-hanke, jossa yhtiö oli ollut mukana, päättyi tilikauden aikana, ja sen päätöskonferenssi pidettiin Kaapelitehtaalla. Yhtiö lähti mukaan myös uuteen Greening the hubs-nimiseen EU-hankkeeseen.

Tilikaudella järjestettiin myös perinteiset Kaapelitehtaan Taiteiden yö sekä Planet Suvilahti -tapahtumat. Lisäksi yhtiö oli mukana Armas-festivaalin tuottamisessa ja kartoitti mahdollisuuksia perustaa kansainvälinen luovan vanhenemisen teemoihin keskittyvä keskus Suomeen.

Ekologinen, sosiaalinen ja taloudellinen vastuullisuus:

Edellistilikausien tapaan yhtiö toteutti myös vuonna 2024 Ekokompassi-ympäristöohjelmaa kiinteistöissään. Tämän puitteissa mm. Tanssin talon katolle asennetut aurinkopaneelit otettiin käyttöön. Sosiaalisen vastuullisuuden piirissä yhtiö aloitti tilikaudella kiinteistöjensä turvallisuuskulttuurin kehittämisen. Tilikaudella yhtiö paransi myös kiinteistöjensä esteettömyyttä niin Kaapelitehtaalla kuin N10:ssä. Taloudellista vastuullisuutta yhtiö harjoitti mm. kilpailuttamalla tilikauden aikana alihankintapalvelut, joiden puitesopimukset päättyivät tilikauden lopussa.

Talous:

Yhtiön liikevaihto oli tilikaudella 9 146 636,46 euroa (vuonna 2023: 8 789 490,32). Tulos poistojen ja tytäryhtiön arvoa koskevan alaskirjauksen jälkeen oli -12 613,64 euroa tappiollinen (vuonna 2023: 71 860,78 euroa). Hallitus esittää, että tappio siirretään voitto/tappiotilille, ja että osinkoa ei makseta.

Pääosa yhtiön tuloista syntyy pitkäaikaisesti vuokrattavista tiloista (n. 89 %). Myös lyhytaikaisesti vuokrattavat tilat ovat merkittävä tulonlähde (n. 8 %). Kiinteistö Oy Kaapelitalon arvonlisäverollisuuden aste vaihtelee kohteittain, pitkäaikaisista vuokratuloista yli puolet ovat arvonlisäverollisia, lyhytaikaiset vuokratulot ovat kokonaan arvonlisäverollisia. Yhtiö hallinnoimista pinta-aloista yli puolet ovat arvonlisäverollisessa käytössä.

Lähipiiriliiketoimet:

Yhtiö on tunnistanut tilikauden lähipiiriliiketoimet. Yhtiöllä ei ollut tilikaudella merkittäviä tai epätavanomaisin ehdoin tehtyjä lähipiiriliiketoimia.

Hallitus:

Tilikauden lopussa hallitukseen kuuluivat Marja-Leena Rinkineva (pj.), Juha Ahonen (vpj.), Pontus Juntunen, Jarkko Lehmus, Dimitri Qvintus, Pauliina Saares ja Anna Tuori. Hallitus kokoontui tilikauden aikana 8 kertaa. Sääntömääräinen yhtiökokous pidettiin 30.5.2024 ja ylimääräinen yhtiökokous 28.8.2024. Hallituksen jäsenten palkkiot olivat vuonna 2024: 27 170,75 euroa. Toimitusjohtajan palkka luontoisetuineen vuonna 2024 oli 112 683,49 euroa.

Vastuullisena tilintarkastajana toimi Teemu Koski, BDO Oy.

Arvio tulevasta kehityksestä:

Tilikauden 2025 aikana yhtiön perusliiketoiminnan ennustetaan pyörivän tuloksellisesti, mutta kiinteistömarkkinan haastava tilanne sekä valtion merkittävät leikkaukset kulttuurimäärärahoihin voivat johtaa vuokrausasteen laskuun. Yhtiö onkin varautunut maltilliseen liikevaihdon pienenemiseen.

Omistajan tekemät pääomituksot mahdollistavat haastavasta markkinatilanteesta huolimatta yhtiölle paluun normaaliin kiinteistöjensä korjausremontointiin muutaman vuoden tauon jälkeen. Tällä tilikaudella myös N10 peruskorjausta päästään aloittamaan. Mittava uusi asia tilikaudella 2025 ovat Suvilahden rakennushistorialliset peruskorjaukset, jotka yhtiö toteuttaa kaupungin investointiavustuksilla.

