

Keskinäinen Kiinteistöosakeyhtiö Villamonte

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2025 - 31.12.2025

Keskinäinen Kiinteistöosakeyhtiö Villamonte - 0131105-4

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2025 - 31.12.2025

Sisällysluettelo

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

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2035 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 Retta Isännöinti Oy, 0871684-7.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Perustietoja yhtiöstä

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

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

Keskinäiseen Kiinteistöosakeyhtiö Villamonteen sulautuivat 31.12.2016 Asunto Oy Lågfans Bostads Ab, Asunto Oy Nederfans Bostads Ab ja Asunto Oy Söderfans Bostads Ab, mikä tuottaa yhtiölle oikeuden hallita Kiinteistö Söderfansia (91-442-1-171). Asunto Oy Västerfans Bostads Ab:n sulautuminen yhtiöön 31.12.2016 tuottaa yhtiölle oikeuden hallita Kiinteistö Västerfansia (91-442-1-172). Nämä molemmat ovat rakentamattomia kiinteistöjä.

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

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

Tiedot emoyhteisöstä

Emoyhteisö:	Helsingin kaupunki
Kotipaikka:	Helsinki
Omistusosuus:	100 %

Yhtiökokoukset

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 30.1.2025 ja kokouksessa päätettiin muuttaa yhtiöjärjestystä hallituksen esityksen mukaisesti.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 3.4.2025. Kokouksessa päätettiin valita tilintarkastajaksi BDO Oy sekä päävastuulliseksi tilintarkastajaksi Teemu Koski, KHT. Tilintarkastajan toimikausi alkoi vuoden 2024 tilinpäätöksen tarkistuksesta ja jatkuu vuoden 2026 varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 9.5.2025. Kokouksessa käsiteltiin ja päätettiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat. Lisäksi kokouksessa päätettiin valtuuttaa hallitus perimään tai olemaan perimättä enintään kahden kuukauden hoitovastikkeen suuruinen määrä yhtiön taloudellisen aseman niin edellyttäessä tai sallies-
sa.

Hallinto

1) Hallitus

Hallituksen jäseninä ovat tilikaudella toimineet:

1.1-31.12.2025

Tom Qvisen	puheenjohtaja
Arto Korkeila	jäsen
Heini Merikallio	jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana kaksi kertaa.

2) Toimitusjohtaja ja isännöinti

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

3) Tilintarkastaja

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

Vakuutukset

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

TALOUS

Perityt vastikkeet

Hoitovastike oli 2,50 euroa/os./kk ajalla 1.1-31.12.2025. Vastikkeita perittiin tilikauden aikana yhteensä 18 000 euroa.

Taloudellinen tulos

Rahoitustulos hoitomenojen osalta oli 7 243,23 euroa ylijäämäinen. Hoitovastikkeen kumulatiivinen ylijäämä oli 125 413,90 euroa, joten vuodelle 2026 siirtyy ylijäämää 132 657,13 euroa.

Talousarviovertailu on liitteenä.

Lainat

Yhtiöllä ei ollut tilikauden 2025 päättyessä pitkäaikaista lainaa.

Kiinnitykset ja annetut vakuudet

Ei kiinnityksiä ja annettuja vakuuksia.

Tiedot talousarvion toteutumisesta ja selvitys olennaisista poikkeamista sekä selvitys varojen riittävydestä

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

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

Selonteko sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä sekä arvio merkittävimmistä riskeistä vuodelta 2025

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

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen

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

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

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

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toteutumisen arviointi

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

Arvio sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan nykytilasta

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

Toteutuneet merkittävät riskit

Tilikauden aikana ei ole toteutunut merkittäviä riskejä.

Merkittävimmät riskit ja niiden hallinta

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

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kehittämiskohteet ja kehittäminen

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

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja tulevaisuuden näkymät

Yhtiöjärjestysmuutos on rekisteröity 24.3.2025.

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

Hallituksen esitys taseen osoittamaa tulosta koskeviksi toimenpiteiksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 14,72 euroa siirretään vapaaseen omaan pääomaan ja että osinkoa ei jaeta.

