

Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2025 - 31.12.2025

Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3 - 0668319-9

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2025 - 31.12.2025

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	15
Talousarviovertailu	20
Tuloslaskelma	21
Tase	22
Liitetiedot	24
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	30
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	31

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.

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.-31.12.2025**YLEISTÄ****Yhtiö ja kiinteistö**

Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3 on keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö.

Yhtiö on perustettu 17.2.1987 ja sen kotipaikka on Helsinki. Yhtiön omistama rakennus valmistui 1989.

Yhtiön toimialana on osana Helsingin kaupunkikonsernia vuokrasopimuksen nojalla hallita Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin n:o 179 tonttia nro 11 ja osaa siihen rajoittuvasta kadunalaisesta tilasta ja omistaa ja hallita mainitulle tontille ja osin katualueen alle sijoittuva rakennus.

Yhtiö toimii ympäristöasioissa vastuullisesti ja kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti. Yhtiö pyrkii toiminnassaan tehokkaaseen ja ympäristöä säästävään energiankäyttöön.

Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa, vaan mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen kaupunkikonsernin yhtiölle asettamat tavoitteet huomioon ottaen.

Kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa toimii Helsingin kaupungin sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan Kampin perhekeskus sekä Kampin palvelukeskus senioreille, kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan Kampin liikuntakeskus (allasosasto ja muita urheilu-/liikuntatiloja), 2 kpl kaupungin ulosvuokraamia pienehköjä liiketiloja sekä korttelin yhteispiha- ja pysäköintiyhtiön Malminkadun Pysäköinti Oy:n hallinnassa olevia maanalaisia pysäköintitiloja. Kaupungin toimialojen käytössä olevat tilat ovat yhteensä 6 450 m² ja Malminkadun Pysäköinti Oy:n hallinnassa olevaa pysäköintitilaa on 3 905,5 m².

Osakkaat

Yhtiön osakkaat ovat:

Helsingin kaupunki	8 161 osaketta (n. 84 %)
Malminkadun Pysäköinti Oy	1 555 osaketta (n. 16 %)

Rekisteröinnit

Kaupparekisteri 24.6.1987

Verohallinnon perustiedot 24.9.1987

Arvonlisäverovelvollinen kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta 1.7.2002

HALLINTO**Yhtiökokoukset**

Varsinainen yhtiökokous 28.4.2025

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 28.4.2024. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat. Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen yhtiön taloudellisen tilanteen niin edellyttäessä perimään tai taloudellisen tilanteen salliessa olemaan perimättä enintään kahden kuukauden hoito- ja/tai rahoitusvastiketta vastaavan määrän. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka.

Lisäksi yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen kartuttamaan lainanlyhennysrahastoa yhtiön vuoden 2025 lainanlyhennysten määrää vastaavasti enintään 500 000 eurolla.

Ylimääräinen yhtiökokous 8.10.2025

8.10.2025 pidettiin ylimääräinen yhtiökokous. Yhtiökokous päätti valita Samuli Voutilan, Reeta Niemisvirran ja Marianne Taipaleen 29.9.2025 alkaen hallituksen uusiksi jäseniksi Heikki Ketolan, Virva Lehdon ja Marika Väisäsen tilalle yhtiöjärjestyksen mukaiseksi jäljellä olevaksi toimikaudeksi.

Ylimääräinen yhtiökokous 26.11.2025

26.11.2025 pidettiin ylimääräinen yhtiökokous.

Yhtiökokous päätti ehdollisesti hyväksyä Kampin liikuntakeskuksen toiminnallisen muutoksen ja peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen arvonlisäveroton enimmäishinta on 4 322 000 euroa kustannustasossa 9/2025, RI 112,0 (2021=100). Täytäntöönpano edellyttää Helsingin kaupungin osalta tarvittavat kaupungin toimielinpäätökset.

Hallituksen esitykseen ja yhtiökokouksen päätökseen oli tullut virheellinen kirjaus Kampin palvelukeskuksen toiminnallisen muutoksen ja peruskorjauksen ehdollisesta hyväksymisestä, mutta kokouskutsusta ja kutsun mukana toimitetusta hankesuunnitelmasta kävi ilmi, että kyse on Kampin liikuntakeskuksen toiminnallisen muutoksen ja peruskorjauksen hankesuunnitelmasta. Asiasta tehdään selventävä kirjaus vuoden 2026 varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirjaan.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen edistämään ja kilpailuttamaan hankkeen toteutussuunnitteluhankinnat.

Edelleen hallitus päätti ehdollista valtuuksista hallitukselle toteuttaa ja vastaanottaa hanke sekä tehdä tarvittavat yhtiön rahoituspäätökset. Täytäntöönpanon ehtona ovat tarvittavat Helsingin kaupungin toimielinpäätökset ja hankkeen pysyminen hyväksytyissä puitteissaan.

Edelleen yhtiökokous päätti hankkeen kustannusten kohdentamisen lähtökohdista siten, että 70 % kohdistetaan yksinomaan liikuntakeskuksen käytössä olevien tilojen hallintaan oikeuttaville osakkeille ja 30 % kohdistetaan kaikille osakkaille. Yhtiökokous valtuutti hallituksen hankkeen valmistuttua tekemään kustannusten kokonaistarkastelun sekä tarvittaessa päättämään poikkeamisista em. kohdistamisperiaatteesta.

Vielä yhtiökokous päätti, että hankkeen aiheuttama konsernitilinkäyttöi-keustilin mahdollinen luottolimiitin negatiivisen saldon korko kohdistetaan hankkeelle.

Vielä yhtiökokous velvoitti hallituksen järjestämään säännöllisen edistymis- ja poikkeamisraportoinnin, säännöllisen kustannusraportoinnin loppukustannusennusteineen sekä säännöllisen lisä- ja muutostyöraportoinnin sekä seuraamaan raportointia säännöllisesti.

Hallitus

Yhtiön hallitukseen kuuluivat:

1.1.-29.9.2025

Ilkka Aaltonen (puheenjohtaja)

Heikki Ketola

Matti Kuusela

Virva Lehto

Marika Väisänen

29.9.-31.12.2025

Ilkka Aaltonen (puheenjohtaja)

Matti Kuusela

Reeta Niemisvirta

Marianne Taipale

Samuli Voutila

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 7 kertaa.

Toimitusjohtaja

Yhtiön toimitusjohtajana toimi toimitushteessä 31.5.2025 saakka Raino Antikainen. 1.6.-30.6.2025 Raino Antikainen hoiti toimitusjohtajan tehtäviä yhtiön osaisännöintitehtäviä hoitavan Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen palkkaamana asiantuntijana. 1.7.-31.12.2025 Raino Antikainen toimi jälleen toimitusjohtajana toimitushteessä yhtiöön.

Tilintarkastus

Yhtiön tilintarkastajana toimi KHT-yhteisö BDO Oy päävastuullisena tilintarkastajana Teemu Koski, KHT.

Isännöinti- ja taloushallintopalvelut

Yhtiö osti taloushallintopalvelut Retta Managementilta (Retta Oy). Teknisen isännöinnin palvelut ostettiin Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloilta.

Henkilökunta

Yhtiön palveluksessa ei toimitusjohtajan lisäksi ollut muuta henkilökuntaa.

Palkat ja palkkiot

Tilikaudella maksettiin toimitusjohtajalle ja hallitukselle palkkoja ja palkkioita yhteensä 26 518,50 euroa. Hallitukselle maksetut palkkiot olivat tästä 11 160,00 euroa.

Kiinteistönhoito

Kiinteistönhoitopalvelut ostettiin Malminkadun Pysäköinti Oy:ltä, joka hankki ko. palvelut korttelin 179 taloyhtiöille keskitetysti Kotikatu Oy:ltä. Yleisten tilojen siivouspalvelut yhtiö hankkii GR-Siivous Oy:ltä.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN AIKANA

Korjaustoiminta

Tilikauden aikana toteutettiin yhtiön ilmanvaihtojärjestelmien saneerausohjelman 2025-2028 ensimmäisenä vaiheena palvelukeskuksen vanhan tulo- ja poistokonepaketin (13TK/PK) uusinta tarvittavine iv-, putki- ja automaattikattoiineen ja uusittiin yhtiön automaattinen paloilmotinkeskus.

