

Kiinteistö Oy Auroranlinna

Tilinpäätös ja toimintakertomus

1.1.2025 – 31.12.2025

Säilytysaika 31.12.2035 asti

Kiinteistö Oy Auroranlinna - 0689784-0

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2025 - 31.12.2025

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Tuloslaskelma	14
Tase	16
Liitetiedot	18
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	26
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	27

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2035 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositemaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2031 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut INNA, 3434128-4.

Kiinteistö Oy Auranlinna

TOIMINTAKERTOMUS 2025

1

TOIMINTAKERTOMUS

YLEISTÄ

Kiinteistö Oy Auranlinna on Helsingin kaupungin konserniin kuuluva tytäryhtiö. Yhtiö on vapaarahoitteinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka koko osakekannan omistaa Helsingin Kaupunki. Yhtiö omistaa yhteensä 5813 asuinhuoneistoa ja 158 liikehuoneistoa.

Huoneistoista noin 20 % on vuokrattu Helsingin kaupungin työntekijöille, jotka siirtyivät 1.1.2025 lähtien yhtiön suoriksi vuokralaisiksi, oltuaan aiemmin kaupungin välivuokrasopimuksilla. Huoneistoista noin 8 % on vuokrattu Helsingin kaupungille sosiaalisin perustein edelleen vuokrattavaksi. Lisäksi yhtiö vuokraa asuntoja mm. Niemikotisaatiolle. Suurin osa huoneistoista on suoraan ulosvuokrattuna asunnon tarvisijoille.

Yhtiön kohteet sijaitsevat pääosin Helsingin kaupungin omistamilla vuokratonteilla, joista maksettiin kaupungille vuokraa yhteensä 5 149 520,44 €. Yhtiö omistaa kiinteistöjen Ratavallintie 16, Kämnerinkuja 4, Revontulentie 1, Klaneettitie 9 / Sitratie 5, Puusuutarintie 2-4 ja Mannerheimintie 54 tontit.

Y-tunnus

Yhtiön y-tunnus on 0689784-0.

Osakkeet

Yhtiöllä on 43.688 osaketta ja kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet. Helsingin kaupunki omistaa yhtiön kaikki osakkeet.

Osoite

Yhtiön posti- ja käyntiosoite on Eevankatu 2, 00240 Helsinki.

Kiinteistöt

		asuinhuoneistot	yhteensä	rak.vuosi/	Vuokrasopimus
kp		m2	m2	peruskorj.v.	päättyy (tontti)
1011	Kylänvanhimmantie 21	999,0	999,0	1987	31.12.2050
1013	Kivalterinite 18	2 852,0	2 852,0	1989	31.12.2050
1014	Mikkolankuja 4	2 838,0	2 853,0	1987	31.12.2050
1015	Urakkatie 2-6	3 353,0	3 476,0	1987	31.12.2050
1111	Ummeljoentie 14	2 716,0	2 716,0	1987	31.12.2045
1311	Nousiaistentie 3	670,5	732,5	1949/1990	31.12.2050
1811	Kämnerinkuja 4	3 176,0	3 664,5	1985	Oma
1812	Parmaajantie 4	5 291,5	5 291,5	1989	31.12.2045
1911	Kotkankatu 14-16	964,5	1 573,5	1913/1988	31.12.2045
1912	Inarintie 2	4 343,0	4 755,0	1988/89	31.12.2030
1913	Pääskylänrinne 5	761,5	1 076,0	1913/1989	31.12.2050

Kiinteistö Oy Auranlinna

TOIMINTAKERTOMUS 2025

2

1914	Kirstinkuja 6	1 797,0	1 797,0	1989	31.12.2050
2011	Heikinlaaksontie 21	5 697,5	5 697,5	1987	31.12.2050
2012	Kankaretie 1	1 033,5	1 033,5	1988	31.12.2050
3011	Klaneettitie 11	1 792,0	2 033,0	1987	31.12.2050
3012	Sitratie 5	1 787,0	2 047,0	1987	Oma
4010	Paulankatu 2	9 384,0	10 675,4	1989	31.12.2050
4011	Hietaniemenkatu 4	1 414,0	1 674,0	1928/2024	31.12.2075
4012	Eevankatu 2	2 475,0	3 106,0	1987	31.12.2045
4013	Salomonkatu 19	4 718,5	7 178,0	1988	31.12.2050
4016	Iso Mustasaari	632,5	632,5	1989	31.5.2049
4017	Riistavuoreнкуja 1	1 521,0	1 521,0	1965/2005	15.3.2034
4018	Huopalahdentie 30	1 756,5	1 756,5	2005	31.12.2065
4019	Punahilkantie 16	851,0	851,0	1962/2009	31.12.2037
4020	Pasilan Puistotie 10	3 334,5	3 529,5	1987	31.12.2045
4021	Ratavallintie 16	4 388,5	4 388,5	1987	Oma
4022	Kirkonkyläntie 18	534,0	534,0	1960/2013	31.3.2037
4024	Kaarlenkatu 3-5	2 985,0	3 656,0	1980/2022	31.12.2032
4025	Käenkuja 6	1863,5	1 895,5	1965/2014	31.12.2032
4026	Laajasuontie 32	1 158,0	1 158,0	1973/2024	31.12.2035
4028	Töölönkatu 49	3 660,0	4845,0	1924/2016	31.12.2075
4029	Vellamonkatu 29	4 771,0	4771,0	1994	31.12.2055
4030	Vellamonkatu 25	2 833,0	2833	1995	31.12.2055
4031	Laivalahdenkaari 10	5 164,5	5 164,5	1995	31.12.2055
4032	Varustuksentie 1	7 093,0	7228	1994	31.12.2055
4033	Laakavuorentie 7	5 341,5	5 341,5	1995	31.12.2055
5011	Kurkimäentie 8	2 123,0	2 123,0	1987	31.12.2045
6001	Paciuksenkaari 15	4 532,0	4 617,0	1996	31.12.2055
6002	Sireenikatu 4	5 015,0	5 015,0	1996	31.12.2055
6003	Haukilahdenkuja 3	3 013,5	3 498,5	1996	31.12.2055
6004	Siilitie 18	9 164,0	9 164,0	1995	31.12.2055
6005	Tulvaniityntie 4	4 427,5	4 427,5	1997	31.12.2055
6006	Valtimontie 3	5 635,5	5 635,5	1997	31.12.2055