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2025 - 31.12.2025

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	18 000,00
Vuokrat	671,03
Korkotuotot	2 952,70

HOITOTUOTOT YHTEENSÄ21 623,73

HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut	-14 380,50
------------------------	------------

HOITOKULUT YHTEENSÄ-14 380,50

Tilik. hoitovastikejäämä7 243,23

Ed. tk hoitovastikejäämä125 413,90

Siirtyvä hoitovastikejäämä132 657,13

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitovastikejäämä	132 657,13
-------------------	------------

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä132 657,13

Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	132 657,13
------------------	------------

Rahoitusvalmius132 657,13

Talousarviovertailu

01.01.2025 - 31.12.2025 Budjetti 2025 Toteuma%

TALOUSARVIOVERTAILU

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

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

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

Vuokrat 671,03 671,03 (100,00 %)

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ 18 671,03 18 671,03 (100,00 %)

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut -3 280,00 -4 100,00 (80,00 %)

Hallinto -2 375,36 -3 295,00 (72,09 %)

Ulkoalueiden hoito -50,98 -55,00 (92,69 %)

Vahinkovakuutukset -778,65 -778,65 (100,00 %)

Kiinteistövero -7 895,51 -7 950,00 (99,31 %)

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ -14 380,50 -16 178,65 (88,89 %)

HOITOKATE 4 290,53 2 492,38 (172,15 %)

Tuloslaskelma

01.01.2025 - 31.12.2025

01.01.2024 - 31.12.2024

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet

18 000,0018 000,00

Vastikkeet yhteensä

18 000,0018 000,00

Vuokrat

671,03664,39

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

18 671,0318 664,39

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut

-3 280,00-1 400,00

Hallinto

-2 375,36-3 238,47

Ulkoalueiden hoito

-50,98-51,15

Vahinkovakuutukset

-778,65-737,92

Kiinteistövero

-7 895,51-7 907,15

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

-14 380,50-13 334,69

HOITOKATE

4 290,535 329,70

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Rakennuksista ja rakennelmista

-7 228,51-10 381,55

POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ

-7 228,51-10 381,55

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT

Korkotuotot

2 952,705 084,90

Muut rahoitustuotot

Korkokulut

0,00-710,37

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ

2 952,704 374,53

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

14,72-677,32

TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO

14,72-677,32

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Maa- ja vesialueet	95 487,10	95 487,10
Rakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	491 289,58	498 518,09
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	586 776,68	594 005,19
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	586 776,68	594 005,19
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	132 657,13	125 413,90
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	132 657,13	125 413,90
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	132 657,13	125 413,90
VASTAAVAA YHTEENSÄ	719 433,81	719 419,09

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	8 577,58	8 577,58
Rakennusrahasto	484 381,58	484 381,58
Sijoitetun vapaan opon rahasto	144 238,13	144 238,13
Edellisten tilikausien voitto/tappio	82 221,80	82 899,12
Tilikauden voitto/tappio	14,72	-677,32
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	719 433,81	719 419,09
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	719 433,81	719 419,09

Liitetiedot

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

Tilinpäätösperiaatteet

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

Tuloslaskelmaa ja tasetta koskevat liitetiedot

Selvitys henkilöstöstä

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

Selvitys poistoista

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

Tilikaudella tehtiin poisto asuinrakennuksesta 7.228,51euroa (1,45 %).

Pitkäaikainen vieras pääoma

Yhtiöllä ei ole lainoja.

Muut liitetiedot

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

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

Taseen liitetiedot

01.01.2025 - 31.12.2025

01.01.2024 - 31.12.2024

TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT

Pysyvät vastaavat

Aineettomat hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet		
tilikauden alussa	95 487,10	95 487,10
tilikauden lopussa	95 487,10	95 487,10
Rakennukset ja rakennelmat		
tilikauden alussa	498 518,09	508 899,64
poistot	-7 228,51	-10 381,55
tilikauden lopussa	491 289,58	498 518,09

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

586 776,68594 005,19

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

586 776,68594 005,19