

# Kiinteistö Oy Kaapelitalo

## TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

**1.1. - 31.12.2025**

**Säilytettävä vähintään 31.12.2035 asti.**

Osoite:  
Kiinteistö Oy Kaapelitalo  
Tallberginkatu 1 C 15  
00180 HELSINKI  
Kotipaikka Helsinki  
Y-tunnus 0873650-6

**TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS 1.1. - 31.12.2025**

**SISÄLLYSLUETTELO**

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| TOIMINTAKERTOMUS.....                                        | 1  |
| TULOSLASKELMA .....                                          | 4  |
| TASE.....                                                    | 5  |
| LIITETIEDOT .....                                            | 7  |
| LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA.....                | 10 |
| KÄYTETYT TOSITELAJIT .....                                   | 10 |
| TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET ..... | 11 |
| TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ .....                                    | 11 |

Tilinpäätös ja toimintakertomus on säilytettävä vähintään 31.12.2035 asti.

Tilikauden tositteet on säilytettävä vähintään 31.12.2031 asti.

Tilinpäätöksen on laatinut

Aallon Jyväskylä Oy

## TOIMINTAKERTOMUS

Yhtiö aloitti varsinaisen toimintansa 27.11.1991. Yhtiön kotipaikka on Helsinki. Yhtiön osakepääoman muodostaa 10 611 saman sarjan osaketta, jotka kaikki omistaa Helsingin kaupunki. Yhtiöllä on vuodesta 2017 ollut tytäryhtiö Kaapelin Mediakeskus Oy, jonka ainoa osakkeenomistaja se on.

Tilikauden 2025 aikana yhtiön talouden ennustettiin palautuvan tasapainoon, kun omistajan päättämien pääomistusten ansiosta yhtiö pystyisi maksamaan takaisin koronapandemian ja Tanssin talon kustannusylityksen johdosta otetut lainat. Tilikauden tulos ylitti kuitenkin odotukset, kun liikevaihtotavoite saavutettiin haastavasta markkinatilanteesta riippumatta, rahoitustuottojen ylittäessä odotukset ja kun kustannuspuolella saavutettiin säästöjä leudon talven ansiosta, ennakoitujen tes-korotusten jaksottuessa useammalle vuodelle ja rahoituskulujen jäätyä ennakoitua alemmiksi.

### Kiinteistökehitys:

Tilikauden aikana yhtiön kiinteistöjen peruskorjauksissa palattiin pandemiaa edeltävälle tasolle. Kiinteistöihin tehtiin mm. energiatehokkuutta ja turvallisuutta parantavia investointeja sekä lvi-korjauksia. Lisäksi automatiikkaa, internetinfraa ja ikkunoita uusittiin. Tilikaudella yhtiö myös teetti kiinteistöjensä kunnosta pitkän tähtäimen suunnitelman (PTS) strategiatyön tueksi. Kaupungin maksaman investointiavustuksen turvin yhtiö aloitti Suvilahden rakennushistorialliset peruskorjaukset. Tilikauden aikana toteutettiin Kattilahallin oikeanpuoleisen piipun peruskorjaus.

### Vuokraustoiminta ja vuokralaispalvelut:

Tilikaudella yhtiö onnistui vuokraustoiminnassaan erinomaisesti. Haastavasta markkinatilanteesta huolimatta yhtiön pitkäaikaisten tilojen vuokrausaste pysyi erittäin korkeana ja käytännössä saavutti liikevaihtotavoitteensa. Vuoden lopussa pitkäaikaisten tilojen vuokrausaste oli n. 99 %. Lyhytaikaisten tapahtumatilojen kysyntä kasvoi loppuvuotta kohti ja niiden liikevaihtotavoite ylitettiin. Vuokralaistyytyväisyys kasvoi entisestään ollen nyt 8,93/10.

### Kävijäpalvelut:

Yhtiön kävijäpalvelut keskittyvät Kaapelitehtaan ja Suvilahteen. Tilikaudella panostettiin erityisesti Kaapelitehtaan kävijäpalveluihin. Tammikuussa Lasipihan infopisteellä aloitti uusi henkilökunta, maaliskuussa uusittiin Kaapelitehtaan Konttorin konsepti ja tila nimettiin Kaapelitehtaan Kahvibaariksi, loppukesästä uusittiin ns. museoportit ja syksyllä avattiin kellarin historiakäytävä sekä edustan Ämyri-ääni-installaatio. Kävijätyytyväisyys pysyi muuttumattomana edellisvuodesta (84/100).