Yhtiön pitkäaikainen vuokraustoiminta jatkuu vakaana kaikissa kiinteistöissä. Samoin lyhytaikaisen tapahtumatilojen vuokrauksen odotetaan jatkuvan normaaliin tapaan. Vuokralaispalveluiden osalta yhtiö jatkaa turvallisuuskulttuurin kehitystyötä, joka aloitettiin edellisellä tilikaudella. Kaapelitehtaalla merkittävä muutos vuokralaispalveluissa on ison LED-seinän tulo maksulliseksi vuoden alusta. Se mahdollistaa entistä monipuolisemman näkyvyyden yhtiön vuokralaisille.

Kävijäpalveluiden osalta suurin muutos Kaapelitehtaan Konttori -tilan uudelleen nimeäminen on Kaapelitehtaan kahvibaariksi ja museoiden sisäänkäynnin uudistaminen entistä käyttäjäystävällisemmäksi. Lisäksi yhtiö pyrkii kehittämään opaskierroksiaan sekä Tehtaanmyymälää.

Organisaation kannalta suurin muutos tulevalla tilikaudella lienee siirtyminen uuteen työehtosopimukseen, kun Avainta ry:n työehtosopimus päättyy 30.4.2025. Tilikaudella yhtiö tulee myös uudistamaan strategiansa yhteistyössä hallituksen ja henkilöstön kanssa.

Tilikauden aikana yhtiö osallistuu aktiivisesti eurooppalaisten yhteistyöverkostojensa toimintaan sekä kehittää ympäristö vastuullisuuttaan Greening the Hubs -EU-projetin puitteissa Ekokompassi-toimintojensa ohella. Yhtiö pyrkii verkostojensa kautta tukemaan myös kulttuuritoimintaa Ukrainassa, Armeniassa ja Moldovassa.

TYTÄRYHTEISÖJEN SISÄISEN VALVONNAN JA RISKIENHALLINNAN SELONTEKO 2024

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

Kiinteistö Oy Kaapelitalon toimitusjohtaja on huolehtinut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan asianmukaisesta järjestämisestä kaupunkikonsernin ohjeiden mukaisesti. Yhtiön hallitus on arvioinut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämistä, toimeenpanoa ja toimivuutta 29.5.2024 pidetyssä kokouksessaan.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen

Yhtiön riskienhallinta ja sisäinen valvonta on järjestetty osana yhtiön toiminnan muuta kontrollia. Yhtiössä ei ole erillistä sisäisen tarkastuksen organisaatiota, taloudellisissa asioissa henkilöiden tehtäväkuvaukset, osto- ja tilausvaltuuksien määrittelyt ja ohjeistetut laskujen hyväksymismenettelyt, joilla vältetään vaarallisten ketjujen syntyminen ovat riittäviksi katsotut kontrollin tavat.

Ulkoisiin riskeihin yhtiö on varautunut kiinteistöjen asianmukaisella hoidolla ja turvavälineillä. Henkilökunta on koulutautunut ensiavun antamiseen. Toimintayksikköjen pelastussuunnitelmat päivitetään säännöllisesti. Kahdessa yksikössä järjestetään vuosittain runsaasti yleisötilaisuuksia, joiden järjestäjiltä edellytetään lisäksi omia, viranomaisten määrittämiä turvallisuusjärjestelyjä. Kysymyksissä, jotka vaativat ulkopuolista osaamista (mm. juridiset kysymykset), yhtiö käyttää hyvämaineisia konsulttiyrityksiä apunaan. Ukrainan sodan sytyttyä yhtiö päivitti riskikartoitustaan.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toteutumisen arviointi

Yhtiön omistamien pitkäaikaisten vuokratilojen vuokrausaste on pysynyt erittäin korkeana, lähellä 100%:a ja samaan aikaan luottotappiot ovat pysyneet hyvin alhaisina. Yhtiö on pystynyt ennakoimaan kiinteistöjensä kuntoon liittyviä riskejä jatkuvalla monitoroinnilla ja ennakoivilla kunnostustoimilla. Sopimusteilse yhtiö on voinut suojautua riskeiltä, jotka liittyvät vuokralaistensa toimintaan. Päivittämällä riskianalyysiä yhtiö on voinut tunnistaa uusia riskejä, jotka ovat johtuneet ulkoisista tekijöistä kuten Ukrainassa käytävä sota ja siitä aiheutunut inflaatio ja korkojen nopea nousu.