Muut tilikauden aikana toteutetut korjaukset olivat tavanomaisia huolto- ja vuosikorjauksia.

Turvallisuus

Käyttöturvallisuuden osalta huolehdittiin turva- ja talotekniikan määräaikaistarkastuksista sekä huolloista ja tehtiin tarvittavat havaittujen puutteiden korjaukset.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden päättymisen jälkeen on tilinpäätöstoimenpiteiden lisäksi jatkettu vuoden 2026 toiminta- ja taloussuunnittelua ja käynnistetty vuoden 2026 toimintaa yhtiökokouksen päättämien ja hallituksen hyväksymien suuntaviivojen mukaisesti.

TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISTOIMINTA

Yhtiö toteutti yhteistyössä Helsingin kaupungin kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan ja sen alaisen liikuntakeskuksen edustajien sekä tarvittavien asiantuntijoiden kanssa Kampin liikuntakeskuksen toiminnallisen muutoksen ja peruskorjauksen hankesuunnittelun ja käynnisti ylimääräisen yhtiökokouksen valtuuttamana valmistelut hankkeen toteutussuunnittelun kilpailuttamiseksi.

YMPÄRISTÖASIAT

Yhtiölle on laadittu ympäristöjärjestelmä osana Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille vuonna 2020 laadittua Ekokompassi -ympäristöjärjestelmää. Järjestelmää on käytetty 1.1.2021 alkaen. Ympäristöasioiden hallintaa on hajautettu myös yhtiön käytössä oleviin muihin tietojärjestelmiin.

Yhtiön ympäristötavoitteisiin kuuluvat ilmanvaihtokoneiden saneeraukset, tarvittavat rakennusautomaatioparannukset ja sisäilmaolosuhteiden hallinta, jätehuollon toimivuuden ja kustannustehokkuuden varmistus sekä tavoitteisiin liittyvän viestinnän kehittäminen palveluntoimittajien ja rakennuksen käyttäjien kanssa.

Ympäristö-, ilmasto- ja päästötavoitteet otettu huomioon myös liikuntakeskuksen toiminnallisen muutoksen ja peruskorjauksen hankesuunnittelussa.

TALOUS**Vastikkeet**

Tiloista peritään hoito-, tontinvuokra- ja erillisvastikkeita yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Verollisten tilojen osalta vastikkeisiin lisättiin arvonlisävero.

Vuonna 2025 yhtiökokouksen päättämät vastikkeet olivat seuraavat:

HOITOVASTIKKEET €/jyvm2/kk	1.1.-30.4.	1.5.-31.12.
Hoitovastike, veroton	7,56	8,45
Hoitovastike, verollinen (alv 0 %)	6,10	6,73
Hoitovastikkeen alv-vastike, verollinen (alv 0 %)	0,13	0,17
Tontinvuokravastike, veroton	1,42	1,63
Tontinvuokravastike, verollinen (alv 0 %)	1,42	1,63
Erillisvastike jäte, verollinen (alv 0 %)	0,05	0,09
Erillisvastike jäähdytys, verollinen (alv 0 %)	0,35	0,67
Erillisvastike sähkö, verollinen (alv 0 %)	0,25	0,48
RAHOITUSVASTIKKEET €/osake/kk		
Rahoitusvastike 1 (palv. kesk.), verollinen (alv 0 %)	8,50	7,28
Rahoitusvastike 2 (maanpääll. os.), verollinen (alv 0 %)	0,05	0,06
Rahoitusvastike 3 (MP/autohalli), veroton	0,45	0,52
Rahoitusvastike 3 (maanpääll. os.), verollinen (alv 0 %)	0,35	0,42

Rahoitusvastike 6 (kaikki os.), verollinen (alv 0 %)	1,54	1,19
Rahoitusvastike 6 (kaikki os.), veroton	2,08	1,30

Verollisuusaste Yhtiön yleinen arvonnisäverollisuusaste oli 91,09 %.

Talousarvion toteutuminen

Hoitovastikkeet toteutuivat melko tarkasti talousarvion mukaisina. Vuokra-
tuotot alittivat talousarvion n. 6,7 %:lla. Maanalaisten autopaikkojen ulos-
vuokraustuotot kehittyivät tilikauden aikana Malminkadun Pysäköinti Oy:n
markkinointitoimenpiteillä parempaan suuntaan, mutta eivät ole koronapan-
demiaa edeltävällä tasollaan.

Rahoitusvastikkeita kertyi talousarvion mukaisesti. Korkokulut alittivat ta-
lousarvion n. 24,8 %:lla, kun viitekoron kehitys tilikaudella oli ennakoitua
myönteisempi. Korkotuottoja kertyi vahvan rahoitusaseman ansiosta
10 039,43 euroa.

Aktivoinnit Liikuntakeskuksen hankesuunnittelukustannuksia aktivoitiin keskeneräisiin
hankintoihin 81 409,90 euroa.

Poistot Poistoja tehtiin tilikauden aikana 434 597,50 euroa. Yhtiö on keskinäinen
kiinteistöosakeyhtiö eikä ole velvoitettu tekemään kaupungin poistosuunni-
telman mukaisia poistoja. Käyttöomaisuus poistetaan vaikutusaikanaan.

Vahvistetut tappiot Yhtiöllä ei ollut vähentämättömiä vahvistettuja tappioita.

Maksuvalmius Maksuvalmius oli koko tilikauden ajan hyvä.

Lainat 31.12.2025:

- Helsingin kaupunki 1 283 333,36 euroa; käyttötarkoitus: rakennuksen
ulkovaipan peruskorjaus sekä talotekniset uudistukset
- Helsingin kaupunki 1 493 050,00 euroa; käyttötarkoitus: Kampin toimin-
nallisen peruskorjauksen rahoitukseksi otettujen lainojen tilalle tehty uusi
rahoitusjärjestely

Lainoja lyhennettiin tilikauden aikana lainaehtojen mukaisesti 346 366,66
eurolla.

Rahoitusaseman kehitys

Rahoitusasema 31.12.2021	664 870,07 euroa
Rahoitusasema 31.12.2022	412 335,24 euroa
Rahoitusasema 31.12.2023	276 243,65 euroa
Rahoitusasema 31.12.2024	279 551,49 euroa
Rahoitusasema 31.12.2025	286 373,27 euroa

Rasitteet ja kiinnitykset

Helsingin kaupungin lainojen vakuutena on määrältään yhteensä 2 820 000
euron panttikirjat ja maanvuokrasopimuksen vakuutena 420 000 euron
panttikirja. Yhtiön hallussa on määrältään yhteensä 5 809 129,26 euron
panttikirjat.

OMISTAJAN ASETTAMIEN TAVOITTEIDEN SAAVUTTAMINEN

Helsingin kaupunginhallituksen asettamassa yhtiökohtaisessa omistajastrategiassa yhtiölle asetetut tavoitteet ovat toteutuneet seuraavasti:

1. Omaisuuden arvon säilyttäminen (investoinnit suhteessa laskennallisiin suunnitelman mukaisiin poistoihin)

Yhtiö toteuttaa kiinteistössä tarvittavat korjaukset ja parannukset tulorahoituksella tai laajojen hankkeiden lainarahoituksen takaisinmaksuaika mitoitetaan toimenpiteiden teknisen ja taloudellisen käyttöajan puitteisiin. Kun lainojen lyhennykset ja tulorahoitteiset korjaukset rinnastetaan investointeihin ja laskennalliset suunnitelman mukaiset poistot rakennuksen tosiasialliseen kulumiseen, omistajan asettama tavoite toteutuu.

Tilikauden lainojen lyhennykset olivat 346 366,66 euroa. Korjauksiin käytettiin noin 140 000 euroa. Aktivoidut liikuntakeskuksen hankesuunnittelukustannukset on tarkoitus myöhemmin kattaa pitkäaikaisella lainalla. Poistot olivat 434 597,50 euroa.