### Organisaatio, tukitoiminnot ja työtavat:

Tilikauden aikana yhtiön työehtosopimus vaihtui. Avaintan työnantajajärjestön lopettaessa toimintansa myös sen johdolla neuvoteltu työehtosopimus päättyi. Yhtiö siirtyi kuntatyönantajan yrityssektorin työehtosopimuksen Ytesin piiriin. Tilikauden aikana yhtiön henkilökunta vahvistui, kun Aino Sadeniemi palkattiin viestintäassistentiksi ja kun Johanna Rautoja ja Heta Nikula palkattiin tytäryhtiö Kaapelin Mediakeskuksen työntekijöiksi Kaapelitehtaan infopisteeseen. Myös yhtiön hallituksessa tapahtui muutoksia, kun Pauliina Saareksen, Dimitri Qvintuksen ja Jarkko Lehmuksen kaudet tulivat päätökseensä. Uusina hallitusjäseninä aloittivat Gita Kadambi, Otto Kylmälä ja Milla Tanskanen. Tilikauden aikana valmistui yhtiön uusi strategia yhteistyössä yhtiön hallituksen, johdon ja työntekijöiden kanssa.

### Uudistuminen – Tapahtumat, kokeilut ja kansainvälinen yhteistyö:

Tilikauden aikana yhtiö osallistui aktiivisesti eurooppalaisten yhteistyöverkostojensa ECBN (European Creative Business Network), ECHN (European Creative Hubs Network), EIT Culture & Creativity KIC (Euroopan innovaatio- ja teknologiainstituutin kulttuurin ja luovan alan innovaatioyhteisö) ja TEH (Trans Europe Halles) toimintaan hakien näin uusia ideoita omiin aktiviteetteihinsa. Yhtiö osallistui myös Greening the hubs-nimiseen EU-hankkeeseen.

Tilikaudella järjestettiin myös perinteiset Kaapelitehtaan Taiteiden yö sekä Planet Suvilahti -tapahtumat. Lisäksi yhtiö oli mukana Armas-festivaalin tuottamisessa.

### Ekologinen, sosiaalinen ja taloudellinen vastuullisuus:

Edellistilikausien tapaan yhtiö toteutti myös vuonna 2025 Ekokompassi-ympäristöohjelmaa kiinteistöissään. Tämän puitteissa käynnistettiin VSME-standardin käyttöönotto ja vastuullisuusprojekti, jonka osana tehdään ilmatorstikartoitus. Myös Merikaapelihallin ikkunoihin asennettiin lämpenemistä ehkäisevät suojakalvot. Lisäksi yhtiö liittyi omana raportointiyksikkönään kuntien enregiatehokkuussopimukseen. Sosiaalinen vastuullisuuden puitteissa henkilökuntaa koulutettiin turvallisemman tilan ohjeiden osalta ja yhtiön toimitusjohtaja osallistui työsuojelukoulutukseen. Taloudellista vastuullisuutta yhtiö harjoitti mm. kilpailuttamalla tilikauden aikana alihankintapalvelut, joiden puitesopimukset päättyivät tilikauden lopussa.

### Talous:

Yhtiön liikevaihto oli tilikaudella 9 036 131,94 euroa (vuonna 2024: 9 146 636,46). Tulos poistojen jälkeen oli 529 543,71 euroa voitollinen (vuonna 2024: -12 613,64 euroa). Hallitus esittää, että voitto siirretään voitto/tappiotilille, ja että osinkoa ei makseta.

Pitkäaikaiset tilat edustivat noin 93 % liikevaihdosta ja lyhytaikaisesti vuokrattavien tapahtumatilojen tuotot edustivat noin

7% yhtiön liikevaihdosta. Kiinteistö Oy Kaapelitalon arvonlisäverollisuuden aste vaihtelee kohteittain, pitkäaikaisista vuokratuloista yli puolet ovat arvonlisäverollisia, lyhytaikaiset vuokratulot ovat kokonaan arvonlisäverollisia. Yhtiö hallinnoimista pinta-aloista yli puolet ovat arvonlisäverollisessa käytössä.