Kiinteistö Oy Auranlinna

TOIMINTAKERTOMUS 2025

3

6007	E.J. Nyströmin polku 3	8 148,0	8 148,0	1997	31.12.2055
6008	Käpyläntie 1	10 194,5	10 337,0	1995	31.12.2055
6009	Selkämerenkatu 13	5 806,0	5 857,5	1995	31.12.2055
6010	Kivikonkaari 43	6 135,0	6 135,0	1995	31.12.2055
6011	Kaivonkatsojantie 16	3 207,0	3 207,0	1996	31.12.2055
6012	Revontulentie 1	2 946,0	2 946,0	1996	Oma
6013	Petter Wetterin tie 3	9 103,5	9 297,5	1996	31.12.2055
6014	Laivalahdenkaari 13	4 001,0	4 001,0	1997	31.12.2055
6015	Laivalahdenportti 6	4 047,5	4 361,5	1997	31.12.2055
6016	Haarniskatie 10	1 818,5	1 818,5	1999	31.12.2096
6017	Vanhanlinnantie 12	4 433,5	4 628,5	2000	31.12.2096
6018	Tilanhoitajankaari 28	5 552,5	5 896,0	2000	31.12.2098
6019	Tilanhoitajankaari 3	5 731,0	5 731,0	2000	31.12.2098
8011	Markkinatie 15	1 979,5	1 979,5	1982	31.12.2045
8013	Kujanen 4, Kaupparait 13	2 530,5	3 286,0	1989	31.12.2050
8014	Kirkonkyläntie 14	928,0	1 599,0	1990	31.12.2050
8015	Örskinkuja 2	1 078,0	1 477,5	1987	31.12.2055
8016	Turkhaudantie 1	2 640,0	2 893,0	1987	31.12.2055
9011	Pihkatie 1	7 245,0	8 188,6	1987/2022	31.12.2045
9012	Luutnantinpolku 7	4 309,0	4 943,0	1982/2007	31.12.2040
7001	Välimetsäntie 2	451,0	451,0	1984	31.12.2035
7002	Mannerheimintie 54	1 088,0	1 088,0	1937/1990	Oma
7003	Tinasepäntie 48	1 144,0	1 144,0	1969	31.12.2030
7004	Puusuutarintie 2-4	600,5	600,5	1974	Oma
	YHTEENSÄ	234 979,0	249 816,0		

Tytäryhtiöt

om. osuus	Yhtiö	asuinhuon.	yhteensä	rak. vuosi	tontin vuokras.
100 %	As Oy Helsingin Soittokuja	975,0	975,0	1991	Oma
96,7 %	As Oy Pieni Villasaarentie 2	4 056,5	4 056,5	1965/2015	Oma
90,9 %	As Oy Helsingin Keijukaistenpolku 4	1 100	1 100	1956	31.12.2070

Kiinteistö Oy Auranlinna

TOIMINTAKERTOMUS 2025

4

Erillisosakkeet

Yhtiöllä on tytäryhtiöissä sijaitsevien 119 huoneiston lisäksi 1622 asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa osaketta, jotka sijaitsevat 655:ssä eri taloyhtiössä eri puolilla Helsinkiä. Tytäryhtiöiden ja erillisten osakehuoneistojen yhteenlaskettu huoneistojen pinta-ala on 69.086,5 m2.

Asuinhuoneistojen yhteenlaskettu pinta-ala vuosittain (m2)					
2020	2021	2022	2023	2024	2025
239 982	239 982	308 972	307 219	306 691	304 066

HALLINTO

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 22.5.2025.

Hallitus

Hallitukseen ovat kuuluneet:

1.1. – 24.8.2025

Jenni Rope	puh.joht.
Kaisu Tähtinen	jäsen
Sini Toivonen	jäsen
Antti Möller	jäsen
Heini Oikkonen-Kerman	jäsen

25.8. – 31.12.2025

Jenni Rope	puh. joht.
Kaisu Tähtinen	jäsen
Heini Oikkonen-Kerman	jäsen
Heta Tuura	jäsen
Matti Parpala	jäsen

Hallitus kokoontui 11 kertaa tilivuoden aikana.

Toimitusjohtaja

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Tatu Rasia.

Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut BDO Oy, jossa päävastuullisena tilintarkastajana on Teemu Koski.

Henkilökunta

Yhtiöllä on tilikauden päättyessä toimitusjohtajan lisäksi vakinaisessa työsuhteessa 19 toimihenkilöä. Omana palveluna toteutetaan kunnossapidon, ylläpidon ja vuokrauksen johtaminen, isännöinti, tekninen isännöinti sekä asiakaspalvelu.

Ostetut palvelut

Yhtiön taloushallinnon palvelut on ostettu Retta Management Oy:ltä

Vuokrauksen ja vuokralaisten valinnan hoitaa OVV Asuntopalvelut / Garant Oy.

Kiinteistöjen huoltopalvelut on jaettu sopimuksien osalta kahteen alueeseen, itä ja länsi. Molempia alueita hoitaa Sol Palvelut Oy. Idän alueen kiinteistönhoidon vuonna 2024 tehdyn kilpailutuksen osalta markkinaoikeus on kumonnut yhtiön hankintapäätöksen 28.11.2024 ja katsonut, että yhtiö ei ole toiminut hankintalain mukaisesti poissulkiessaan tarjouskilpailusta alueen kiinteistönhoidosta aiemmin vastanneen Alltime Oy:n, koska heille ei ollut hankintalain 81 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaisesti varattu mahdollisuutta esittää näyttöä korjaavista toimenpiteistä, joiden vuoksi heidän kiinteistönhoitosopimus oli irtisanottu. Yhtiö haki lupaa valittaa päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka päätöksessään 19.12.2025 hylkäsi valituslupahakemuksen. Tilinpäätösajankohdan jälkeen yhtiö on 16.1.2026 päättänyt keskeyttää hankinnan ja kilpailuttaa hankinnan uudelleen. Yhtiö on 26.1.2026 tehnyt erillisen sovintosopimuksen Alltime

Kiinteistö Oy Auranlinna**TOIMINTAKERTOMUS 2025**

5

Oy:n kanssa, kiinteistönhoitosopimuksen irtisanomiseen liittyvistä epäselvyyksistä.

Kiinteistöjen huoltopäivystyksen ja vikailmoitusten vastaanottamisen ns. 24/7 -palvelun on hoitanut Lassila & Tikanoja Oyj.

Viherhoitopalvelut on hoitanut Vihertaiturit Oy.

Siivoustoimen on hoitanut pääosin Lassila & Tikanoja Oyj.

TALOUS**Maksuvalmius**

Yhtiön maksuvalmiutta on parannettu tilikauden aikana lisälainoituksella, samalla kun yhtiön bulletlainoja on maksettu pois. Yhtiön maksuvalmius ja talous on hyvässä kunnossa.

Konsernipankki

Yhtiö maksuliikennetili on konsernitilin alatili. Konsernipankkina on toiminut 1.1.2024 lähtien Nordea Oyj

Liikevaihto

Yhtiön liikevaihto oli tilikaudella 2025 yhteensä 63.101.821,64 €.

Liikevaihto vuosittain					
2020	2021	2022	2023	2024	2025
43,7 M€	42,9 M€	55,2 M€	63,2 M€	59,7 M€	63,1 M€

Lainat

Yhtiön oli lainaa 31.12.2025 yhteensä 90.112.473,32 €.

Lainoja lyhennettiin tilikauden aikana 20.875.568,52 €.

Uutta lainaa otettiin 22.000.000 €.

Lainat per koko yhtiön huoneisto-m2 olivat keskimäärin 296,36 €/m2.

Auranlinnan lainojen kehitys							
Vuosi		2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lainan määrä		83,8 M€	74,9 M€	101,4 M€	88,8 M€	89,0 M€	90,1 M€
Lainojen lyhennys		8,9 M€	8,9 M€	10,7 M€	12,0 M€	25,4 M€	20,9 M€
Uusi laina		0 €	0 €	11,0 M€	0 €	25,0 M€	22,0 M€
Lainaa per hm2		349 €/m2	341 €/m2	325 €/m2	275 €/m2	288 €/m2	296 €/m2

Korkosuojaukset

Yhtiön lainoihin liittyy seuraavat korkosuojaukset per 31.12.2025. Korkosuojauksilla on pyritty varautumaan mahdollisen koronnousun aiheuttamaan riskiin.

