

# Kiinteistö Oy Käpylän Terveystalo

## Tilinpäätös

01.01.2025 - 31.12.2025

**Kiinteistö Oy Käpylän Terveystalo - 0484292-6**  
**Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2025 - 31.12.2025**

**Sisällysluettelo**

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toimintakertomus .....</b>                                       | <b>3</b>  |
| <b>Vastikerahoituslaskelma .....</b>                                | <b>7</b>  |
| <b>Talousarviovertailu .....</b>                                    | <b>8</b>  |
| <b>Tuloslaskelma .....</b>                                          | <b>9</b>  |
| <b>Tase .....</b>                                                   | <b>10</b> |
| <b>Liitetiedot .....</b>                                            | <b>12</b> |
| <b>Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset .....</b> | <b>16</b> |
| <b>Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista .....</b>                | <b>18</b> |

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

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

Tilinpäätöksen on laatinut Oiva Isännöinti Oy, 2430066-5.

## TOIMINTAKERTOMUS

### PERUSTIEDOT

Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Käpylantie 8, 00600 Helsinki.

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Kiinteistötunnus       | 091-025-884-1            |
| y -tunnus              | 0484292-6                |
| Rakennusvuosi          | 1983                     |
| Rakennukset            | 1 kpl                    |
| Huoneistoala           | 3.502,00 m <sup>2</sup>  |
| Tilavuus               | 16.894,00 m <sup>3</sup> |
| Vuokratontti           | 3.744,00 m <sup>2</sup>  |
| Vuokrasopimus voimassa | 31.12.2045               |

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät seuraavat tilat:

Kellarikerroksessa rehehuone ja talojakamo 19 m<sup>2</sup> sähköpääkeskus ja akkuhuone 22 m<sup>2</sup>, lämmönjakohuone 21 m<sup>2</sup>, hissikonehuone 2,5 m<sup>2</sup>, talon varasto 9,5 m<sup>2</sup>, väestönsuoja 80 m<sup>2</sup>, käytävät 73,5 m<sup>2</sup>, porras P1 20 m<sup>2</sup> ja porras P2 15 m<sup>2</sup>.

1. kerroksessa portaasta P1 13,5 m<sup>2</sup> ja portaasta P2 8 m<sup>2</sup>. Kattokerroksessa ilmanvaihtohuone 129 m<sup>2</sup> ja porras 2,5 m<sup>2</sup> sekä katettuna ulkopuolisina tiloina yksinomaan huoneistoa n:o 5 palveleva laatikkovarasto 16,5 m<sup>2</sup>, jätehuone 20 m<sup>2</sup>, terveysaseman jätehuone 8 m<sup>2</sup> ja polkupyöräsuoja 18 m<sup>2</sup>.

Kiinteistössä sijaitsee 2 hissiä; toinen kuuluu hsto 1:lle ja toinen hsto 14:lle.

Yhtiö on arvonlisäverollisessa käytössä 96,19 %

Yhtiön osakkeet jakaantuvat seuraavasti:

|                                 |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Altin Mustafa                   | 146 osaketta ja ääntä         |
| H:gin kaupunki                  | 2091 osaketta ja ääntä        |
| Tammitalot Oy                   | 242 osaketta ja ääntä         |
| Luontaistuotekeskus Vesanto     | 77 osaketta ja ääntä          |
| <u>Cibus Grocery Finland Oy</u> | <u>1279 osaketta ja ääntä</u> |
| Yhteensä                        | 3 835 osaketta ja ääntä       |

Helsingin kaupunki omistaa 54,52 % koko yhtiön osakekannasta.

Helsingin Konsernihankinta Oy on päättänyt ylimääräisessä yhtiökokouksessa 4.12.2009, että Koy Käpylän Terveystalo merkitsee uuden osakkeen numero 500 Helsingin Konsernihankinta Oy:n suunnatussa maksuttomassa osakeannissa.

### HALLINTO

#### Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 05.06.2025. Kokouksessa päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet enintään kahden kuukauden suuruisen ylimääräisen hoitovastikkeen perimiseksi tai jättää perimättä tarpeellinen määrä hoitovastiketta. Valtuus on voimassa kevään 2026 yhtiökokoukseen saakka.