Leuto alkuvuosi näkyy selvästi energiakustannuksissa. Omistajan tekemien toimenpiteiden vuoksi yhtiön rahoituskustannukset ovat merkittävästi pienemmät kuin edellisellä vuonna. Yhtiö on myös jatkanut aiempien vuosien tapaan tiukkaa linjaa korjauskulujen kanssa. Tilikauden 2025 aikana yhtiön perusliiketoiminta on pyörinyt tuloksellisesti. Yhtiö on saavuttanut taloudellisen tulostavoitteensa ja pystyi myös vahvistamaan kassaansa suunnitellusti.

#### **Lähipiiriliiketoimet:**

Yhtiö on tunnistanut tilikauden lähipiiriliiketoimet. Yhtiöllä ei ollut tilikaudella merkittäviä tai epätavanomaisin ehdoin tehtyjä lähipiiriliiketoimia.

#### **Hallitus:**

Tilikauden lopussa hallitukseen kuuluivat Marja-Leena Rinkineva (pj.), Juha Ahonen (vpj.), Pontus Juntunen, Gita Kadambi, Otto Kylmälä, Milla Tanskanen ja Anna Tuori. Hallitus kokoontui tilikauden aikana 9 kertaa. Sääntömääräinen yhtiökokous pidettiin 28.5.2025, ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 8.9.2025 sekä ylimääräisen yhtiökokouksen jatkokokous 16.9.2025. Hallituksen jäsenten palkkiot olivat vuonna 2025: 31 885,00 euroa. Toimitusjohtajan palkka luontoisetuineen vuonna 2025 oli 124 286,91 euroa.

Vastuullisena tilintarkastajana toimi Teemu Koski, BDO Oy.

#### **Arvio tulevasta kehityksestä:**

Tilikauden 2026 aikana yhtiön perusliiketoiminnan ennustetaan pyörivän tuloksellisesti, mutta kiinteistömarkkinan haastava tilanne sekä valtion merkittävät leikkaukset kulttuurimäärärahoihin voivat johtaa vuokrausasteen laskuun. Toimintaa ohjaa yhtiön uusi strategia, joka ulottaa vuoden 2026 alusta vuoden 2029 loppuun. Sen mukaisesti yhtiön tavoitteena on vahvistaa strategiaudella omaa taloudellista toimintakykyään, tehdä keskuksistaan entistä houkuttelevampia paitsi vuokralaisille myös kävijöille sekä valmistautua kiinteistöjen kehittämiseen sekä ilmastonmuutoksen tuomiin haasteisiin.

### **TYTÄRYHTEISÖJEN SISÄISEN VALVONNAN JA RISKIENHALLINNAN SELONTEKO 2025**

Kiinteistö Oy Kaapelitalon hallitus on valvonut, että Kiinteistö Oy Kaapelitalo on toiminut kaupunginhallituksen konsernijaoston hyväksymien tavoitteiden ja ohjeiden mukaisesti sekä ohjannut tytäryhteisön toimintaa. Kiinteistö Oy Kaapelitalon toimitusjohtaja on huolehtinut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan asianmukaisesta järjestämisestä kaupunkikonsernin ohjeiden mukaisesti. Yhtiön hallitus on arvioinut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämistä, toimeenpanoa ja toimivuutta 3.4.2025 pidetyssä kokouksessaan.

#### **Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen**

Yhtiön riskienhallinta ja sisäinen valvonta on järjestetty osana yhtiön toiminnan muuta kontrollia. Yhtiössä ei ole erillistä sisäisen tarkastuksen organisaatiota. Taloudellisissa asioissa henkilöiden tehtävänkuvaukset, osto- ja tilausvaltuuksien määrittelyt ja ohjeistetut laskujen hyväksymismenettelyt, joilla vältetään vaarallisten ketjujen syntyminen, ovat riittäviksi katsotut kontrollin tavat.

Ulkoisiin riskeihin yhtiö on varautunut kiinteistöjen asianmukaisella hoidolla ja turvavälineillä. Henkilökunta on koulutautunut ensiavun antamiseen. Toimintayksikköjen pelastussuunnitelmat päivitetään säännöllisesti. Kahdessa yksikössä järjestetään vuosittain runsaasti yleisötilaisuuksia, joiden järjestäjiltä edellytetään lisäksi omia, viranomaisten määrittämiä turvallisuusjärjestelyjä. Kysymyksissä, jotka vaativat ulkopuolista osaamista (mm. juridiset kysymykset), yhtiö käyttää hyvämaineisia konsulttiyrityksiä apunaan. Ukrainan sodan sytyttyä yhtiö päivitti riskikartoitustaan.