2. Tyytyväiset asiakkaat (säännöllisen vuokralais- ja käyttäjäkyselyn tulokset)

Toimitusjohtaja ja tekninen isännöitsijä tapasivat käyttäjiä vuosittain järjestettävässä yhteistyökokouksessa, josta laaditaan pöytäkirja. Kokouksen asialista on vakioitunut, mutta keskustelu sinänsä on vapaata. Kokous oli entiseen tapaan asiallinen ja hyvähenkinen. Kokouksessa kirjatut ja sovitut asiat otetaan huomioon toiminnan suunnittelussa ja kehittämisessä. Osallistujilta ei ole pyydetty isännöinnille esim. kouluarvosana-tyyppistä palautetta.

3. ilmasto- ja ympäristövaikutusten vähentäminen (hiilineutraalius- tai ympäristöohjelman toteutettujen toimenpiteiden määrä / kaikkien toimenpiteiden määrä)

Ilmasto- ja ympäristövaikutuksiin vaikuttavia tavoitteita olivat palvelukeskuksen vanhan ilmanvaihtokoneen uusinta, kiinteistön käyttöaikojen huomioon ottaminen rakennuksen talotekniikan ohjauksissa (huollon toiminnanohjaus), talotekniikan toimivuuden seuranta ja vikakorjaukset, sekä lajitteluvaatimusten mukaisen jätehuollon toimivuuden seuranta ja ylläpito sekä yhtiön hiilijalanjäljen kehittymisen seurantamittaus. Tavoitteiden mukaiset toimenpiteet toteutettiin.

Kulutuskehitys (MWh) on ollut seuraava:

	2023	2024	2025	
Lämpöenergia, abs.	1552,2	1514,5	1385,1	- 8,5 %
Lämpöenergia, norm.	1592,5	1227,1	1612,8	+31,4 %
Kiinteistösähkö	404,5	397,4	396,7	- 0,2 %

4. Kustannustehokkuus (kiinteistöjen ylläpitokustannukset (e/ht-m²/kk))

Rakennuksen tilakokonaisuuden takia on tarkoituksenmukaista tarkastella hoitokuluja €/vuosi.

Hoitokulut (kaikki) 2024	925 712,19 €	
Hoitokulut (kaikki) 2025	968 455,50 €	+4,6 %

Hoitokulut 2021, oikaistut	467 160,56 €	
Hoitokulut 2022, oikaistut	491 309,57 €	
Hoitokulut 2023, oikaistut	519 443,21 €	
Hoitokulut 2024, oikaistut	549 381,44 €	
Hoitokulut 2025, oikaistut	553 827,97 €	+0,8 %

Vuodet on tehty vertailukelpoisiksi keskenään eliminoimalla korjaus- ja korjaussuunnittelu/-konsultointikulut (vuosittainen vaihtelu voi olla suurta) ja Malminkadun Pysäköinti Oy:lle maksetut vastikkeet (yhtiö ei voi vaikuttaa kustannuksiin) sekä kiinteistövero.

Henkilöstö- ja hallinto-, siivous-, jätehuolto-, vuokra- ja korjauskulut nousivat. Vuokra- ja vastikekulujen nousun vaikutus yksin oli +3,14 %. Muut hoitokulut laskivat edelliseen vuoteen verrattuna.

Kun kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin vuosimuutos (3. vuosineljännes 2025) oli 2,2 %, voidaan tulosta pitää kohtuullisen hyvänä niiltä osin, mihin yhtiö omalla toiminnallaan voi vaikuttaa.

5. Riittävä vakavaraisuus (35 %)

Yhtiön omavaraisuusaste 31.12.2025 oli 84,7 %.

SELONTEKO SISÄISEN VALVONNAN, RISKIENHALLINNAN JA SOPIMUSTEN HALLINNAN JÄRJETÄMISESTÄ SEKÄ ARVIO MERKITTÄVIMMISTÄ RISKEISTÄ VUODELTA 2025

Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3:n hallitus on valvonut, että Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3 on toiminut Helsingin kaupunginhallituksen hyväksymän yhtiön omistajastrategian mukaisesti sekä ohjannut tytäryhtiön toimintaa.

Hallitus on huolehtinut siitä, että yhtiössä on kaupunginvaltuuston päättämien perusteiden mukaiset toimivat johtamisen, raportoinnin, sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan menettelyt.

Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3:n toimitusjohtaja on huolehtinut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan asianmukaisesta järjestämisestä kaupunkikonsernin ohjeiden mukaisesti. Hallitus on hyväksynyt 8.12.2025 Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3:n sisäisen valvonnan, riskienhallinnan ja sopimusten hallinnan kuvauksen.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen

Yhtiön hallinnossa, tilinpäätöksessä, johtamisessa ja edustamisessa noudatettavat periaatteet määräytyvät osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen, Helsingin kaupungin antaman konserniohjeistuksen ja hallituksen työjärjestyksen mukaisesti.

Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Keskeisiä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan menettelyjä ovat Helsingin kaupunkistrategian ja yhtiökohtaisen omistajastrategian huomioon ottaminen, vuosittainen toimintasuunnitelma ja talousarvio, tilinpäätös ja tilintarkastus, kokous- ja raportointimenettelyt, tavara- ja palvelu-hankintasopimukset, pidemmän aikavälin tekninen ja taloudellinen suunnittelu, huolto-ohjelmat, tarvittavan asiantuntemuksen käyttö rakennuttamisessa, suunnittelussa, rakentamis- ja ylläpitotöissä, valvonnassa ja muissa erityisasiantuntijatehtävissä, seuranta-, tarkastus- ja katselmointimenettelyt, kuntotutkimukset, lukosto- ja avainhallinnan menettelyt, tietojärjestelmien käyttöoikeus-, suojaus- ja varmistusmenettelyt, laskujen tarkastuksen ja hyväksymisen eriyttäminen, huolehtiminen tilaajan selvitys- ja rakentamisen ilmoitusvelvoitteista, sopimus- ja dokumentinhallintamenettelyt kuten projektipankit, sähköinen huoltokirja ja sähköiset ja paperimuotoiset arkistot sekä oikein mitoitettu vakuutusturva.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toteutumisen arviointi

Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3:n hallitus on arvioinut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämistä, toimeenpanoa ja toimivuutta toimitusjohtajan laatiman ja hallituksen hyväksymän sisäisen valvonnan, riskienhallinnan ja sopimusten hallinnan kuvauksen, toimitusjohtajan raportoinnin sekä toimitusjohtajan laatiman sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan muistilistan kautta.

Arvio sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan nykytilasta

Tekemänsä arvioinnin perusteella Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3 esittää, että yhtiön sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tila on hyvä ja niiden kehittämistä jatketaan.

Toteutuneet merkittävät riskit

Tilikauden aikana ei toteutunut merkittäviä riskejä.