Pankki	Pvm	Loppuu	Nimellispääoma	Nyk.pääoma	Sopim. korko
Danskebank	16.3.2017	30.3.2026	12.420.000,00	7.245.000,00	0,815 %
Danskebank	17.10.2024	17.10.2027	10.000.000,00	9.000.000,00	katto 3,70 %
Danskebank	17.10.2024	17.10.2027	10.000.000,00	9.000.000,00	lattia 2,20 %

Palkkakustannukset

Palkkakustannukset olivat yhteensä 1.137.473,55 €.

Kiinteistö Oy Auranlinna**TOIMINTAKERTOMUS 2025**

6

Hallituksen kokouspalkkioita maksettiin yhteensä 16.773,33 €.

Oman käytön arvonlisäveroa maksettiin 28.102,19 €.

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistöjen täysarvovakuutus Lähi-Tapiolassa. Vakuutusmeklaripalvelut hankitaan Finib Oy:ltä.

Työeläkeyhtiö on Keva.

Asuntojen käyttöaste

Asuinhuoneistojen taloudellinen käyttöaste on ollut keskimäärin 92,11 %. Peruskorjausten aiheuttama tyhjäkäyttö huomioiden käyttöaste oli keskimäärin 92,37 %. Käyttöaste 31.12.2025 oli 92,20 %

Asuntojen taloudellinen käyttöaste vuosittain (%)					
2020	2021	2022	2023	2024	2025
97,1 %	95,1 %	88,3 %	89,2 %	89,9 %	92,1 %

Vuokranmääräytyminen

Yhtiön vuokra-asunnot ovat kohtuuhintaisia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, joiden vuokrataso on keskimäärin noin 15 % alle vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen yleisen vuokratason.

Auranlinnan vuosittainen keskivuokra (€/m ²)					
2020	2021	2022	2023	2024	2025
14,75	15,13	15,75	18,08	18,68	18,80

YLLÄ- JA KUNNOSSAPITO SEKÄ KEHITTÄMINEN**Korjaukset**

Korjauksiin käytettiin yhteensä 15.962.735,86 €.

Muita suuria korjauskustannuksia olivat:

Huoneistojen muuttoremontit 7.381.562,28 €.

Ulkoseinien ja kattojen korjaukset 1.996.787,53€.

LVI korjaukset 1.427.356,26€.

Korjaukset ja aktivoinnit						
Vuosi	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Korjaukset yht.	16,3 M€	22,0 M€	20,0 M€	29,3 M€	23,8 M€	16,0 M€
Huoneistoremontit	3,3 M€	3,2 M€	4,3 M€	8,3 M€	7,9 M€	7,4 M€
Aktivoinnit	0 €	10,4 M€	2,8 M€	6,6 M€	6,7 M€	0 €

Energianseuranta

Lämmön, sähkön ja veden kulutuksia seurataan kuukausitasolla ja kiinteistöautomaatiikan hälytysrajojen avulla ja niiden seurantaa ja energian säästöön tähtääviä toimenpiteitä kehitetään edelleen.

Kiinteistö Oy Auranlinna**TOIMINTAKERTOMUS 2025**

7

Kehityshankkeet

Toiminnan kehittämiseen liittyvät hankkeet ja toimenpiteet kirjataan yhtiön strategian seurantataulukkoon. Merkittävimmät vuoden 2025 aikana toteutuneet tai käynnistyneet toiminnan kehittämishankkeet olivat:

Helsingin kaupungin palvelussuhdeasukkaiden vuokrasopimusten haltuunotto 1.1.2025 lähtien. Aiemmin kaupunki välivuokrasi asunnot palvelussuhteessa oleville.

Helsingin kaupungille on vuokrattu noin 8 % yhtiön asunnoista, joita kaupunki edelleen vuokraa sosiaalisin tukea tarvitseville. Vuoden 2025 aikana kaupunki arvioiden näiden vuokralaisten tuen tarvetta ja tukea tarvitsemattomien vuokrasopimukset siirretään Auranlinnan suoriksi vuokralaisiksi 1.1.2026 lähtien.

Yhtiön vuokralaisilla on 1.1.2025 lähtien ollut mahdollisuus saada henkilökohtaista asumisneuvontaa Helsingin kaupungin asumisneuvojilta, yhtiön tehtyä sopimuksen palvelun tuottamisesta. Asumisneuvonnalla pyritään auttamaan vuokralaisia vaikeissa tilanteissa vuokranmaksuun ja asumisen muihin ongelmiin liittyvissä tilanteissa. Palvelulla pyritään vähentämään yhtiön vuokrasaatavia ja hääpätilanteita

Yhtiön yhtiökokous päätti 29.5.2023 valtuuttaa yhtiön hallituksen myymään Kirkkonummella sijaitseva Heikkiläntorin 2:n kiinteistö. Kiinteistö myytiin 7.11.2025 yhteensä 1.850.000 euron kauppahintaan.

Yhtiö on mukana Kivalterintie 18 kiinteistön osalta uuden pysäköintilaitoksen rakentamiseen yhteistyössä muiden alueen kiinteistönomistajien kanssa, joka mahdollistaa täydennysrakentamisen kiinteistölle. Pysäköintilaitoksen rakentaminen on viivästynyt alkuperäisestä aikataulusta, muiden osakkaiden rakennushankkeiden siirtymisen myötä. Hanke on lähtemässä käyntiin vuoden 2026 aikana ja yhtiö käsittelee osallistumistaan hankkeeseen vielä erikseen. Hankkeen kehityksenotot on kirjattu vuosikuluiksi.

VASTUULLISUUS

Yhtiö liittyi uuteen vuokra-asuntojen energiatehokkuussopimukseen (VAETS) vuosille 2026-2035, jolle ajanjaksolle on asetettu 10 % energiansäästötavoite. VAETS kauden 2016-2025 osalta yhtiö pääsi asetettuun 10 % säästötavoitteeseen.

Yhtiöllä on käytössä ISO 14001 sertifioitu Ekokompassi ympäristöjärjestelmä, jonka on auditoitu syksyllä 2025.

Vuoden 2025 aikana valmisteltiin kestävyysraportointidirektiivin (CSRD) mukaisen raportointia, laatimalla kaksoisolennaisuusanalyysi ja määrittelemällä raportoitavat datapisteet. Kevään 2025 aikana raportointivelvoite kuitenkin muuttui EU tason päätöksenteossa, jonka jälkeen yhtiö lähti valmistelemaan vapaaehtoista VSME standardin mukaista vastuullisuusraportointia. VSME standardin mukaista raportointia pilotoidaan vuoden 2025 osalta kevään 2026 aikana. Kestävyysraportointiin liittyen Auranlinna on laskenut sen toiminnan hiilijalanjäljen kevään 2025 aikana.

RISKIEN HALLINTA JA SISÄINEN VALVONTA

Kiinteistö Oy Auranlinnan sisäinen valvonta ja riskienhallinta on järjestetty konsernin ohjeistuksen mukaisesti. Hallitus valvoo toimitusjohtajaa, jonka tehtävänä on sekä konserniohjeiden että hallituksen antamien toimintaohjeiden ja valtuutusten mukaisesti hoitaa yhtiön operatiivista toimintaa. Yhtiö hallitus, joka kokoontui 11 kertaa vuoden 2025 aikana. Hallitus käsitteli säännöllisesti kokouksissaan yhtiön talousraportit sekä seurasi yhtiön talousarvion toteutumista.

