

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

Y-tunnus: 1958762-2

01.01.2025 - 31.12.2025

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2035 asti

Tilinpäätös ja toimintakertomus tilikaudelta 01.01.2025 - 31.12.2025

Toimintakertomus	3
Tase	29
Tuloslaskelma.....	31
Rahoituslaskelma (epäsuora).....	32
Talousarviovertailu.....	33
Vastikerahoituslaskelma	35
Tilinpäätöksen liitetiedot.....	37
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	47
Tilinpäätösmerkintä.....	48
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	49

Sähköiset allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä.

Tilikauden tositemaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt.

Tilinpäätöksen laati:

Helsingin kaupunki, Taloushallintopalvelut Talpa

Osoite: Työpajankatu 8, 00580 HELSINKI

Y-tunnus: 1958762-2

Kotipaikka: HELSINKI

1958762-2

Toimintakertomus

YLEISTÄ

Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat on Helsingin kaupungin konserniin kuuluva tytäryhtiö. Yhtiö on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jolla on vähäisessä määrin myös vuokraus- ja palvelutuotantotoimintaa. Osakekannan omistaa 100 % Helsingin kaupunki. Yhtiö on lain julkisista hankinnoista (29.12.2016/1397) 15 §:n tarkoittama Helsingin kaupungin sidosyksikkö.

Yhtiön toimiala ja keskeiset toimintaperiaatteet

Yhtiön toimialana on osana Helsingin kaupunkikonsernia omistaa tai hallita vuokraoikeuden nojalla tontteja, omistaa niillä olevia tai niille rakennettavia pääasiassa Helsingin kaupungin palvelutuotannon käytössä olevia rakennuksia. Yhtiö voi harjoittaa myös vuokraustoimintaa. Lisäksi yhtiön toimialana on omistaa muussa kuin kaupallisessa käytössä olevien toimitilojen sekä koulurakennusten omistamiseen tai hallintaan liittyviä osakkeita. Yhtiö voi myös tuottaa isännöintipalveluja ja isännöintipalvelujen tukipalveluja Helsingin kaupungin ja/tai yhtiön itsensä kokonaan tai osittain omistamille yhteisöille.

Yhtiöjärjestyksen mukaiset yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainnit ja hallintaperusteet olivat seuraavat (omistustonteilla on kiinteistötunnus, vuokratonteilla laitostunnus): 91-28-153-3-L1, 91-47-21-9-L1, 91-38-10-3-L1, 91-41-200-18-L1, 91-33-256-2-L1, 91-12-370-1, 91-38-226-6-L1, 91-38-95-1-L1, 91-23-669-18, 91-12-392-22-L1, 91-13-436-12-L1, 91-49-157-10-L1, 91-33-155-2-L1, 91-47-97-4-L1, 91-45-584-1-L1, 91-40-119-1-L1 (muodostuen kiinteistöstä 91-40-119-2 16 881 m², 91-40-119-1 7130 m², 91-40-9901-0 184 m²).

Yhtiö toimii ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävästi.

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.

Edellä mainituista Helsingin yliopiston omistuksessa olevalla tontilla 91-33-155-2 sijainnut päiväkotirakennus purettiin, tontti maisemoitiin ja tontin vuokrasopimus päätettiin 31.12.2024.

Yhtiön toiminnan strategiset lähtökohdat

Yhtiö on ottanut toiminnassaan huomioon kaupunginvaltuuston 27.8.2025 (§ 183) hyväksymän Helsingin uuden kaupunkistrategian vuosille 2025-2029 ja Helsingin kaupunginhallituksen 30.1.2023 (§ 15) hyväksymän päivitetyn yhtiökohtaisen omistajastrategian Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille.

Kaupungin päättämien yhtiötä koskevien strategioiden lisäksi yhtiöllä on vuosittain päivitettävät kiinteistökohtaiset yhtiön kiinteistöstrategiat, joissa otetaan huomioon kaupungin konserniohjaus sekä mm. kaupungin palveluverkko- ja aluekehitys. Kiinteistökohtainen kiinteistöstrategia koostuu elinkaarinäkymästä ja sen pohjalta määritetystä kunnossapitostrategiasta.

1958762-2

Rekisteröinnit

Yhtiö on rekisteröity arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta, ennakoperintärekisteriin ja säännöllisesti palkkoja maksavaksi rekisteröidyksi työntajaksi 1.1.2006. Liiketoiminnasta arvonlisäverovelvolliseksi yhtiö on rekisteröity 15.6.2009.

Posti- ja käyntiosoite

Yhtiön postiosoite on PL 58207, 00099 Helsingin kaupunki.

Käyntiosoite on Työpajankatu 8, 3. krs, 00580 Helsinki.

Yhtiön omistamat ja vuokraamat tontit

Yhtiö omistaa tontit 91–12-370-1 ja 91–23-669-18. Muut yhtiön omistamat tai rakenteilla olevat rakennukset sijaitsevat Helsingin kaupungilta vuokratuilla tonteilla ja maa-alueilla. Osoitteessa Hanuripolku 3 sijainnut päiväkotirakennus purettiin vuoden 2024 lopulla. Osakkeet on tarkoitus siirtää yhtiön omistukseen ja mitätöidä tilikauden 1.1.-31.12.2026 aikana. Osakkeenomistajalta ei ole laskutettu niiden osalta vastikkeita enää tilikauden 1.1.-31.12.2025 aikana.

YHTIÖN OMISTAMAT RAKENNUKSET SEKÄ RAKENNUSTEN TILAT JA OSAKESARJAT 31.12.2025

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön rakennuksissa seuraavasti:

Kylänvanhimmantie 25, pysyvä rakennustunnus 7078, VTJ-PRT 103396235D

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 2	Kokoontumis- ja opetustila	1527	1-1527	1527

Kylänvanhimmantie 25, pysyvä rakennustunnus 7077, VTJ-PRT 103396234C

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	Terveysasema	3941	1528-5468	3941

Ostoskuja 3, pysyvä rakennustunnus 30149, VTJ-PRT 101691469Y

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	Terveysasema	2616	5469-8084	2616

Meripihkatie 8, pysyvä rakennustunnus 16948, VTJ-PRT 101456939F

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	Terveysasema	2554	8085-10638	2554

Vuorensyrjä 8, pysyvä rakennustunnus 25056, VTJ-PRT 1031402616

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	Terveysasema	1788	10639-12426	1788

Luutnantintie 12-14, pysyvä rakennustunnus 12300, VTJ-PRT 100933884R

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	Terveysasema	1500	12427-13926	1500

Sturenkatu 12, pysyvä rakennustunnus 2579, VTJ-PRT 103180616Y

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	kokoontumis- ja toimistotila	679	13927-14605	679

Sturenkatu 14/Viipurinkatu 2 (Talo 2), pysyvä rakennustunnus 2580, VTJ-PRT 1031806170

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Krs 1	toimistotila	816	14606-15410	805
Krs 2	toimistotila	518	15411-15920	510
Krs 3	toimistotila	524	15921-16436	516

1958762-2

Krs 4	toimistotila	524	16437-16952	516
Krs 5	toimistotila	505	16953-17449	497
Krs 6	toimistotila	505	17450-17946	497
Krs 7	toimistotila	505	17947-18443	497
Krs 8	toimistotila	505	18444-18940	497
	yhteensä	4402		4335

Pikkalankatu 5, pysyvä rakennustunnus 18210, VTJ-PRT 102176524W

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Kerros
1	Toimisto	3788,5	18941-22728	3788	1.-7. krs
2	Ravintola	97	22729-22825	97	1. krs
3	Liiketila	108,5	22826-22934	109	1. krs
	yhteensä	3994		3994	

Viipulantie 14, pysyvä rakennustunnus 17341, VTJ-PRT 101485769F

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	koulu	11784	22935-34718	11784

Muotoliijankatu 3, pysyvä rakennustunnus 46692, VTJ-PRT 103282710A

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	koulu	5270	34719-39988	5270

Savonkatu 4, pysyvä rakennustunnus 2711, VTJ-PRT 103190187P

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	koulu	5435	39989-45423	5435

Apollonkatu 12, Minervankatu 3, pysyvä rakennustunnus 2941, VTJ-PRT 103199878A

Apollonkatu 12 (Minervaskolan)

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Huon.tyyppi	Kerros
1	koulu	3330	45424-49373	3950		K-5. krs
2	asuinhuoneisto	40	49374-49439	66	2 h+k	välikerros (0/1)
	yhteensä	3370		4016		

Minervankatu 3

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Huon.tyyppi
A 1	asunto	65	49440-49546	107	2 h+k
A 2	asunto	53	49547-49633	87	3 h+k
A 3	asunto	35	49634-49690	57	1h+k
A 4	asunto	89	49691-49836	146	3h+k
A 5	asunto	108	49837-50013	177	4h+k
A 6	asunto	105	50014-50185	172	4h+k
A 7	asunto	108	50186-50362	177	4 h+k
A 8	asunto	105	50363-50534	172	4 h+k
A 9	asunto	108	50535-50711	177	4 h+k
A 10	asunto	105	50712-50883	172	4 h+k
A 11	asunto	24	50884-50923	40	1 h+k
	yhteensä	905		1484	

Laitatuulenkaari 2, pysyvä rakennustunnus 32878, VTJ-PRT 1022142307

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	päiväkoti	563	50924-51486	563

Hanuripolku 3, pysyvä rakennustunnus 11985, VTJ-PRT 100905172J (RAKENNUS PURETTIIN TILIKAUDELLA)

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	päiväkoti	474	51487-51960	474

Kivikonkuja 4, pysyvä rakennustunnus 59737, VTJ-PRT 1017975918

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Krs 1	arkisto- ja työtila	1138,5	51961-53098	1138
Krs 2	arkisto- ja toimistotila	1208	53099-54306	1208
Krs 3	arkisto- ja toimistotila	1044,5	54307-55351	1045
	yhteensä	3391		3391

1958762-2

Runokylänkatu 2, pysyvä rakennustunnus 70969, VTJ-PRT 103957301A

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Kerros
1	vss-/sosiaalitila	446	55352-55657	306	0
2	käytävä- ja porrashuonetilat	42	55658-55682	25	0
3	koulu- ja ravintolatila	2525	55683-58207	2525	1
4	tuulikaappi- ja porrashuonetilat	85	58208-58258	51	1
5	varasto- ja laitetilat	85	58259-58309	51	1, parvi
6	porrashuonetilat	31,5	58310-58328	19	1, parvi
7	porrastila	17,5	58329-58339	11	1, taso
8	koulutila	1616,5	58340-59956	1617	2
9	porrashuonetilat	72	59957-59999	43	2
10	koulutila	1638	60000-61637	1638	3
11	porrashuonetilat	72	61638-61680	43	3
12	koulutila	1529	61681-63209	1529	4
13	porrashuonetilat	72	63210-63252	43	4

Runokylänkatu 2, pysyvä rakennustunnus 70968, VTJ-PRT 103957302B

14	varasto	200	63253-63372	120	1
yhteensä		8431,5		8021	

Maatullinkuja 8, pysyvä rakennustunnus 71607, VTJ-PRT 104007376M

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Kerros
1	Varasto	4	63373-63376	4	1
2	Koulu- ja päiväkotitilat	4721	63377-68097	4721	1
3	Sosiaali- ja varastotilat (vss)	204	68098-68301	204	1
4	Portaikkotilat	54	68302-68355	54	1
5	Koulu- ja päiväkotitilat	3311	68356-71666	3311	2
6	Portaikkotilat	30	71667-71696	30	2

Maatullinkuja 8, pysyvä rakennustunnus 71610

7	Varasto	9	71697-71705	9	1
---	---------	---	-------------	---	---

Maatullinkuja 8, pysyvä rakennustunnus 71611

8	Varasto	42	71706-71747	42	1
---	---------	----	-------------	----	---

Maatullinkuja 8, pysyvä rakennustunnus 71612

9	Kota	38	71748-71785	38	1
yhteensä		8413	8413	8413	

Yhtiöjärjestyksen mukainen yhtiön osaktilojen pinta-ala yhteensä 71 037,5 m² ja osakkeiden lukumäärä 71785 kpl. Osakekirjoja ei ole painettu.

Yhtiöjärjestyksessä osakastiloiksi määritetyt väestönsuojatilat vss-laitetiloja lukuun ottamatta ovat normaaliaikana osakashallinnassa. Tilat otetaan tarvittaessa väestönsuojakäyttöön voimassa olevien lakien, asetusten ja määräysten mukaisesti. Yhtiöllä on oikeus normaaliaikakin tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan kanssa sopien huolehtia vastuulleen kuuluvasta väestönsuojan kunnossapidosta asianmukaisesti.

Yhtiön välittömässä hallinnassa ovat talousyksiköiden tekniset tilat, jätehuollon tilat, kiinteistöhoitoa sekä kunnossapitoa palvelevat tilat ja vastaavat tilat, rakennusten poistumiskäytävät ja -portaot (kun ne eivät palvele muuta käyttöä), autohallit, autotallit ja autopaikat sekä mahdolliset väestönsuojat (ellei tässä yhtiöjärjestyksen huoneistosiselmässä toisin ole sanottu).

Yhtiön omistukseen valmistui 19.12.2025 Stadin ammatti- ja aikuisopiston käyttöön Roihupellon kampus. Yhtiöjärjestystä ei sen osalta vielä tilikauden loppuun mennessä päivitetty. Päivitys on tarkoitus toteuttaa vuoden 2026 varsinaisessa yhtiökokouksessa. Yhtiön osakkeenomistaja oli valtuuttanut hallituksen määräämään tiloista laskutettavat vastike-ennakot rakennuksen valmistumisesta alkaen, ja laskutus on käynnistetty.

1958762-2

Mainitaan tässä yhteydessä vielä, että Helsingin kaupunki osti tilikauden aikana Spondalta Kiinteistö Oy Turunlinnantie 12 -nimisen osakeyhtiön osakekannan ja että ko. yhtiö omisti Helsingin kaupungilta vuokratulla tontilla sijaitsevan toimitilarakennuksen Itäkeskuksessa Helsingissä. Rakennus saneerataan Helsingin kaupungin palvelutuotannon käyttöön, ja sitä laajennetaan hieman. Yhtiöt laativat ja allekirjoittivat tilikauden aikana sulautumissuunnitelman, jonka mukaan Kiinteistö Oy Turunlinnantie 12:n oli määrä sulautua vastaanottavaan Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloihin 1.1.2026 klo 00.01.

Edelleen mainitaan, että yhtiöjärjestyksessä mainittu rakennus ja tilat osoitteessa Hanuripolku 3 on purettu vuoden 2024 lopulla ja kiinteistön vuokrasopimus Helsingin Yliopiston kanssa on päätetty 31.12.2024. Vastikkeita ei laskutettu tilikauden aikana. Osakkeet joko säilytetään mukana yhtiöjärjestyksessä eikä yhtiövastikkeita niiden osalta laskuteta, tai osakkeenomistaja luovuttaa ne yhtiölle ja yhtiö mitätöi ne.