Merkittävimmät riskit ja niiden hallinta

Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3 on arvioinut merkittävimpiä riskejä (strategiset, taloudelliset, toiminnalliset). Merkittävimpiä riskejä ovat seuraavat (sulkeissa keinot niiden hallitsemiseksi):

- tulipalot (suunnitelmallinen ja ammattimainen kiinteistön ylläpito, paloturvallisuusvelvoitteista huolehtiminen, suojeleohjeiden noudattaminen, automaattinen paloilmotusjärjestelmä, vakuutusturva)
- vesivahingot (suunnitelmallinen ja ammattimainen kiinteistön ylläpito, kunnossapito, vakuutusturva)
- muut omaisuus- ja henkilövahinkoriskit (suunnitelmallinen ja ammattimainen kiinteistön ylläpito, paloturvallisuus, kunnossapito, järjestyksenvalvonta, pelastussuunnittelu, lukostojen hallinta, vakuutusturva)
- kustannusten hallitsematon nousu (kiinteistön maltilliset ja ennakoidut korjaustoimet, taloudellinen varautuminen, muutostyöohjeistus ja -seuranta, käyttäjäohjeistus)
- toimintaympäristön muutosriskit (toimintaympäristön kehityksen seuranta ja ennakointi)
- ilmasto- ja sääriskit (seuranta, ennakointi, huolto, kunnossapito- ja muutostyöt)

- maailmantilanteen aiheuttamat riskit (tilanteen seuranta, varautuminen sähkön hintariskeihin sekä pelastussuunnittelu)
- yhtiön toimitusjohtajan vaihtuminen (huolellinen valintaprosessi)

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kehittämiskohteet ja kehittäminen

Arvioinnissa on todettu kuluneella tilikaudella parantamista ja kehittämistä vaativat seuraavat sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan epäkohdat / puutteet / kehittämiskohteet: yhtiön toimitusjohtajan vaihtuminen, Kampin liikuntakeskuksen toiminnallisen muutoksen ja peruskorjaamisen tarpeet, kiinteistön ilmanvaihtojärjestelmän saneeraustarpeet, turvalaitteistojen uusinnat tarvittavin osin, varautuminen sähkön hintariskeihin, pelastussuunnitelman päivittäminen sekä toimintaympäristön mahdollisten muutosten ennakointi, kun yhtiön omistama rakennus on pääosin kaupungin sotepe -toimialan käytössä.

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

Sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa on kehitetty vuoden 2025 aikana mm. toteuttamalla Kampin liikuntakeskuksen toiminnallisen muutoksen ja peruskorjauksen hankesuunnittelu, toteuttamalla ilmanvaihtojärjestelmän vaiheittaisen saneerausohjelman (2025-2028) vaihe 1, uusimalla kiinteistön automaattinen paloilmoitinkeskus, tarkentamalla yhtiön tekninen PTS jaksolle 2025-2029, toteuttamalla kiinteistön normaalit tarkastus-, huolto- ja korjaustoimenpiteet sekä päivittämällä pelastussuunnitelma.

Vuoden 2026 aikana kehitetään sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa mm. jatkamalla em. toimenpiteitä vuonna 2025 saavutetun tilanteen pohjalta mm. toteuttamalla yhtiön uuden toimitusjohtajan valintaprosessi, jatkamalla valmistautumista Kampin liikuntakeskuksen toiminnallinen muutos ja peruskorjaus -hankkeeseen, toteuttamalla kiinteistöllä ylläpitotoimenpiteitä terveellisten ja turvallisten olosuhteiden varmistamiseksi kiinteistön käyttäjille sekä seuramalla ja ennakoimalla toimintaympäristön kehitystä erityisesti sotepe -toimialan käytössä olevan kiinteistönomistajan näkökulmasta.

SOPIMUSTEN HALLINNAN SELONTEKO

Sopimusten hallinnan järjestäminen

Sopimusten hallinta on Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3:ssa järjestetty siten, että se on sisäänrakennettu osaksi yhtiön sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa. Yhtiön hallitus on toimitusjohtajan esityksestä päättänyt toimitusjohtajan hankintavaltuudet, joiden puitteissa toimitusjohtaja voi toteuttaa tarvittavia tulo-rahoituksella rahoitettavia hankintoja yhtiökokouksen vahvistaman talousarvion ja yhtiön hallituksen hyväksymän toimintasuunnitelman määrittämissä puitteissa.

Kokoluokaltaan suurista hankkeista (laajat peruskorjaukset tai perusparannukset ja vastaavat) päättää hallituksen esityksestä yhtiökokous, joka myöntää samalla hallitukselle tarvittavat valtuudet yhtiön rahoituspäätöksiin. Toimitusjohtajan hankintavaltuudet laajoissa peruskorjaus- tai perusparannushankkeissa sekä muissa vastaavatyypisissä hankinnoissa, jotka rahoitetaan pitkäaikaisilla lainoilla tai osakkeenomistajan oman pääoman sijoituksin määritetään hankekohtaisesti erikseen.

Merkittävimmissä hankinnoissa ja sopimusten valmistelussa käytetään tarvittavaa erityisalakohtaista ja hankintajuridista asiantuntijapalvelua. Urakka- ja

palvelusopimuksissa hyödynnetään kansallisesti laajassa käytössä olevia sopimusmalleja ja yleisiä sopimusehtoja.

Sopimukset ja tilaukset tehdään kirjallisesti lukuun ottamatta kiinteistönhoitajan tekemiä juoksevaluontoisia huolto- ja pienkorjaustyötilauksia, joka voi yhtiön teknisen isännöitsijän ohjeiden mukaisesti tehdä pientyötilauksia myös puhelimitse. Kiinteistönhoitajan tilaamista töitä tulee olla sähköisessä huoltokirjassa palvelupyynnö, johon tilaus perustuu. Tehdystä pientyötilauksesta kiinteistönhoitaja tekee merkinnän huoltokirjaan, ja antaa laskutusohjeena palvelupyynnön tunnustenumeron.

Yhtiön toimitusjohtajan ja teknisen isännöitsijän tekemistä tilauksista tehdään merkinnät yhtiön tilauskirjaan.

Uudet sähköisessä muodossa olevat sopimukset tallennetaan isännöitsijätoimiston ylläpitämään yhtiön sähköiseen arkistoon. Vanhemmat paperimuotoiset sopimukset säilytetään isännöitsijätoimiston ylläpitämässä yhtiön paperimuotoisessa arkistossa.

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

Urakkasopimukset valvotaan katselmoinneilla ja tarkastuksilla. Kiinteistönhoitosopimuksia valvotaan sähköisen huoltokirjan kautta sekä katselmoinneilla ja tarkastuksilla. Yhtiön tekninen isännöitsijä tarkastaa laskukierrossa laskut ennen kuin lasku siirtyy toimitusjohtajan hyväksyttäväksi.

Toimitusjohtaja seuraa toimintasuunnitelman mukaisten hankintojen, rakennus- ja muiden hankkeiden sekä talousarvion toteutumista yhteistyössä hankintojen ja hankkeiden vastuuhenkilöiden kanssa ja raportoi hallitukselle säännöllisesti niiden toteutumisesta ja mahdollisista poikkeamista.

Sopimusten hallinnan toteutumisen arviointi

Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3 on arvioinut sopimusten hallinnan järjestämistä, sopimusprosessien määrittelyä, merkittävien sopimusten priorisointia, sopimushallintajärjestelmän käyttämistä ja sopimusosaamista ja sen vahvistamisen tarvetta mm. toimitusjohtajan raportoinnin, merkittävämpien hankkeiden hankeraportoinnin, sähköisen huoltokirjan, hankekokousten ja tarkastusten, normaalien asiakaspalautteiden, olennaisille sidosryhmille järjestettyjen yhteistyökokousten, toimitusjohtajan laatiman riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan muistilistan sekä yhtiön riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan kuvauksen avulla.

Arvio sopimusten hallinnan nykytilasta

Tekemänsä arvioinnin perusteella Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3 esittää, että sopimusten hallinnan tila on melko hyvä, mutta edelleen kehittämistoimenpiteitä vaativa.

Toteutuneet merkittävät sopimusriskit

Tilikauden aikana ei ole toteutunut merkittäviä sopimusriskejä.

