

Kiinteistö Oy Malmin Liiketalo

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2025 - 31.12.2025

Kiinteistö Oy Malmin Liiketalo - 3101867-6

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2025 - 31.12.2025

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	7
Talousarviovertailu	8
Tuloslaskelma	9
Tase	11
Liitetiedot	13
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	17
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	18

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

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

Tilinpäätöksen on laatinut Retta Isännöinti Oy, 0871684-7.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1.2025- 31.12.2025**Yhtiön perustiedot**

Tontti:	oma, 2 218 m ²
Rakennusten lukumäärä:	1
Rakennustyyppi:	toimistorakennus
Tilavuus:	20 160 m ³
Kokonaispinta-ala:	5 542 m ²
Valmistumisvuosi:	1992
Liiketilat:	1 kpl, 786 m ²
Toimistotilat:	3 kpl, 2 753 m ²
Autotalli:	1 kpl, 582 m ²
Varastot:	2 kpl, 139 m ²
Väestönsuoja:	1 kpl, 96 m ²
Y-tunnus:	3101867-6
Kunta:	91
Kaupunginosa / kylä:	38
Kortteli:	60
Tontti / tila:	8
Kaupparekisteri:	31.3.2020

Yhtiö kuuluu Helsingin kaupungin konserniin tytäryhteisönä.

Koy Malmin Liiketalo on käynnistänyt toimintansa 31.3.2020 tapahtuneen Malmin Liiketalo Oy jakautumisen jälkeen. Malmin Liiketalo Oy jakautui Koy Vanha Helsingintie 20:ksi ja Koy Malmin Liiketaloksi.

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 22.4.2025. Kokouksessa oli edustettuna ja läsnä yhtiön koko osakekanta 220182 kpl.

Yhtiökokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat.

Hallitus

01.01.2025 – 31.12.2025

Mia Kajan	puheenjohtaja
Elina Kuikanmäki	jäsen
Jussi Viisteensaari	jäsen

Hallitus kokoontui tilikaudella 2025 aikana kymmenen (10) kertaa.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana on toiminut Reijo Kuusela. Isännöinti- ja kirjanpitotehtävät hoitavat Retta Isännöinti Oy.

Tilintarkastaja

Kiinteistö Oy Malmin Liiketalon tilintarkastajana on toiminut BDO Oy, josta päävastuullisena tilintarkastajana Teemu Koski KHT.

Kiinteistöhuolto

Kiinteistöhuollosta on vastannut ajalla 1.1.2025- 31.7.2025 vastannut PHM Liikekiinteistöt Oy ja 1.8.2025 alkaen Kiinteistöhuolto Olander.

Siivous

Siivouspalvelusta on vastannut ajalla 1.1.2025-31.7.2025 Palmia Oy ja 1.8.2025 alkaen Moneks-Siivous Oy.

Pelastussuunnitelma

Yhtiöllä on laadittu uuden lain mukainen pelastussuunnitelma.

Energiatodistus

Yhtiöllä ei ole teetetty energiatodistusta.

Yhtiön yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestys on astunut voimaan 27.2.2025.

Rasitesopimus

Rasitesopimus käyttöoikeuksista Kiinteistö Oy Malmin Liiketalon ja Kiinteistö Oy Vanha Helsingintie 20:n välillä on allekirjoitettu 11.5.2023

TALOUS

Vastikkeet

	01.01.2025 – 30.6.2025
Hoitovastike	0,18 €/osake/ kk (sis. alv 25,5 %)
Hoitovastikkeen alv lisävastike	0,005 €/osake/ kk (sis. alv 25,5 %)
	01.07.2025– 31.12.2025
Hoitovastike	0,15 €/osake/ kk (sis. alv 25,5 %)
Hoitovastikkeen alv lisävastike	0,02 €/osake/ kk (sis. alv 25,5 %)
Tilikauden 1.1.2025- 31.12.2025 päättyessä kiinteistön alv- hakeutumisprosentti on 80,56 %.	

Taloudellinen tulos

Rahoitustulos hoitomenojen osalta oli 59 724,12 euroa ylijäämäinen. Hoitovastikkeen kumulatiivinen jäämä oli 103 266,27 euroa, joten vuodelle 2026 siirtyvä jäämä on 162 990,39 euroa.