Arvio sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan nykytilasta

Tekemänsä arvioinnin perusteella Koy Kaapelitalo esittää, että sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tila on hyvä.

Toteutuneet merkittävät riskit

Tilikauden 2024 aikana ei toteutunut merkittäviä riskejä. Merkittävimmät toteutuneet riskit olivat:

1. N10:n kiinteistön A-portaan hissi rikkoutui muutamia kuukausia ennen tilattua peruskorjausta. Hissin rikkoutuminen hankaloitti vuokralaisten toimintaa, mutta tämä ei johtanut reklamaatioihin eikä tilojen irtisanomisiin.
2. Kaapelitehtaan kellarissa lämmityspatteriin tuli vuoto, joka aiheutti vesivahingon, joka keskeytti vuokralaisen toiminnan kyseisessä tilassa, ja johti kuukausia kestäneisiin kuivatuksiin ja korjauksiin. Toiminnan keskeytysvakuutus kuitenkin lievensi yhtiölle aiheutunutta haittaa.

Seuraava yhtiön identifioima merkittävä riski ei toteutunut:

1. Inflaation jatkuminen korkeana ja korkotason jatkuva nousu olivat riskejä, jotka yhtiö oli tunnistanut. Nämä olisivat voineet johtaa paitsi yhtiön kustannusten kasvuun, myös mahdollisesti yhtiön vuokralaisten taloudellisen tilanteen heikkenemiseen siihen pisteeseen, että se olisi johtanut lukuisiin tilojen irtisanomisiin. Näin ei kuitenkaan käynyt.
2. Yhtiötä rasittanut koronasta ja Tanssin talosta aiheutunut velkataakka tuli ratkaistuksi kaupungin tekemällä pääomituksella. Myös Suvilahden kiinteistöjen julkisivujen mittavaan korjausvelkaan löytyi ratkaisu, kun kaupunki ja yhtiö solmivat yhteistyösopimuksen Suvilahden rakennushistoriallisten kattojen, julkisivujen ja savupiippujen korjaamisesta kaupungin investointiaivustuksella.

Merkittävimmät riskit ja niiden hallinta

Yhtiö arvioi, että suurimmat riskit liittyvät Suvilahden rakennushistoriallisiin peruskorjauksiin. Nämä korjaukset toteutetaan julkisina hankintoina, mikä on yhtiölle vierasta. Hankkeiden onnistuminen kilpailutusten aikataulun ja budjetin osalta ovat yhtiön tunnistamat suurimmat riskit tilikaudella 2025. Pitkällä aikavälillä riskiksi muodostuvat myös yhtiön muiden kiinteistöjen korjausvelka, mikä on kasvanut koronaepidemian jälkeen. Kaupungin tekemät pääomitukset mahdollistavat kuitenkin sen, että tätä korjausvelkaa voidaan alkaa lyhentää jo vuodesta 2025.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kehittämiskohteet ja kehittäminen

Tilikauden 2024 aikana ei ole havaittu yhtiön toiminnassa riskienhallintaan liittyviä merkittäviä puutteita tai epäkohtia. Julkisuudessa olleiden tietomurtojen johdosta, yhtiön hallitus on kuitenkin pyytänyt yhtiötä kiinnittämään aiempaa suurempaa huomiota yhtiön tietoturvaan. Tätä koskeva projekti aloitettiin vuoden 2024 lopussa ja se jatkuu tilikauden 2025 ajan.