Merkittävimmät sopimusriskit ja niiden hallinta

Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3 on arvioinut merkittävimpiä sopimusriskejä. Merkittävimpiä sopimusriskejä ja keinoja niiden hallintaan ovat seuraavat:

- laajuudeltaan suurten hankkeiden laatu-, aikataulu- ja kustannusriskit (panostus suunnitteluun, huolellisesti laaditut sopimukset, merkittävimpien riskien hallintaa koskevat vaatimusasiakirjat sopimusliitteinä, ammattitaitoiset ja riittävät projektinjohto-, valvonta- ja asiantuntijaresurssit, ammattitaitoinen ja riittävä urakoitsijan projektihenkilöstö, toimivat ja selkeät kokous- ja päätöksentekomenettelyt, hyvin suunniteltu sopivan takapainoinen maksuerätaulukko, hankekohtaisesti räätälöity hankeraportointi, katselmoinnit ja tarkastukset, selkeät ja raportointiin kytketyt laskutuksen tarkastus-, hyväksyntä ja seurantamenettelyt)
- pienempien rakennusurakkasopimusten laatu-, aikataulu- ja kustannusriskit (pääpiirtein kuten edellä, mutta soveltuvin osin hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen)
- kiinteistönhoitosopimusten mukaisten suoritusten täyttämättä jäämisen riskit (sopimus, sopimusohjelma, palvelukuvaus ja sopimuskatselmointi / -neuvottelu ennen sopimuksen allekirjoittamista, palvelusopimuksen alkuvaiheen systemaattinen käynnistämismenettely, sähköisen huoltokirjan käyttö ja seuranta, katselmoinnit ja tarkastukset, yhteistyöneuvottelut, laskujen asianmukaisuuden tarkastaminen, reklamoinnit sekä palvelumaksujen pidättäminen tai sovittujen sanktiomenettelyjen käyttö tarvittaessa)
- muiden tavara- ja palvelusopimusten mukaisten suoritusten täyttämättä jäämisen riskit (sopimus, sopimusohjelma ja palvelukuvaus ja sopimuskatselmointi / -neuvottelu ennen sopimuksen allekirjoittamista, maksuerät hyväksytyt suoritukset vastaan, yhteistyöneuvottelut, laskujen asianmukaisuuden tarkastaminen sekä reklamoinnit sekä palvelumaksujen pidättäminen tai sovittujen sanktiomenettelyjen käyttö tarvittaessa)
- pienhankintojen mukaisten suoritusten täyttämättä jäämisen riskit (toimitusten ja suoritusten valvonta, reklamoinnit ja maksujen pidättäminen tarvittaessa)
- Kustannusten oikeaa tasoa hallitaan kilpailuttamalla hankintoja. Juridisissa asioissa käytetään tarvittaessa ulkopuolista asiantuntijaa.

Sopimusten hallinnan kehittämiskohteet ja kehittäminen

Arvioinnissa on todettu kuluneella tilikaudella kehittämistä vaativat seuraavat sopimusten hallinnan epäkohdat / puutteet / kehittämistarpeet ja -kohteet:

- voimassa olevien sopimusten tallentaminen sähköiseen muotoon
- yhtiön sopimustilanteen yleistarkastelu yhtiön toimitusjohtajan vaihtumista silmällä pitäen
- kiinteistönhoitosopimuksen huolto-ohjelman täsmennykset

Edellä mainittujen poikkeamien korjaamiseksi yhtiö on ottanut em. kehittämistarpeet huomioon toiminnassaan.

Sopimusten hallintaa on kehitetty vuoden 2025 aikana tallentamalla yhtiön loput paperimuodossa olleet sopimukset sähköiseen muotoon ja jatkamalla vuonna 2024 käynnistettyä kiinteistönhoitosopimuksen huolto-ohjelman täsmennysprosessia.

Vuoden 2026 aikana saatetaan kiinteistönhoitosopimuksen huolto-ohjelman täsmennykset loppuun sekä toteutetaan yhtiön sopimustilanteen yleistarkastelu.

ARVIO TULEVASTA TOIMINNASTA JA TALOUDESTA

Kiinteistön ikääntyessä kustannuksia aiheuttavat korjaustarpeet lisääntyvät. Mikäli Helsingin kaupunki hyväksyy liikuntakeskuksen hankesuunnitelman, toteutussuunnittelu ja kilpailuttaminen tehtäneen 2026 ja hanke toteutettaneen 2027.

Helsingin kaupunkistrategia ja yhtiökohtainen omistajastrategia sekä kaupungin ilmasto- ja päästötavoitteet otetaan huomioon yhtiön toiminnan ja talouden suunnittelussa.

Hoito- ja rahoituskustannuksiin pyritään käytettävissä olevin keinoin vaikuttamaan niitä alentavasti tai niiden nousua hillitsevästi.

Yhtiön talouden arvioidaan kehittyvän tasapainoisesti ja maksuvalmiuden säilyvän hyvänä.

Yhtiö seuraa myös Helsingin kaupungin sotepe -linjausten toimeenpanoa, joilla voi olla vaikutuksia yhtiön tulevaan toimintaan yhtiön ollessa merkittävältä osaltaan kaupungin sotepe -palvelutoimintojen käytössä.

HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN TULOSTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 0,84 euroa, kirjataan vapaan oman pääoman tulostilille ja että osinkoa ei jaeta.

KIINTEISTO OY HELSINGIN MALMINKATU 3**VASTIKERAHOITUSLASKELMAT 31.12.2025****HOITOPUOLEN TUOTOT**

Hoitovastikkeet brutto	858 154,78	
Vuokrat netto	53 705,12	
Käyttökorvaukset, netto	3 474,72	
Korkotuotot	10 039,43	
**Hoitotuotot yhteensä		925 374,05

HOITOPUOLEN MENOT

Henkilöstökulut	-30 192,08	
Hoitokulut brutto	-789 355,90	
**Hoitomenot yhteensä		-819 547,98
Tilikauden yli-/alijäämä		105 826,07
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä		259 902,00

HOITOVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ**365 728,07**

Liikuntakeskuksen peruskorjaus/toiminnalliset muutokset (projektit 25002+25003)
aktivoitu keskeneräisiin hankkeisiin

Urakkakulut Brutto pr. 25002	-30 443,31	
Urakkakulut Brutto pr. 25003	-71 034,39	
Urakan väh. Alv pr 25002	5 634,53	
Urakan väh. Alv pr 25003	14 433,27	
		-81 409,90

Hankkeen jäämä**-81 409,90****HOITOVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ****284 318,17****HOITOVASTIKKEEN ALV-VASTIKE**

Alv-vastikkeet brutto	18 851,37	
**Hoitotuotot yhteensä		18 851,37
Suoritettava alv	-162 668,20	
Vähennettävä alv	93 852,96	
**Hoitomenot yhteensä		-68 815,24
Tilikauden yli-/alijäämä		-49 963,87
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä		15 307,58

HOITOV. ALV-VASTIKKEEN YLI-/ALIJÄÄMÄ**-34 656,29**

KIINTEISTO OY HELSINGIN MALMINKATU 3**VASTIKERAHOITUSLASKELMAT 31.12.2025****TONTINVUOKRAVASTIKE****TULOT**

Tontinv.vastikkeet verottomat	36 555,48	
Tontinv.vastikkeet, verolliset brutto	151 533,72	
Suoritettava alv	-30 789,72	
**Tulot yhteensä		157 299,48

MENOT

Tontinvuokrat	-137 099,50	
Tontinvuokrantasoitusmaksu (Malminkadun Pysäköinti Oy)	-17 106,12	
**Menot yhteensä		-154 205,62
Tilikauden yli-/alijäämä		3 093,86
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä		-9 118,01

TONTINVUOKRAVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ**-6 024,15****ERILLISVASTIKE (JÄTE)****TULOT**

Jätevastikkeet brutto	9 225,15	
Suoritettava alv	-1 874,43	
**Tulot yhteensä		7 350,72

MENOT

Jätekulut brutto	-13 379,23	
Vähennettävä alv	2 718,48	
**Menot yhteensä		-10 660,75
Tilikauden yli-/alijäämä		-3 310,03
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä		8 918,72

JÄTEHUOLTOVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ**5 608,69****ERILLISVASTIKE (JÄÄHDYTYS)****TULOT**

Jäähdytysvastikkeet brutto	21 889,09	
Suoritettava alv	-4 447,58	
**Tulot yhteensä		17 441,52

MENOT

Jäähdytyskulut (sis huolto) brutto	-15 677,99	
Vähennettävä alv	3 185,56	
**Menot yhteensä		-12 492,43
Tilikauden yli-/alijäämä		4 949,09
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä		-3 182,48

JÄÄHDYTYSVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ**1 766,61**

KIINTEISTO OY HELSINGIN MALMINKATU 3**VASTIKERAHOITUSLASKELMAT 31.12.2025****ERILLISVASTIKE (SÄHKÖ)****TULOT**

Sähkövastikkeet brutto	48 532,21	
Suoritettava alv	-9 861,13	
**Tulot yhteensä		38 671,08