OMISTUKSET MUISSA OSAKEYHTIÖISSÄ

Tytäryhtiöt Yhtiöllä on Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41-45 ja Kiinteistö Oy Helsingin Lehtikuusentie 4 -nimiset tytäryhtiöt, joista jälkimmäinen perustettiin tilikauden aikana 19.11.2025. Yhtiöt ovat ns. koulutaloyhtiöitä, joista on tarkempaa tietoa toimintakertomuksen kohdassa Vuokraustoiminta / Yksityisen opetuksen järjestäjien opetustilojen vuokraus.

Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41-45:ssä on vähemmistöosakkaana 10 % omistuksella Englantilaisen koulun säätiö sr.

Kiinteistö Oy Helsingin Lehtikuusentie 4:n osakkeiden merkintähintaa ei maksettu vielä tilikauden aikana.

Osakkuusyhtiöt

Yhtiö omistaa Kiinteistö Oy Paloheinän Palvelukeskus -nimisen yhtiön osakkeita, jotka oikeuttavat rakennuksessa sijaitsevien terveysasematiilojen hallintaan.

Lisäksi yhtiö omistaa osoitteessa Pikkalankatu 2 sijaitsevassa pysäköintitalossa 101 kpl autopaikkojen käyttöön oikeuttavia osakkeita Malmin Pysäköintitalo Oy -nimisestä yhtiöstä. Autopaikat on tarkoitettu yhtiön kiinteistöjen Pikkalankatu 5 ja Vilppulantie 14 käyttöön.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yksityisten opetuksen järjestäjien opetustilojen vuokraus

Taustaa:

Helsingin kaupunki on tehnyt alueellaan toimivien yksityisten opetuksen järjestäjien kanssa ns. koulusopimuksia, joissa on eritasoin ehdoin sovittu näiden ao. yksityisten opetuksen järjestäjien ja kaupungin välisestä yhteistyöstä perusopetuksen järjestämisessä perusopetuslain 4 §:n mukaisesti sekä sopimuskoulujen velvollisuuksista osana kaupungin kouluverkkoa.

1958762-2

Uusissa laajuudeltaan ja kustannuksiltaan merkittävässä yksityisen opetuksen järjestäjien koulutalohankkeissa on tarkoitus uudistaa yksityisen opetuksen järjestäjien koulutilajärjestelyjä sekä näihin liittyviä rahoitusratkaisuja aiemmissa ratkaisuissa ilmenneiden ongelmien ratkaisemiseksi. Hankkeissa sovellettavassa toimintamallissa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat omistaa enemmistöomistajana nk. koulutaloyhtiön, jonka tarkoituksena on rakentaa ja hallinnoida opetustoiminnassa käytettävää/käytettäviä rakennusta/rakennuksia sopimuskoulua/-kouluja varten. Koulutaloyhtiössä/-yhtiössä on pienellä omistussuudella mukana myös kussakin koulurakennuksessa opetustoimintaa harjoittava yksityinen opetuksen järjestäjä. Toimintamallissa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat vuokraa arvonlisäverollisena koulutaloyhtiöltä sen omistamat tilat täysvastuullisesti pääomavuokrauksen periaattein. Tämän jälkeen Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat edelleen vuokraa ko. tilat arvonlisäverollisena Helsingin kaupungille siten, että yhtiö huolehtii vuokrattavien koulutilojen teknisestä isännöinnistä ja ylläpidon koordinoinnista. Kaupunki puolestaan luovuttaa vuokralle ottamansa koulurakennuksen käyttöoikeuden vastikkeetta koulutaloyhtiössä vähemmistöosakkaana olevalle yksityiselle opetuksen järjestäjälle opetuksen järjestämiseksi tarvittavaksi ajaksi. Muina aikoina Kaupungille jää oikeus käyttää vuokrattuja tiloja sekä myös koulurakennuksen hallintaoikeus.

Kaupungin ja yksityisen opetuksen järjestäjän välillä on tarkoitus solmia sopimus rakennuksen vastikkeettomasta käytöstä opetustoimintaan ja siihen välittömästi liittyviin tarkoituksiin sekä tähän käyttöön liittyvistä osapuolten vastuista, velvollisuuksista ja kustannusjaosta.

Hallintamallin tavoitteena on, että koulutaloyhtiön/-yhtiöiden osakkeenomistajat (Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat ja yksityisen opetuksen järjestäjä/järjestäjät) yhdessä huolehtivat hankkeen toteutuksesta sekä elinkaaren aikana koulurakennuksen hyvästä ylläpidosta ja omistaja-arvon säilymisestä. Tavoitteena on toteuttaa investoinnit siten, että siihen liittyvät arvonlisäverot voidaan kaupungin muiden kouluhankkeiden tavoin saada palautuksena takaisin ilman, että ne jäävät investoinnin lopulliseksi kustannukseksi. Edelleen hallintamallin tavoitteena on, että kunkin yksityisen opetuksen järjestäjän valtionrahoitukseen sisältyvä kiinteistönhuoltoon tarkoitettu rahoitus voidaan jatkossakin käyttää kunkin yksityisen opetuksen järjestäjän käyttöön luovutetun koulurakennuksen ylläpitoon.

Yksityisen opetuksen järjestäjien opetustilojen vuokrauksesta yhtiölle muodostuu ajan mittaan vuokratuottoja ja niitä vastaava määrä vuokratuloja. Kun rakennusten omistus on yhtiön tytäryhtiöillä, ei yhtiölle muodostu rakennuksista lisää poistopohjaa. Yhtiön hallinnointipalkkiot teknisestä isännöinnistä ja ylläpidon koordinoinnista eivät myöskään muodostu erityisen merkittäviksi yhtiön koko toiminnan laajuus huomioon ottaen. Koulutaloyhtiön toimitusjohtaja saa palkkionsa aina suoraan koulutaloyhtiöltä.

Tilikauden 1.1.-31.12.2025 toimenpiteet:

Tilikauden aikana oli Helsingin kaupungin toimielin ja yhtiön yhtiökokousten päätöksiin perustuen eri vaiheissa valmistelussa kaksi koulutalohanketta (Englantilaisen koulun, Helsingin Rudolf Steiner -koulun ja Apollon koulun koulutalohankkeet). Englantilaisen koulun hanke oli edennyt rakentamisvaiheeseen, joka valmistunee 2027.

Apollon koulun koulutalohanke on osa laajempaa Malminkartanon Sydän -hanketta. Hanke sisältää Malminkartanon ala-asteen peruskorjauksen ja laajennuksen sekä Malminkartanon uuden kirjastorakennuksen toteuttamisen. Laajennettavaan koulurakennukseen on tarkoitus sijoittaa myös Apollon koulun uudet tilat. Koulurakennus toteutetaan koulutaloyhtiöomistukseen ja kirjasto Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistukseen.

1958762-2

Helsingin Rudolf Steiner -koulutalohanke eteni tilikaudella toteutussuunnitteluvaiheeseen. Malminkartanon Sydän -hankkeen hankesuunnitteluvaihe valmistui tilikauden lopussa.

Tilikauden aikana yhtiö osallistui lisäksi Helsingin kaupungin johdolla käytyihin alustaviin neuvotteluihin neljännen koulutalohankkeen osalta.

Mainitaan vielä, että yhtiö on yhteistyössä Helsingin kaupunginkanslian ja tytäryhtiönsä Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41-45:n kanssa selvittänyt yksityisten opetuksen järjestäjien uusien opetustilojen hallintomallin mahdollista tehostamista siten, että yksi yhtiö omistaisi useampia koulurakennuksia säilyttäen hallintomallille asetettujen olennaisten tavoitteiden saavuttamisen edellytykset ennallaan. Työ oli tilikauden päättyessä kesken, ja se jatkuu 2026.

Yhtiön muu vuokraustoiminta

Yhtiö on vuokrannut Kiinteistö Oy Paloheinän Palvelukeskus -nimisen osakeyhtiön omistamassa rakennuksessa sijaitsevat osakeomistuksensa nojalla hallitsemansa terveysasematilat Helsingin kaupungille Paloheinän terveysaseman käyttöön.

Yhtiön harjoittaman vuokraustoiminnan piirin kuuluu myös yhtiön Helsingin kaupungilta vuokraamien yhtiön toimisto-, arkisto- ja kokoustilojen osittainen edelleen vuokraus erälle Helsingin kaupungin tytäryhtiöille po. yhtiöiden toimitusjohtajan käyttöön.

Lisäksi vuokrataan vähäisessä määrin matkapuhelinten tukiasematiloja ja varastotiloja sekä autopaikkoja.

ISÄNNÖINTIPALVELUT

Yhtiö tuotti tilikauden aikana eri laajuisia isännöintipalvelukokonaisuuksia Helsingin kaupunkikonserniin kuuluville Kiinteistö Oy Hansasillalle, Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3:lle ja Kiinteistö Oy Myllypuron Kampukselle.

HALLINTO

Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 24.4.2025. Yhtiökokous käsitteli yhtiöjärjestyksen määräämät asiat.

Lisäksi yhtiökokous

- päätti valtuuttaa hallituksen taloudellisen tilanteen niin edellyttäessä perimään tai taloudellisen tilanteen salliessa jättämään perimättä vastikkeet enintään kahdelta kuukaudelta siten, että valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka
- päätti kartuttaa lainanlyhennysrahastoa yhtiön vuoden 2025 lainanlyhennyksiä vastavasti enintään 5.000.000 eurolla
- päätti valtuuttaa hallituksen

1958762-2

- jatkamaan Malminkartanon Sydän -hankkeen valmistelua yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa
- neuvottelemaan Helsingin kaupungin kanssa Helsingin kaupungin omistaman Malminkartanon ala-asteen koulurakennuksen luovuttamisesta perustettavalle koulutaloyhtiölle
- yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa valmistelemaan osoitteessa Turunlinnantie 12 sijaitsevan kiinteistön peruskorjaamista Helsingin kaupungin käyttöön
- päättämään valmisteltavan em. kiinteistön nykyisin omistavan Kiinteistö Oy Turunlinnantie 12:n sulautumissopimuksen hyväksymisestä Kiinteistö Oy Turunlinnantie 12:N sulauttamiseksi vastaanottavaan Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloihin ja tekemään sulautumisen täytäntöönpanon jälkeiset yhtiön rahoituspäätökset
- päätti ehdollisista valtuuksista hallitukselle
 - sopia Helsingin kaupungin kanssa Helsingin kaupungin omistaman Malminkartanon ala-asteen koulurakennuksen luovuttamisesta perustettavalle koulutaloyhtiölle
 - perustaa osakeyhtiö (ns. koulutaloyhtiö) hallitsemaan sille vuokrattavaa tonttia vuokrasopimuksen nojalla ja omistamaan tontilla sijaitsevaa koulurakennusta siten, että 1) koulutaloyhtiön kaikki osakkeet merkitään rakentamisen ajaksi Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistukseen ja siten, että 2) Apollon koulun kannatusyhdistys tulee koulutaloyhtiön vähemmistöosakkaaksi myöhemmin järjestettävässä suunnatussa maksullisessa osakeannissa sekä siten, että 3) Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat antaa perustettavalle koulutaloyhtiölle omistajaohjauksen koulurakennuksen kunnostus- ja rakentamispäätöksestä ja koulutaloyhtiön rahoituspäätöksistä

Täytäntöönpanon ehtona ehdollisille päätöksille oli, että Helsingin kaupunginvaltuusto tekee tarvittavat päätökset, joiden perusteella yhtiö voi panna päätökset täytäntöön. Kaupunginvaltuusto on sittemmin tehnyt tarvittavat päätökset.

Ylimääräinen yhtiökokous

17.9.2025 pidettiin ylimääräinen yhtiökokous.

Yhtiökokous totesi, että yhtiön hallitus oli 1.9.2025 päättänyt kesällä 2025 hyväksymänsä sulautumissuunnitelman mukaisen Kiinteistö Oy Turunlinnantie 12:n sulautumisen täytäntöönpanosta vastaanottavaan Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloihin siten, että sulautuminen pannaan täytäntöön 1.1.2026 klo 00.01.

Yhtiökokous päätti:

- toteuttaa sulautumissuunnitelman mukaisen osakeannin, jossa Helsingin kaupunki saa sulautuvan yhtiön osakkeenomistajana sulautumisvastikkeena ilman osakkeenomistajan toimenpiteitä 4000 uutta Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen osaketta (nrot 71786-75785), jotka annetaan osakkeenomistajalle kirjaamistoimenpiteenä vastaanottavan yhtiön osakeluetteloon heti, kun sulautumisen täytäntöönpano on merkitty kaupparekisteriin
- muuttaa yhtiöjärjestyksen toimiala- ja huoneistoselitelmäpykälä (§:t 2 ja 3) sulautumissuunnitelman mukaisesti siten, että toimialapykälään lisätään sulautuvan yhtiön omistama kiinteistö ja sen hallintamuoto ja huoneistoselitelmään lisätään sulautuvan yhtiön omistaman rakennuksen osoite-, rakennustunnus-, huoneisto- ja osaketiedot.

1958762-2

Osakkeenomistajan päätös

Osakkeenomistaja päätti Helsingin kaupunginhallituksen konsernijaoston 29.9.2025 (§ 96) tekemän päätöksen perusteella yhtiökokousta pitämättä, että hallituksen jäseneksi valitaan hallituksesta eroavan Carl Slätisin jäsenen tilalle Matti Kuusela 1.10.2025 alkaen.

Hallitus

Hallitukseen kuuluivat 1.1.-1.10.2025 Sari Hildén (puheenjohtaja), Pia Ojavuo (jäsen), Carl Slätis (jäsen), Kati Takanen (jäsen) ja Saara Viento (jäsen) ja 1.10.-31.12.2025 Sari Hildén (puheenjohtaja), Matti Kuusela (jäsen), Pia Ojavuo (jäsen), Kati Takanen (jäsen) ja Saara Viento (jäsen).

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 12 kertaa.

Tilintarkastus

Yhtiön tilintarkastajana toimi BDO Oy päävastuullisena tilintarkastajana KHT Teemu Koski.

Henkilökunta

Yhtiön toimitusjohtajana toimi Jaakko Pöykkö. Muuta henkilökuntaa oli tilikaudella vakinaisessa kuukausipalkkaisessa työsuhteessa 1.1.-31.5.2025 5 henkilöä, 1.6.-31.10.2025 neljä henkilöä ja 1.11.-31.12.2025 kolme henkilöä. Tuntipalkkaisissa työsuhteissa oli joustotyöajalla 0-40 tuntia/vko yksi henkilö 1.1.-5.6.2025 ja lisäksi ns. nollatuntisopimuksella 1.6.-31.12.2025 yksi henkilö.