#### **Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toteutumisen arviointi**

Yhtiön omistamien pitkäaikaisten vuokratilojen vuokrausaste on pysynyt erittäin korkeana, lähellä 100 %:a ja samaan aikaan luottotappiot ovat pysyneet hyvin alhaisina. Yhtiö on pystynyt ennakoimaan kiinteistöjensä kuntoon liittyviä riskejä jatkuvalla monitoroinnilla ja ennakoivilla kunnostustoimilla. Sopimusteitse yhtiö on voinut suojautua riskeiltä, jotka liittyvät vuokralaisten toimintaan. Päivittämällä riskianalyysiä yhtiö on voinut tunnistaa uusia riskejä, jotka ovat johtuneet ulkoisista tekijöistä kuten kulttuurisektoriin kohdistuneet avustusleikkaukset. Yhtiön strategia tarjota huokeita työskentelytiloja suurella määrällä toimijoita on suojannut yhtiötä viime vuosien kiinteistöliiketoiminnan ja erityisesti toimistovuokrauksen matalasuhdanteelta.

#### **Arvio sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan nykytilasta**

Tekemänsä arvioinnin perusteella Koy Kaapelitalo esittää, että sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tila on hyvä.

#### **Toteutuneet merkittävät riskit**

Merkittävimmät toteutuneet riskit olivat kahden suuren vuokralaisen irtisanoutuminen tiloistaan N10:ssä. Tiloja ei saatu vuokrattua niiden entisessä koossa, vaan ne jouduttiin pilkkomaan pienemmiksi kokonaisuuksiksi, mihin kului sekä aikaa että rahaa. Riskiin oli kuitenkin varauduttu budjetissa, ja kun tilat saatiin kuin saatiinkin vuokrattua, yhtiön onnistui riskin toteutumisesta huolimatta saavuttamaan liikevaihtotavoitteensa.

### **Merkittävimmät riskit ja niiden hallinta**

Yhtiö arvioi, että suurimmat riskit tilikaudella 2026 liittyvät Suvilahden rakennushistoriallisiin peruskorjauksiin. Hankkeet ovat yhtiön kokoon nähden mittavia, ne koskevat historiallisia kohteita ja ne toteutetaan julkisina hankintoina, mistä yhtiölle ei ole mittavaa kokemusta. Hiljattaiset maailmanpoliittiset tapahtumat ovat herättäneet yhtiön myös pohtimaan omien tietojärjestelmiensä toimittajien maantieteellistä sijaintia. Yhtiön toiminnot nojaavat lähes täydellisesti yhdysvaltalaisen yritysten palveluihin.

### **Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kehittämiskohteet ja kehittäminen**

Yhtiön toiminnassa ei ole havaittu riskienhallintaan liittyviä merkittäviä puutteita tai epäkohtia, ellei riippuvuutta yhdysvaltalaisiin palveluntarjoajiin tietojärjestelmien osalta lasketa tällaiseksi. Yhtiön tuleekin pohtia, tulisiko palveluntarjoajia vaihtaa eurooppalaisiin vaihtoehtoihin, mikäli sellaisia on olemassa.

### **SOPIMUSTEN HALLINNAN SELONTEKO**

Sopimusten hallinnan selonteko toteutettiin tilikauden 2025 aikana. Hallitus hyväksyi selonteon luonnoksen 4.9.2025.

### **Sopimusten hallinnan toteutumisen arviointi**

Yhtiö arvio sopimusten hallinnan toteutuneen hallitusti, selonteossa esitetyllä tavalla.

### **Yhtiön arvio sopimusten hallinnan nykytilasta**

Yhtiön arvio sopimusten hallinnan nykytilasta on hyvä.

### **Toteutuneet merkittävät sopimusriskit**

Tilikauden aikana ei ole toteutunut merkittäviä sopimusriskejä.

### **Merkittävimmät sopimusriskit ja niiden hallinta**

Nykytiedon valossa yhtiö ei ole identifioinut merkittäviä sopimusriskejä tilikautta 2026 koskien.

### **Sopimusten hallinnan kehittämiskohteet ja kehittäminen**

Osana vastuullisuustyötään yhtiö tarkistaa, tuleeko sen sopimuksiin lisätä vastuullisuustyöhön liittyviä ehtoja.