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
LIIKEVAIHTO		
Vuokrat pitkäaikaiset	8.127.498,93	7.700.408,62
Vuokrat lyhytaikaiset	711.391,28	722.239,32
Käyttökorvaukset	307.746,25	366.842,38
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	9.146.636,46	8.789.490,32
Muut kiinteistön tuotot		
Muut kiinteistön tuotot	218.947,15	644.206,03
Muut kiinteistön tuotot yhteensä	218.947,15	644.206,03
HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat ja palkkiot	-1.328.628,62	-1.334.445,06
Eläkekulut	-224.367,40	-231.485,52
Muut henkilösivukulut	-144.758,39	-194.681,85
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	-1.697.754,41	-1.760.612,43
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Rakennuksista ja rakennelmista	-1.285.601,94	-1.500.995,16
Koneista ja kalustosta	-87.634,39	-115.655,14
Arvonalentumiset	-317.016,39	
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-1.690.252,72	-1.616.650,30
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Hallinto		
Toimisto- ym. hallintokulut	-465.365,05	-706.591,48
Kustannusten korvaukset	-36.824,33	-34.937,32
Maksut kirjanpito- ja tilintarkastustoimistolle	-128.222,29	-130.398,52
Maksut tilintarkastustoimistolle	-2.855,09	-2.862,35
Lakimies- ym. hallinnon asiantuntijapalkkiot	-7.559,00	-38.373,41
Matkakulut	-37.747,27	-56.207,41
Myynti- ja markkinointikulut	-85.091,57	-152.843,20
Kehittämiskulut		-3.851,10
Hallinto yhteensä	-763.664,60	-1.126.064,79
Käyttö ja huolto		
Käytön ja huollon maksut ja muut kulut	-171.538,32	-144.564,02
Kone- ja kalustokulut	-15.272,70	-12.806,65
Käyttö ja huolto yhteensä	-186.811,02	-157.370,67
Ulkoalueiden hoito	-55.178,66	-62.018,02
Siivous	-258.434,21	-274.790,28
Lämmitys	-1.109.307,46	-1.068.424,42
Vesi ja jätevesi	-156.668,32	-81.328,51
Sähkö ja kaasu	-673.361,96	-648.397,93
Jätehuolto	-112.301,18	-105.490,80
Vahinkovakuutukset	-44.147,74	-37.862,36
Vuokrat	-1.216.689,78	-1.161.158,34
Kiinteistövero	-232.437,47	-223.285,95
Korjaukset	-346.099,89	-418.502,50
Saadut korvaukset ja avustukset	6.377,61	100.000,00
Muut hoitokulut	-21.699,04	4.613,53
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT		
Luottotappiot ja oikaisuerät	-2.716,56	-3.720,07
Luottotappiot ja oikaisuerät, Alv		4.790,72
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT YHTEENSÄ	-2.716,56	1.070,65
Oman käytön arvonlisävero	-89.737,56	-101.293,00
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-5.262.877,84	-5.360.303,39
HOITOKATE	714.698,64	696.130,23

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Korkotuotot	24.759,45	20.337,03
Muut rahoitustuotot	5.042,00	4.515,65
Korkokulut	-740.624,72	-640.377,96
Muut rahoituskulut	-16.489,01	-8.744,17
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	-727.312,28	-624.269,45

VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-
SIIRTOJA JA VEROJA

-12.613,64	71.860,78
------------	-----------

TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)

-12.613,64	71.860,78
------------	-----------

TASE

	31.12.2024	31.12.2023
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	6.240.000,00	6.240.000,00
Omistusrakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	62.994.495,24	63.759.663,35
Rakennuksen koneet ja laitteet	24.412,10	32.549,54
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä	63.018.907,34	63.792.212,89
Koneet ja kalusto		
Koneet ja kalusto	238.490,45	314.415,94
Koneet ja kalusto yhteensä	238.490,45	314.415,94
Muut aineelliset hyödykkeet		
Muut aineelliset hyödykkeet	8.884,93	8.884,93
Muut aineelliset hyödykkeet yhteensä	8.884,93	8.884,93
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	40.480,24	77.936,45
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	69.546.762,96	70.433.450,21
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	30.152,08	347.168,47
Sijoitukset yhteensä	<u>30.152,08</u>	<u>347.168,47</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	69.576.915,04	70.780.618,68
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Muut saamiset	300,00	300,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	300,00	300,00
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	263.016,77	339.775,11
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	369.729,43	319.882,49
Muut saamiset	13.020,95	49.605,91
Siirtosaamiset	14.068,75	206.367,38
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	659.835,90	915.630,89
Saamiset yhteensä	660.135,90	915.930,89
Rahat ja pankkisaamiset	<u>57.972,13</u>	<u>8.791,97</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	<u>718.108,03</u>	<u>924.722,86</u>
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>70.295.023,07</u>	<u>71.705.341,54</u>