Yhtiö käynnisti tilikaudella kahden uuden vakinaisen kuukausipalkkaisen työntekijän rekrytointiprosessit.

Taloushallinto

Talous- ja palkkahallinnon palvelut ostettiin Helsingin kaupungin taloushallintopalveluliikelaitokselta (Talpa).

TALOUS

Vastikkeet Yhtiö on perinyt vastikkeet yhtiökokouksen vahvistaman talousarvion mukaisesti seuraavasti:

1958762-2

KIINTEISTÖ OY HELSINGIN TOIMITILAT										
Vastikkeet 1.1.-30.4.2025										
Hallituksen esitys yhtiökokoukselle										
KOHDE	Hoitovastike, veroton	Hoitovastike, verollinen, alv 0 %	Hoitovastike, verollinen, sis. Alv 25,5 %	Hoitovastikkeen alv-vastike, alv 0 %	Hoitovastikkeen alv-vastike, sis. Alv 25,5 %	Rahoitusvastike, veroton	Rahoitusvastike, verollinen, alv 0 %	Rahoitusvastike, verollinen, sis. Alv 25,5 %	Rahoitusvastikkeen alv-vastike, alv 0 %	Rahoitusvastikkeen alv-vastike, sis. Alv 25,5 %
2323 Maatullinkuja 8	6,871	5,541	6,954	0,637	0,799		20,386	25,584	4,893	6,141
2348 Runokylänkatu 2	17,250	13,911	17,458	0,996	1,250		16,230	20,369	3,895	4,888
3507 Hanuripolku 3	PURETTU									
3577 Sturenkatu 12-14	8,068	6,506	8,165	0,000	0,000					
4007 Apollonkatu 12, Minervankatu 3 (1731)	9,651	7,783	9,768	0,421	0,528	11,532	9,300	11,672	2,232	2,801
6469 Kyllänvanhimmentie 25	14,399	11,612	14,573	0,520	0,653					
6470 Ostoskuja 3	8,996	7,255	9,105	0,536	0,673					
6471 Meripihkatie 8	12,091	9,751	12,238	0,599	0,752					
6472 Vuorensyrjä 8	12,857	10,369	13,013	0,350	0,439					
6473 Luutnantintie 12-14	31,107	25,086	31,483	0,415	0,521					
6474 Pikkalankatu 5	8,677	6,998	8,782	0,481	0,604					
6476 Vilppulantie 14	6,358	5,127	6,434	0,180	0,226					
6477 Muotoliijankatu 3	8,527	6,877	8,631	0,000	0,000					
6478 Savonkatu 4	10,128	8,168	10,251	0,621	0,779					
6483 Laitatuulenkaari 2	9,762	7,873	9,881	0,299	0,375					
6743 Kivikonkuja 4	10,320	8,323	10,445	0,633	0,794	14,843	11,970	15,023	2,873	3,606
KIINTEISTÖ OY HELSINGIN TOIMITILAT										
Vastikkeet 1.5.-31.12.2025										
Yhtiökokous valtuuttaa hallituksen määrittämään Stadin AO:n Roihupellon kampukselle vastikkeet, ja laskutus aloitetaan, kun kohde valmistuu.										
KOHDE	Hoitovastike, veroton	Hoitovastike, verollinen, alv 0 %	Hoitovastike, verollinen, sis. Alv 25,5 %	Hoitovastikkeen alv-vastike, alv 0 %	Hoitovastikkeen alv-vastike, sis. Alv 25,5 %	Rahoitusvastike, veroton	Rahoitusvastike, verollinen, alv 0 %	Rahoitusvastike, verollinen, sis. Alv 24 %	Rahoitusvastikkeen alv-vastike, alv 0 %	Rahoitusvastikkeen alv-vastike, sis. Alv 25,5 %
2323 Maatullinkuja 8	7,917	6,308	7,917	0,000	0,000	21,530	17,155	21,530	4,527	5,681
2348 Runokylänkatu 2	17,982	14,328	17,982	0,911	1,143		12,234	15,354	3,242	4,069
3507 Hanuripolku 3	PURETTU									
3577 Sturenkatu 12-14	11,161	8,893	11,161	0,409	0,513					
4007 Apollonkatu 12, Minervankatu 3 (1731)	13,460	10,725	13,460	0,689	0,865	5,949	4,740	5,949	1,278	1,604
6469 Kyllänvanhimmentie 25	13,745	10,952	13,745	0,144	0,181					
6470 Ostoskuja 3	9,922	7,906	9,922	0,627	0,787					
6471 Meripihkatie 8	11,641	9,276	11,641	0,722	0,906					
6472 Vuorensyrjä 8	12,985	10,347	12,985	0,441	0,553					
6473 Luutnantintie 12-14	2,426	1,933	2,426	0,722	0,906					
6474 Pikkalankatu 5	9,502	7,571	9,502	0,412	0,517					
6476 Vilppulantie 14	7,766	6,188	7,766	0,496	0,622					
6477 Muotoliijankatu 3	11,136	8,873	11,136	0,524	0,658					
6478 Savonkatu 4	9,877	7,870	9,877	0,723	0,907					
6483 Laitatuulenkaari 2	12,886	10,268	12,886	0,002	0,003					
6743 Kivikonkuja 4	11,099	8,844	11,099	0,732	0,919		9,876	12,394	2,608	3,273

Niistä tiloista, joiden loppukäyttö oikeuttaa arvonlisäverolaissa tarkoitettuun arvonlisäveron vähentämiseen tai palauttamiseen, perittiin verolliset vastikkeet ja arvonlisäverovastikkeet. Muista tiloista perittiin verottomat vastikkeet.

Talousarvion toteutuminen

Liikevaihto ylitti talousarvion 189 099,61 eurolla (2,4 %).

Muut tuotot olivat 410 481,98 euroa, josta 314 600,09 euroa oli Kiinteistö Oy Helsingin Lehtikuusentie 4:ltä edelleenlaskutettavia Helsingin Rudolf Steiner -koulutalohankkeen rakennuttamis- ja suunnittelukuluja. Lisäksi Vilppulantie 14:ssä ilkevaltaisesti aiheutetun vesivahingon vakuutuskorvauksia oli tähän tiliryhmään kirjattu 56 646,71 euroa. Muut tähän ryhmään luuluvat tuotot olivat pääasiassa satunnaistyyppisiä edelleenlaskutuksia Helsingin kaupungilta, yhtiön vuokralaisilta tai asiakkailta.

Hoitokulut mukaan lukien henkilöstökulut ja alittivat talousarvion 1 159 846,84 eurolla (12,9 %) Tiliryhmäkohtaisesti oli pääasiassa alitukia. Merkittävimmät alitukset olivat korjausten, käytön ja lämmityksen tiliryhmissä. Korjauskustannusten merkittävää budjetin alitusta selittävät erityisesti eräiden toiminta- ja taloussuunnitelmaan sisällytettyjen varausten jääminen

1958762-2

käyttämättömiksi. Lisäksi joitakin hankkeita myöhennettiin ja hankkeiden kustannusarvioita alittui.

Tilikauden hoitojäämä oli 888 051,61 euroa.

Pääomajäämä tilikaudelta oli 968 308,32 euroa. Lainojen lyhennyksiä ja korkokuluja toteutui niihin varautumiseen nähden olennaisesti vähemmän. Vuosien 2024 ja 2025 aikana valmistuneiden rakennushankkeiden rakennuskustannusten, suunnittelulainojen määrien ja nostoajankohtien sekä ensimmäisten lyhennysten ja korkojen maksuaikataulujen tarkennuttua talousarvion laatimisen jälkeen ei vastikkeita jätetty laskuttamatta vaan syntynyt ylijäämä otetaan jatkossa huomioon yhtiön ja kyseisten kiinteistökohteiden taloussuunnittelussa.

Kirjanpidon tulos oli voittoa 262,51 euroa.

Investointibudjetin toteutuminen

Rakennushankkeiden investointibudjetti oli 80 000 000,00 euroa. Tilikauden toteutuneet investointikustannukset olivat 82 033 760,88 euroa. Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampus -hankkeen loppukustannusten ennustetaan muodostuvan hyväksytyin hankesuunnitelman enimmäishintaa alhaisemmiksi.

Taseen loppusumma

Yhtiön taseen loppusumma 31.12.2025 oli 334 855 683,73 euroa. (260 988 725,37 euroa 31.12.2024).

Lainat

Yhtiön pitkäaikainen vieras pääoma 31.12.2025 oli 256 159 271,97 euroa, josta lainat rahoituslaitoksilta ja Helsingin kaupungilta ilman seuraavan vuoden lyhennysosuuksia olivat yhteensä 254 108 877,40 euroa. Helsingin kaupungin konsernitilin käyttöoikeustilin limiittiä oli pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyvänä 2 050 394,57 euroa, koska sille ei ole määritetty tarkkaa takaisinmaksuaikaa. Vuoden 2026 lyhennysosuudet yhtiön pitkäaikaisista lainoista olivat 5 951 211,90 euroa.

Lainoja lyhennettiin lainaehtojen mukaisesti 2 244 802,68 euroa. Uusia pitkäaikaisia lainoja nostettiin uudisrakennushankkeiden rahoittamiseen yhteensä 70 000 000,00 euroa.

Pantit, panttikirjat ja kiinnitykset

Yhtiöllä oli 31.12.2025 panttikirjoja seuraavasti:

Lainan vakuutena, Danskebank	14 772 818,92 euroa
Vuokraoikeuksien vakuutena, Helsingin kaupunki	5 078 800,00 euroa
Yhtiön hallussa, sähköiset	22 921 401,85 euroa
Yhtiön hallussa, kirjalliset	<u>16 800 000,00 euroa</u>
Yhteensä	59 573 020,77 euroa

Yhtiö oli vuonna 2024 sopinut Helsingin kaupungin kaupunkiympäristötoimialan maanvuokrauksia hoitavien kanssa, että yhtiön tilanteen sopimustenmukaisuus tarkastetaan ja

1958762-2

mahdollisesti tarvittavat korjaavat toimenpiteet toteutetaan vuoden 2025 aikana. Tilanne oli 31.12.2025 mennessä saatettu kuntoon.

Pääomalaina yhtiön tytäryhtiölle

Yhtiö oli 31.12.2025 mennessä myöntänyt tytäryhtiölleen Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41-45:lle yhteensä 150 000,00 euroa pääomalainaa. Pääomalainaa ei myönnetty tilikaudella lisää.

Verollisuusaste

Yhtiön arvonlisäverollisuusaste oli tilikaudella 93,97 % 18.12.2025 saakka ja 96,52 % 19.-31.12.2025.

Omavaraisuusasteen kehittyminen

Omavaraisuusaste (oma pääoma / taseen loppusumma x 100 %) on kehittynyt seuraavasti:

Omavaraisuusaste 31.12.2021	72,1 %
Omavaraisuusaste 31.12.2022	45,2 %
Omavaraisuusaste 31.12.2023	27,0 %
Omavaraisuusaste 31.12.2024	18,0 %
Omavaraisuusaste 31.12.2025	14,3 %

Maksuvalmius

Maksuvalmius oli koko tilikauden ajan riittävä, kun uudisrakentamisen rahoitukseen käytettiin tilikaudella tarvittava määrä Helsingin kaupungin konsernitilin käyttöoikeustilin luottolimiittiä.

Rahoitusasema

Rahoitusasema 31.12.2021	802 491,01 euroa
Rahoitusasema 31.12.2022	- 11 310 697,38 euroa
Rahoitusasema 31.12.2023	- 14 070 110,80 euroa
Rahoitusasema 31.12.2024	2 217 233,52 euroa
Rahoitusasema 31.12.2025	- 21 842 333,91 euroa

Rahoitustilanteen tarkastelussa on otettava huomioon 31.12.2025 mennessä nostamattomat suunnittelulainat. Yhtiön rahoituksen laskennallinen tilanne saadaan selville, kun summataan nostamattomien suunnittelulainojen määrä (+), negatiivinen rahoitusasema (-) ja konsernitilin limiitin käyttö. (-). Näin oikaistu tilanne oli positiivinen.

Palkat ja palkkiot

Palkat ja palkkiot tilikaudelta olivat yhteensä 403 027,71 euroa. Hallitukselle maksetut palkkiot olivat tästä 17 640,00 euroa.

1958762-2

Vakuutukset

Yhtiön kiinteistöjen omaisuus-/kiinteistö- (all risk) sekä oikeusturva- sekä toiminnan, isännöintipalvelutoiminnan ja hallinnon vastuuvakuutukset olivat If:ssä. Vakuutusmeklarina toimi Söderberg & Partners Oy. Roihupellon kampukselle ei saatu Ifistä tavanomaista täysarvovakuutusta vaan vakuutuskauden vakuutuskorvauksille on määriteltä kokonaisylärajaksi 165 000 000 euroa.

Yhtiön omavastuu kiinteistövahinkotapauksissa on 20.000,00 euroa, toiminnan ja isännöintipalvelujen vastuuvahingoissa 2.000 euroa ja hallinnon vastuuvahingoissa 10.000,00 euroa. Hallinnon vastuuvahingoissa henkilökohtainen omavastuu on 0,00 euroa.

Työtapaturmavakuutus työtapaturmien ja ammattitautien varalle, työntekijöiden ryhmähenkivakuutus sekä etätyövakuutukset olivat Fenniassa.

UUDIS- JA KORJAUSRAKENTAMINEN

Uudisrakentaminen

31.8.2023 yhtiön omistukseen valmistuneen Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla toimivan Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampuksen käyttöön toteutetun koulurakennuksen 24 kuukauden pituisten takuuvastuiden takuu-aika päättyi 31.8.2025. Elinkaarihankkeena toteutetun hankkeen puite- ja urakkasopimus oli tehty ryhmittymän Fira Oy ja Caverion Suomi Oy kanssa. Fira Oy:n osalta sopimus oli Fira -konsernin yritysjärjestelyissä siirtynyt Fira Rakennus Oy –nimiselle yhtiölle. Valmistumisesta alkaen 20 vuotta kestävä palvelusopimus on voimassa Caverion Suomi Oy:n kanssa.

Yhtiön omistukseen 1.8.2024 valmistuneen Maatullin peruskoulun, päiväkodin ja leikkipuiston ensimmäinen takuuvuosi oli käynnissä ja toinen takuuvuosi alkoi. Yhtiöllä on hankkeessa laskutyöurakkasopimus Helsingin kaupungin kanssa sisältäen hankkeen rakennuttaja-, suunnittelu-, asiantuntija- ja valvontapalvelut sekä rakennustyöt. Helsingin kaupunki hankki rakennustyöt yhteistoiminnallisella projektinjohtourakalla Jatke Oy:ltä. Helsingin kaupungin ja yhtiön hyväksymä hankkeen laajuus on 9 833 brm², arvonlisäveroton enimmäishinta kustannustasossa 11/2021 on 40 270 000 euroa ja tarjousajankohdan tarjoushintaindeksillä tarkistettu enimmäishinta 40 980 000 euroa. Takuuajana on tehty vastaanoton jälkeisiä muutostöitä. Hankkeen lopulliset kustannukset eivät vielä 31.12.2025 olleet tiedossa. Hankkeen kustannuksia oli 31.12.2025 mennessä laskutettu yhtiöltä yhteensä 38 289 642,64 euroa. Lisäksi siirtovelkoihin on tilinpäätöksessä kirjattu valmistuneiden mutta vielä laskuttamattomien töiden arvioitu määrä 2 690 357 euroa. Taloudellinen loppuselvitys Helsingin kaupungin ja yhtiön kesken pidetään vuoden 2026 alkupuoliskolla.