Hallitus

1.1.-31.12.2025  
Kalevi Hinkkanen pj  
Mia Kajan  
Ernst Altunjan  
Niko Laurikainen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana kolme (3) kertaa.

Isännöinti

Kiinteistön isännöinnin on hoitanut Oiva Isännöinti Oy vastuunalaisena Isännöitsijänä/toimitusjohtajana Kari Saloranta (1.1.2025-15.6.2025), sijaisjärjestely (15.6.2025-17.9.2025) ja Petri Wuotila (17.9.2025-).

Kiinteistönhuolto

Kiinteistönhoitotehtävistä on vastannut Selco Oy.

Tilintarkastajat

Tilintarkastajaksi kevään yhtiökokouksessa päätettiin valita kaksivuotiskaudeksi 2024 – 2026 tilintarkastusyhteisö BDO ja päävastuulliseksi Teemu Koski.

Vakuutus

Yhtiöllä oli täysarvovakuutus IF Vahinkovakuutusyhtiössä. Vakuutusmeklarina on toiminut Howden Oy.

Osakeluettelomerkinnät ajalla 1.1. – 31.12.2025

Tilikaudella ei ole tehty osakeluetteloon omistajamuutoksia.

TALOUS

Talous / vastiketiedot

Vastikkeet ja käyttökorvaukset:

| Maksulajit              | Hinta  | Veloitusperuste |
|-------------------------|--------|-----------------|
| Hoitovastike Alv        |        |                 |
| 01.07.2025 - 31.12.2025 | 6,10 € | €/os/kk         |
| 01.01.2025 - 30.06.2025 | 6,10 € | €/os/kk         |
| ALV-vastike             |        |                 |
| 01.01.2025 - 31.12.2025 | 0,30 € | €/os/kk         |
| Hoitovastike            |        |                 |
| 01.07.2025 - 31.12.2025 | 6,10 € | €/os/kk         |
| 01.01.2025 - 30.06.2025 | 6,10 € | €/os/kk         |

Maksuvalmius ja taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli 11 631,05 € euroa. Tuloslaskelman mukainen hoitokate oli 11 649,97 € euroa. Yhtiön maksuvalmius oli hyvä.  
Hallitus esittää, että tilikauden tulos kirjataan yhtiön vapaan oman pääoman voitto/tappioutilille ja että osinkoa ei jaeta. Yhtiön maksuvalmius oli hyvä.

## Lainat

Tilikauden päättyessä yhtiöllä ei ole lainoja.

Tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä

| Nimi        | Määrä      | Haltija                           |
|-------------|------------|-----------------------------------|
| Panttikirja | 168 100,00 | H:gin kaupunki                    |
| Panttikirja | 52 138,00  | H:gin kaupunki                    |
| Panttikirja | 672 400,00 | Kiinteistö Oy Käpylän Terveystalo |

Yhtiön omaisuuteen on vahvistettu kiinnityksiä yhteensä 892.638 €.

## Poistot

Tilikaudella ei ole tehty poistoja

## Palkat ja palkkiot

|                                                                         |                              |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Hallituksen jäsenten kokouspalkkiot maksetaan hallituskaudelta v. 2026) | 5 750,00 € (varaus, palkkiot |
| Kiinteistöhuollon kk- sopimuspalkkiot                                   | 20 960,16 €                  |
| Isännöinnin kk-sopimuspalkkiot                                          | 18 425,40 €                  |

## Energia ja kulutustiedot

|           | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Lämpö MWh | 385,3 | 401,4 | 449,2 | 412,3 | 325   |
| Vesi m3   | 815,5 | 713,5 | 766,3 | 883,4 | 678   |
| Sähkö MWh | 100,7 | 94,7  | 73,9  | 75,8  | 119,9 |

Yhtiölle on laadittu määräysten edellyttämä energiatodistus.  
Liitteenä käyttöseurantaraportti.