MENOT

Sähkökulut brutto	-44 188,09	
Vähennettävä alv	8 978,49	
**Menot yhteensä		-35 209,60
Tilikauden yli-/alijäämä		3 461,48
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä		1 132,23

SÄHKÖVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ**4 593,71****PÄÄOMAVASTIKKEET****Pääomavastike 1, alv****TULOT**

Pääomavastike 1 alv, brutto	307 345,99	
Suoritettava alv	-62 448,79	
**Tulot yhteensä		244 897,20

MENOT (82,2433%)

Lyhennykset	-188 912,85	
Korot ja kulut	-38 703,55	
**Menot yhteensä		-227 616,40
Tilikauden yli-/alijäämä		17 280,80
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä		-805,72

PÄÄOMAVASTIKE 1, ALV YLI-/ALIJÄÄMÄ**16 475,08****Pääomavastike 2, alv ja 2****TULOT**

Pääomavastike 2 alv, brutto	6 964,60	
Suoritettava alv	-1 415,12	
**Tulot yhteensä		5 549,48

MENOT (1,3851%)

Lyhennykset	-3 181,57	
Korot ja kulut	-651,83	
**Menot yhteensä		-3 833,40
Tilikauden yli-/alijäämä		1 716,08
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä		1 703,73

PÄÄOMAVASTIKE 2, ALV YLI-/ALIJÄÄMÄ**3 419,81**

KIINTEISTO OY HELSINGIN MALMINKATU 3**VASTIKERAHOITUSLASKELMAT 31.12.2025****Pääomavastike 3, VEROTON****TULOT**

Pääomavastike 3	9 267,80	
**Tulot yhteensä		9 267,80

MENOT (3,1205%)

Lyhennykset	-7 167,80	
Korot ja kulut	-1 468,50	
**Menot yhteensä		-8 636,30
Tilikauden yli-/alijäämä		631,50
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä		-76,60

PÄÄOMAVASTIKE 3 YLI-/ALIJÄÄMÄ**554,90****Pääomavastike 3, ALV ja 3a****TULOT**

Pääomavastike 3 alv, BRUTTO	48 752,18	
Suoritettava alv	-9 905,82	
**Tulot yhteensä		38 846,36

MENOT (13,2511%)

Lyhennykset	-30 437,78	
Korot ja kulut	-6 235,94	
**Menot yhteensä		-36 673,72
Tilikauden yli-/alijäämä		2 172,64
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä		394,87

PÄÄOMAVASTIKE 3, ALV YLI-/ALIJÄÄMÄ**2 567,51****TULOT**

Pääomavastike 6	29 109,60	
**Tulot yhteensä		29 109,60

MENOT (19,4301 %)

Lyhennykset	-22 668,45	
Korot ja kulut	-7 389,91	
**Menot yhteensä		-30 058,36
Tilikauden yli-/alijäämä		-948,76
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä		2 429,24

PÄÄOMAVASTIKE 6 YLI-/ALIJÄÄMÄ**1 480,48**

KIINTEISTO OY HELSINGIN MALMINKATU 3

VASTIKERAHOITUSLASKELMAT 31.12.2025

Pääomavastike 6, ALV

TULOT		
Pääomavastike 6 alv, BRUTTO	160 595,42	
Suoritettava alv	-32 630,94	
**Tulot yhteensä		127 964,48
MENOT (80,5699 %)		
Lyhennykset	-93 998,21	
Korot ja kulut	-30 643,42	
**Menot yhteensä		-124 641,63
Tilikauden yli-/alijäämä		3 322,85
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä		2 945,91

PÄÄOMAVASTIKE 6, ALV YLI-/ALIJÄÄMÄ

6 268,76

PÄÄOMAVASTIKKEIDEN JÄÄMÄT YHTEENSÄ

30 766,54

KOKONAISYLI-/ALIJÄÄMÄ

286 373,27

TÄSMÄYTYS TASEESEEN

Rahat ja saamiset	387 904,19	
		387 904,19
Ostovelat	-32 460,61	
Korkovelat	-14 357,16	
Muut velat	-34 444,85	
Siirtovelat	-20 268,30	
		-101 530,92
YLI-/ALIJÄÄMÄ		286 373,27

Talousarviovertailu

	01.01.2025 - 31.12.2025	Budjetti 2025	Ero %
TALOUSARVIOVERTAILU			
KIINTEISTÖN TUOTOT			
Vastikkeet			
Hoitovastikkeet	871 637,40	873 874,15	(-0,26 %)
Kulutusperusteiset vastikkeet	63 463,32	63 463,31	
Vastikkeet yhteensä	935 100,72	937 337,46	(-0,24 %)
Vuokrat	53 705,12	57 572,00	(-6,72 %)
Käyttökorvaukset	3 474,72	1 800,00	(93,04 %)
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	992 280,56	996 709,46	(-0,44 %)
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Kiinteistön hoitokulut			
Henkilöstökulut	-30 192,08	-31 137,90	(-3,04 %)
Hallinto	-18 492,63	-17 000,00	(8,78 %)
Käyttö- ja huolto	-105 269,86	-115 950,00	(-9,21 %)
Ulkoalueiden hoito	-3 289,38	-3 750,00	(-12,28 %)
Siivous	-4 765,99	-4 850,00	(-1,73 %)
Lämmitys	-143 017,75	-184 750,00	(-22,59 %)
Sähkö ja kaasut	-35 944,51	-40 900,00	(-12,12 %)
Jätehuolto	-11 959,84	-12 550,00	(-4,70 %)
Vahinkovakuutukset	-10 951,99	-12 000,00	(-8,73 %)
Vuokrat ja vastikkeet	-313 003,86	-325 778,04	(-3,92 %)
Kiinteistövero	-121 918,17	-124 000,00	(-1,68 %)
Korjaukset	-220 867,26	-238 000,00	(-7,20 %)
/.. Aktivoinnit taseeseen	81 409,90	0,00	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-938 263,42	-1 110 665,94	(-15,52 %)
HOITOKATE	54 017,14	-113 956,48	(-147,40 %)
POISTOT JA ARVONALENTUMISET			
Rakennuksista ja rakennelmista	-434 597,50	-346 366,66	(25,47 %)
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-434 597,50	-346 366,66	(25,47 %)
	-434 597,50	-346 366,66	(25,47 %)
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT			
Korkotuotot	10 039,43	0,00	
Muut rahoitustuotot			
Pääomavastikkeet	455 634,92	455 634,92	
Korkokulut	-85 093,15	-113 207,41	(-24,83 %)
RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ	380 581,20	342 427,51	(11,14 %)
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	0,84	-117 895,63	(-100,00 %)
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	0,84	-117 895,63	(-100,00 %)

Tuloslaskelma

01.01.2025 - 31.12.2025

01.01.2024 - 31.12.2024

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	871 637,40	778 570,16
Kulutusperusteiset vastikkeet	63 463,32	47 270,32
Vuokrat	53 705,12	65 701,20
Käyttökorvaukset	3 474,72	1 723,31

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

992 280,56893 264,99

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Henkilöstökulut	-30 192,08	-30 260,19
Hallinto	-18 492,63	-14 839,61
Käyttö ja huolto	-105 269,86	-107 186,96
Ulkoalueiden hoito	-3 289,38	-3 449,85
Siivous	-4 765,99	-4 677,50
Lämmitys	-143 017,75	-167 841,19
Sähkö ja kaasut	-35 944,51	-38 897,14
Jätehuolto	-11 959,84	-11 621,61
Vahinkovakuutukset	-10 951,99	-11 437,54
Vuokrat	-313 003,86	-283 933,85
Kiinteistövero	-121 918,17	-122 928,83
Korjaukset	-220 867,26	-128 637,92
Aktivoinnit taseeseen	81 409,90	0,00