Tilikauden aikana jatkettiin yhtiön omistukseen Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla toimivan Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampuksen käyttöön toteutettavan elinkaarihankkeen investointi-/rakennusvaihetta, ja kohde vastaanotettiin 19.12.2025. Helsingin kaupunginvaltuuston ja yhtiön hyväksymä hankkeen rakentamiskustannusten arvonlisäveroton enimmäishinta kustannustasossa 4/2021 on 176 000 000 euroa ja urakkatarjousajankohdan tarjoushintaindeksillä tarkistettu arvonlisäveroton enimmäishinta

1958762-2

180 894 019 euroa. Rakennusluvan mukainen kokonaislaajuus on 44 752 brm². Pää toteuttaja ja pääurakoitsija oli Lujatalo Oy. Urakoitsija vastaa kohteen ylläpidosta sopimuksen mukaisia palvelumaksuja vastaan 20 vuotta valmistumisen jälkeen. 31.12.2025 mennessä hankkeen kustannuksia oli laskutettu yhtiöltä yhteensä 152 089 137,64 euroa. Lisäksi siirtovelkoihin on tilinpäätöksessä kirjattu valmistuneiden mutta vielä laskuttamattomien töiden arvioitu määrä 3 876 000 euroa. Taloudellista loppuselvitystä ei pidetty vielä tilikauden aikana. Se pidetään vuoden 2026 alkupuolella.

Edellä mainitut hankkeet rahoitetaan Helsingin kaupungin takaamalla pitkäaikaisilla lainoilla.

Yhtiö jatkoi tilikaudella Helsingin kaupungin sosiaali-, terveys- ja pelastus -toimialan käyttöön Kampin metroaseman yhteyteen rakennettavan Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen (myöhemmin tässä kertomuksessa Kampin THK) toteuttamista yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Helsingin kaupunginvaltuuston 16.6.2021 hyväksymän hankesuunnitelman laajuus on noin 16 400 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 84 200 000 euroa kustannustasossa 4/2019. Rakennus tulee Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistukseen. Hanke toteutetaan yhteistoiminnallisena projektinjohtourakkana. Projektinjohtourakan kehittämisvaiheen sopimus oli Helsingin kaupungin ja urakoitsijan YIT Suomi Oy:n välinen. Kehittämisvaihe, jonka aikana tehtiin esirakentamistöitä, päättyi 31.12.2023. Yhtiö ja YIT Suomi Oy allekirjoittivat projektinjohtourakan toteutusvaiheen sopimuksen 22.12.2023. YIT-konsernin yritysjärjestelyssä toteutusvaiheen sopimus siirtyi vuoden 2024 alussa ryhmittymä YIT Business Premises Oy:lle (pää toteuttaja) ja YIT Infra Oy:lle. YIT Business Premises Oy:n toiminimi on nykyisin YIT Rakennus Oy (1.3.2025 alkaen). Rakennustyöt valmistuvat sopimuksen mukaan viimeistään loppuvuodesta 2027. Aikataulusta ollaan urakoitsijan toimenpitein ja tilaajan myötävaikutuksella noin vuosi edellä, ja urakoitsija on ilmoittanut sen valmistuvan syksyllä 2026. Hankkeen tekninen valmistumisaste 31.12.2025 oli n. 82 %. 31.12.2025 mennessä hankkeen kustannuksia oli laskutettu yhtiöltä yhteensä 55 469 471,98 euroa

Hanke rahoitetaan Helsingin kaupungin takaamalla pitkäaikaisilla rakennuslainoilla.

Hankkeessa toteutetaan Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus -hankkeesta eriyttäen myös Kampin metroaseman tilamuutokset (korvaavat ja uudet tilat) sekä jäljelle jäävien vanhojen tilojen kunnostukset. Hankkeessa toteutetaan Helsingin kaupungin omistukseen myös ympäröivien katualueiden edellyttämät työt. Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat on sopinut Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos HKL:n kanssa metron tilojen toimenpiteistä ja niistä syntyvien HKL:n vastattavien kustannusten edelleen laskutuksesta HKL:ltä ja vastaavasti Helsingin kaupungin kanssa katutöistä ja niiden edelleen laskuttamisesta Helsingin kaupungilta. Kun edelleenlaskutukset kohdistuvat Helsingin kaupungin yksiköihin, toteutetaan koko hankkeen laskutus yhtiöltä sekä edelleen HKL:ltä ja Helsingin kaupungilta käänteisen arvonlisäverotuksen periaatteiden mukaisesti. Yhtiö ei normaalisti ole käänteisen arvonlisäverovelvollisuuden piirissä.

Perusparannukset ja -korjaukset

Laajoja perusparannuksia tai -korjauksia ei tilikaudella ollut.

1958762-2

Muu kunnossapitotoiminta

Rakennusten korjauksista tavanomaisten huolto- ja vuosikorjausten lisäksi merkittävimmät yksittäiset korjausrakentamishankkeet ja muut toimenpiteet olivat seuraavat:

- Minervankatu 3 (asuinrakennus), julkisivurappauksen uusimisen ja muiden julkisivukorjausten suunnittelu
- Minervankatu 3 (asuinrakennus), pääoven uusinta
- Minervankatu 3 (asuintalo), palovaroittimien asennus
- Kylänvanhimmantie 15 (Oulunkylän terveysasema), työväenopisto ja nuorisotalo), iv-konesaneeraus
- Kylänvanhimmantie 15 (Oulunkylän terveysasema), viheralueiden parannus
- Meripihkatie 8 (Pihlajamäen terveysasema), viheralueiden parannus
- Pikkalankatu 5 (Malmin virastotalo), lämpökeskuksen uusinta
- Pikkalankatu 5 (Malmin virastotalo), rakennusautomaation päivittäminen
- Vilppulantie 14 (Stadin AO, Vilppulantien toimipaikka) salaojien osittainen uusiminen ja sokkelireunustojen sorastus
- Vilppulantie 14 (Stadin AO, Vilppulantien toimipaikka), ilkivaltaisesti aiheutetun vesivahingon purku-, kuivatus- ja korjaustyöt (jatkuvat 2026)
- Muotoilijankatu 3 (Stadin AO, Muotoilijankadun toimipaikka), keittiötilojen lattiapintojen uusiminen
- Viipurinkatu 2, viemärikorjaukset
- Viipurinkatu 2, lasikatteen tiivistykset
- Sturenkatu 12, radon -korjaus (jatkuu 2026)
- Laitatuulenkaari 2 (Jollaksen päiväkot), tonttiaidan uusiminen
- Laitatuulenkaari 2 (Jollaksen päiväkot), vesikaton huopaosien pinnoitus

Yhtiö jatkoi kunnossapitotoimenpiteiden pitkän tähtäimen suunnittelun tarkennuksia asiantuntijatyönä laadittujen kuntoarvioiden, kuntotutkimusten ja yhtiön teknisten toimihenkilöiden tekemien katselmointien pohjalta.

Projektipankki ja sähköinen huoltokirja

Merkittävämpien projektien hallinnassa sekä hankedokumentaation kokoamisessa ja säilyttämisessä käytetään Buildercom Oy:n toimittamaa sähköistä BEM-pilvipalvelua, jossa on myös yhtiön sähköinen huoltokirja. Menettelytavat näiltä osin ovat pääpiirtein yhtenäiset Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan noudattamien menettelyjen kanssa. Yhtiön tekninen PTS ei ole BEM:ssä vaan sitä on tehty toistaiseksi excel -taulukkolaskentaohjelmassa.

KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖ JA HUOLTO

Kiinteistönhoito

Kiinteistönhoitopalvelut ostettiin tilikaudella Palmia Oy:ltä ja ISS Palvelut Oy:ltä.

Tilikauden aikana jatkettiin sopimuspohjaista teknisen huollon yhteistyötä Palmia Oy:n kanssa säännöllisesti toistuvissa turvatekniikan tarkastuksissa, huolloissa ja havaittujen puutteiden korjauksissa.

1958762-2

Ilmanvaihtolaitosten vuositarkastus-, huolto- ja korjaustöitä jatkettiin Are Oy:n kanssa. Merkittävämät ilmanvaihtolaitteiden korjaukset hankittiin muilta toimijoilta kuin tarkastus- ja vuosi-huoltoliikkeenä toimivalta Are Oy:ltä.

Viherhoidon konsulttina toimi Piha- ja puistosuunnittelu Pirttijärvi Oy. Hoitourakoitsija oli Viherpalvelut Maisemapuutarha Oy. Hoitourakoitsijalta tilattiin lisäksi katselmusten perusteella pienehköjä erillistöitä useiden kiinteistöjen piha-alueille.

Yhteistyökokoukset

Yhtiö järjesti rakennusten käyttäjien, Helsingin kaupunkiympäristön toimialan vastuuisännöinnin, kiinteistöhuoltoliikkeiden ja yhtiön yhteistyökokouksia kaikissa omistamissaan kiinteistöissä.

Turvallisuus

Yhtiö seurasi kiinteistöjen pelastussuunnitelmien tilannetta yhteistyökokouksissa ja huolehti omalta osaltaan niiden ajan tasalla pitämisestä.

YMPÄRISTÖASIAT

Ympäristöjärjestelmä

Yhtiöllä on Ekokompassi -ympäristöjärjestelmä (ei sertifioitu). Ekokompassi -palvelusopimus oli tilikaudella Suomen Luonnonsuojeluliiton Kinos Oy:n kanssa.

Hiilineutraaliussuunnitelma

Yhtiöllä on ollut hiilineutraaliussuunnitelma (tiekartta), joka on otettu huomioon yhtiön toiminnan suunnittelussa ja toteutuksessa. Jatkossa yhtiö päivittää hiilineutraaliussuunnitelmansa ilmasto- / päästötavoitteiksi ja -toimenpidesuunnitelmiksi.

Aurinkovoimalat ja maalämpö-/maakylmäjärjestelmät

Yhtiöllä on aurinkovoimaloita viidellä kiinteistöllä, maalämpöjärjestelmä yhdellä kiinteistöllä ja maakylmäjärjestelmä yhdellä kiinteistöllä.

Jätehuolto

Jätteiden kuljetus- ja käsittelypalvelut tilattiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:ltä ja Lassila & Tikanoja Oyj:ltä. Jätteet lajiteltiin ao. määräysten mukaisesti.

1958762-2

Energia ja vesi

Lämpö

Rm3,a 277350	Absol. MWh	kWh / Rm3,a	Muutos %	Normal. MWh	kWh / Rm3,a	Muutos %	Lämmitystarve- luku, Helsinki
Vuosi							Norm.
2020	7573,3	29,0	-12,9	10616,6	41,5	+10,4	3148
2021	9410,9	29,7	24,3	9451,3	29,9	-11,0	3831
2022	8089,4	25,6	-14,4	8541,2	27,0	-9,6	3520
2023	7274,0	23,0	-10,1	7565,7	23,9	-11,4	3493
2024	7116,4	22,5	-2,2	7492,4	23,9	-1,0	3400
Yllä olevat tiedot ovat ilman 2023 aikana valmistuneen Runokylänkatu 2:n osuutta							
Alla olevat tiedot sisältävät Runokylänkatu 2:n vaikutuksen ja Hanuripolku 3:n vaikutus on eliminoitu.							
2024	7874,0	25,01		8253,9	26,2		3400
2025	7597,1	24,13	-3,5	8454,5	29,9	+2,4	3086

Sähkö

	MWh	Muutos-%
Vuosi		
2020	4533,9	
2021	4650,0	+2,6
2022	4455,2	-4,2
2023	4238,0	-4,9
2024	4000,3	-5,6
Ilman Hanuripolku 3:n vaikutusta		
2024	3986,3	
2025	4070,6	+2,1

Vesi

	m3	Muutos-%
Vuosi		
2020	19974	-8,3
2021	17399	-12,9
2022	19107	+9,8
2023	19628	+2,7
Ilman Hanuripolku 3:n vaikutusta		
2023	19128	
Ilman Runokylänkatu 2:n vaikutusta		
2024	18066	-5,6
Runokylänkatu 2:n vaikutus mukana		
2024	19829	
2025	19307	-2,6

Taulukot on laadittu ottaen huomioon eri vuosien väliset poikkeamat vertailun piirissä olevassa rakennuskannassa.

1958762-2

TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISTOIMINTA

Rakenteilla tai takuuajalla olevista uudisrakennushankkeista on kerrottu "Uudisrakentaminen"-kohdassa. Elinkaarihankkeet ovat Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille uuden tyyppisiä rakennushankkeita.

Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskushankkeen (jatkossa THK-hanke) toteuttaminen edellyttää merkittävän määrän naapureiden kanssa sovittavia yhteisjärjestelyjä, jotka olivat pääosin valmiit tilikauden päättyessä. Tilikaudella täsmennettiin jonkin verran THK-hankkeen ja Metron välisiä yhteisjärjestelyjä, jota jatketaan 2026.

Yksityisen opetuksen järjestäjien koulutalohankkeista ja yhtiön osuudesta ja roolista niissä on kerrottu edellä "Vuokraustoiminta"-kohdassa.

Yhtiö seuraa useiden kaupunginosien alueilla kaupungin palveluverkko- ja aluekehityssuunnittelua ja -valmisteluja, joilla on tai joilla voi olla vaikutuksia yhtiön kiinteistöjen tulevaisuuteen.

Hallitus toteutti lainasalkkuanalyysin ja käynnisti rahoitusstrategian uudistus- ja täsmentämistyön, jota jatketaan 2026.

Yhtiö otti alustavasti tarkasteluun mahdollisen kestävyys- ja vastuullisuusraportoinnin kehittämisen. Päätös työn jatkamisesta odottaa tytäryhteisökohtaisen omistajastrategian seuraavaa päivitystä vuonna 2026.

Yhtiön vakinaisesta henkilöstöstä yhden henkilön työsuhde päättyi tilikaudella, ja yhtiö käynnisti kahden uuden työntekijän rekrytoinnin henkilöresurssiensa vahvistamiseksi.

Yhtiön entinen toimitusjohtaja toimi eläkkeelle siirryttyään yhtiön palkkaamana asiantuntijana tilikauden aikana. Työ painottui erityisesti yhtiön kehittämistoimintaan.