## Korjaukset ja hankinnat

## Korjaukset

| Tili                                     | Määrä       |
|------------------------------------------|-------------|
| Asfaltti ym päällysteet korjaus          | 10 878,31 € |
| jätekatosten ym. korjaukset              | 2 096,00 €  |
| Kattorakenteiden korjaukset              | 1 301,21 €  |
| Eriyislaitteiden ja koneiden korj.       | 629,26 €    |
| LVI-järjestelmien korjaukset             | 6 899,44 €  |
| Sähkö-, tieto- ja kaasujärjestelm. korj. | 263,55 €    |
| Ilkivaltakorjaukset                      | 2 005,25 €  |
| Korjaukset yhteensä                      | 24 073,02 € |

Olenneiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

#### Sisäisen valvonnan riskienhallinta

Kiinteistö Oy Käpylän Terveystalon hallitus on valvonut, että Kiinteistö Oy Käpylän Terveystalo on toiminut kaupunginhallituksen konsernijaoston hyväksymien tavoitteiden ja ohjeiden mukaisesti sekä ohjannut tytäryhteisön toimintaa.

Kiinteistö Oy Käpylän Terveystalon toimitusjohtaja on huolehtinut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan asianmukaisesta järjestämisestä kaupunkikonsernin ohjeiden mukaisesti.

#### Tulevaisuuden suunnitelmat

Yhtiön varsinaisessa toiminnassa ei ole tiedossa muutoksia.

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2025 - 31.12.2025

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

Hoitotuotot

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Hoitovastikkeet                   | 280 722,00 |
| Muut kiinteistön tuotot           | 2 232,00   |
| Muut rahoitustuotot               | 1,17       |
| Luottotappiot ja muut oikaisuerät | 0,01       |

Kiinteistön tuotot yhteensä282 955,18

Kiinteistön hoitokulut

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Hoitokulut       | -265 919,09 |
| Korkokulut       | -29,83      |
| Välittömät verot | 9,74        |

Kiinteistön hoitokulut yhteensä-265 939,18

Tilikauden hoitojäämä17 016,00

Edellisten tilikausien hoitojäämä5 677,87

Seuraavalle kaudelle siirtyvä hoitojäämä22 693,87

Alv-hoitorahoituslaskelma

Alv-vastiketuotot

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Alv-vastiketuotot | 13 280,40 |
|-------------------|-----------|

Alv-vastikkeet yhteensä13 280,40

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Arvonlisävero alv-vastikkeista | -58 019,52 |
|--------------------------------|------------|

Suoritettava arvonlisävero-58 019,52

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Hoitokulujen arvonlisävero | 40 389,17 |
|----------------------------|-----------|

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Alv-laskentapalkkiot | -1 035,00 |
|----------------------|-----------|

Vähennettävät arvonlisäverot39 354,17

Tilikauden ylijäämä-5 384,95

Ed. tilikausien alv-lisäv. hoitojäämä-2 043,45

Siirtyvä alv-lisävastike-7 428,40

Kertyneet yli-/alijäämät

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Hoitorahoitus     | 22 693,87 |
| Alv-hoitorahoitus | -7 428,40 |

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä15 265,47

Täsmäytys taseeseen

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Rahoitusomaisuus            | 39 058,99  |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | -23 793,52 |