TASE

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	892.236,95	892.236,95
Vararahasto	13.467.648,21	13.467.648,21
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	34.543.592,86	34.543.592,86
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	-1.408.205,85	-1.480.066,63
Tilikauden voitto/tappio	-12.613,64	71.860,78
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	47.482.658,53	47.495.272,17
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	11.466.600,00	12.132.500,00
Saadut ennakot (pitkäaikaiset)	34.133,51	13.384,23
Velat saman konsernin yrityksille (pitkäaikaiset)	8.958.333,35	8.958.333,35
Muut velat (pitkäaikaiset)	476.531,53	475.996,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	20.935.598,39	21.580.213,58
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	823.900,00	816.000,00
Saadut ennakot	49.588,04	58.129,14
Ostovelat	181.491,90	175.276,82
Velat saman konsernin yrityksille	266.985,34	1.028.401,44
Muut velat	157.061,86	171.593,38
Siirtovelat	397.739,01	380.455,01
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	1.876.766,15	2.629.855,79
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	22.812.364,54	24.210.069,37
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	70.295.023,07	71.705.341,54

LIITETIEDOT

TIEDOT EMOYRITYKSESTÄ

Yhtiö kuuluu Helsingin kaupunkikonserniin.

Konsernitilinpäätös on saatavissa Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastolta, Pohjoisesplanadi 15-17 00170 Helsinki.

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) pienyrittysäännösten mukaisesti.

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Tilikaudella 2024 koneista ja kalustosta on tehty 25 %:n menojäännöspoisto. Rakennuksista on tehty 2 %:n menojäännöspoisto.

Tytäryhtiön osakkeet on arvostettu taseessa tytäryhtiön tilinpäätöksen 31.12.2024 mukaisen oman pääoman mukaisesti 30.152,08 euroon. Tästä on kirjattu Kiinteistö Oy Kaapelitalon kirjanpitoon arvonalennus 317 016,39 euroa. (LTT9942412020)

PITKÄAIKAISET LAINAT

Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyy 13.879.333,35 euroa velkoja, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua. (LTT9942412001)

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN (LTT9942412019)

Helsingin kaupungin kaupunginhallitus on päättänyt 9.12.2024 päivätyssä kokouksessaan, että se muuttaa Ki Oy Kaapelitalolle myönnetyn lainan, jonka saldo on 8.958.333,35 euroa, vastikkeettomasti yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman ehtoiseksi eräksi. Muutos tehdään vuonna 2025.

Lisäksi kaupunginhallitus on tehnyt kokouksessaan 9.12.2024 päätöksen viiden miljoonan euron suuruudesta vastikkeettomasta sijoituksesta Ki Oy Kaapelitalon sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Sijoituksella on tarkoitus lyhentää v. 2028 erääntyvää rahoituslainaa.

ANNETUT VAKUUDET JA TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET

Lainat, joiden vakuudeksi annettu kiinteistökiinnityksiä (LTT9942412002-9942412005, 9942412012)

	2024	2023
Yhteensä	12.290.500,00	12.948.500,00

Yhtiöllä on käyttämätöntä käyttötilin limiittiä 2.000.000,00 euroa.

Kiinteistökiinnitykset (LTT9942412007-9942412012)

Kiinteistö 91-20-784-7-L3 kohdistuu 41 yhteensä 15.180.760,91 euron arvosta kiinteistökiinnitystä, jotka ovat lainojen vakuutena Nordeassa ja Danske Bankissa.

Hallinto-oikeuden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys 18.3.1993/1121. Vuokra-alue on tonttia nro 1 vastaava alue korttelissa no 20001, joka muodostuu 11.288 neliömetrin suuruudesta osasta tonttia no 91-20-784-7.

Vuokranantaja Helsingin kaupunki
Vuokralainen Kiinteistö Oy Kaapelitalo
Vuokrasopimus 13.1.1993, päivitys 16.11.2022
Voimassa 31.12.2052 asti

Kiinteistöön 91-22-699-12 kohdistuu yksi 6.162.000,00 euron arvoinen kiinteistökiinnitys, joka on Danske Bankin hallussa.

Muu oikeus 91-22-699-12 28.6.2004 / 8581
Maanalaisen alueen käyttöoikeussopimus 5.3.2003, Kiinteistö Oy Rock Vallila (1709145-5).

Koronvaihtosopimus (LTT9942412022)

Ki Oy Kaapelitalolla on koronvaihtosopimus, joka on voimassa 17.12.2029 saakka. Sopimuksen nimellisarvo on 6.478.000,00 euroa, jonka markkina arvo 31.12.2024 on +23.688,00 euroa.