OSAKKEENOMISTAJAN ASETTAMIEN TAVOITTEIDEN SAAVUTTAMINEN

Osakkeenomistaja on asettanut Helsingin kaupunginhallituksen hyväksymässä yhtiökohtaisessa omistajastrategiassa yhtiölle tavoitteet, joiden saavuttamisesta on seuraavassa lyhyt tarkastelu:

1. Omaisuuuden arvon säilyttäminen (mittari: investoinnit suhteessa laskennallisiin suunnitelman mukaisiin poistoihin)

Yhtiön uudistuotanto rahoitetaan pitkäaikaisilla rakennuslainoilla, joiden takaisinmaksuaika on suunniteltu Helsingin kaupungin sisäisessä vuokrauksessa käytettävän 35 vuoden kuole-tusajan mukaisesti. Yhtiön rakennuskannan korjaukset tehdään tulo-rahoituksella tai laajoihin korjaushankkeisiin hankittavan lainarahoituksen takaisinmaksuajat mitoitetaan rakennusten suunnitellun jäljellä olevan käyttöajan puitteisiin.

Lainojen lyhennysten ja tulo-rahoitteiden korjausten rinnastuessa investointeihin ja laskennallisten suunnitelman mukaisten poistojen rinnastuessa käyttöomaisuuden kulumiseen elinkaarella menettely toteuttaa osakkeenomistajan asettaman tavoitteen.

1958762-2

Lainojen lyhennykset olivat 2 244 802,68 euroa. Tulorahoitteiset korjauskulut olivat 1 467 711,62 euroa. Poistot olivat 4 021 528,78 euroa. Lyhennysten ja korjausten suhde poistoihin oli 0,92. Suhdeluvussa on vuosittaista vaihtelua. Tarkastelu tulee tehdä pitkällä aikavälillä.

2. Asiakaskeskeisyys (mittari: säännöllinen käyttäjätyytyväisyyskysely)

Vuosittainen käyttäjätyytyväisyyskysely rakennusten käyttäjäyhteyshenkilöille toteutettiin entiseen tapaan. Kokonaistyytyväisyys yhtiön palveluihin ei tilikaudella kehittynyt tavoitteen mukaisesti vaan aleni hieman edellisvuoteen verrattuna. Ero ei ollut tilastollisesti merkittävä. Yhtiö vahvistaa henkilöstöresurssejaan vuoden 2026 alussa, ja tulosten analysointi otetaan huomioon yhtiön tulevan toiminnan suunnittelussa.

3. Ilmasto- ja ympäristövaikutusten vähentäminen (mittari: - ympäristöjärjestelmässä asetettujen tunnuslukujen/mittareiden lukumäärä, jotka ovat kehittyneet toivottuun suuntaan / kaikkien ympäristöjärjestelmässä asetettujen tunnuslukujen/mittareiden lukumäärä (x/x))

Yhtiöllä oli kiinteistökohtaisia ja koko yhtiötä koskevia energiatehokkuuteen ja hiilineutraaliuuteen liittyviä tavoitteita yhteensä 65 kpl, joista saavutettiin 32kpl (49 %).

Yhtiön kokonaisenergiankulutus ostoenergian osalta aleni 1,6 %. Normeerattu lämpöenergiankulutus kasvoi 2,4 %, mutta absoluuttinen toteutunut lämpöenergiankulutus laski 3,5 %. Veden kulutus laski kokonaisuutena 2,6 % suhteessa edelliseen vuoteen. Sähkön kulutus puolestaan kasvoi 2,1 %. Hiilijalanjäljen muutos 2024-2025 oli +3 % (muutos 2023-2024 oli -14 %).

Kohdekohtaiset tavoitteet saavutettiin seuraavasti (saavutetut tavoitteet, kpl/asetetut kiinteistökohtaiset tavoitteet yhteensä, kpl):

Normalisoitu lämpö 6/15

Sähkö 5/14

Kokonaisenergiankulutus (abs. lämpö+sähkö) 8/15

Veden kulutus 10/15

4. Kustannustehokkuus (mittari: kiinteistöjen ylläpitokustannukset €/m²)

Yhtiön omistamiin rakennuksiin ja kiinteistöihin kohdistuneet hoitokulut olivat tilikaudella keskimäärin 8,58 e/htm²/kk (8,31 e/htm²/kk vuonna 2024). Muutos oli +3,2 %.

Valmistuneen uudistuotannon maanvuokrat ja kiinteistöverot ovat korkeampia kuin vanhassa rakennuskannassa. Lisäksi HSY oli nostanut veden ja jätehuollon hintoja. Valmistuneissa kohteissa ilmanvaihtoa käytetään jatkuvasti koko ensimmäisen vuoden ajan.

Hoitokulut ilman korjauksia olivat keskimäärin 6,72 e/htm²/kk (6,53 e/htm²/kk vuonna 2024). Muutos oli n. + 2,95 %.

Korjauskustannusten vuotuinen määrä rakennuskannassa vaihtelee kulloistenkin tarpeiden mukaisesti.

1958762-2

5. Riittävä vakavaraisuus (mittari: omavaraisuusaste vähintään 15 %)

Yhtiön omavaraisuusaste tilikauden lopussa oli 14,3 %. Omavaraisuusaste laskee uudisrakennushankkeiden rahoitukseen hankittavan vieraan pääoman myötä, kun osakkeenomistaja ei pääomita yhtiötä.

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

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

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen toimitusjohtaja on huolehtinut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan asianmukaisesta järjestämisestä kaupunkikonsernin ohjeiden mukaisesti. Hallitus on hyväksynyt Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kuvauksen päivitykset 20.1.2025 ja 22.1.2026.

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. Henkilökunta toteuttaa toimitusjohtajan johdolla yhtiön toiminta- ja taloussuunnitelmaa sekä edunvalvontatehtäviä omilla vastualueillaan.

Keskeisiä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan menettelyjä ovat Helsingin kaupungin strategioiden, yhtiökohtaisen omistajastrategian sekä yhtiötä koskevien konserniohjeiden mukaisesti annettujen ohjeiden huomioon ottaminen, hallitustyö ja toimitusjohtajan säännöllinen raportointi hallitukselle (toiminta- ja talousraportointi sekä hankeraportointi), hallituksen, toimitusjohtajan ja henkilöstön strategiatyö yhteistyössä Helsingin kaupungin kaupunkiympäristötoimialan kanssa, kaupunki-, kaavoitus- ja palveluverkkosuunnittelun seuranta, rahoitusstrategiatyöskentely ja rahoitussuunnittelu, vuosittainen toimintasuunnitelma ja talousarvio, uudis- ja korjausrakentamishankkeiden riskikartoitukset ja suunnitelmat riskien hallitsemiseksi, vuosittaiset sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tarkastelut ja arvioinnit, kokous- ja raportointimenettelyt, tavara- ja palveluhankintasopimukset, 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 tietoturva- ja varmistusmenettelyt, laskujen käsittelyn turvalliset menettelyt, huolehtiminen tilaajan selvitysvelvoitteista ja rakentamisilmoituksista verottajalle, tilinpäätös ja tilintarkastus, sopimus- ja dokumentinhallintamenettelyt kuten projektipankit, sähköinen huoltokirja, sähköinen sopimusten hallintaohjelmisto, sähköiset ja paperiset arkistot sekä oikein mitoitettu vakuutusturva.

1958762-2

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toteutumisen arviointi

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen hallitus on arvioinut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämistä, toimeenpanoa ja toimivuutta toimitusjohtajan laatiman ja hallituksen hyväksymän sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kuvauksen, toimitusjohtajan raportoinnin sekä toimitusjohtajan laatiman sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan muistilistan kautta.

Arvio sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan nykytilasta

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

Toteutuneet merkittävät riskit

Vilppulantie 14:ssä tehtiin vahingonteko, joka aiheutti keskisuuren vesivahingon. Yhtiölle aiheutunut omaisuusvahinko korvataan yhtiön kiinteistövakuutuksesta omavastuuosuutta lukuun ottamatta.

Merkittävimmät riskit ja niiden hallinta

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

- yhtiön käynnissä oleva kasvu- ja muutosvaihe (yhtiön riittävä resurssointi ja uusien työntekijöiden perehdyttäminen)
- tulipalot (suunnitelmallinen ja ammattimainen kiinteistön ylläpito, paloturvallisuusvelvoitteista huolehtiminen, suojeluohjeiden noudattaminen, automaattiset paloilmotusjärjestelmät ja vakuutusturva)
- vesivahingot (suunnitelmallinen ja ammattimainen kiinteistön ylläpito, kunnossapito ja vakuutusturva)
- muut omaisuus- ja henkilövahinkoriskit (suunnitelmallinen ja ammattimainen kiinteistön ylläpito, kiinteistönhoidon prosessit normaali- ja erityistilanteissa, paloturvallisuustoimenpiteet, kunnossapito, rikoksia ennalta ehkäisevä turvatekniikka, järjestyksenvalvonta, pelastussuunnittelu, lukosto- ja avainhallinta ja vakuutusturva)
- väärin mitoitettut korjaukset ennen mahdollisia olennaisia muutoksia kiinteistöjen käytössä (kaupunki-, kaavoitus- ja palveluverkkosuunnittelun seuranta ja osallistuminen osallistamismenettelyihin)
- maailmantilanteen aiheuttamat riskit (varautuminen rahoitusmarkkinariskeihin ja ilmastomuutokseen)
- uudisrakennushankkeiden riskit (hankekohtaiset erilliset riskien ja niiden hallinnan kartotukset sekä suunnitelmat riskien hallitsemiseksi)
- rahoitusriskit (rahoitusstrategia, rahoitussuunnittelu, lainojen hajauttaminen ajallisesti ja korkosidonnoisuuksien osalta)
- hankinta- ja sopimusriskit (asiantuntijoiden käyttö, huolellinen hankinta- ja sopimussuunnittelu, kilpailuttaminen, sähköinen sopimushallinta)

1958762-2

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kehittämiskohteet ja kehittäminen

Arvioinnissa on todettu kuluneella tilikaudella parantamista ja kehittämistä vaativat seuraavat sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan epäkohdat / puutteet / kehittämiskohteet:

- uuden toimitusjohtajan perehtymis- ja perehdyttämismenettelyt
- uudisrakennushankkeiden riskienhallinta
- Helsingin kaupungin palveluverkko- ja aluekehityksen seuranta ja huomioon ottaminen yhtiön toiminnan suunnittelussa
- yhtiön resurssointi yhtiön muutos- ja kasvunäkymiä silmällä pitäen
- sisäilman laatuun liittyvien toimenpiteiden jatkaminen
- suunnitelmallisen kunnossapidon päivitykset ja täsmennykset
- asiakastytytyvyyden parantaminen
- rahoitusriskien hallinta
- sopimusriskien hallinta

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

Sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa on kehitetty vuoden 2025 aikana mm. tukemalla yhtiön uuden toimitusjohtajan omaehtoista perehtymistä ja toteuttamalla suunniteltua perehdyttämisohjelmaa, käynnistämällä 2 kpl rekrytointiprosesseja yhtiön henkilöstöresurssien vahvistamiseksi, valvomalla yhtiön uudisrakennushankkeiden toteuttamista, seuraamalla yhtiön kiinteistönkannan tulevaisuuteen vaikuttavaa kaupunki-, kaavoitus- ja palveluverkkosuunnittelua, teknisen PTS:n ja vuosikorjausohjelmoinnin päivityksin ja täsmennyksin, terävöittämällä yhtiön rahoitusstrategiatyöskentelyä, rahoitussuunnittelulla, hajauttamalla lainoja ajallisesti ja korkosidonnaisuuksien osalta, monipuolisin huolto- ja kunnossapitotoimenpitein, kiinnittämällä sähköenergian hintaa edulliselle tasolle vuosille 2025-2028, sopimustenhallintaohjelmiston käytöllä sekä toteuttamalla taloudellisia ja juridisia selvitystoimenpiteitä valmistauduttaessa yhtiön rooliin Helsingin kaupungin sopimuskoulujen uusien tai perusparannettavien opetustilojen uudella toteutus- ja hallintamallilla ja neuvottelemalla kaupungin sotepe -toimialan kanssa kohteiden lukosto- ja avainhallinnan kehittämistoimenpiteistä.

Vuoden 2026 aikana kehitetään sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa mm. jatkamalla edellä kuvattuja toimenpiteitä tarvittavin osin, huolehtimalla uusien työntekijöiden perehdyttämisestä ja kiinnittämällä erityistä huomiota vuoden lopussa valmistuvan Kampin terveys- ja hyvinvointikeskuksen vastaanotto- ja ylläpidon käynnistämismenettelyihin.

SOPIMUSTEN HALLINNAN SELONTEKO

Sopimusten hallinnan järjestäminen

Sopimusten hallinta on Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloissa järjestetty siten, että se on sisäänrakennettu osaksi yhtiön sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa. Yhtiön hallitus on toimitusjohtajan esityksestä päättänyt toimitusjohtajan ja työntekijöiden hankintavaltuudet, joiden puitteissa asianomaiset voivat toimitusjohtajan johdossa toteuttaa tarvittavia hankintoja yhtiökokouksen vahvistaman talousarvion ja yhtiön hallituksen hyväksymän toimintasuunnitelman määrittämissä puitteissa.

Suurhankkeista (uudisrakentaminen, peruskorjaukset ja perusparannukset ja vastaavat) päättää hallituksen esityksestä yhtiökokous, joka myöntää samalla hallitukselle tarvittavat

1958762-2

valtuudet yhtiön rahoituspäätöksiin. Hallitus päättää suurhankkeissa toimitusjohtajan hankintavaltuuksista ja raportointivelvoitteista erikseen siten, että hankkeen päätöksenteko on toimivaa ja hallitus saa hankkeesta tehtäviensä hoidon kannalta olennaiset tiedot.

Merkittävimmissä hankinnoissa ja sopimusten valmistelussa käytetään tarvittavaa substanssi- ja hankintajuridista asiantuntijapalvelua. Urakka- ja palvelusopimuksissa hyödynnetään kansallisesti laajassa käytössä olevia sopimusmalleja ja yleisiä sopimusehtoja.

Sopimukset ja tilaukset tehdään kirjallisesti. Sopimukset tallennetaan sähköiseen sopimustenhallintajärjestelmään. Yhtiön henkilöstön tekemistä tilauksista tehdään merkinnät yhtiön tilauskirjaan.

Sopimusosaamiseen on kiinnitetty huomiota jo henkilöstön rekrytoinneissa, ja sopimusosaimista täydennetään kouluttautumalla Helsingin kaupungin järjestämässä koulutuksissa tai hankkimalla koulutusta markkinoilta.

Urakasopimukset valvotaan katselmoinneilla ja tarkastuksilla. Kiinteistöhoitosopimuksia valvotaan sähköisen huoltokirjan kautta sekä katselmoinneilla ja tarkastuksilla. Asiaa parhaiten tunteva yhtiön vastuuhenkilö tarkastaa laskukierrossa laskun aina ensimmäisenä ennen kuin lasku siirtyy hyväksyjälle.