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

-938 263,42-925 712,19

HOITOKATE

54 017,14-32 447,20

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Rakennuksista ja rakennelmista	-434 597,50	-349 674,00
--------------------------------	-------------	-------------

POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ

-434 597,50-349 674,00

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT

Korkotuotot	10 039,43	16 697,36
Muut rahoitustuotot		
Pääomavastikkeet	455 634,92	510 275,56
Korkokulut	-85 093,15	-144 846,22
Muut rahoituskulut	0,00	-5,00

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ

380 581,20382 121,70

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

0,840,50

TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO

0,840,50

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Liittymismaksut	166 184,73	166 184,73
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	16 404 588,50	16 839 186,00
Muut aineelliset hyödykkeet	58 865,77	58 865,77
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	81 409,90	0,00
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	16 711 048,90	17 064 236,50
SJOITUKSET		
Muut osakkeet ja osuudet	1 758 141,39	1 758 141,39
SJOITUKSET YHTEENSÄ	1 758 141,39	1 758 141,39
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	18 469 190,29	18 822 377,89
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	387 904,19	396 248,72
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	387 904,19	396 248,72
SAAMISET YHTEENSÄ	387 904,19	396 248,72
RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ	0,00	0,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	387 904,19	396 248,72
VASTAAVAA YHTEENSÄ	18 857 094,48	19 218 626,61

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	163 411,39	163 411,39
Rakennusrahasto	2 168 130,07	2 168 130,07
Muut rahastot		
Vararahasto	1 415 543,47	1 415 543,47
Lainanlyhennysrahasto	12 293 619,30	12 293 619,30
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-61 524,87	-61 525,37
Tilikauden tulos	0,84	0,50
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	15 979 180,20	15 979 179,36
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Velat saman konsernin yrityksille	2 430 016,70	2 776 383,36
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 430 016,70	2 776 383,36
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Ostovelat	32 460,61	47 262,64
Velat saman konsernin yrityksille	360 723,82	371 386,02
Muut velat	34 444,85	20 494,24
Siirtovelat	20 268,30	23 920,99
LYHYTAIKAINEN VIERASPÄÄOMA YHTEENSÄ	447 897,58	463 063,89
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 877 914,28	3 239 447,25
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	18 857 094,48	19 218 626,61

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2025**TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT****LAADINTAPERIAATTEET**

Tilinpäätöksen laatimisessa on noudatettu PMA 2 ja 3 luvun mukaista pienyrittysäännöstöä.

HENKILÖSTÖKULUT

	2025	2024
Palkat ja palkkiot	26 518,50	26 352,81
Eläkekulut	3 280,34	3 593,30
Muut henkilösivukulut	393,24	314,08
Henkilöstökulut yhteensä	<u>30 192,08</u>	<u>30 260,19</u>

POISTOT/TULOS

Kiinteistöosakeyhtiön ei tarvitse tehdä vuosittain suunnitelman mukaisia poistoja, joten yhtiössä on tehty korkeintaan evl:n maksimipoistot tavoitteena tulos, josta ei synny verotettavaa tuloa. Omaisuus poistetaan taloudellisena vaikutusaikanaan.

Tilikaudella on tehty poistoja seuraavasti

	2025	2024
Poistot rakennuksista	417 160,00	326 424,00
Poistot koneista ja kalustosta	17 437,50	23 250,00
Yhteensä	<u>434 597,50</u>	<u>349 674,00</u>

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT**Aineelliset hyödykkeet**

	2025	2024
Kiinteistöjen liittymismaksut		
Väestönsuojaoikeudet	126 140,94	126 140,94
Kaukolämpöliittymä	33 159,85	33 159,85
Sähköliittymä	3 229,21	3 229,21
HTV-liittymä	3 229,21	3 229,21
Palohälytysliittymä	425,52	425,52
Yhteensä	<u>166 184,73</u>	<u>166 184,73</u>

Rakennukset

	2025	2024
Kirjanpitoarvo 1.1.	16 769 436,00	17 095 860,00
Poisto	-417 160,00	-326 424,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>16 352 276,00</u>	<u>16 769 436,00</u>

Rakennusten koneet ja laitteet

	2025	2024
Kirjanpitoarvo 1.1.	69 750,00	93 000,00
Poisto	-17 437,50	-23 250,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>52 312,50</u>	<u>69 750,00</u>

Muut aineelliset hyödykkeet

	2025	2024
Taidehankinnat	58 865,77	58 865,77
Yhteensä	<u>58 865,77</u>	<u>58 865,77</u>

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

	2025	2024
Lisäys tilikaudella	81 409,90	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>81 409,90</u>	<u>0,00</u>

Aineelliset hyödykkeet yhteensä	16 711 048,90	17 064 236,50
---------------------------------	---------------	---------------

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2025**SIJOITUKSET/OSAKKEET**

Malminkadun Pysäköinti Oy:n 1.500 kappaletta osakkeita yhteensä 2.522,82 €, johon liittyy rahasto-osuutena maksettu 1.755.618,57 €.

	2025	2024
Pysäköintiyhtiön osakkeet		
Kirjanpitoarvo 1.1.	1 758 141,39	1 758 141,39
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>1 758 141,39</u>	<u>1 758 141,39</u>
Pysyvät vastaavat yhteensä	18 469 190,29	18 822 377,89

Lyhytaikaiset saamiset

	2025	2024
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Helsingin kaupunki, autopaikkavuokrat	0,00	3 463,80
Helsingin kaupunki, edelleen laskutus	0,00	1 872,69
Nordea Bank Oyj:n saldo	390 912,23	390 912,23
Yhteensä	<u>390 912,23</u>	<u>392 784,92</u>

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Oma Pääoma	2024	2023
Osakepääoma 1.1.	163 411,39	163 411,39
Osakepääoma 31.12.	<u>163 411,39</u>	<u>163 411,39</u>
 Rakennusrahasto 1.1.	 2 168 130,07	 2 168 130,07
Rakennusrahasto 31.12.	<u>2 168 130,07</u>	<u>2 168 130,07</u>
 Vararahasto 1.1.	 1 415 543,47	 1 415 543,47
Vararahasto 31.12.	<u>1 415 543,47</u>	<u>1 415 543,47</u>
 Lainanlyhennysrahasto 1.1.	 12 293 619,30	 12 293 619,30
Lainanlyhennysrahasto 31.12.	<u>12 293 619,30</u>	<u>12 293 619,30</u>
 Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	 -61 524,87	 -61 525,37
Voitto/tappio tilikaudella	0,84	0,50
Voitto/tappio 31.12.	<u>-61 524,03</u>	<u>-61 524,87</u>
Oma pääoma yhteensä	15 979 180,20	15 979 179,36

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2025**Vieras pääoma**

Pitkäaikainen vieras pääoma

Velat saman konsernin yrityksille, pitkäaikainen laina 1

Helsingin kaupunki

2025**2024**

Lainan saldo 1.1.

1 400 000,02

1 516 666,68

Lyhennetty

-116 666,66

-116 666,66

Lainan saldo 31.12.

1 283 333,36

1 400 000,02

Seuraavan tilikauden lyhennykset

116 666,66

116 666,66

Yli 5 vuoden päästä erääntyvät velat

700 000,06

816 666,72

Helsingin kaupungin lainan 3941004403 perustietoja:

Nostettu

15.7.2021

laina-aika, 15 vuotta

v. 2036

Korko, peruskorko +0,35%, vähintään 2%

2,60 %

Laina on vakuukseton.

Lainojen lyhennykset ja kulut katetaan kahdella pääomavastikkeella. Kulut jaetaan jälkilaskelmassa alla olevan jaon mukaan:

Pääomavastike 6, alv (kaupunki)

80,5699 %

Pääomavastike 6 (MP)

19,4301 %

100,0000 %

Velat saman konsernin yrityksille, pitkäaikainen laina 2

Helsingin kaupunki

2025**2024**

Lainan saldo 1.1.

1 722 750,00

1 952 450,00

Lyhennetty

-229 700,00

-229 700,00

Lainan saldo 31.12.