Kiinteistö Oy Auranlinna on arvioinut merkittävimpiä riskejä, joita ovat globaalit-, taloudelliset- ja toiminnalliset riskit

Globaalit riskit:

Ilmaston lämpeneminen

Yhtiö seuraa ja arvioi aktiivisesti mahdollisten myrskyjen, tulvien ja ulkoilman lämpötilojen muutosten vaikutusta kiinteistöihin ja niillä toimimiseen sekä ryhtyy tarvittaviin ennakoihin toimenpiteisiin ongelmien välttämiseksi.

Energian hankinta ja saatavuus

Yhtiön rakennukset on täysin riippuvaisia ulkopuolisen kaukolämmön ja sähkön toimintavarmuudesta. Yhtiö seuraa markkinoita ja kiinteistösektorin käytänteitä energian saatavuuden varmistamisen osalta.

Taloudelliset riskit:

Rahoitusriskit

Yhtiön omavaraisuusaste on korkea. Korkotason oleellinen nousu vielä nykyiseltä tasolta on yhtiölle rahoitusriski. Rahoituslaitosten tiukentuneet lainaehdot ja taksonomia saattavat vaikuttaa lainansaantiin tai perittävään korkoon. Hallintakeinona vuoropuhelu rahoituslaitosten kanssa sekä mahdolliset korkosuojaukset.

Kiinteistökannan ikääntyminen

Yhtiön kokonaisista kiinteistöistä liki ¾ -osaa on rakennettu vuosien 1987 – 2000 välisenä aikana. Rakennusten peruskorjaustarve ajoittuu keskimäärin rakennuksen 45 -50 ikävuoden paikkeille. Tulevan peruskorjaussumman hallitsemiseksi yhtiö on laatinut ja ylläpitää pitkäntähtäimen kassavirtalaskelmaa ja kiinteistökohtaista PTS suunnitelmaa, jotta yhtiön rahoitus olisi turvattu myös kasvavien korjauskustannusten hallitsemiseksi.

Vahinkoriskit

Yhtiön vahinkoriskit on turvattu kiinteistön täysarvovakuutuksella, joka sisältää myös toiminnan vastuuvakuutuksen sekä yhtiön toimitusjohtajan ja hallituksen vastuuvakuutukset. Kiinteistövahinkojen osalta yhtiölle voi aiheutua riskiä sellaisista kiinteistöihin kohdistuvista vahinkotapahtumista, joita vakuutusyhtiö ei korvaa. Korvausvastuu voi kohdistua yhtiön vuokralaiseen asukkaiden tuottamuksella aiheutetuissa vahingoissa.

Alhainen käyttöaste

Riskiä on pienennetty lähivuosina tehdyillä toimenpiteillä, joita ovat olleet mm. huoneistojen vuokraukseen liittyvän määräaikaisuuden poistaminen ja vuokravakuuden poistaminen, lievennykset joissain asukasvalintaan liittyvissä kriteereissä sekä vuokrauksen prosessin muuttaminen ja uuden vuokraustoiminnan yhteistyökumppanin valinta sekä huoneistojen laatutasoon panostaminen. Riskin hallintakeinona on tiivis yhteistyö, valvonta ja ohjaus vuokrauksen kumppanin kanssa sekä asuntojen vuokra- ja laatutason jatkuva arviointi.

Maineriski

Yhtiön toimintaan liittyy maineriski, joka saattaa vaikuttaa asiakaskokemuksen seurauksena vetovoiman ja pitovoiman kautta käyttöasteeseen. Maineriskiä hallitaan yhtiön vastuullisella toiminnalla ja laadukkailla palveluilla.

Vuokrasaatavien kasvu

Asumistukiin kohdistuvat leikkaukset sekä yksittäisten vuokralaisten muuttoin mahdollisesti heikkenevä taloustilanne kasvattaa yhtiön vuokrasaatavia. Kasvun hillitsemiseksi yhtiö pyrkii puuttumaan maksuhäiriöihin mahdollisimman nopeasti, jonka lisäksi yhtiö on vuoden 2025 alusta lähtien ostanut asukasneuvontapalvelua Helsingin kaupungilta. Myös asukasvalintakriteereillä pyritään vaikuttamaan maksukykyisten vuokralaisten saamiseen.

Toiminnalliset riskit:

ICT häiriöt, tietoturva ja tietosuoja

Yhtiön ICT järjestelmiin liittyvät toiminnot on ulkoistettu ammattimaisille ohjelmistotoimittajille ja ICT toimijoille, jotka vastaavat järjestelmien tietoturvasta. Henkilöstöön liittyvän tietoturvan osalta yhtiö kouluttaa ja ylläpitää säännöllisesti henkilöstön tietotaitoa ja ymmärrystä tietosuojaan sekä tietoturvaan liittyvistä riskeistä ja toiminnan merkityksestä niiden osana. Yhtiön tietosuoja- ja tietoturva ohjeistusta pidetään jatkuvasti ajan tasalla.

Henkilöstö

Henkilöstön ikääntymiseen ja jaksamiseen liittyviä riskejä ennakoidaan ja arvioidaan henkilöstötyytyväisyyskyselyillä ja kehityskeskusteluilla. Eläköitymisiin pyritään reagoimaan hyvissä ajoin tarvittavilla rekrytoinneilla tai muilla järjestelyillä, kuten hiljaisen tiedon siirrolla.

KONSERNIN ASETTAMAT TAVOITTEET JA NIIDEN TOTEUTUMINEN

Konsernin asettamat toiminnalliset tavoitteet ja mittarit vuodelle 2025.

Tavoite:	Kiinteistöomaisuuden taloudellinen ja tehokas hallinta
Mittarit:	Vuokrien kehitys
	Ylläpitokustannukset €/m ²
	Investoinnit suhteessa poistoihin

Kiinteistö Oy Auranlinna

TOIMINTAKERTOMUS 2025

10

Tavoitteen toteutuminen:

Tavoite toteutui.

Auranlinnan vuokrien kehitys on ollut lähivuosina maltillista ja vuokrat ovat keskimäärin noin 15 % muita vapaarahoitteisia vuokranantajia edullisempia.

Auranlinnan kiinteistöt ovat pääosin valmistuneet vuosien 1987 - 2000 välisenä aikana ja ne ovat ikäänsä nähden keskimäärin hyvässä kunnossa.

Aktivoitavia investointeja ovat kiinteistöjen linjasaneeraukset ja muut rakennusten taloudellista pitoaikaa kasvattavat korjausmenot. Poistoja tehdään poistosuunnitelman mukaisesti Vuokrien kehitys edellisvuoteen verrattuna:

18,68 €/m² (2024) --> 18,80 €/m² (2025)

Ylläpitokustannukset (hoitokulut ilman korjauksia) kehitys edelliseen vuoteen verrattuna: 109,59 €/hm² (2024) --> 107,14 €/hm² (2025).

Vuonna 2025 ei tehty aktivoitavia kunnossapitokorjauksia, poistot olivat 7,5 M€.

