

TILINPÄÄTÖS

KIINTEISTÖ OY AB PAKKALANTIE 30

31.12.2025

KIINTEISTÖ OY AB PAKKALANTIE 30
Pakkalantie 30
01530 VANTAA
Kotipaikka Helsinki
Y-tunnus 0115472-2

Tilinpäätös 31.12.2025

TILINPÄÄTÖS TILIKAUDELTA 1.1.-31.12.2025

Sisällys

Tuloslaskelma	1
Tase	2
Rahoituslaskelma	3
Liitetiedot	4-6
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista sekä säilytystavoista	6
Kiinnitykset	7
Tilinpäätöksen allekirjoitus	8
Tilinpäätösmerkintä	8

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2035 asti.

Tasekirja (KPL3:8.1 §) on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä (KPL 2:10.1 §) ja tilikauden tositeaineisto vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt (KPL 2:10.2 §), ellei kirjanpitolain 2 luvun 10 §:n 4 momentin säännöksestä muuta johdu.

Tilinpäätöksen on toteuttanut

Sirkka Ilmoniemä
Kirjanpitopääällikkö
Johto ja onnistumisen tuki/talous
Helsingin kaupungin palvelukeskus-liikelaitos

TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Yhtiövastikkeet	1 248 000,00	1 248 000,00
Muut tuotot		
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	-21 614,77	-32 675,82
Hallinto	-20 667,75	-88 309,59
Käyttö ja huolto	-513 622,26	-474 820,33
Ulkoalueiden hoito	-15 828,09	-20 431,89
Siivous	-264,16	-264,16
Vahinkovakuutukset	-10 023,73	-8 681,73
Kiinteistövero	-56 241,28	-56 381,72
Korjaukset	-159 662,53	-425 674,93
Rakennuksen purkukustannukset	-240 618,24	-41 867,68
Muut kulut	-31 300,61	-49 737,10
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-1 069 843,42	-1 198 844,95
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	178 156,58	49 155,05
Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	-143 114,76	-143 114,76
Poistot koneista ja kalustosta	-2 975,13	-4 418,80
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-146 089,89	-147 533,56
Rahoitustuotot ja kulut		
Rahoituskulut	0,00	0,00
Korkotuotot	7 241,29	74 096,74
Korkokulut	-123 804,00	-0,28
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-116 562,71	74 096,46
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	-84 496,02	-24 282,05
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	-84 496,02	-24 282,05

TASE

31.12.2025

31.12.2024

VASTAAVAA

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	323 551,70	323 551,70
Rakennukset ja rakennelmat	2 808 431,16	2 951 545,92
Koneet ja kalusto	3 725,53	6 700,66
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	15 506 066,58	994 413,13
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	18 641 774,97	4 276 211,41

Liittymismaksut	46 377,05	46 377,05
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	18 688 152,02	4 322 588,46

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Lyhytaikaiset		
Konsernisaamiset (konsernitili)	1 616 309,82	1 736 348,96
Muut konsernisaamiset	49 285,16	49 817,26
Arvonlisäverosaamiset	1 520 961,11	136 110,47
Saamiset yhteensä	3 186 556,09	1 922 276,69

Rahat ja pankkisaamiset	0,00	0,00
-------------------------	------	------

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3 186 556,09	1 922 276,69
------------------------------	--------------	--------------

VASTAAVAA	21 874 708,11	6 244 865,15
------------------	----------------------	---------------------

VASTATTAVAA

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	937 847,32	937 847,32
Ylikurssirahasto	487,74	487,74
Arvonkorotusrahasto	1 261 409,45	1 261 409,45
Rakennusrahasto	2 363 698,50	2 363 698,50
Vararahasto	195 176,01	195 176,01
Lainanlyhennysrahasto	2 722 684,27	2 722 684,27
Käyttörahasto	55 620,07	55 620,07
Edellisten tilikausien tappio	-1 726 536,73	-1 702 254,68
Tilikauden voitto/tappio	-84 496,02	-24 282,05
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	5 725 890,61	5 810 386,63

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen		
Pitkäaikaiset lainat rahoituslaitoksilta	15 000 000,00	0,00

Lyhytaikainen		
Ostovelat	1 092 172,53	190 808,05
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	186 459,60
Muut velat	5 998,14	6 331,56
Siirtovelat	50 646,83	50 879,31
Lyhytaikainen yhteensä	1 148 817,50	434 478,52

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	16 148 817,50	434 478,52
------------------------	---------------	------------

VASTATTAVAA	21 874 708,11	6 244 865,15
--------------------	----------------------	---------------------

RAHOITUSLASKELMA

1.1.2025-31.12.2025

1.1.2024-31.12.2024

Toiminnan rahavirta

Vuosikate	-84 496		-24 282	
Maksetut verot				
Tulorahoituksen korjauserät	<u>146 090</u>	61 594	<u>147 534</u>	123 252