Rahoitusvalmius15 265,47

Erotus0,00

Talousarviovertailu

|                                            | 01.01.2025 - 31.12.2025 | Budjetti 2025 | Ero %        |
|--------------------------------------------|-------------------------|---------------|--------------|
| TALOUSARVIOVERTAILU                        |                         |               |              |
| HOITOTULOT                                 |                         |               |              |
| Vastikkeet                                 |                         |               |              |
| Hoitovastikkeet                            | 280 722,00              | 291 409,20    | (-3,67 %)    |
| Lisähoitovastikkeet                        | 13 280,40               | 0,00          |              |
| Vastikkeet yhteensä                        | 294 002,40              | 291 409,20    | (0,89 %)     |
| Muut kiinteistön tuotot                    | 2 232,00                | 0,00          |              |
| ./ ALV Kiinteistön tuotoista               | -58 019,52              | 0,00          |              |
| Rahoitustulot (hoito)                      | 1,17                    | 0,00          |              |
| HOITOTULOT YHTEENSÄ                        | 238 216,05              | 291 409,20    | (-18,25 %)   |
| Luottotappiot ja muut oikaisuerät          |                         |               |              |
| Luottotappiot ja muut oikaisuerät          | 0,01                    | 0,00          |              |
| Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä | 0,01                    | 0,00          |              |
| HOITOMENOT                                 |                         |               |              |
| Kiinteistön hoitomenot                     |                         |               |              |
| Henkilöstökulut                            | 0,00                    | -5 750,00     | (-100,00 %)  |
| Hallinto                                   | -28 918,77              | -28 610,36    | (1,08 %)     |
| Käyttö ja huolto                           | -32 648,85              | -35 972,44    | (-9,24 %)    |
| Ulkoalueiden hoito                         | -5 868,23               | -10 000,00    | (-41,32 %)   |
| Siivous                                    | -987,69                 | -2 000,00     | (-50,62 %)   |
| Lämmitys                                   | -40 275,46              | -50 476,00    | (-20,21 %)   |
| Vesi ja jätevesi                           | -7 858,46               | -4 000,00     | (96,46 %)    |
| Sähkö ja kaasu                             | -17 892,00              | -15 000,00    | (19,28 %)    |
| Jätehuolto                                 | -41 466,31              | -33 000,00    | (25,66 %)    |
| Vahinkovakuutukset                         | -4 248,97               | -5 000,00     | (-15,02 %)   |
| Vuokrat                                    | -32 318,48              | -33 000,00    | (-2,07 %)    |
| Kiinteistövero                             | -30 397,85              | -30 750,42    | (-1,15 %)    |
| Korjaukset                                 | -24 073,02              | -15 000,00    | (60,49 %)    |
| ./ ALV kiinteistön hoitokuluista           | 40 389,17               | 684,06        | (5 804,33 %) |
| Hoitokorot                                 | -29,83                  | 0,00          |              |
| HOITOMENOT YHTEENSÄ                        | -226 594,75             | -267 875,16   | (-15,41 %)   |
| Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)     | 11 621,31               | 23 534,04     | (-50,62 %)   |

Tuloslaskelma

01.01.2025 - 31.12.2025

01.01.2024 - 31.12.2024

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Hoitovastikkeet     | 280 722,00 | 278 421,00 |
| Lisähoitovastikkeet | 13 280,40  | 13 280,40  |

Vastikkeet yhteensä

294 002,40291 701,40

|                               |            |            |
|-------------------------------|------------|------------|
| Muut kiinteistön tuotot       | 2 232,00   | 2 232,00   |
| ./. ALV Kiinteistön tuotoista | -58 019,52 | -55 756,24 |

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

238 214,88238 177,16

Luottotappiot ja muut oikaisuerät

|                                   |      |      |
|-----------------------------------|------|------|
| Luottotappiot ja muut oikaisuerät | 0,01 | 0,00 |
|-----------------------------------|------|------|

Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä

0,010,00

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

|                                   |            |            |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Hallinto                          | -28 918,77 | -29 713,69 |
| Käyttö- ja huolto                 | -32 648,85 | -45 363,85 |
| Ulkoalueiden hoito                | -5 868,23  | -7 905,59  |
| Siivous                           | -987,69    | -1 920,32  |
| Lämmitys                          | -40 275,46 | -51 427,11 |
| Vesi ja jätevesi                  | -7 858,46  | -5 408,26  |
| Sähkö ja kaasut                   | -17 892,00 | -10 365,76 |
| Jätehuolto                        | -41 466,31 | -44 850,80 |
| Vahinkovakuutukset                | -4 248,97  | -3 828,81  |
| Vuokrat                           | -32 318,48 | -31 738,77 |
| Kiinteistövero                    | -30 397,85 | -30 750,42 |
| Korjaukset                        | -24 073,02 | -39 026,36 |
| Muut hoitokulut                   | 0,00       | 11 512,70  |
| ./. ALV kiinteistön hoitokuluista | 40 389,17  | 42 487,86  |

Kiinteistön hoitokulut yhteensä

-226 564,92-248 299,18

HOITOKATE

11 649,97-10 122,02

Rahoitustuotot ja -kulut

|                    |        |        |
|--------------------|--------|--------|
| Korkotuotot        | 1,17   | 1,41   |
| Korkokulut         | -29,83 | 0,00   |
| Muut rahoituskulut | 0,00   | -81,27 |

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä

-28,66-79,86

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

11 621,31-10 201,88

Välittömät verot

9,740,00

TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO

11 631,05-10 201,88