Yhtiön 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 Toimitilat on arvioinut sopimusten hallinnan järjestämistä, sopimusprosessien määrittelyä, merkittävien sopimusten priorisointia, sopimushallintajärjestelmän käyttämistä ja sopimusosaamista ja sen vahvistamisen tarvetta mm. toimitusjohtajan raportoinnin, merkittävimpien hankkeiden hankeraportoinnin, yhtiön hallituksen jäsenten osallistumis- ja katselmointitoimenpiteiden, sähköisen huoltokirjan, hankekokousten ja tarkastusten, normaalien asiakaspalautteiden, olennaisille sidosryhmille järjestettyjen yhteistyökokousten, toimitusjohtajan hallituksen käsiteltäväksi laatiman riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan muistilistan, yhtiön riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan kuvauksen ja asiakastytyväisyyskyselyn avulla.

Arvio sopimusten hallinnan nykytilasta

Tekemänsä arvioinnin perusteella Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat esittää, että sopimusten hallinnan tila on hyvä, mutta sitä on kehitettävä edelleen.

Toteutuneet merkittävät sopimusriskit

Tilikauden aikana ei ole toteutunut merkittäviä sopimusriskejä.

Merkittävimmät sopimusriskit ja niiden hallinta

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

1958762-2

- suurhankkeiden 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 käytön vaatiminen ja seuranta, katselmoinnit ja tarkastukset, yhteistyöneuvottelut, 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 hyväksytyjä suorituksia vastaan, yhteistyöneuvottelut 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 sopimusten hallintajärjestelmään vielä puuttuvien osien
- sopimusten hallinnan prosessien täsmennykset ja vakiinnuttaminen
- sopimusten hallintaohjelmiston käytön osaamisen kehittäminen
- Cloudia -ohjelmiston hyödyntäminen puitesopimuskilpailutuksissa

Edellä mainittujen poikkeamien korjaamiseksi yhtiö on ottanut edellä mainitut asiat huomioon toiminnassaan.

Sopimusten hallintaa on kehitetty vuoden 2025 aikana saattamalla voimassa olevien sopimusten tallennustyön sähköiseen sopimusten hallintajärjestelmään valmiiksi ja siirtäen toiminnan vakiinnuttamisvaiheeseen. Ohjelmistotoimittajan kanssa järjestettiin tapaaminen yhteistyön tiivistämiseksi ja ohjelmiston käytön tehostamistoimenpiteiden suunnittelua varten. Yhtiö toteutti pienkorjaushankintojen kilpailuttamisprosessin Cloudia -ohjelmistolla.

Vuoden 2026 aikana täsmennetään ja vakiinnutetaan sopimusten hallinnan prosesseja toimitusjohtajan johdolla edelleen. Sopimustenhallintaohjelmiston käytön osaamista kehitetään pääasiassa henkilöstön keskinäisen yhteistyön kautta, ja tarvittaessa hankitaan ohjelmistotoimittajalta koulutusta ohjelmiston käytössä ja sen ominaisuuksien hyödyntämisessä.

1958762-2

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN JÄLKEEN

Vuoden 2026 toimintaa on käynnistetty hallituksen hyväksymien suuntaviivojen mukaisesti. Vuoden 2026 toiminta- ja taloussuunnittelua on jatkettu vuoden 2026 varsinaista yhtiökousta silmällä pitäen.

Käynnissä olevaa Kampin terveys- ja hyvinvointikeskuksen rakennushanketta on jatkettu ja yhtiö on jatkanut käynnissä olevien yksityisen opetuksen järjestäjien käyttöön rakenteilla ja toteutussuunnittelussa olevien hankkeiden edistämistä ja seurantaa yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa.

Kiinteistö Oy Turunlinnantie 12:n sulautuminen Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloihin pantiin täytäntöön 1.1.2026 ja yhtiön uusi yhtiöjärjestys rekisteröitiin samoin 1.1.2026. Kaupunki on jatkanut kohteessa käynnissä olevaa perusparannus- ja muutostyöhanketta Peab Oy:n kanssa. Saneeraus- ja muutoshankkeen toteuttamissopimus yhtiön ja kaupungin kesken on neuvoteltu ja allekirjoitettu. Yhtiö ostaa Helsingin kaupungilta kaikki rakentamispalvelut kokonaispalveluna (rakennuttaminen ja muita tilaajatehtäviä, suunnittelu, urakointi ja valvonta). Kaupunki toteuttaa osan palvelusta omalla työllään ja hankkii loput markkinoilta myyden kokonaisuuden edelleen Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille. Yhtiö on Helsingin kaupungin ns. käänteinen sidosyksikkö.

19.11.2025 perustetun Kiinteistö Oy Helsingin Lehtikuusen osakkeiden merkintähinta 28 500 euroa on maksettu perustetun yhtiön tilille. Yhtiö omistaa tässä vaiheessa yhtiön koko osakekannan (95 kpl).

Yhtiö on käynnistänyt valtakunnalliseen sote -uudistukseen liittyvän selvitystyön osana Helsingin kaupunkikonsernin po. kokonaisuuteen liittyviä selvityksiä.

ARVIO TULEVASTA TOIMINNASTA JA TALOUDELLISESTA KEHITYKSESTÄ

Yhtiön toiminta jatkuu toistaiseksi pääperiaatteiltaan nykyisen yhtiöjärjestyksen mukaisena. Yhtiökohtaiseen omistajastrategiaan vuonna 2026 tehtävät päivitykset otetaan huomioon yhtiön tavoitteissa ja niiden mittaamisessa sekä toiminnan suuntaamisessa ja suunnittelussa.

Yhtiön toiminnan volyymiä ja monipuolisuutta lisäävät yhtiön omistukseen toteutettavat uudisrakennukset ja yksityisen opetuksen järjestäjien käyttöön rakennettavien uusien koulutalojen holdingyhtiötoiminnan käynnistyminen ja laajeneminen. Helsingin Rudolf Steiner -koulutalo-hankkeen rakennusvaihe sijoittunee jaksolle 2026-2028 ja Malminkartanon Sydän -hankkeen rakentaminen noin jaksolle 2027-2029.

Helsingin kaupungin palveluverkkokehityksellä on vaikutuksia myös yhtiön nykyisten kiinteistöjen käyttöön ja kiinteistöstrategioihin. Kehitys johtanee myös joidenkin yksittäisten kiinteistöjen osalta kiinteistöjen kehittämishankkeisiin, joissa myös kiinteistöjen alasajo ja niistä luopuminen on taloudellisesti perusteltua.

Valtakunnallisella sote-uudistuksella on mahdollisia yhtiöön ulottuvia vaikutuksia, joita selvitetään yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa.

1958762-2

Valmiin rakennuskannan korjaustarpeet lisääntyvät rakennusten ikääntyessä, ja niiden haluttavuus ja käytettävyys työ- ja toimintaympäristöinä edellyttävät riittävää panostusta vuosi- ja peruskorjauksiin sekä mahdollisesti tarvittaviin perusparannuksiin.

Yhtiö toimii tiiviissä yhteistyössä osakkeenomistajansa kanssa kiinteistöjen käyttöön, ylläpitoon sekä uudis- ja korjausrakentamishankkeisiin ja kaupungin hankintavastuulle kuuluviin muutostöihin liittyvissä asioissa pyrkien omalla toiminnallaan myötävaikuttamaan osakkeenomistajan tilatarpeiden täyttämiseen sekä toimivien työ- ja toimintaympäristöjen toteuttamiseen.

Ilmastonmuutos synnyttäneen uusia tarpeita kiinteistönhoidolle sekä uudis- ja korjausrakentamisen suunnitteluun. Uudisrakennushankkeissa selvitetään aina aurinko- ja maalämmön rakentamisen mahdollisuus. Vanhempiin kohteisiin toteutetaan aurinkovoimaloita, lämpöpumppeja ja maalämpöjärjestelmiä silloin, kun se on taloudellisesti perusteltua.

Maailman turvallisuustilanteen muutokset tulee ottaa huomioon kiinteistöjen tietoturvallisuudessa, turvatekniikassa ja poikkeustilannevalmiudessa.

Suurhankkeiden pitkäaikainen rahoitus järjestetään Helsingin kaupungin takaamin lainoin. Yhtiön omavaraisuus laskee, mutta vahvan omistajatahon ansiosta yhtiön rahoituksen järjestämisen mahdollisuudet säilynevät jatkossakin hyvinä. Yhtiön talouden odotetaan kehittyvän hallitusti ja maksuvalmiuden säilyvän hyvänä.

1958762-2

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	724 733,10	186 527,98
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	724 733,10	186 527,98
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	3 558 581,96	3 084 497,11
Rakennukset ja rakennelmat	261 010 031,18	111 938 825,53
Koneet ja kalusto	7 870 521,53	978 319,51
Muut aineelliset hyödykkeet	154 366,81	154 366,81
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	55 617 941,28	134 581 406,82
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	328 211 442,76	250 737 415,78
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	1 844 858,44	1 844 858,44
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	150 000,00	150 000,00
Sijoitukset yhteensä	1 994 858,44	1 994 858,44
Pysyvät vastaavat yhteensä	330 931 034,30	252 918 802,20
Vaihtuvat vastaavat		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	954 176,56	2 764 267,95
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	22 450,39	1 311 286,47
Muut saamiset	2 929 648,93	3 980 842,30
Siirtosaamiset	7 998,36	4 966,49
Siirtosaamiset	7 998,36	4 966,49
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3 914 274,24	8 061 363,21
Saamiset yhteensä	3 914 274,24	8 061 363,21
Rahat ja pankkisaamiset	10 375,19	8 559,96
Pankkisaamiset	10 375,19	8 559,96
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	3 924 649,43	8 069 923,17
VASTAAVAA YHTEENSÄ	334 855 683,73	260 988 725,37

1958762-2

	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	1 880 528,33	1 880 528,33
Rakennusrahasto	17 608 776,04	17 608 776,04
Vararahasto	18 048 068,58	18 048 068,58
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	2 049 792,10	2 049 792,10
Käyttörahasto	20 182,55	20 182,55
Lainanlyhennysrahasto	7 151 380,84	7 151 380,84
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	219 225,57	-260 874,31
Tilikauden tulos	262,51	480 099,88
Oma pääoma yhteensä	46 978 216,52	46 977 954,01
Pakolliset varaukset		
Eläkevaraukset	11 600,00	11 600,00
Pakolliset varaukset yhteensä	11 600,00	11 600,00
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	250 938 265,46	186 613 772,00
Velat saman konsernin yrityksille	5 221 006,51	19 299 507,03
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	256 159 271,97	205 913 279,03
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	5 675 506,54	1 969 097,32
Ostovelat	18 156 994,42	4 974 916,56
Velat saman konsernin yrityksille	275 705,36	275 705,36
Muut velat	11 512,43	15 990,31
Siirtovelat	7 586 876,49	850 182,78
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	31 706 595,24	8 085 892,33
Vieras pääoma yhteensä	287 865 867,21	213 999 171,36
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	334 855 683,73	260 988 725,37

1958762-2

Tuloslaskelma

	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Liikevaihto	8 198 077,22	7 534 477,51
Muuttuotot	410 480,98	88 100,95
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-403 027,71	-372 133,80
Henkilösivukulut	-109 639,16	-97 731,60
Eläkekulut	-64 588,69	-59 901,41
Muut henkilösivukulut	-45 050,47	-37 830,19
Henkilöstökulut yhteensä	-512 666,87	-469 865,40
Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot	-4 021 528,78	-2 472 837,14
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-4 021 528,78	-2 472 837,14
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-7 287 211,04	-6 629 927,28
Käyttökate/hoitokate	-3 212 848,49	-1 950 051,36
Rahoitustuotot ja kulut		
Korkotuotot	751,35	1 620,11
Muut rahoitustuotot	5 265 067,43	4 236 260,15
Korkokulut	-2 052 650,52	-1 806 798,12
Muut rahoituskulut	-57,26	-930,90
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	3 213 111,00	2 430 151,24
Tilikauden voitto (tappio)	262,51	480 099,88

1958762-2

Rahoituslaskelma (epäsuora)

	2025 €	2024 €
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen satunnaisia eriä	262,51	480 099,88
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	4 021 528,78	2 472 837,14
Rahoitustuotot ja -kulut	-3 213 111,00	-2 430 151,24
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	808 680,29	522 785,78
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) vähennys (+)	4 147 088,97	-3 213 245,11
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) vähennys (-)	19 914 293,69	-13 065 936,90
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	24 870 062,95	-15 756 396,23
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-2 052 707,78	-1 807 729,02
Saadut korot liiketoiminnasta	751,35	1 620,11
Saadut muut rahoitustuotot	5 265 067,43	4 236 260,15
Liiketoiminnan rahavirta (A)	<u>28 083 173,95</u>	<u>-13 326 244,99</u>
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-82 033 760,88	-88 013 750,12
Myönnettyt lainat	0,00	-100 000,00
Investointien rahavirta (B)	<u>-82 033 760,88</u>	<u>-88 113 750,12</u>
Rahoituksen rahavirta:		
Lainanlyhennysrahaston muutos		110 450
Pitkäaikaisten lainojen nostot	70 000 000,00	000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-2 244 802,68	-1 265 108,84
Luottolimiitin lisäys (+) vähennys (-)	-13 802 795,16	-7 736 733,74
		101 448
Rahoituksen rahavirta (C)	<u>53 952 402,16</u>	<u>157,42</u>
Rahavarojen lisäys (A + B + C)	1 815,23	8 162,31
Rahavarat tilikauden alussa	8 559,96	397,65
Rahavarat tilikauden lopussa	10 375,19	8559,96
Rahavarojen muutos	1 815,23	8 162,31