Hoitovastikkeen alv-lisävastikejäämä oli 522,99 euroa. Hoitovastikkeen alv-lisävastikkeen kumulatiivinen jäämä oli - 9 091,24 euroa, joten vuodelle 2026 siirtyvä jäämä on -8 568,25 euroa.

Talousarviovertailu ja vastikerahoituslaskelma on liitteenä.

Lainat

Yhtiöllä ei ole tilikauden 2025 päättyessä lainaa.

Kiinnitykset ja annetut vakuudet

Kiinteistö Oy Malmin Liiketalolla ei ole olemassa panttikirjoja.

Tiedot talousarvion toteutumisesta ja selvitys olennaisista poikkeamista sekä selvitys varojen riittävydestä

Käytön ja huollon kulut olivat 10 907,32 euroa pienemmät kuin talousarviossa. Lämmityskustannukset olivat 7 244,49 euroa ja sähkökulut olivat 9 285,48 euroa pienemmät kuin talousarviossa. Korjauskulut olivat 12 573,25 euroa suuremmat kuin talousarviossa.

Yhtiön muu taloudellinen asema selviää toimintakertomuksen liitteenä olevista talousarviovertailusta ja vastikerahoituslaskelmasta.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Vuoden 2025 aikana tehtiin kiinteistön lämmitysverkoston perussäädön urakka. Urakassa tasapainotettiin kiinteistön lämmitys, uusittiin mm. huonepattereiden termostaatit ja lämpölinjojen linjasäätöventtiilit. Urakoitsijana toimi Suomen Lämpöurakointi Oy. Urakan kustannukset suunnitteluineen ja valvontoineen oli 33 262,40 euroa sis. alv 0 %.

Loppuvuodesta aloitettiin julkisivun ja vesikaton elementtisaumojen saumausurakka. Urakoitsijan toimi Saumaten Oy. Urakan kustannukset suunnitteluineen ja valvontoineen olivat 45 273,96 euroa sis. alv 0 %. Urakka jatkuu keväällä 2026 pieniltä osin rikkoutuneiden seinätiilien vaihtamisella.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Kiinteistön teknistä kuntoa ylläpidetään ja korjataan PTS- suunnitelman mukaisesti kiinteistön käyttäjien turvallisuus ja viihtyvyys huomioiden. Yhtiö selvittää kiinteistön kehittämisen vaihtoehtoja.

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistöntäysarvovakuutus IF Vahinkovakuutus Oy:ssä. Vakuutus sisältää hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu – ja oikeusturvavakuutuksen.

Osakeluetteloon tehtyt osakemerkinnät

Ei muutoksia tilikaudella 1.1.2025- 31.12.2025.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä sekä arvio merkittävimmistä riskeistä vuodelta 2025

Kiinteistö Oy Malmin Liiketalon sisäinen valvonta ja riskienhallinta on järjestetty tilivuonna 2025 hallituksen ja toimitusjohtajan yhtiön taloudellisella seurannalla ja kiinteistön arvo säilyttäen ennakoivin, ylläpitävin ja toiminnallisoin toimenpitein. Kiinteistö Oy Malmin Liiketalon hallitus on arvioinut sisäistä valvontaa ja riskienhallinnan toteutumista, toimeenpanoa ja toimivuutta hallituksen kokouksissa.

Kiinteistöön kohdistuvia rakennusteknisiä riskejä hallitaan kehittämällä ja korjaamalla kiinteistöä PTS- suunnitelman mukaisesti. Toiminnallisista riskeistä keskustellaan säännöllisesti kiinteistön käyttäjien kanssa pyrkien huomioimaan heidän toiveensa ja tarpeensa mahdollisuuksien mukaan. Kiinteistöön kohdistuvat riskit muodostuvat pääosin kiinteistön ikääntymiseen ja vuosittain tehtäviin korjausurakoihin.

Tilikauden 2025 aikana hallittuja toteutuneita riskejä olivat kiinteistön lämmitysverkoston perussäädön urakka sekä julkisivun ja vesikaton elementtisaumojen saumausurakka.

Tällä hetkellä sisäinen valvonta on riittävää, eikä erityisiä kehittämiskohteita ole.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelyksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 25 445,96 euroa kirjataan oman vapaan pääoman eriin ja että osinkoa ei jaeta.