Tavoite:

Ilmasto- ja ympäristövaikutusten vähentäminen

Mittari:

Ympäristöjärjestelmässä/hiilineutraalisuushjelmassa asetettujen tunnuslukujen/mittareiden lukumäärä, jotka ovat kehittyneet toivottuun suuntaan / kaikkien ympäristöjärjestelmässä/hiilineutraalisuushjelmassa asetettujen tunnuslukujen/mittareiden lukumäärä (x/x).

Tavoitteen toteutuminen:

Tavoite toteutui. Yhtiöllä oli 7 Ekokompassi ympäristöjärjestelmään asetettua tavoitetta, jotka kaikki toteutuivat.

Tavoite:

Tyytyväiset asiakkaat

Mittari:

Säännöllisen asiakastyytyväisyyskyselyn tulokset

Tavoitteen toteutuminen:

Tavoite toteutui. Yhtiön asukastyytyväisyys on kehittynyt selvästi positiiviseen suuntaan jo neljättä vuotta peräkkäin ja on arvion mukaan hyvällä tasolla. Kyselyn osa-alueiden summamuuttujat asteikolla 1 - 5 nousi vuosien 2024-2025 välillä 3,77 -> 3,80 -lukemaan.

Asukastyytyväisyyden tulos vuosittain (summamuuttuja)					
2020	2021	2022	2023	2024	2025
3,49	3,49	3,56	3,69	3,77	3,80

Tavoite:

Riittävä vakavaraisuus

Mittari:

Omavaraisuusaste vähintään 20%

Tavoitteen toteutuminen:

Tavoite toteutui. Yhtiön omavaraisuusaste on 69,6 %.

Kiinteistö Oy Auranlinna

TOIMINTAKERTOMUS 2025

11

Omavaraisuusaste vuosittain					
2020	2021	2022	2023	2024	2025
59,3 %	60,8 %	65,8 %	68,9 %	69,6 %	69,6 %

Omavaraisuusaste on laskettu kaavalla:

$$\frac{\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}}{\text{Oma pääoma yhteensä} + \text{Tilinpäätössiirtojen kertymä yht.}}$$

TULOKSEN KÄSITTELY

Aktivoinnit, asuintalovaraukset ja yhtiön tulos vuodelta 2025

Tilikaudella 2025 ei ollut yhtiön aktivointiperiaatteiden mukaisia aktivoitavia menoja.

Tulos ennen tilinpäätössiirtoja on 4.393.375,15 €. Uutta asuintalovarausta muodostettiin 4.112.986,29 € ja vanhaa asuintalovarausta ei purettu.

Näiden kirjausten jälkeen yhtiö tulos on 0,00 €.

Poistot

Yhtiö teki suunnitelman mukaiset poistot rakennuksista ja rakennelmista - 7.264.248,42 €, rakennelmista -1.772,41 €, rakennuksien koneista ja laitteista -152.727,04 € koneista ja kalustosta -24.171,49 €, asfaltoinnista - 1.478,32 € ja piha-alueista -7.481,47 €. Poistot yhteensä – 7.451.879,15€.

Poistoeron muutos -262.113,57 €.

Ehdotus tuloksen käsittelemiseksi

Hallitus esittää, että yhtiö tilikauden tulos 0,00 € kirjataan taseeseen yhtiön omaan vapaaseen pääomaan ja että osinkoa ei jaeta.

Hallitus

Kiinteistö Oy Auroranlinna

Tuloslaskelma

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
TULOSLASKELMA		
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	61 083 686,68	59 123 967,03
Käyttökorvaukset	602 692,10	531 134,83
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	61 686 378,78	59 655 101,86
Liiketoiminnan muut tuotot		
Muut kiinteistön tuotot	1 415 452,21	33 638,38
Liiketoiminnan muut tuotot	1 415 452,21	33 638,38
HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat ja palkkiot	-1 181 400,08	-1 156 631,92
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-181 134,00	-177 525,53
Muut henkilösivukulut	-39 958,30	-20 041,54
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	-1 402 492,38	-1 354 198,99
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Suunnitelman mukaiset poistot	-7 451 879,15	-6 209 713,10
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-7 451 879,15	-6 209 713,10
LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT		
Hallinto	-1 960 415,52	-1 938 821,94
Käyttö ja huolto	-2 608 817,71	-3 005 664,12
Ulkoalueiden hoito	-536 572,94	-637 411,99
Siivous	-1 168 529,43	-1 118 794,79
Lämmitys	-4 880 544,26	-5 463 738,73
Vesi ja jätevesi	-1 967 950,45	-2 098 600,84
Sähkö ja kaasu	-777 584,12	-938 292,01
Jätehuolto	-1 067 284,21	-1 025 490,54
Vahinkovakuutukset	-263 864,69	-245 023,77
Vuokrat ja vastikkeet	-15 153 226,58	-15 024 020,47
Kiinteistövero	-822 051,63	-832 903,10
Korjaukset	-15 904 008,43	-17 068 809,03
Muut hoitokulut	-26 290,85	-81 115,93
Luottotappiot	-229 714,41	-73 526,63
LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT YHTEENSÄ	-47 366 855,23	-49 552 213,89
LIKEVOITTO/-TAPPIO	6 880 604,23	2 572 614,26
RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT		
Muut korkotuotot muilta	313 880,78	455 228,33
Korkokulut konserniyrityksille	-672 745,27	-1 006 524,85
Korkokulut muille	-2 062 832,19	-2 395 201,69
Muut rahoituskulut muille	-65 532,40	-65 152,58

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ	-2 487 229,08	-3 011 650,79
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	4 393 375,15	-439 036,53
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	262 113,57	-1 489 417,81
Verotusperusteisten varausten muutos	-4 637 213,43	1 928 454,34
Tuloverot	-18 275,29	0,00
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	0,00	0,00

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	1 896 757,85	2 707 957,85
Liittymismaksut	1 898 823,43	1 898 823,43
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	195 468 762,20	202 887 510,07
Koneet ja kalusto	70 500,14	94 671,63
Muut aineelliset hyödykkeet	28 357,69	37 317,48
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	199 363 201,31	207 626 280,46
SJOITUKSET		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	12 726 112,28	12 325 890,00
Muut osakkeet ja osuudet	79 029 751,88	79 029 751,88
SJOITUKSET YHTEENSÄ	91 755 864,16	91 355 641,88
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	291 119 065,47	298 981 922,34
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	878 203,53	724 062,70
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	14 542 424,57	2 146 313,76
Lainasaamiset	14 512,31	14 512,31
Muut saamiset	0,00	7 609,87
Siirtosaamiset	203 182,91	0,00
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	15 638 323,32	2 892 498,64
SAAMISET YHTEENSÄ	15 638 323,32	2 892 498,64
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
Rahat ja pankkisaamiset	556 478,73	51 830,03
RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ	556 478,73	51 830,03
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	16 194 802,05	2 944 328,67
VASTAAVAA YHTEENSÄ	307 313 867,52	301 926 251,01