Investointien rahavirta

Investointimenot	-14 511 653		-994 413	
Rahoitusosuudet investointimenoihin				
Pysyvien vastaavien hyödykkeiden luovutustulot	<u>-14 511 653</u>		<u></u>	-994 413
Toiminnan ja investointien rahavirta		-14 450 060		-871 161

Rahoituksen rahavirta

Lainakannan muutokset				
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	15 000 000			
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	0		0	
Lyhytaikaisten lainojen muutos	<u>0</u>	15 000 000	<u>0</u>	0
Oman pääoman muutokset				
Muut maksuvalmiuden muutokset				
Saamisten muutos	-1 264 279		-997 431	
Korottomien velkojen muutos	714 339	<u>-549 940</u>	302 253	<u>-695 179</u>
Rahoituksen rahavirta		14 450 060		-695 179

Rahavarojen muutos

0 -1 566 340

Rahavarojen muutos

Rahavarat 31.12	0		0	
Rahavarat 1.1	0	0	1566340	-1 566 340

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 on 100-prosenttisesti Helsingin kaupungin omistama yhtiö.

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyritysjärjestyksen mukaan pienyritysjärjestyksiä käyttäen.

Arvostusperiaatteet ja -menetelmät

Yhtiön pysyviin vastaaviin merkityt aineelliset hyödykkeet on arvostettu suunnitelman mukaisilla poistoilla vähennettyyn muuttuvaan hankintamenoonsa. Saamisiin merkityt myynti-, laina- ja muut saamiset on arvostettu nimellisarvoonsa tai tätä alhaisempaan todennäköiseen arvoonsa. Velat on arvostettu nimellisarvoonsa tai tätä korkeampaan vertailuperusteen mukaiseen arvoon.

Jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Yhtiön pysyviin vastaaviin kuuluvien aineellisten hyödykkeiden hankintamenot poistetaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti.

Käyttöomaisuus- hyödyke	arvioitu pitoaika/vuotta	poistomenetelmä
Rakennukset ja rakennelmat	20	tasapoisto
Toimistorakennus	40	tasapoisto
Toimiston saneeraus	5	tasapoisto
Ateriapalvelun uusi jakelutila	5	tasapoisto
Tuotantotilat kunnostus	20	tasapoisto
Koneet ja kalusto	8	tasapoisto
Vesikaton uusiminen	20	tasapoisto

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Osinkotuottojen, korkotuottojen ja korkokulujen yhteismäärät

	2025	2024
Korkotuotot	7 241,29	74 096,74
Korkokulut	-123 804,00	-0,28
Yhteensä	-116 562,71	74 096,46

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Oman pääoman erittely	2025	2024
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	937 847,32	937 847,32
Ylikurssirahasto	487,74	487,74
Arvonkorotusrahasto	1 261 409,45	1 261 409,45
Rakennusrahasto	2 363 698,50	2 363 698,50
Vararahasto	195 176,01	195 176,01
Lainanlyhennysrahasto	2 722 684,27	2 722 684,27
Käyttöraho	55 620,07	55 620,07
Edellisten tilikausien tappio	-1 726 536,73	-1 702 254,68
Tilikauden voitto	-84 496,02	-24 282,05
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	5 725 890,61	5 810 386,63

Yhtiövastikkeet

Kiinteistö on Helsingin kaupungin palvelukeskus-liikelaitoksen käytössä.
Yhtiökokous vahvistaa perittävän vastikkeen suuruuden vuosittain.

Liiketoimet intressitahojen kanssa

Yhtiö on hankkinut Työmaahuolto Oy Ab:ltä kiinteistönhuoltopalveluita 372 000 eurolla.
Työmaahuolto Oy Ab on Helsingin kaupungin 100% omistama yhtiö.

Liitetiedot henkilöstöstä

Henkilöstön lukumäärä ja ryhmät

Tilikauden aikana yhtiön palveluksessa oli 1 osa-aikainen
toimihenkilö.

Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot

Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot 12 415,833 euroa.

Laskelma voitonjakokelpoisista varoista

Edellisten tilikausien tappio	-1 726 536,73
Tilikauden tappio	-84 496,02
Vapaa pääoma yhteensä	-1 811 032,75

**Yhtiön osakkeiden määrä osakelajeittain ja kutakin osakelajia koskevat
yhtiöjärjestyksen pääasialliset määräykset sekä tiedot omista osakkeista**

Yhtiöllä on yhteensä 835 675 kpl osakkeita, joilla on kaikilla yhtäsuuri
äänivalta, sekä yhtäläinen oikeus osinkoihin ja yhtiön varoihin.