Helsingissä 2. helmikuuta 2026

Hallitus

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2025 - 31.12.2025

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	435 960,36
Muut kiinteistön tuotot	489,36
Muut rahoitustuotot	10,00

HOITOTUOTOT YHTEENSÄ436 459,72

HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut	-298 193,69
Muut korkokulut	-5,55
Aktivoinnit	-78 536,36

HOITOKULUT YHTEENSÄ-376 735,60

Tilik. hoitovastikejäämä59 724,12

Ed. tk hoitovastikejäämä103 266,27

Siirtyvä hoitovastikejäämä162 990,39

HOITOTOIMEN ALV-LASKELMA

Alv-vastikkeet

Hoitovastikkeen alv-lisävastikkeet	26 605,38
Suoritettava alv	-76 763,34
Vähennettävä alv	51 762,75
Alv-laskentapalkkiot	-1 081,80

Tilik. hv alv-lisävastikejäämä522,99

Ed. tk hv alv-lisävastikejäämä-9 091,24

Siirtyvä hv alv-lisävastikejäämä-8 568,25

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitovastikejäämä	162 990,39
Hoitovastike alv-lisävastikejäämä	-8 568,25

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä154 422,14

Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	186 658,98
Lyhytaikaiset velat	-32 236,84

Rahoitusvalmius154 422,14

Talousarviovertailu

	01.01.2025 - 31.12.2025	Budjetti 2025	Ero %
TALOUSARVIOVERTAILU			
KIINTEISTÖN TUOTOT			
Vastikkeet			
Hoitovastikkeet	462 565,74	462 565,71	
Vastikkeet yhteensä	462 565,74	462 565,71	
Muut kiinteistön tuotot	489,36	1 000,00	(-51,06 %)
Tuotoista suoritettava alv	-76 763,34	-76 966,52	(-0,26 %)
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	386 291,76	386 599,19	(-0,08 %)
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Kiinteistön hoitokulut			
Henkilöstökulut	-9 393,33	-9 590,00	(-2,05 %)
Hallinto	-19 721,75	-20 300,00	(-2,85 %)
Käyttö- ja huolto	-15 942,68	-26 850,00	(-40,62 %)
Ulkoalueiden hoito	-4 570,40	-8 000,00	(-42,87 %)
Siivous	-4 965,78	-8 200,00	(-39,44 %)
Lämmitys	-72 755,51	-80 000,00	(-9,06 %)
Vesi ja jätevesi	-8 991,17	-5 500,00	(63,48 %)
Sähkö ja kaasu	-33 236,72	-37 500,00	(-11,37 %)
Jätehuolto	-6 395,06	-10 000,00	(-36,05 %)
Vahinkovakuutukset	-4 492,56	-4 500,00	(-0,17 %)
Vuokrat	-1 422,12	-1 500,00	(-5,19 %)
Kiinteistövero	-50 704,27	-51 000,00	(-0,58 %)
Korjaukset	-142 573,25	-130 000,00	(9,67 %)
./. Aktivoinnit taseeseen	78 536,36	0,00	
Muut hoitokulut	-2 647,25	0,00	
Kuluista vähennettävä alv	51 762,75	51 439,42	(0,63 %)
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-247 512,74	-341 500,58	(-27,52 %)
HOITOKATE	138 779,02	45 098,61	(207,72 %)

Sovellettu liikekaava tuloslaskelma

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
SOVELLETTU LIIKEKAAVA TULOSLASKELMA		
LIIKEVAIHTO		
Vastikkeet	462 565,74	493 684,74
Vuokrat	0,00	563,61
Muut kiinteistön tuotot	489,36	400,00
./. Suoritettava alv	-76 763,34	-79 533,90
Liikevaihto yhteensä	386 291,76	415 114,45
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-9 393,33	-11 750,00
Henkilöstökulut yhteensä	-9 393,33	-11 750,00
Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot asuin- ja toimistorakennuksista	-96 530,89	-99 335,34
Poistot koneista ja kalustosta	-16 806,62	-22 408,82
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-113 337,51	-121 744,16
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-19 721,75	-19 688,43
Käyttö ja huolto	-15 942,68	-22 438,69
Ulkoalueiden hoito	-4 570,40	-12 258,70
Siivous	-4 965,78	-6 081,61
Lämmitys	-72 755,51	-88 880,13
Vesi ja jätevesi	-8 991,17	-4 411,58
Sähkö ja kaasut	-33 236,72	-35 714,52
Jätehuolto	-6 395,06	-9 603,56
Vahinkovakuutukset	-4 492,56	-4 168,35
Vuokrat	-1 422,12	-1 397,60
Kiinteistövero	-50 704,27	-51 060,25
Korjaukset	-64 036,89	-88 943,72
Muut hoitokulut	-2 647,25	-12 221,63
./. Vähennettävät arvonalisäverot	51 762,75	57 080,71
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-238 119,41	-299 788,06
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	25 441,51	-18 167,77