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	734 745,77	734 745,77
Ylikurssirahasto	5 212 743,50	5 212 743,50
Rakennusrahasto	218 427,89	218 427,89
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	68 449 186,72	68 449 186,72
Lainanlyhennysrahasto	74 633 044,60	74 633 044,60
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-50 875,16	-50 875,16
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	149 197 273,32	149 197 273,32
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	23 560 365,41	23 822 478,98
Verotusperusteiset varaukset		
Asuintalovaraukset	40 253 750,45	35 616 537,02
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	63 814 115,86	59 439 016,00
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Vaihtovelkakirjalainat	13 415 713,55	17 219 358,41
Lainat rahoituslaitoksilta	49 255 572,09	47 905 438,80
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	62 671 285,64	65 124 797,21
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	23 296 464,80	19 129 099,15
Saadut ennakot	1 258 515,04	1 086 961,99
Ostovelat	1 105 422,05	1 725 766,30
Velat saman konsernin yrityksille	4 145 207,96	4 734 145,48
Muut velat	263 340,68	124 691,15
Siirtovelat	1 562 242,17	1 364 500,41
LYHYTAIKAINEN VIERASPÄÄOMA YHTEENSÄ	31 631 192,70	28 165 164,48
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	94 302 478,34	93 289 961,69
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	307 313 867,52	301 926 251,01

Rahoituslaskelma

	1.1.2025-31.12.2025	1.1.2024-31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirta:		
Voitto / tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja (+/-)	4 393 375,15	-439 036,53
Oikaisut (+/-):		
Suunnitelman mukaiset poistot	7 451 879,15	6 209 713,10
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	0,00	0,00
Rahoitustuotot ja -kulut	2 487 229,08	3 011 650,79
Muut oikaisut	-1 038 800,00	0,00
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	13 293 683,38	8 782 327,36
Lyhytaikaisten liikesaamisten lisäys/vähennys	-1 185 484,08	-73 560,82
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys/vähennys	300 084,52	1 866 016,46
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	12 408 283,82	10 574 783,00
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-2 888 883,10	-3 456 700,82
Liiketoiminnan rahavirta	9 519 400,72	7 118 082,18
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin (-)	811 200,00	-9 528 796,56
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	1 038 800,00	0,00
Investoinnit ennakkomaksut/keskeneräiset aineelliset	0,00	0,00
Investointien rahavirta	1 850 000,00	-9 528 796,56
Rahoituksen rahavirta:		
Lyhytaikaisten lainojen nostot	2 116 814,07	1 667 027,38
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-)	-14 105 997,57	-2 116 814,07
Pitkäaikaisten lainojen nostot	22 000 000,00	25 000 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut (-)	-20 875 568,52	-23 708 508,12
Maksetut korot ja maksut rahoituskuluista (-)	0,00	0,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako (-)	0,00	0,00
Maksetut välittömät verot (-)	0,00	0,00
Rahoituksen rahavirta	-10 864 752,02	841 705,19
Rahavarojen muutos, lisäys (+) / vähennys (-)	504 648,70	-1 569 009,19
Rahavarat tilikauden alussa	51 830,03	1 620 839,22
Rahavarat tilikauden lopussa	556 478,73	51 830,03

Rahoituslaskelmaa koskevat lisätiedot

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

ARVOSTUS- JA JAKSOTUSPERIAATTEET

Tilinpäätöksessä on noudatettu suoriteperustetta. Pysyvät vastaavat on kirjattu hankintamenoa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

Aktivointi- ja poistoperiaatteet on kirjattu yhtiön hallituksen kokouksessa 6/2020 seuraavasti.

Aktivoidaan seuraavat erät: hankinta, uudis- tai lisärakentaminen, merkittävät kone- ja laitehankinnat, perusparantaminen sekä rakennusten taloudellista pitoaikaa kasvattavat korjausmenot.

Muut suurehkot korjausmenot sekä juoksevat korjausmenot käsitellään vuosikuluina.

KONSERNIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Emoyhteisö

Yhtiö kuuluu Helsingin kaupungin konserniin. Yhtiö toimii myös alakonsernin emoyhtiönä. Alakonsernin konsernitilinpäätöstä ei ole laadittu kirjanpitolain

6. luvun 1 §:n 3 momentin perusteella, konsolidoinnilla ei olennaista vaikutusta tulokseen.

Tytäryhtiöitä alakonsernilla yhteensä 3 kappaletta. Osakkuus yhtiöitä 5 kappaletta.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

31.12.2025

31.12.2024

SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT

Pysyvien vastaavien suunnitelman mukaiset poistot on kirjattu käyttäen kaupungin-
valtuuston hyväksyttyä poistosuunnitelman mukaisia poistoaikojen ja -menetelmien seuraavasti:

Erä	Poistomenetelmä		
Rakennuksista	progresiivinen 40 v.	7 264 248,42	6 015 321,56
Rakennelmista	Sm.tasapoisto 21 v.	1 772,41	1 772,39
Rakennuksen koneista ja laitteista	Sm.tasapoisto 20 v.	152 727,04	153 426,70
Koneista ja kalustosta	Sm.tasapoisto 5 v.	24 171,49	30 150,98
Asfalttoinnista	Sm.tasapoisto 10 v.	1 478,32	1 559,99
Piha-alueista	Sm.tasapoisto 10 v.	7 481,47	7 481,48
Muista aineellisista hyödykkeistä	Sm.tasapoisto 10 v.	0,00	0,00
Poistot tilikaudella yhteensä		7 451 879,15	6 209 713,10

HENKILÖSTÖKULUJEN ERITTELY

Yhtiön palveluksessa on ollut 19 henkilöä.

Palkat	1 144 058,68	1 111 695,52
Hallituksen kokouspalkkiot	16 773,33	13 195,00
Eläkekulut	181 134,00	177 525,53
Muut henkilösivukulut	98 078,84	83 611,52
Yhteensä	1 440 044,85	1 386 027,57

TILINTARKASTAJAN PALKKIOT

Tilintarkastuspalkkiot	10 885,09	13 189,16
------------------------	-----------	-----------

KORKOTUOTTOJEN JA -KULUJEN YHT.MÄÄRÄT

Korkotuotot	313 880,78	455 228,33
Korkokulut	2 735 577,46	3 401 726,54

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot**LYHYTA.SAAMISET KONSERNIYRITYKSILTÄ**

Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä		2 689,02	18 759,10
Muut saamiset konserni		14 525 287,08	2 116 814,07
Siirtosaamiset konserni lyhytaikaiset		14 448,47	10 740,59
LYHYTAIKAISET SAAM.KONSERNIYRITYKSIL	31.12.	14 542 424,57	2 146 313,76

SIJOITUKSET**OSUUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ**

Osakkeet ja ennakot			
Paciuksenkadun Pysäköinti Oy, Helsinki 20,01%		42 089,03	42 089,03
Kivikon Pysäköinti II Oy, Helsinki 14,29%		444 208,64	444 208,64
Kivikon Pysäköinti I Oy, Helsinki 11,12%		472 265,64	472 265,64
Mannerheimintie 54, Helsinki		0,00	0,00
Pieni Villasaarentie 2, Helsinki 96,70%		6 165 933,03	5 805 281,07
Keijukaistenpolku 4, Helsinki 90,90%		1 328 977,62	1 289 407,30
Puusuutarintie 2-4, Helsinki		0,00	0,00
Tinasepantie 48, Helsinki		0,00	0,00
Soittokuja, Helsinki		1 490 928,78	1 490 928,78
Kaivonkatsojantien Pysäköinti Oy, Helsinki 5,19%		254 758,26	254 758,26
Latokartanon Pysäköinti Oy, Helsinki		635 762,14	635 762,14
Herttoniemen Pysäköinti Oy, Helsinki 7,14%		1 891 189,14	1 891 189,14
		12 726 112,28	12 325 890,00

OSUUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ		12 726 112,28	12 325 890,00
-------------------------------------	--	---------------	---------------