SAADUT VAKUUDET

Vuokravakuudet ja avainpantit (LTT9942412013)
Kiinteistö Oy Kaapelitalo 508.517,37 rahana yhtiön tilillä

SAADUT MUUT VAKUUDET

	2024	2023
Pankkikirja-, panttaustili- ja teosvakuudet (LTT9942412014)	245.397,81	239.074,72

VUOKRAVASTUUT MAANVUOKRISTA (LTT9942412015)

	2024	2023
Helsingin kaupunki	30.504.270,16	29.893.486,91

LEASINGVUOKRAVASTUUT (LTT9942412016-9942412017)

	2024	2023
Leasingvastuut yhteensä	61.002,10	77.190,56

HENKILÖSTÖ

Yhtiöllä oli tilikauden lopussa palveluksessaan 24 henkilöä. (LTT9942412018)

KIINTEISTÖINVESTOINNIN PALAUTUS- JA TARKISTAMISVASTUU

Yhtiö on velvollinen tarkistamaan vuosina 2014-2021 valmistuneista kiinteistöinvestoinneista tekemiään arvonalisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana.

Tarkistusvastuun enimmäismäärä per 31.12.2024 on yhteensä 6.353.615,20 euroa. (LTT9942412021)

SAAMISET JA VELAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILLE

	2024	2023
Konsernitilisaamiset	364.447,89	12.641,99
Konsernimyyntisaamiset	5.281,54	3.595,73
<u>Siirtosaamiset</u>	<u>0,00</u>	<u>303.644,77</u>
Saamiset yhteensä	369.729,43	319.882,49

	2024	2023
Velkakirjalainat	8.958.333,35	9.375.000,01
Konsernitilivelat	0,00	190.556,19
Saadut ennakot	198,40	198,40
Ostovelat	238.792,15	391.683,31
<u>Siirtovelat</u>	<u>27.994,79</u>	<u>29.296,88</u>
Velat yhteensä	9.225.318,69	9.986.734,79

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

	2024	2023
Osakepääoma 1.1.	892.236,95	892.236,95
Osakepääoma 31.12.	892.236,95	892.236,95
Vararahasto 1.1.	13.467.648,21	13.467.648,21
Vararahasto 31.12.	13.467.648,21	13.467.648,21
Sidottu oma pääoma yhteensä	14.359.885,16	14.359.885,16

VAPAA OMA PÄÄOMA

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	34.543.592,86	34.543.592,86
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	34.543.592,86	34.543.592,86
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-1.408.205,85	-1.480.066,63
Tilikauden voitto/tappio	-12.613,64	71.860,78
Vapaa oma pääoma yhteensä	33.122.773,37	33.135.387,01
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	47.482.658,53	47.495.272,17

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Pääkirjanpidon päiväkirja	Fivaldin sähköinen arkisto
Pääkirjanpidon pääkirja	Fivaldin sähköinen arkisto
Ostoreskontran päiväkirjat	Fivaldin sähköinen arkisto
Vuokrareskontran päiväkirjat	Fivaldin sähköinen arkisto
Ostolaskut	Fivaldin sähköinen arkisto
Tilinpäätös ja toimintakertomus	säilytetään sähköisesti
Tase-erittelyt	säilytetään sähköisesti

KÄYTETYT TOSITELAJIT

1	Myyntilaskut
2	Suoritukset
5	Ostolaskut
6	Maksut
8	Muistio
10	Kassamaksut
11	KH tavoite
12	KH tav. korjaus
13	KH maksu
14	KH automaattikirjaukset
17	Autom.kirjaukset
18	ALV Autom.kirjaukset
20	Konekielinen tiliote -2425
21	Konekielinen tiliote -2412
22	Konekielinen tiliote -0252
23	Konekielinen tiliote -9714
25	Konekielinen tiliote -4558
26	Konekielinen tiliote -9358
60	Myyntinhallinta
70	Palkat, Mepco
98	Poistot
994	Liitetietotositteet

Kirjanpitokirjat säilytetään vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta.

Kirjanpitoaineistojen säilytyksestä vastaa Kiinteistö Oy Kaapelitalo, Tallberginkatu 1 C 15, 00180 HELSINKI.

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

_____, päivänä _____ kuuta 2025

Marja-Leena Rinkineva
puheenjohtaja

Juha Ahonen

Pontus Juntunen

Jarkko Lehmus

Dimitri Qvintus

Pauliina Saares

Anna Tuori

Kai Huotari
toimitusjohtaja

TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

_____, päivänä _____ kuuta 2025

Teemu Koski, KHT
tilintarkastaja, BDO Oy