1958762-2

Talousarviovertailu

	Toteuma 1.1.-31.12.2025	Talousarvio 1.1.-31.12.2025	Ero €	Ero %
Liikevaihto				
Hoitovastikkeet	7 971 678,51	7 828 869,62	142 808,89	1,82 %
Vuokrat	50 443,40	53 208,00	-2 764,60	-5,20 %
Käyttökorvaukset	42 463,60	10 300,00	32 163,60	312,27 %
Vuokrat, ei-keskinäinen	114 269,62	101 600,00	12 669,62	12,47 %
Palvelumyynti	19 222,09	15 000,00	4 222,09	28,15 %
Muut kiinteistön tuotot	410 480,98	1 000,00	409 480,98	40948,10 %
Tuotot yhteensä	8 608 558,20	8 009 977,62	598 580,59	7,47 %
Henkilöstökulut yhteensä	-512 666,87	-581 973,60	69 306,73	11,91 %
Hallinto	-234 533,71	-187 300,00	-47 233,71	-25,22 %
Käyttö ja huolto	-1 397 098,85	-1 490 237,68	93 138,83	6,25 %
Ulkoalueiden hoito	-46 536,27	-76 641,25	30 104,98	39,28 %
Siivous	-262 953,40	-242 848,09	-20 105,31	-8,28 %
Lämmitys	-828 329,65	-943 052,00	114 722,35	12,17 %
Vesi- ja jätevesi	-156 491,00	-187 708,85	31 217,85	16,63 %
Sähkö ja kaasu	-378 298,57	-362 000,00	-16 298,57	-4,50 %
Jätehuolto	-97 655,52	-106 227,95	8 572,43	8,07 %
Vahinkovakuutukset	-90 409,68	-81 237,38	-9 172,30	-11,29 %
Vuokrat	-1 209 507,94	-1 224 757,42	15 249,48	1,25 %
Kiinteistövero	-732 775,00	-738 590,54	5 815,54	0,79 %
Korjaukset	-1 467 711,62	-2 622 000,00	1 154 288,38	44,02 %
Muut hoitokulut	-384 907,58	-115 150,00	-269 757,58	-234,27 %
Luottotappiot ja oikaisuerät	-2,25	0,00	-2,25	
Hoitokulut yhteensä	-7 799 877,91	-8 959 724,76	1 159 846,85	12,95 %
Hoitojäämä tilikaudella	808 680,29	-949 747,14	1 758 427,43	185,15 %
Rakennushankkeet	-82 033 760,88	-80 000 000,00	-2 033 760,88	2,54 %
Lainannostot	70 000 000,00	80 000 000,00	-10 000 000,00	-12,50 %
Rakennushankejäämä	-12 033 760,88	0,00	-12 033 760,88	
Hoidon ja rakentamisen jäämä tilikaudella	-11 225 080,59	-949 747,14	-10 275 333,45	

1958762-2

	Toteuma	Talousarvio	Ero €	Ero %
	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2025		
PÄÄOMARAHOITUS				
Pääomavastikkeet	5 265 067,43	4 975 114,76	289 952,67	5,83 %
Tulos yhteensä	5 265 067,43	4 975 114,76	289 952,67	5,83 %
Lyhennykset	-2 244 802,68	-2 485 114,00	240 311,32	9,67 %
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-2 051 956,43	-2 490 000,00	438 043,57	17,56 %
Menot yhteensä	-4 296 759,11	-4 975 114,00	438 043,57	13,63 %
Pääomajäämä tilikaudella	968 308,32	0,76	968 307,56	

1958762-2

Vastikerahoituslaskelma

VASTIKERAHOITUSLASKELMA	2025	2024
A. KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN		
HOITOTUOTOT		
Hoitovastikkeet	9 381 860,52	8 516 610,53
Vuokrat	206 714,84	200 555,05
Käyttökorvaukset	53 291,82	23 232,53
Korkotuotot	751,35	1 620,11
Lainojen nostot	70 000 000,00	110 450 000,00
Muut kiinteistön tuotot	539 277,35	144 332,40
./.. Suoritettava alv (yhtiön omista tiloista)	-162 404,32	-71 249,03
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	80 019 491,56	119 265 101,59
HOITOMENOT		
Hoitokulut	-9 031 560,98	-9 209 655,90
Luottolimiitin käytön vähennys	-13 802 795,16	-7 736 733,74
Aktivoidut korjaukset	0,00	0,00
Rakennushankkeet	-82 033 760,88	-88 013 750,12
Sijoitukset	0,00	-100 000,00
		-105 060
HOITOMENOT JA RAKENTAMINEN YHTEENSÄ	-104 868 117,02	139,76
HOITOVASTIKEYLI -/ ALIJÄÄMÄ	-24 848 625,46	14 204 961,83
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ	-306 711,23	-14 511 673,07
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLIJÄÄMÄ	-25 155 336,69	-306 711,23
B. HOIDON ALV-RAHOITUSLASKELMA		
Alv-hoitovastiketuotot (sis.alv)	498 443,53	444 727,24
Suoritettava alv (–) (osakkaiden tilat)	-1 908 625,54	-1 635 630,26
Vähennettävä alv (+) (osakkaiden tilat)	1 231 683,07	2 109 863,22
TILIKAUDEN ALV, HOITOYLI / ALIJÄÄMÄ	-178 498,94	918 960,20
EDELLISTEN TILIKAUSIEN ALV VASTIKEJÄÄMÄ	1 893 038,62	974 078,43
SIIRTYVÄ ALV, HOITOJÄÄMÄ	1 714 539,68	1 893 038,62
	2025	2024
C. PÄÄOMARAHOITUS		
PÄÄOMATUOTOT		
Pääomavastikkeet	5 265 068,26	4 236 255,86
PÄÄOMATUOTOT YHTEENSÄ	5 265 068,26	4 236 255,86
PÄÄOMAKULUT		
Korkokulut	-2 052 650,52	-1 806 798,12

1958762-2

Muut rahoituskulut	-57,26	-930,90
Lainojen lyhennykset	-2 244 802,68	-1 265 108,84
PÄÄOMAKULUT YHTEENSÄ	-4 297 510,46	-3 072 837,86
PÄÄOMAVASTIKEYLI- / ALIJÄÄMÄ	967 557,80	1 163 418,00
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ	-1 034 219,01	-3 757 976,62
Ed. kauden alv-vastikejäämän oikaisu	0,00	1 560 339,60
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI- / ALIJÄÄMÄ	-66 661,22	-1 034 219,01
D. PÄÄOMARAHOITUKSEN ALV-VASTIKELASKELMA		
Alv-pääomavastiketuotot (sis. alv)	1 320 007,18	986 015,24
Suoritettava alv (–) osakkaiden tilat	-1 320 008,01	-986 010,95
TILIKAUDEN ALV-PÄÄOMA YLI / ALIJÄÄMÄ	-0,83	4,29
EDELLISTEN TILIKAUSIEN SIIRTYVÄ ALV-PÄÄOMAJÄÄMÄ	4,29	1 560 339,60
Ed. kauden alv-vastikejäämän oikaisu	0,00	-1 560 339,60
SIIRTYVÄ ALV, PÄÄOMAJÄÄMÄ	3,46	4,29
A. Hoitojäämä	-25 155 336,69	-306 711,23
B. Hoidon Alv-vastikejäämä	1 714 539,68	1 893 038,62
C. Pääomajäämä	-66 661,22	-1 034 219,01
D. Pääoma Alv-vastikejäämä	3,46	4,29
Fuusiossa siirtynyt rahoitusvalmius	1 508 804,49	1 508 804,49
Jakautumisessa siirtynyt rahoitusvalmius	156 316,37	156 316,37
YHTEENSÄ	-21 842 333,91	2 217 233,52
Rahoitusomaisuus	3 924 649,43	8 069 923,17
Lyhytaikainen vieras pääoma (+ pakolliset varaukset)	-31 718 195,24	-8 097 492,33
Lyhytaikaiseen vpo:aan sisältyvät lainanlyhennykset	5 951 211,90	2 244 802,68
Taseen mukainen rahoitusvalmius	-21 842 333,91	2 217 233,52

1958762-2

Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu pienyrittysäännöstöä noudattaen (PMA 2 ja 3 lukujen mukaisesti)

Vertailutiedot

Tuloslaskelma ja tase eivät ole vertailukelpoisia. Edellisellä tilikaudella 1.8.2024 valmistunut Maatullin peruskoulu, päiväkotia ja leikkipuisto olivat kuluneella tilikaudella käytössä koko vuoden, ja 19.12.2025 valmistui Stadin AO:n Roihupellon kampus. Tilikauden aikaisia rakennushankkeiden kustannuksia oli yhteensä 82 033 760,88 euroa. Keskenäisissä hankkeissa oli tilikauden päättyessä Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus sekä vähäinen määrä Stadin AO:n Roihupellon kampus -hankkeen kustannuksia.

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Yhtiön omistamat rakennukset on merkitty taseeseen hankintamenoa vähennettyinä kirjatulla poistoilla. Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Rakentamiseen kohdistetut rakennusaikaiset maanvuokrat ja korot on aktivoitu taseeseen. Arvonlennuksia tai -korotuksia ei ole tehty. Rakennusten poistoja tehty 1,24 %, rakennelmista 4,225 %, rakennusten koneista ja laitteista sekä koneista ja kalustosta 5 %. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistona 10-15 vuotta.

1958762-2

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Aineettomat hyödykkeet	2025	2024
Muut pitkävaikutteiset menot		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	186 527,98	179 004,86
Siirrot erien välillä	622 980,00	30 000,00
Poisto	-84 774,88	-22 476,88
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	724 733,10	186 527,98
Aineelliset hyödykkeet	2025	2024
Maa- ja vesialueet		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	2 707 150,91	2 707 150,91
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	2 707 150,91	2 707 150,91
Liittymismaksut		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	377 346,20	300 571,49
Siirto erien välillä	474 084,85	76 774,71
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	851 431,05	377 346,20
Rakennukset ja rakennelmat		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	108 710 200,43	77 079 133,21
Siirrot erien välillä	149 758 521,57	33 860 009,34
Poisto	-3 219 324,67	-2 228 942,12
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	255 249 397,33	108 710 200,43
Rakennuksien hankintamenoon sisältyvät aktivoidut korkomenot		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	1 852 060,74	1 362 321,19
Siirrot erien välillä	7 548 597,60	526 923,66
Poisto	-93 602,61	-37 184,12
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	9 307 055,73	1 852 060,74
Rakennuksen koneet ja laitteet		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	3 228 625,10	1 951 605,97
Siirrot erien välillä	2 835 200,00	1 446 946,77
Poisto	-303 191,25	-169 927,64
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	5 760 633,85	3 228 625,10
Koneet ja kalusto		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	978 319,51	508 963,97
Siirrot erien välillä	7 306 440,00	545 640,04
Avustus		-24 794,00
Poisto	-414 237,98	-51 490,50
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	7 870 521,53	978 319,51

1958762-2

	2025	2024
Taide-esineet		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	154 366,81	154 366,81
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	154 366,81	154 366,81
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	134 581 406,82	82 502 233,56
Lisäykset	82 033 760,88	88 027 084,12
	-160 997	
Siirrot erien välillä	226,42	-35 947 910,86
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	55 617 941,28	134 581 406,82

1958762-2

Oman pääoman muutokset

	31.12.2025	31.12.2024
Osakepääoma 01.01	1 880 528,33	1 880 528,33
Osakepääoma 31.12	1 880 528,33	1 880 528,33
Rakennusrahasto 01.01	17 608 776,04	17 608 776,04
Rakennusrahasto 31.12	17 608 776,04	17 608 776,04
Vararahasto 01.01	18 048 068,58	18 048 068,58
Vararahasto 31.12	18 048 068,58	18 048 068,58
Sidottu oma pääoma yhteensä	37 537 372,95	37 537 372,95
SVOP rahasto 01.01	2 049 792,10	2 049 792,10
SVOP rahasto 31.12	2 049 792,10	2 049 792,10
Käyttörahasto 01.01	20 182,55	20 182,55
Käyttörahasto 31.12	20 182,55	20 182,55
Lainanlyhennysrahasto 01.01	7 151 380,84	7 151 380,84
Lainanlyhennysrahasto 31.12	7 151 380,84	7 151 380,84
Edellisten tilikausien voitto (-tappio) 01.01	219 225,57	-260 874,31
Tilikauden voitto (-tappio)	262,51	480 099,88
Kertyneet voittovarot	219 488,08	219 225,57
Vapaa oma pääoma yhteensä	9 440 843,57	9 440 581,06
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	46 978 216,52	46 977 954,01
VOITONJAKOKELPOISET VARAT	9 440 843,57	9 440 581,06

1958762-2

Velat konserniyrittäjille

	31.12.2025	31.12.2024
Pitkäaikaiset		
Lainat	5 221 006,51	19 299 507,03
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	357 804,67	2 114 557,71
Muut velat	275 705,36	275 705,36
Siirtovelat	7 467,02	0,00
Yhteensä	640 977,05	2 390 263,07

Myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua erääntyvä pitkäaikainen laina

	31.12.2025	31.12.2024
Lainat rahoituslaitoksilta	220 384 264,76	170 190 770,00
Lainat saman konsernin yrityksiltä	2 067 790,50	2 343 496,00
Yhteensä	222 452 055,26	172 534 266,00

Vakuudet ja vastuusitoumukset**Olennaiset saadut vakuudet ja vakuutustodistukset**

Caverion Suomi Oy, Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampus, palvelusopimuksen takaus sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi (Euler Hermes SA, Suomen sivuliike), 500 000 euroa (voimassa 31.8.2026 saakka)

Caverion Suomi Oy, Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampus, palvelusopimuksen emoyhtiötakaus sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi (Caverion Oyj), 1 000 000 euroa (voimassa 30.11.2033 saakka)

Caverion Suomi Oy, toiminnanvastuu- ja tuotevastuuvakuutus (Zurich Insurance Europe AG, Suomen sivuliike), 5 000 000 euroa (vakuutustodistus vakuutuskaudelle 1.1.-31.12.2026)

Lujatalo Oy, Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampus, työaikainen takaus (Tryg Garanti) 13 844 000 euroa (voimassa 19.3.2026 saakka).

Lujatalo Oy, Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampus, palvelujakson sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi (Tryg Trade), 2 796 498 euroa (voimassa 31.12.2028 saakka)

Lujatalo Oy, konsernin toiminnan vastuuvakuutus (LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö), 5 000 000 euroa (jatkuva vuosivakuutus, vakuutustodistus jaksolle 1.1.-31.12.2026)

YIT Suomi Oy, Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus, rakennus- ja asennustyövakuutus (LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö) 117 139 082 euroa (voimassa 27.11.2027 saakka)

1958762-2

YIT Rakennus Oy ja YIT Infra Oy, Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus, työaikainen takaus (Tryg Garanti) 9 419 091,70 euroa (voimassa 31.5.2028 saakka)

Maatullin peruskoulu, päiväkotia ja leikkipuiston projektinjohtourakan takuunajan vakuuden (Tryg Trade) 677 143,15 euroa (voimassa 1.11.2026 saakka) Jatke Oy on luovuttanut sopimussuhteessa projektinjohtourakoitsijan kanssa olevalle Helsingin kaupungille, joka huolehtii vakuuden valvomisesta. Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloilla ei ole erillisiä vakuuksia yhtiön ja Helsingin kaupungin välisestä urakkasopimuksesta.

Velat ja niiden vakuudet tase-erittäin ja vakuuslajeittain

Omat velat ja niiden vakuudet

Vieraan pääoman erittely	Velan määrä	Kiinnitykset
Lainat rahoituslaitoksilta	256 613 772,00	14 772 818,92
Lainat saman konsernin yrityksiltä	5 496 711,87	0,00
Yhteensä	262 110 483,87	14 772 818,92

Muut vastuut

Kiinteistöinvestointien arvonnäköarvon tarkistusmenettelystä johtuva palautusvastuu

	31.12.2025	31.12.2024
Vastuun enimmäismäärät	44 812 117,31	13 736 357,52

Yhtiö on vuokrannut Helsingin kaupungilta 17 kpl tontteja. Vuokra-ajat päättyvät 2025–2055. Keskimääräinen jäljellä oleva vuokra-aika on 24 vuotta.