1 493 050,00

1 722 750,00

Seuraavan tilikauden lyhennykset

229 700,00

229 700,00

Yli 5 vuoden päästä erääntyvät velat

344 550,00

574 250,00

Velat saman konsernin yrityksille, pitkäaik. yht

2 430 016,70

2 776 383,36

Helsingin kaupungin lainan 3941004642 perustietoja:

Nostettu

17.6./30.9.2022

laina-aika, 10 vuotta

v. 2032

Korko, peruskorko +0,35%, vähintään 2%

2,60 %

Lainojen lyhennykset ja kulut katetaan neljällä pääomavastikkeella. Kulut jaetaan jälkilaskelmassa alla olevan jaon mukaan:

Pääomavastike 1, alv

82,2433 %

Pääomavastike 2 alv

1,3851 %

Pääomavastike 3a ja 3 alv

13,2511 %

Pääomavastike 3

3,1205 %

100,0000 %

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2025

	2025	2024
Velat saman konsernin yrityksille, lyhytaikainen		
Lainat Helsingin kaupungille	346 366,66	346 366,66
Korkovelat Helsingin kaupungille	14 357,16	25 019,36
Velat saman konsernin yrityksille, lyhytaikainen yht	<u>360 723,82</u>	<u>371 386,02</u>

	2025	2024
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat saman konsernin yrityksille	360 723,82	371 386,02
Ostovelat	32 460,61	47 262,64
Muut velat	34 444,85	20 494,24
Siirtovelat	20 268,30	23 920,99
Lyhytaikainen yhteensä	<u>447 897,58</u>	<u>463 063,89</u>

Vieras pääoma yhteensä	2 877 914,28	3 239 447,25
-------------------------------	---------------------	---------------------

VAKUUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET**PANTTIKIRJAT**

Sähköiset panttikirjat.

Haltija: Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3

Panttikirjat nro	määrä €	kiinnityksen uudistamispäivä
10 891	504 563,78	04.09.1998
10 892	504 563,78	04.09.1998
10 893	336 375,85	04.09.1998
10 894	336 375,85	04.09.1998
29 491	127 250,00	13.08.2012
29 492	500 000,00	13.08.2012
29 493	500 000,00	13.08.2012
29 494	500 000,00	13.08.2012
29 495	500 000,00	13.08.2012
29 496	500 000,00	13.08.2012
29 497	500 000,00	13.08.2012
29 498	500 000,00	13.08.2012
29 499	500 000,00	13.08.2012
yhteensä	<u>5 809 129,26</u>	

Sähköiset panttikirjat.

Haltija: Helsingin kaupunki, lainan vakuutena olevat panttikirjat:

Panttikirjat nro	määrä €	kiinnityksen uudistamispäivä
336 570	1 000 000,00	03.06.2022
336 571	1 000 000,00	03.06.2022
336 572	820 000,00	03.06.2022
yhteensä	<u>2 820 000,00</u>	

Lainan saldo 31.12.2025

1 493 050,00 €

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2025

Panttikirja nro	määrä €	kiinnityksen uudistamispäivä
703 333	420 000,00	03.10.2025
yhteensä	420 000,00	

420 000,00 euron kiinnitys on vahvistettu 3.10.2025.

Helsingin kaupungilla on oikeus parhaalla etuoikeudella olevaan kiinnitykseen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja alueella oleviin vuokramiehen omistamiin rakennuksiin vuotuisen vuokranmaksun vakuudeksi enintään 417 778,81 euron määrään asti sekä kadun tai tien vuotuisen kunnossapitomaksun suorittamisen vakuudeksi enintään 1 681,88 euron määrään asti molemmat enintään 16 % vuotuisine korkoineen sekä mainittujen määrien perimisestä aiheutuvien enintään 336,38 euron määrään nousevien kulujen suorittamisen vakuudeksi.

Vuokramies on lisäksi velvollinen hakemaan ja pitämään voimassa kiinnityksen maanvuokrasopimukset mukaisen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.

Yhtiö on Helsingin kaupungin vuokratontilla. Vuokrasopimus päättyy 31.12.2050.

Hallintaoikeuden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys 21.11.1988/1050/II.

Vuosivuokra vuonna 2025: 134 708,23 €/vuosi

Kiinteistöinvestoinnit

Yhtiöllä ei ole kiinteistöinvestointeja.

KONSERNISUHTEET

Yhtiö kuuluu Helsingin kaupunginkonserniin. Konsernitilinpäätös on saatavilla Helsingin Talous- ja suunnittelukeskuksen varainhallintayksiköstä, osoitteessa Pohjoisesplanadi 15-17, 00170 Helsinki.

**HELSINGIN KAUPUNGIN TAI HELSINGIN KAUPUNKI -KONSERNIIN
KUULUVIEN YHTEISÖJEN JA KIIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ HELSINGIN
MALMINKATU 3 VÄLISET LIIKETOIMET****Konsernitilin käyttöoikeustili**

Yhtiön pankkitili on liitetty Helsingin kaupungin konsernitilisopimukseen käyttöoikeustilinä.

Yhtiöllä ei ollut tilikaudella käytettävissään käyttöoikeustilin limiittiä.

Lainat Helsingin kaupungilta

Yhtiöllä on Helsingin kaupungin myöntämä laina nro 3941004403 määrältään 1 283 333,36 euroa. Lainan käyttötarkoitus on rakennuksen ulkovaipan peruskorjauksen pitkäaikainen rahoittaminen ja se on nostettu 9.7.2021. Lainaa lyhennettiin tilikauden aikana lainaehtojen mukaisesti 116 666,33 eurolla. Laina on vakuudeton.

Yhtiöllä on Helsingin kaupungin myöntämä laina nro 3941004642 määrältään 1 493 050,00 euroa. Lainan käyttötarkoitus on Kampin toiminnallisen peruskorjauksen rahoitukseksi otettujen lainojen tilalle tehty uusi rahoitusjärjestely. Lainan vakuudeksi on kiinnitetty kiinteistöön 91-4-179-11-L1 kohdistuvat 3.6.2022 vahvistetut panttikirjat 336570-336572 yhteismäärältään 2 820 000,00 €. Lainaa lyhennettiin tilikauden aikana lainaehtojen mukaisesti 229 700,00 eurolla.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2025**Sähkönosto**

Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3 on liittynyt Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen solmimaan dynaamiseen sähkönostosopimukseen Helen Oy:n kanssa ja osti sähköenergian Helen Oy:ltä. Sopimuksen mukaisessa menettelyssä yhtiö kiinnittää ennen kunkin kalenterivuoden alkua systeemihinnan ja aluehintaeron. Mahdolliset kiinnittämättä jääneet osat sekä vähäinen määrä muita sähkömarkkinaehtoisia osia määräytyvät kalenterivuoden aikana markkinaehtoisesti. Helen Oy on tehnyt sopimukseen liittyneille yhtiölle suosituksia yhtiölle edulliseksi arvioimistaan hintakiinnitysten ajankohdista pyrkien asiakkaan kannalta mahdollisimman edulliseen ratkaisuun. Helen Oy:n palkkio palvelusta oli kiinteä per kWh eikä riippunut hintakiinnityksistä. Kiinnitetty hinta (pääosa sähköenergian hinnasta) oli yhtiölle toimitusjakson ajan riskitön / kiinteä ja kirjattiin kirjanpidossa sähköenergiakuluksi. Menettelyllä pyrittiin tasaiseen kassavirtaan ja edulliseen sähkön hintaan.

Muut merkittävät liiketoimet

Sähkönoston lisäksi merkittävimmät liiketoimet tavanomaisin ehdoin Helsingin kaupungin tai Helsingin kaupunkikonserniin kuuluvien yhteisöjen ja Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3:n välillä ovat seuraavat:

- maanvuokrasopimus, Helsingin kaupunki
- kaukolämpö, Helen Oy
- kaukojäähdytys Helen Oy
- jätehuolto HSY
- isännöintipalvelusopimus, Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat
- toimistotilan vuokrasopimus, Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat
- jätehuoneen vuokrasopimus, Kiinteistö Oy Auroranlinna