## TULOSLASKELMA

|                                                                  | 1.1. - 31.12.2025    | 1.1. - 31.12.2024    |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>LIIKEVAIHTO</b>                                               |                      |                      |
| Vuokrat pitkäaikaiset                                            | 8.075.286,17         | 8.127.498,93         |
| Vuokrat lyhytaikaiset                                            | 661.588,80           | 711.391,28           |
| Käyttökorvaukset                                                 | 299.256,97           | 307.746,25           |
| <b>LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>                                      | <b>9.036.131,94</b>  | <b>9.146.636,46</b>  |
| <b>Muut kiinteistön tuotot</b>                                   |                      |                      |
| Muut kiinteistön tuotot                                          | 147.848,39           | 218.947,15           |
| <b>Muut kiinteistön tuotot yhteensä</b>                          | <b>147.848,39</b>    | <b>218.947,15</b>    |
| <b>HENKILÖSTÖKULUT</b>                                           |                      |                      |
| Palkat ja palkkiot                                               | -1.276.648,65        | -1.328.628,62        |
| Eläkekulut                                                       | -219.614,43          | -224.367,40          |
| Muut henkilösivukulut                                            | -177.468,40          | -144.758,39          |
| <b>HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ</b>                                  | <b>-1.673.731,48</b> | <b>-1.697.754,41</b> |
| <b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>                               |                      |                      |
| Rakennuksista ja rakennelmista                                   | -1.272.737,23        | -1.285.601,94        |
| Koneista ja kalustosta                                           | -71.150,67           | -87.634,39           |
| Arvonalentumiset                                                 | 6.698,62             | -317.016,39          |
| <b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ</b>                      | <b>-1.337.189,28</b> | <b>-1.690.252,72</b> |
| <b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>                                    |                      |                      |
| Hallinto                                                         | -930.558,66          | -763.664,60          |
| Käyttö ja huolto                                                 | -206.855,35          | -186.811,02          |
| Ulkoalueiden hoito                                               | -29.983,73           | -55.178,66           |
| Siivous                                                          | -270.710,30          | -258.434,21          |
| Lämmitys                                                         | -911.124,73          | -1.109.307,46        |
| Vesi ja jätevesi                                                 | -173.631,83          | -156.668,32          |
| Sähkö ja kaasu                                                   | -639.117,64          | -673.361,96          |
| Jätehuolto                                                       | -100.700,23          | -112.301,18          |
| Vahinkovakuutukset                                               | -49.041,86           | -44.147,74           |
| Vuokrat                                                          | -1.247.977,52        | -1.216.689,78        |
| Kiinteistövero                                                   | -230.135,64          | -232.437,47          |
| Korjaukset                                                       | -518.275,13          | -346.099,89          |
| Saadut korvaukset ja avustukset                                  |                      | 6.377,61             |
| Muut hoitokulut                                                  | -21.793,76           | -21.699,04           |
| <b>LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT</b>                              |                      |                      |
| Luottotappiot ja oikaisuerät                                     | -6.955,13            | -2.716,56            |
| Luottotappiot ja oikaisuerät, Alv                                | -0,92                |                      |
| <b>LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT YHTEENSÄ</b>                     | <b>-6.956,05</b>     | <b>-2.716,56</b>     |
| Oman käytön arvonlisävero                                        | -89.932,28           | -89.737,56           |
| <b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>                           | <b>-5.426.794,71</b> | <b>-5.262.877,84</b> |
| <b>HOITOKATE</b>                                                 | <b>746.264,86</b>    | <b>714.698,64</b>    |
| <b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>                                  |                      |                      |
| Korkotuotot                                                      | 65.909,32            | 24.759,45            |
| Muut rahoitustuotot                                              | 4.654,40             | 5.042,00             |
| Korkokulut                                                       | -283.054,99          | -740.624,72          |
| Muut rahoituskulut                                               | -4.229,88            | -16.489,01           |
| <b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ</b>                         | <b>-216.721,15</b>   | <b>-727.312,28</b>   |
| <b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-<br/>SIIRTOJA JA VEROJA</b> | <b>529.543,71</b>    | <b>-12.613,64</b>    |
| <b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)</b>            | <b>529.543,71</b>    | <b>-12.613,64</b>    |