Vuokravastuut	31.12.2025	31.12.2024
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	2 484 253,74	2 406 502,38
Myöhemmin maksettavat	59 820 571,20	62 608 686,80
Yhteensä	62 304 824,94	65 015 189,18

Rasitteet ja kiinnitykset

Yhtiö on maanvuokrasopimuksissa sitoutunut hakemaan tai valtuuttanut Helsingin kaupungin hakemaan maanvuokrasopimukseen parhaalle etusijalle vahvistettavat kiinnitykset vuokraoikeuksiin ja vuokramiehelle kuuluvien vuokra-alueilla oleviin rakennuksiin.

91-40-119-1-L1	Maatullinkuja 8	27.12.2022/811838	442 700,00
91-4-219-1-L1	Salomonkatu 8a	15.1.2024/36826	1 579 000,00
91-13-436-12-L1	Apollonkatu 12	23.9.2025/673988	179 800,00
91-12-392-22-L1	Savonkatu 4	23.9.2025/673990	351 800,00
91-47-97-4-L1	Kivikonkuja 4	23.9.2025/674000	153 800,00
91-38-95-1-L1	Vilppulantie 14	23.9.2025/673996	231 000,00
91-33-256-2-L1	Luutnantintie 12-14	23.9.2025/673992	43 200,00

1958762-2

91-41-200-18-L1	Vuorensyrjä 8	23.9.2025/673998	38 100,00
91-38-226-6-L1	Pikkalankatu 5	23.9.2025/673994	62 400,00
91-45-584-1-L1	Runokylänkatu 2	25.3.2021/181534	397 000,00
91-45-190-16-L1	Holkkitie 5	21.6.2022/377545	1 600 000,00

Helsingin kaupungin hallussa oli 31.12.2025 edellä mainitut panttikirjat, yhteensä 5 078 800 euroa.

Henkilöstö

	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	6,3	5,2

Omistukset saman konsernin yrityksissä

Yhtiön nimi	Kotipaikka, Y-tunnus	kpl	Kirjanpitoarvo
Malmin Pysäköintitalot Omistusosuus 17,03 %	Helsinki, 0597314–3	101	647 018,95
Kiint. Oy Paloheinän Palvelukeskus Omistusosuus 48,11 %	Helsinki, 0603525–5	10385	1 170 839,49
Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41–45, 90 %	Helsinki, 3325860–6	90	27 000,00
Yhteensä			1 844 858,44

Pääomainsaamiset tytäryhteisöltä

Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41–45	150 000,00
--	------------

Yhtiö on myöntänyt Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41–45:lle 150 000,00 euron suuruisen pääomainsaamisen. Pääomainsaamisena on eräpäivätön. Pääomainsaamisesta perittävän koron määrä on Suomen valtionvarainministeriön kulloinkin vahvistama peruskorko lisättynä 0,35 %:n marginaalilla. Lainansaaja suorittaa pääoman palautusta joko erissä tai kertasuorituksena. Pääomainsaamisesta saadaan palauttaa vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomainsaajien määrä maksuhetkellä ylittää lainansaajan viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän. Saatavaksi kirjaamaton korko 31.12.2025 asti on 10 275,69 €.

Lainaan sovelletaan OYL 12 luvun pääomainsaamista koskevia määräyksiä.

Konserniin kuuluvaa kirjanpitovelvollista koskevat liitetiedot

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -yhtiön emoyhtiö on Helsingin kaupunki, jonka laatimaan konsernitilinpäätökseen yhtiö tytäryhtiönä kuuluu. Helsingin kaupungin kotipaikka on Helsinki.

1958762-2

Konsernitilinpäätös on saatavissa osoitteessa Helsingin kaupunki, Taloushallintopalvelut, Sörnäisten Rantatie 27 A, Helsinki.

Helsingin kaupungin ja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen väliset liiketoimet erityisin ehdoin

Helsingin kaupungin laina Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille

2707 Hki Primääril. II 3941003720

3 446 317,30

Laina on vakuudeton.

Lainojen korko on Suomen Pankin peruskorko +0,35 %, mutta vähintään 2 %.

Luottolimiitti

Yhtiöllä oli 31.12.2025 Helsingin kaupungin konsernitilin käyttöoikeustilin vakuudeton luottolimiitti määrältään 65.000.000 euroa. Limiittiä oli 31.12.2025 käytössä 2 050 394,57 euroa. Limiitin korko oli päivittäinen euribor 1 kk noteeraus + 0,75 %.

Uudisrakentamisen rakentamispalvelut

Yhtiö maksoi uudisrakennushankkeiden rakentamispalveluista Helsingin kaupungille yhteensä 5 945 197,56 e (alv 0 %). Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat on lain julkisista hankinnoista tarkoittama Helsingin kaupungin ns. käänteinen sidosyksikkö. Helsingin kaupunki laskuttaa yhtiöltä nämä palvelut oman käytön arvonlisä-verotuksen periaatteiden mukaisesti.

Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus -hankkeen yhteydessä toteutettavien töiden edelleenlaskutus Helsingin kaupungilta

Yhtiö laskutti Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus -hankkeen yhteydessä teknisin ja turvallisuus-perustein toteutettavien Metron tilojen ja välittömästi työmaa-alueeseen liittyvien ja sitä ympäröivien yleisten ja katualueiden töistä Helsingin kaupunkia tilikaudella osapuolten välisten sopimusten perusteella 6 114 390,19 eurolla (alv 0 %). Helsingin kaupungin ollessa arvonlisäverolain 8 c §:ssä tarkoitettu rakentamispalvelujen ostaja urakoitsija laskutti yhtiötä käänteisen arvonlisäverovelvollisuuden periaatteen mukaisesti ja samoin yhtiö Helsingin kaupunkia.

Tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannusten laskutus Helsingin kaupungilta

Yhtiö laskutti Helsingin kaupungin päätöksiin perustuen kaupungilta Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus -hankkeen tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisesta maksettuja kustannuksia tilikaudella yhteensä 474 589,56 eurolla (alv 0 %). Laskutukseen lisättiin arvonlisävero 25,5 %.

Takaukset

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 22.6.2022 (§ 187) myöntää Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -yhtiölle kasvatuksen ja koulutuksen toimialan Stadin ammattiopiston käyttöön rakennettavien Myllypuron ja Roihupellon kampusten sekä Maatullin peruskoulun, päiväkodin ja leikkipuiston investointeja varten enintään 260 000 000 euron määräisen kaupungin vakuudettoman omavelkaisen takauksen. Takaus myönnettiin osana rahoitusjärjestelyä, jolla on tarkoitus kattaa kiinteistöosakeyhtiön yhteensä enintään 264 314 000 euron suuruisten investointien edellyttämä sen hetkisten tietojen perusteella ennakoitu rahoitustarve. Rahoitusjärjestelyt kohdistuvat hankesuunnitelmissa vuosille 2021-2026 arvioitujen investointimenojen rahoittamiseksi nostettavien pitkäaikaisten lainojen ja niiden korkojen, viivästyskorkojen sekä mahdollisten perimiskulujen kattamiseksi. Nostettavien lainojen laina-aika saa olla enintään 30 vuotta. 31.12.2025 oli takausvastuuta tämän takauksen perusteella käytetty yhteensä lainojen nostoon, joiden jäljellä oleva pääoma oli yhteensä 199 673 772,00 euroa.

1958762-2

Kaupunginvaltuusto päätti 14.2.2024 (§ 33) myöntää Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -yhtiölle enintään 93 000 000 euron määräisen kaupungin omavelkaisen takauksen sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan käyttöön rakennettavan Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen investointimenojen rahoittamiseksi nostettavien pitkäaikaisten lainojen ja niiden korkojen, viivästyskorkojen sekä mahdollisten perimiskulujen kattamiseksi. Nostettavien lainojen laina-aika saa olla enintään 30 vuotta. 31.12.2025 oli takausvastuuta tämän takauksen perusteella käytetty yhteensä lainojen nostoon, joiden jäljellä oleva pääoma oli yhteensä 50 500 000,00 euroa.

HELSINGIN KAUPUNGIN TAI HELSINGIN KAUPUNKIKONSERNIIN KUULUVIEN YHTEISÖJEN JA KIIINTEISTÖ OY HELSINGIN TOIMITILOJEN VÄLISET LIIKETOIMET TAVANOMAISIN EHDIN.

Maanvuokrasopimukset, Helsingin kaupunki
Toimistotilavuokraus, Helsingin kaupunki
Katujen kunnossapito (kokonaisvastuuhoito kaupungin päätöksellä), Helsingin kaupunki
Sähkön siirto, Helsingin Sähköverkko Oy
Kaukolämpö ja kaukojäähdytys, Helsingin Oy
Vaihdopalvelut, Helsingin kaupunki

Sähkönosto

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat osti sähköenergian Helsingin Sähkö Oy:ltä dynaamisella sähkönostosopimuksella, jossa sähköenergian hinnasta pääosa määräytyi ennen toimitusjakson (kalenterivuosi) alkamista tehtyjen hintakiinnitysten perusteella. Pieni osa hinnasta määräytyi sähkömarkkinaperusteisesti. Menettelyllä pyritään ennakoituihin sähkökustannuksiin ja historiallisesti arvioiden kohtuulliseen sähkön hintaan. Sähkölaskut on kirjanpidossa käsitelty normaalisti sähkökustannuksina.

Tytäryhtiöhankeiden rakentamispalvelut

Yhtiö maksoi Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen tytäryhtiön Kiinteistö Oy Helsingin Lehtikuusentie 4:n omistukseen ja Helsingin Rudolf Steiner koulun ja kaupungin kuntalaiskäyttöön toteutettavan koulurakennuksen saneeraus- ja laajennushankkeen rakentamispalveluista Helsingin kaupungille yhteensä 314 600,00 euroa (alv 0 %), jotka yhtiö edelleenlaskutti. Hankekustannusten painottuessa saneeraukseen arvonnäköaveroittamaan hintaan lisätään normaalisti arvonnäkövero 25,5 %. Edelleenlaskutus on tehty vuoden 2026 alussa.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat tuotti toimitusjohtaja- ja isännöintipalveluja sekä näihin liittyviä tukipalveluja seuraaville Helsingin kaupungin kokonaan tai osittain omistamille yhteisöille

Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3
Kiinteistö Oy Hansasilta
Kiinteistö Oy Myllypuron Kampus

YHTIÖN OSAKKEET

Sarja	kpl	Euroa	Äänivalta/osake
Osakkeet	71 785	1 880 528,33	1

1958762-2

**KIINTEISTÖ OY HELSINGIN TOIMITILOJEN MYYNTI MUILLE KUIN
HELSINGIN KAUPUNGILLE TAI HELSINGIN KAUPUNGIN SIDOSYKSIKÖILLE****Vuokraustoiminta**

Tilavuokrat				
	Muuntamot, tukiasemat, varastot			24 635,76
	Autopaikat			24 374,00
	Toimistotilojen alivuokraus			4 600,00
Käyttökorvaukset (sähkö)				
	Sähkö			38 479,05
Hoitokulut ja poistot				
	Muuntamot	52,3 m2	13,35 e/m2/kk	-8 381,15
	Tukiasemat	12,3 m2	13,35 e/m2/kk	-1 971,09
	Varastot	15,5 m2	13,35 e/m2/kk	-2 483,90
	Autopaikat	keskim. 24 kpl	40,00 e/kpl/kk	-11 520,00
Toimiston vuokratuotoilla katettavat kulut				-4 184,39
Sähkö				-27 249,20
Tulos1				36 299,07

Palvelumyynti

Isännöintipalvelujen myyntilaskutus muilta kuin Helsingin kaupungilta tai kaupungin sidosyksiköiltä				13 849,92
Isännöintipalvelutuotannon kulut (osuus henkilöstö, hallinto ja tilakuluista)				-7 358,19
Tulos2				6 491,73
TULOS				42 790,80

Siltä osin kuin ei ole ollut tarkkaa tietoa kustannusten kohdistumisesta toiminnoille, on osuudet laskettu tilavuokrauksissa tilapinta-alojen ja koko yhtiön keskimääräisten hoitokulujen ja poistojen perusteella ja palveluissa työaikakirjanpidon asiakaskohtaisten työmenekkien sekä osin harkinnanvaraisen kokonaisarvioinnin perusteella.

Tuotot yhteensä	105 938,73	Osuudet liiketoiminnasta
Liikevaihto	8 198 077,22	1,29 %
Kokonaistuotot	13 874 376,98	0,76 %

Alittaa 500 000 euroa ja 5 % liiketoiminnasta.

Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 262,51 euroa kirjataan omaan pääomaan edellisten tilikausien voittojen tilille ja että osinkoa ei makseta.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Helsinki 17.3.2025
Paikkakunta, päiväys

Jaakko Pöykkö
Toimitusjohtaja

Sari Hildén
Hallituksen puheenjohtaja

Matti Kuusela
Hallituksen jäsen

Pia Ojavuo
Hallituksen jäsen

Kati Takanen
Hallituksen jäsen

Saara Viento
Hallituksen jäsen

1958762-2

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsinki ____ / ____ 20____ (päiväys sähköisessä allekirjoituksessa)

Paikkakunta, päiväys

BDO Oy

Teemu Koski

KHT

1958762-2

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Päiväkirja	Sähköinen arkisto
Pääkirja	Sähköinen arkisto
Tilinpäätös	Sähköinen arkisto
Tase-erittelyt	Sähköinen arkisto

Tositelajit ja säilyttämistapa

Myyntilaskut	Sähköinen arkisto
Ostolaskut	Sähköinen arkisto tositteiden kirjaamisesta
Verkkolaskut (ostolaskut)	Sähköinen arkisto
Matka- ja kululaskut, muistiot	Sähköinen arkisto
Palkat	Sähköinen arkisto
Tiliotteet, maksutositteet	Sähköinen arkisto
ALV-laskelmat	Sähköinen arkisto
Kausiveroilmoitukset	Sähköinen arkisto

Alkuperäiset paperilla vastaanotetut ostolaskut säilytetään kirjanpitovelvollisen toimesta paperilla. Jos paperilla oleva lasku on skannattu, säilytetään lasku vain sähköisenä paperittomassa arkistossa.

Matka- ja kululaskuihin liittyvät tositteen liitteenä olevat alkuperäistositteet säilytetään kirjanpitovelvollisen toimesta paperilla. Jos paperilla oleva lasku tai sen liitteet ovat skannattu, säilytetään ne vain sähköisenä paperittomassa arkistossa.

Liitetiedot

Tase-erittelyt