Yhtiön osakkeet tuottavat hallintaoikeuden huoneistoihin seuraavasti:

Rakennus	Osakkeiden numerot	Yhteensä kpl
A	1-267270	267270
C	267271-514600	247330
D	514601-835675	321075
	Yhteensä:	835675

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista sekä säilytystavoista

Tasekirja ja tase-erittelyt sidottuna kirjana
Atk-tuloslaskelma
Atk-tase
Atk-ostoreskontra

Pankkitositteet	sähköisenä Fivaldi järjestelmässä ja sähköisesti arkistoitu
Ostotositteet	sähköisenä Fivaldi järjestelmässä
Muistiotositteet	sähköisenä Fivaldi järjestelmässä
Palkkatositteet	sähköisesti arkistoitu

Reaalivakuudet

Erityisvakuus 166013-12142166

Sitoumukset, joista erityisvakuus vastaa

Luoton numero	Vastuu	Val
		0 EUR

Toimisto- ja liiketilan kiinnitys

Panttikirjat yhteensä euro	1.210.386,00
----------------------------	--------------

Määrä	Panttikirjan pvm/numero	Vireille pvm/asianumero
16.818,00	17.07.02/ 5679-5688	28.02.73/ 292A
8.400,00	18.07.06/ 7126-7134	18.06.73/ 1104
8.400,00	19.11.03/ 9167-9174	14.06.65/ 767
16.810,00	19.11.03/ 9176-9205	19.06.74/ 1020
16.818,00	17.12.02/ 9426-9445	18.06.73/ 1104
8.400,00	19.12.02/ 9546-	18.06.73/ 1104
16.800,00	19.12.02/ 9547-9552	18.06.73/ 1104

Kiinnityskohde:

Kunnan	Kylän kaup.osan	Tilan nro	Tilan nimi
nro/nimi	nro/nimi	Kortt./Tontinnro	
92 VANTAA	52 VEROMIES	109: 2	
92 VANTAA	423 VEROMIEHENKYLÄ	5: 28	

Panttikirjat yhteensä euro	250.000,00
----------------------------	------------

Määrä	Panttikirjan pvm/numero	Vireille pvm/asianumero
250.000,00	13.05.11/ 17775-	13.05.11/ 17775

Kiinnityskohde:

Kunnan	Kylän kaup.osan	Tilan nro	Tilan nimi
nro/nimi	nro/nimi	Kortt./Tontinnro	
92 VANTAA	52 VEROMIES	109: 2	
92 VANTAA	423 VEROMIEHENKYLÄ	5: 28	

Hallituksen esitys yhtiön tappiota koskeviksi toimenpiteiksi

Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta ja tilikauden tappio 84 496,02 euroa kirjataan edellisten tilikausien voitto/tappio tilille.

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Helsingissä

Päivi Niemi-laine
hallituksen puheenjohtaja

Tero Lundstedt
hallituksen varapuheenjohtaja

Markus Kühn
hallituksen jäsen

Minna Hoffström
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Allekirjoitettu sähköisen allekirjoituksen päivämääränä

Helsingissä
BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

Teemu Koski
KHT

TASE-ERITTELYT JA
LIITETIETOJEN ERITTELYT 31.12.2025

KIINTEISTÖ OY AB
PAKKALANTIE 30

TASE-ERITTELYT JA LIITETIETOJEN ERITTELYT 31.12.2025

Sisällys:

Vastaavaa

Aineelliset oikeudet	1
Rakennukset ja rakennelmat	1
Koneet, kalusto	2
Saamiset, Rahat ja pankkisaamiset	2

Vastattavaa

Vieras pääoma, pitkäaikainen	3
Vieras pääoma, lyhytaikainen	3

Tase-erittelyt ja liitetietojen erittelyt on säilytettävä 31.12.2035 asti.

Kirjanpitokirjat on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä (KPL 2:10.1 §) ja tilikauden tositeaineisto vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt (KPL 2:10.2 §), ellei kirjanpitolain 2 luvun 10 §:n 4 momentin säännöksestä muuta johdu.

AINEELLISET OIKEUDET

Tili 1110	Maa-alueet	
	Vantaa Bergkulla no 2 kortteli 109, 52 kaupunginosa	323 551,70

RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT

Tili 1152	Vesikaton uusiminen	309 274,52
	Tilikauden poisto	-51 545,80
	Vesikaton uusiminen yhteensä	257 728,72

Tili 1153	Tuotantotilat kunnostus	48 083,12
	Tilikauden poisto	-8 011,14
		40 071,98

Tili 1154	Julkisivun korjaus	3 780,00
	Tilikauden poisto	-540,00
		3 240,00

Tili 4502	Palo-osastoinnit	9 014,35
	Tilikauden poisto	-1 126,78
		7 887,57

TOIMISTORAKENNUS

Tili 1160	Toimistorakennus	1 572 266,37
	Tilikauden poisto	-81 891,04
	Toimistorakennus yhteensä	1 490 375,33

Tili 1161	Rakennusten arvonorotukset	1 009 127,56
	Rakennusten arvonorotukset yhteensä	1 009 127,56

UUSI KESKUSKEITTIÖ; keskeneräinen hankinta		15 506 066,58
---	--	---------------

RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT YHTEENSÄ		18 314 497,74
--	--	---------------

Tase-erittelyt laati 21.1.2026

Tase-erittelyt tarkasti ja hyväksyi

Sirkka Ilmoniemi
kirjanpitopäällikkö

Minna Hoffström
toimitusjohtaja