## TASE

|                                                | 31.12.2025           | 31.12.2024           |
|------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>VASTAAVAA</b>                               |                      |                      |
| <b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>                       |                      |                      |
| Aineelliset hyödykkeet                         |                      |                      |
| Maa-alueet                                     | 6.240.000,00         | 6.240.000,00         |
| Omistusrakennukset ja rakennelmat              |                      |                      |
| Rakennukset ja rakennelmat                     | 62.364.124,12        | 62.994.495,24        |
| Rakennuksen koneet ja laitteet                 | 31.414,56            | 24.412,10            |
| Rakennukset ja rakennelmat yhteensä            | 62.395.538,68        | 63.018.907,34        |
| Koneet ja kalusto                              |                      |                      |
| Koneet ja kalusto                              | 182.037,44           | 238.490,45           |
| Koneet ja kalusto yhteensä                     | 182.037,44           | 238.490,45           |
| Muut aineelliset hyödykkeet                    |                      |                      |
| Muut aineelliset hyödykkeet                    | 8.884,93             | 8.884,93             |
| Muut aineelliset hyödykkeet yhteensä           | 8.884,93             | 8.884,93             |
| Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat       |                      | 40.480,24            |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä                | 68.826.461,05        | 69.546.762,96        |
| Sijoitukset                                    |                      |                      |
| Osuudet saman konsernin yrityksissä            | 36.850,70            | 30.152,08            |
| Sijoitukset yhteensä                           | 36.850,70            | 30.152,08            |
| <b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>              | <b>68.863.311,75</b> | <b>69.576.915,04</b> |
| <b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>                     |                      |                      |
| Saamiset                                       |                      |                      |
| Pitkäaikaiset saamiset                         |                      |                      |
| Muut saamiset                                  | 300,00               | 300,00               |
| Pitkäaikaiset saamiset yhteensä                | 300,00               | 300,00               |
| Lyhytaikaiset saamiset                         |                      |                      |
| Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset) | 234.934,83           | 263.016,77           |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä           | 1.893.160,53         | 369.729,43           |
| Muut saamiset                                  | 4.155,78             | 13.020,95            |
| Siirtosaamiset                                 | 17.542,01            | 14.068,75            |
| Lyhytaikaiset saamiset yhteensä                | 2.149.793,15         | 659.835,90           |
| Saamiset yhteensä                              | 2.150.093,15         | 660.135,90           |
| Rahat ja pankkisaamiset                        | 115.507,33           | 57.972,13            |
| <b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>            | <b>2.265.600,48</b>  | <b>718.108,03</b>    |
| <b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>                      | <b>71.128.912,23</b> | <b>70.295.023,07</b> |

## TASE

|                                                   | 31.12.2025           | 31.12.2024           |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>VASTATTAVAA</b>                                |                      |                      |
| <b>OMA PÄÄOMA</b>                                 |                      |                      |
| Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma            | 892.236,95           | 892.236,95           |
| Vararahasto                                       | 13.467.648,21        | 13.467.648,21        |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto            | 48.550.450,52        | 34.543.592,86        |
| Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)        | -1.420.819,49        | -1.408.205,85        |
| Tilikauden voitto/tappio                          | 529.543,71           | -12.613,64           |
| <b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>                        | <b>62.019.059,90</b> | <b>47.482.658,53</b> |
| <b>VIERAS PÄÄOMA</b>                              |                      |                      |
| Pitkäaikainen vieras pääoma                       |                      |                      |
| Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)        | 6.267.700,00         | 11.466.600,00        |
| Saadut ennakot (pitkäaikaiset)                    | 37.061,44            | 34.133,51            |
| Velat saman konsernin yrityksille (pitkäaikaiset) |                      | 8.958.333,35         |
| Muut velat (pitkäaikaiset)                        | 527.233,21           | 476.531,53           |
| <b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>       | <b>6.831.994,65</b>  | <b>20.935.598,39</b> |
| Lyhytaikainen vieras pääoma                       |                      |                      |
| Lainat rahoituslaitoksilta                        | 448.900,00           | 823.900,00           |
| Saadut ennakot                                    | 925.627,77           | 49.588,04            |
| Ostovelat                                         | 192.037,37           | 181.491,90           |
| Velat saman konsernin yrityksille                 | 203.405,87           | 266.985,34           |
| Muut velat                                        | 129.112,25           | 157.061,86           |
| Siirtovelat                                       | 378.774,42           | 397.739,01           |
| <b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>       | <b>2.277.857,68</b>  | <b>1.876.766,15</b>  |
| <b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>                     | <b>9.109.852,33</b>  | <b>22.812.364,54</b> |
| <b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>                       | <b>71.128.912,23</b> | <b>70.295.023,07</b> |

## LIITETIEDOT

### TIEDOT EMOYRITYKSESTÄ

Yhtiö kuuluu Helsingin kaupunkikonserniin.