Tytäryhtiöt

Yhtiö	Om. Osuus	Oma pääoma	tilikauden tulos	tilikausi päättyy	Kirjanpito-arvo
As Oy Helsingin Soittokuja, Helsinki	100 %	1 802 984,76	0,00	31.12.	1 490 928,78
As Oy Pieni Villasaarentie 2, Helsinki	96,70 %	4 245 442,23	0,00	31.12.	6 165 933,03
As Oy Helsingin Keijukaistenpolku 4, Helsinki	90,90 %	1 586 297,33	0,00	31.12.	1 328 977,62

Osakkuusyhtiö

Yhtiö	Om. Osuus	Oma pääoma	tilikauden tulos	tilikausi päättyy	Kirjanpitoarvo
Paciuksenkadun Pysäköinti Oy	20,01 %	1 983 570,87	-26 522,31	31.12.	472 265,64

Muut osakkeet ja osuudet	1.1.	79 029 751,88	79 029 751,88
--------------------------	------	---------------	---------------

Muut osakkeet ja osuudet	31.12.	79 029 751,88	79 029 751,88
--------------------------	--------	---------------	---------------

AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET

Lisäyksien selite ei koske vuoden 2024 vertailulukua

Aineelliset hyödykkeet			
Maa-alueet	1.1.	2 707 957,85	2 707 957,85
	7.11 GI-1354 Heikkiläntorin myynti	-811 200,00	
Maa-alueet	31.12.	1 896 757,85	2 707 957,85
Liittymismaksut	1.1.	1 898 823,43	1 888 267,43
			10 556,00
Liittymismaksut	31.12.	1 898 823,43	1 898 823,43
Rakennukset ja rakennelmat	1.1.	202 887 510,07	195 863 058,52
			6 474 043,28
			2 752 341,99
			93 380,32
			154 380,00
			3 043 208,39
			677 618,22
	poistot	-7 418 747,87	-6 170 520,65
Rakennukset ja rakennelmat	31.12.	195 468 762,20	202 887 510,07
Kertyneet poistot ja arvonalennukset	31.12.	-77 535 955,68	-70 117 207,81
Koneet ja kalusto	1.1.	94 671,63	124 822,61
Tilikauden poisto	poistot	-24 171,49	-30 150,98
Koneet ja kalusto	31.12.	70 500,15	94 671,63
Kertyneet poistot ja arvonalennukset	31.12.	-1 266 049,39	-1 241 877,90
Muut aineelliset hyödykkeet	1.1.	37 317,48	46 358,96
Tilikauden poisto		-8 959,79	-9 041,47
Muut aineelliset hyödykkeet	31.12.	28 357,69	37 317,48
Kertyneet poistot ja arvonalennukset	31.12.	-565 588,84	-556 629,05
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	1.1.	0,00	6 628 423,28
aktivoinnit tilikaudella			3 828 633,75
siirrot erien välillä			-10 457 057,03
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	31.12.	0,00	0,00
Aineelliset hyödykkeet	31.12.	206 815 080,47	213 835 993,57
Poistot yht.	31.12.	-7 451 879,15	-6 209 713,10
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		199 363 201,31	207 626 280,46

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot**OMA PÄÄOMA**

Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma	31.12. 734 745,77	734 745,77
Ylikurssirahasto	31.12. 5 212 743,50	5 212 743,50
Rakennusrahasto	31.12. 218 427,89	218 427,89
Sidottu oma pääoma yhteensä	6 165 917,16	6 165 917,16

Vapaa oma pääoma

Lainanlyhennysrahasto	31.12. 74 633 044,60	74 633 044,60
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	1.1. 68 449 186,72	68 449 186,72
Edellisten tilikausien voitto	-50 875,16	-50 875,16
Tilikauden voitto	31.12. 0,00	0,00
Vapaa oma pääoma yhteensä	143 031 356,16	143 031 356,16
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	149 197 273,32	149 197 273,32

Osakeyhtiölain mukaiset liitetiedot

Laskelma voitonjakokelpoisista varoista		
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-50 875,16	-50 875,16
Tilikauden tulos	0,00	0,00
Lainanlyhennysrahasto	74 633 044,60	74 633 044,60
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastot	68 449 186,72	68 449 186,72
Voitonjakokelpoiset varat	143 031 356,16	143 031 356,16

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Kertynyt poistoero	23 560 365,41	23 822 478,98
Verotusperusteiset varaukset 2015-2025	40 253 750,45	35 616 537,02
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	63 814 115,86	59 439 016,00

LYHYTAIKAISET SIIRTOVELAT MUILLE

Siirtovelat lyhytaikaiset	845 630,69	655 009,64
Lomapalkkavelka	295 528,65	283 360,15
Lakisääteisten vakuutusten jaksotukset velat	24 497,40	21 111,12
Rahoituslainojen korkovelka	396 585,43	405 019,50
Yhteensä	1 562 242,17	1 364 500,41

LYHYTAIKAISET VELAT KONSERNIYRITYKSILLE

Velkakirjalainat konserni seuraavan tilikauden lyhennyserät	3 669 416,17	4 162 882,96
Vuokraennakot konserni	29 373,68	17 464,50
Ostovelat konserni	256 234,19	284 274,93
Muut lyhytaikaiset velat konserni	0,00	0,00
Korkovelat konserni	190 183,92	269 523,09
Yhteensä	4 145 207,96	4 734 145,48

ASUINTALOVARAUKSEN MUUTOKSET

Asuintalovaraus	1.1. 35 616 537,02	37 544 991,36
Asuintalovaraus lisäys	4 637 213,43	0,00
Asuintalovaraus vähennys	0,00	-1 928 454,34
	0,00	0,00
Asuintalovaraus	31.12. 40 253 750,45	35 616 537,02

POISTOEROJEN MUUTOKSET

Rakennukset	276 532,23	-1 417 428,12
Rakennelmat	421,00	83,11
Rakennuksen koneet ja laitteet	-16 367,73	-72 032,99
Koneet ja kalusto	1 528,07	-39,81
lisäys	262 113,57	-1 489 417,81
1.1.	23 822 478,98	22 333 061,17
Poistoerot	31.12. 23 560 365,41	23 822 478,98

Yhtiön pitkäaikaisista veloista erääntyy
myöhemmin, kuin viiden vuoden kuluttua

6 334 382,45 7 497 596,63

Vakuudet ja vastuusitoumukset**VASTUUT**

Velkojen vakuudeksi annetut kiinnitykset

Rahoituslaitoslainat	136 727 224,00	122 014 553,32
Velat saman konsernin yrityksiltä	8 230 386,00	5 752 022,00
Kiinnitykset yhtiöllä	94 738 513,00	80 904 722,00
Kiinnitykset yhteensä	239 696 123,00	208 671 297,32

LAINOJEN MÄÄRÄT LUOTONANTAJARYHMITÄIN

Rahoituslaitoslainat	72 552 036,89	67 034 537,97
Velat saman konsernin yrityksiltä	17 085 129,72	21 382 241,37
Yhteensä	89 637 166,61	88 416 779,34

VUOKRAVASTUU

Helsingin kaupunki, tonttivuokrat, päättyy 2030-2098	132 284 735,00	139 220 656,00
--	----------------	----------------

ARVONLISÄVERON PALAUTUSVASTUU

Arvonlisäveron palautusvastuu	0,00	0,00
-------------------------------	------	------

KOROVAIHTOSOPIMUSTEN KÄYPÄ ARVO

Yhtiöllä on luoton suojaamiseen liittyen koronvaihtosopimus, jonka tavoitteena on suojautua vaihtuvakorkoiseen lainaan liittyvien korkovirtoken vaihtelulta. Suojauksen avulla vaihtuvakorkoisen euromääräisen lainan korkomaksut vaihdetaan kiinteäkorkoisiksi. Ehdot vastaavat toisiaan suojauskohteen ja suojausinstrumentin osalta. Johdannaisen tulosvaikutuksen odotetaan realisoituvan lainan voimassaoloaikana. Koronvaihtosopimuksen nimellismäärä 31.12.2025 oli 12 milj.euroa. Johdannaisen käypä arvo oli 25 392 euroa sisältäen kertyneet korot. Suojauksen tehokkuus on luotetta-vasti määritettävissä ja suojauksen odotetaan olevan täysin tehokas koko suojaussuh-teen voimassaoloajan.