Konsemitilinpäätös on saatavissa Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastolta, Pohjoisesplanadi 15-17 00170 Helsinki.

### TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) pienyrittysäännösten mukaisesti.

### POISTOT

Tilikaudella 2025 koneista ja kalustosta on tehty 25 %:n menojäännöspoisto. Rakennuksista on tehty 2 %:n menojäännöspoisto.

Tytäryhtiön osakkeet on arvostettu taseessa tytäryhtiön tilinpäätöksen 31.12.2025 mukaisen oman pääoman mukaisesti 36.850,70 euroon. Tilikaudella 2024 tehtyä arvonalennusta 317 016,39 euroa, on palautettu tilikaudella 6.698,62 euroa. (L TT99512015)

### ANNETUT VAKUUDET JA TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET

Lainat, joiden vakuudeksi annettu kiinteistökiinnityksiä

|          | 2025         | 2024          |
|----------|--------------|---------------|
| Yhteensä | 6.716.600,00 | 12.290.500,00 |

Yhtiöllä on käyttämätöntä käyttötilin limiittiä 1.000.000,00 euroa.

Kiinteistökiinnitykset (LTT9942512003-9942512009, 9942512021)

Kiinteistö 91-20-784-7-L3 kohdistuu 41 yhteensä 15.180.760,91 euron arvosta kiinteistökiinnitystä, jotka ovat lainojen vakuutena Nordeassa ja Danske Bankissa.

Hallinto-oikeuden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys 18.3.1993/1121. Vuokra-alue on tonttia nro 1 vastaava alue korttelissa no 20001, joka muodostuu 11.288 neliömetrin suuruisesta osasta tonttia no 91-20-784-7.

|               |                                |
|---------------|--------------------------------|
| Vuokranantaja | Helsingin kaupunki             |
| Vuokralainen  | Kiinteistö Oy Kaapelitalo      |
| Vuokrasopimus | 13.1.1993, päivitys 16.11.2022 |
| Voimassa      | 31.12.2052 asti                |

Kiinteistöön 91-22-699-12 kohdistuu yksi 6.162.000,00 euron arvoinen kiinteistökiinnitys, joka on Danske Bankin hallussa.

Muu oikeus 91-22-699-12 28.6.2004 / 8581

Maanalaisen alueen käyttöoikeussopimus 5.3.2003, Kiinteistö Oy Rock Vallila (1709145-5).

Koronvaihtosopimus (LTT9942512017)

Ki Oy Kaapelitalolla on koronvaihtosopimus, joka on voimassa 17.12.2029 saakka. Sopimuksen nimellisarvo on 6.154.100,00 euroa, jonka markkina arvo 31.12.2025 on +57.959,00 euroa.

### SAADUT VAKUUDET

Vuokravakuudet ja avainpantit (LTT9942512010)

|                           |            |                       |
|---------------------------|------------|-----------------------|
| Kiinteistö Oy Kaapelitalo | 554.825,69 | rahana yhtiön tilillä |
|---------------------------|------------|-----------------------|

#### SAADUT MUUT VAKUUDET

|                                                             | 2025       | 2024       |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Pankkikirja-, panttaustili- ja teosvakuudet (LTT9942512011) | 251.003,09 | 245.397,81 |

#### VUOKRAVASTUUT MAANVUOKRISTA

|                                    | 2025          | 2024          |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Helsingin kaupunki (LTT9942512018) | 29.740.317,87 | 30.504.270,16 |

#### LEASINGVUOKRAVASTUUT (LTT9942512012-9942512013, 9942512020, 9942512022)

|                                         | 2025      | 2024      |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|
| Leasingvastuut seuraavalla tilikaudella | 23.261,20 | 16.181,02 |
| Yli vuoden kuluttua erääntyvät          | 51.890,37 | 44.821,08 |
| Yhteensä                                | 75.151,57 | 61.002,10 |

#### MUUT TASEEN ULKOPUOLISET VASTUUT

Kiinteistö Oy Kaapelitalo on solminut tilikaudella 2026 toteutettavista korjausurakoista sopimukset, joista vastuuta on yhteensä 1.411.700 euroa. (LTT9942512019)

#### HENKILÖSTÖ

Yhtiöllä oli tilikauden lopussa palveluksessaan 22 henkilöä. (LTT9942512014)

#### KIINTEISTÖINVESTOINNIN PALAUTUS- JA TARKISTAMISVASTUU

Yhtiö on velvollinen tarkistamaan vuosina 2014-2021 valmistuneista kiinteistöinvestoinneista tekemiään arvonalisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana.

Tarkistusvastuun enimmäismäärä per 31.12.2025 on yhteensä 5.289.256,75 euroa. (LTT9942512016)

#### SAAMISET JA VELAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILLE

|                       | 2025         | 2024       |
|-----------------------|--------------|------------|
| Konsemitilisaamiset   | 1.885.987,47 | 364.447,89 |
| Konsemimyyntisaamiset | 7.173,06     | 5.281,54   |
| Saamiset yhteensä     | 1.893.160,53 | 319.882,49 |

|                  | 2025       | 2024         |
|------------------|------------|--------------|
| Velkakirjalainat | 0,00       | 8.958.333,35 |
| Saadut ennakot   | 313,75     | 198,40       |
| Ostovelat        | 203.092,12 | 238.792,15   |
| Siirtovelat      | 0,00       | 27.994,79    |
| Velat yhteensä   | 203.092,12 | 9.225.318,69 |

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

|                             | 2025          | 2024          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Osakepääoma 1.1.            | 892.236,95    | 892.236,95    |
| Osakepääoma 31.12.          | 892.236,95    | 892.236,95    |
| Vararahasto 1.1.            | 13.467.648,21 | 13.467.648,21 |
| Vararahasto 31.12.          | 13.467.648,21 | 13.467.648,21 |
| Sidottu oma pääoma yhteensä | 14.359.885,16 | 14.359.885,16 |

VAPAA OMA PÄÄOMA

|                                               |               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.   | 34.543.592,86 | 34.543.592,86 |
| Lisäykset tilikaudella                        | 14.006.857,66 | 0,00          |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12. | 48.550.450,52 | 34.543.592,86 |
| Edellisten tilikausien voitto (tappio)        | -1.420.819,49 | -1.408.205,85 |
| Tilikauden voitto/tappio                      | 529.543,71    | -12.613,64    |
| Vapaa oma pääoma yhteensä                     | 47.659.174,74 | 33.122.773,37 |
| OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ                           | 62.019.059,90 | 47.482.658,53 |

## LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

|                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| Pääkirjanpidon päiväkirja       | Fivaldin sähköinen arkisto |
| Pääkirjanpidon pääkirja         | Fivaldin sähköinen arkisto |
| Ostoreskontran päiväkirjat      | Fivaldin sähköinen arkisto |
| Vuokrareskontran päiväkirjat    | Fivaldin sähköinen arkisto |
| Ostolaskut                      | Fivaldin sähköinen arkisto |
| Tilinpäätös ja toimintakertomus | säilytetään sähköisesti    |
| Tase-erittelyt                  | säilytetään sähköisesti    |

## KÄYTETYT TOSITELAJIT

|    |                            |
|----|----------------------------|
| 1  | Myyntilaskut               |
| 2  | Suoritukset                |
| 5  | Ostolaskut                 |
| 6  | Maksut                     |
| 8  | Muistio                    |
| 10 | Kassamaksut                |
| 11 | KH tavoite                 |
| 12 | KH tav. korjaus            |
| 13 | KH maksu                   |
| 14 | KH automaattikirjaukset    |
| 17 | Autom.kirjaukset           |
| 18 | ALV Autom.kirjaukset       |
| 20 | Konekielinen tiliote -2425 |
| 21 | Konekielinen tiliote -2412 |
| 23 | Konekielinen tiliote -9714 |
| 25 | Konekielinen tiliote -4558 |
| 26 | Konekielinen tiliote -9358 |
| 60 | Myyntinhallinta            |
| 70 | Palkat, Mepco              |
| 98 | Poistot                    |

Kirjanpitokirjat säilytetään vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta.

Kirjanpitoaineistojen säilytyksestä vastaa Kiinteistö Oy Kaapelitalo, Tallberginkatu 1 C 15, 00180 HELSINKI.