KOROVAIHTOSOPIMUSTEN KÄYPÄ ARVO

Johdannaissopimukset

Korkojohdannaiset, Danske Bank

	25 392,00	144 384,00
Yhteensä	25 392,00	144 384,00

Pankki	Pvm	Päättyy	Nimellispääoma	Nyk.pääoma	Sopim.korko
Danskebank	16.3.2017	30.3.2026	12 420 000,00	7 245 000,00	0,815 %
Danskebank	17.10.2024	17.10.2027	10.000.000,00	9.000.000,00	katto 3,70 %
Danskebank	17.10.2024	17.10.2027	10.000.000,00	9.000.000,00	lattia 2,20 %

Johdannaiset

Koronvaihtosopimusten kassavirrat kirjataan tulosvaikutteisesti samoilla periodilla kuin suojattujen lainojen korkovirrat tilinpäätöshetkellä 31.12.2025

Suojattava kohde	useita kohteita	useita kohteita	useita kohteita
Laina	F1381299710046319	F1381299710046319	useita saman ehtoisia lainoja
Lainamäärä	20 000 000,00	20 000 000,00	vaihtuva
Lainan korko	6 kk euribor	6 kk euribor	6 kk euribor
Laina-aika	15.5.2025 - 15.5.2034	15.5.2025 - 15.5.2034	pitkäaikaisia
Koronvaihtosopimus nimellisarvoltaan	10 000 000,00	10 000 000,00	12 420 000,00
Suojaustyyppi	Korkokatto	Korkolattia	Rahavirran suojaus
Käypä arvo tilinpäätöshetkellä	405	-22 350	47 337
Yhtiö saa vaihtuvaa korkoa	6kk euribor	6kk euribor	6 kkeuribor
Yhtiö maksaa kiinteää korkoa	katto 3,7%	lattia 2,2%	0,815 %
Suojaussopimus voimassa	7.10.2024-17.10.2027	17.10.2024-17.10.2027	16.03.2017-30.3.2026

MUUT RASITTEET

Tonttia 91-33-185-5 tieoikeus tontille 91-33-185-4
Tonttia 91-33-185-5 tieoikeus tontille 91-33-185-6
Tonttia 91-33-185-6 tieoikeus tontille 91-33-185-5
Tontilla 91-432-6-3 kalastuslain mukainen merkintä,
kalastusaset.10 § mukaisen rajan määrittäminen.

LUETTELO SAADUISTA VAKUUKSISTA

Takuuajan vakuudet

Vihertaiturit Ky, 04/2017 urakka-aikainen vakuus	14 012,00	14 012,00
Rakennus ja Insinööritoimisto Tricon Oy, kp 4032	350,75	350,75
Yhteensä	14 362,75	14 362,75

Takaussitoumus

Takuuajan takaus

A.Mere Oy	21.2.2026	24 650,00	0,00
A.Mere Oy	15.4.2026	34 230,30	0,00
Broofing Oy	13.3.2026	41 014,57	0,00
LVI-Paajala Oy	14.5.2026	1 233,20	0,00
LVI-Paajala Oy	16.8.2026	4 852,22	0,00
LVI-Paajala Oy	7.7.2027	2 002,43	0,00
Rakennus-Nappula Oy	28.6.2026	48 400,00	0,00
Onelift Oy	15.2.2027	6 800,00	0,00
Redo Oy	27.11.2027	9 500,00	0,00
Pylon Rakennus Oy	19.1.2028	4 852,06	0,00
Concrete Oy		0,00	68 909,00
Onelift	11.1.2027	5 200,00	5 200,00
Onelift	11.1.2027	5 200,00	5 200,00
Consti Korjausrakentaminen Oy		0,00	51 443,00
UH-Rakennus		0,00	10 806,00
Onelift	28.9.2026	1 830,00	1 830,00
Veljekset Nuutinen		0,00	148 200,00
A.Mere Oy		0,00	24 650,00
Broofing Oy		0,00	3 058,71
Broofing Oy		0,00	95 732,00
Onelift		0,00	4 997,00
Broofing Oy		0,00	21 129,00
Suomen hissiurakointi Oy		0,00	7 950,00
Yhteensä		189 764,78	449 104,71
Vuokravakuudet		97 921,61	83 438,75

Lähipiiriliiketoiminta 1.1.2025-31.12.2025

Kyseessä on tavara- ja palveluostot

Laskuttaja	Y-tunnus	EUR	EUR
Helen Oy	2630573-4	5 289 788,49	6 055 776,56
Helsingin kaupunki	0201256-6	5 255 346,77	5 322 531,21
Helsingin Asumisoikeus Oy	0912770-2	1 031,30	0,00
Helsingin Konsernihankinta Oy	2299269-6	369,95	359,60
HSY Helsingin seudun ympäristö	2274241-9	2 679 250,40	2 828 087,06
Malmin Pysäköintitalo Oy	0597314-3	1 656,60	1 643,40
Palmia Oy	2653762-3	18 696,72	18 762,55
Yhteensä:		13 246 140,23	14 227 160,38

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä

Jäljennös kaupunki konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Helsingin kaupungin rahatoimistosta.

Vuoden 2025 toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset.

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivänä 2026

KIINTEISTÖ OY AURORANLINNA

Hallitus

Jenni Rope
puheenjohtaja

Kaisu Tähtinen

Heini Oikkonen-Kerman

Heta Tuura

Matti Parpala

Tatu Rasia
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 20.huhtikuuta 2026

BDO Oy

Teemu Koski KHT

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Kirjanpitoaineisto

Tilinpäätös

Tilinpäätös ja tase-erittelyt

Tililuettelo ja saldoluettelo

Tilikohtainen tuloslaskelma

Tilikohtainen tase

Tililuettelo

Kirjanpidot

Pää- ja päiväkirja

Vastikereskontra

Ostoreskontra

Tositelajit

Tallennustapa: Sähköisesti Hausvise järjestelmässä

Koodi	Tositelaji	Numero
GJ	Muistio	1 - 481
PJ	Ostolasku	1 - 26708
GI	Tiliote	1 - 1423
HJ	Vastikereskontra	1 - 864
SJ	Myyntilasku	1 - 1
PL	Palkkatapahtumat	1 - 38
AO	Avaava tase	1 - 3

Liitetietotositteet

Numero	Nimi
--------	------