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta saadut korko- ja rahoitustuotot	10,00	10,52
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille maksetut korko- ja rahoituskulut	-5,55	-269,32
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	4,45	-258,80
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA	25 445,96	-18 426,57
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	25 445,96	-18 426,57

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Maa- ja vesialueet	215 432,58	215 432,58
Liittymismaksut	32 952,05	32 952,05
Rakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	2 289 785,71	2 348 107,18
Koneet ja kalusto	50 419,86	67 226,48
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat	45 273,96	4 947,02
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	2 633 864,16	2 668 665,31
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 633 864,16	2 668 665,31
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	179,40	189,40
Muut saamiset	5 740,00	0,00
Siirtosaamiset	1 397,59	1 382,72
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	7 316,99	1 572,12
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	179 341,99	122 854,53
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	179 341,99	122 854,53
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	186 658,98	124 426,65
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 820 523,14	2 793 091,96

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 500,00	2 500,00
Sijoitetun vapaan opon rahasto	2 679 324,15	2 679 324,15
Edellisten tilikausien voitto/tappio	81 016,19	99 442,76
Tilikauden voitto/tappio	25 445,96	-18 426,57
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 788 286,30	2 762 840,34
VIERAS PÄÄOMA		
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Ostovelat	27 103,86	21 269,23
Muut velat	4 445,98	2 867,39
Siirtovelat	687,00	6 115,00
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	32 236,84	30 251,62
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	32 236,84	30 251,62
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 820 523,14	2 793 091,96

Liitetiedot

Kiinteistö Oy Malmin Liiketalo kuuluu Helsingin kaupunki konserniin, jonka kotipaikka on Helsinki.
Konsernitilinpäätös on saatavilla Helsingin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastolta osoitteesta:
Pohjoisesplanadi 11-13, 00170 Helsinki .

Tilinpäätösperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu pienyritysten säännösten mukaisesti (Valtioneuvoston asetus Pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015, 2. ja 3. luku)

Tuloslaskelmaa ja tasetta koskevat liitetiedot

Selvitys henkilöstöstä

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

Selvitys poistoista

Poistoja on tehty ennalta laaditun suunnitelman mukaan
Tilikaudella tehtiin poisto asuinrakennuksesta 95 247,28 euroa (4%), poisto rakennuksen koneista ja laitteista, 1 283,61 euroa (25%), sekä poisto koneista ja kalustosta 16 806,62 euroa (25%).

Pitkäaikainen vieras pääoma

Yhtiöllä ei ole pitkäaikaista vierasta pääomaa.

Muut liitetiedot

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Vuoden 2025 aikana tehtiin kiinteistön lämmitysverkoston perussäädön urakka. Urakassa tasapainotettiin kiinteistön lämmitys, uusittiin mm. huonepattereiden termostaatit ja lämpölinjojen linjasäätöventtiilit. Urakoitsijana toimi Suomen Lämpöurakointi Oy. Urakan kustannukset suunnitteluineen ja valvontoineen oli 33 262,40 euroa sis. alv 0 %.

Loppuvuodesta aloitettiin julkisivun ja vesikaton elementtisaumojen saumausurakka. Urakoitsijan toimi Saumaten Oy. Urakan kustannukset suunnitteluineen ja valvontoineen olivat 45 273,96 euroa sis. alv 0 %. Urakka jatkuu keväällä 2026 pieniltä osin rikkoutuneiden seinätiilien vaihtamisella.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt

Hallinnonjako-, yhteisjärjestely-, tai rasitesopimukset

Kiinteistöjen omistajina Kiinteistö Oy Malmin Liiketalo (tontti 8) ja Kiinteistö Oy Vanha Helsingintie 20 (tontti 9), ovat per 25.8.2020 sopineet seuraavista käyttöoikeuksista, jotka perustuvat kiinteistön nykyisiin olemassa oleviin järjestelyihin.

Siltä osin, kuin sopimuksessa mainitut käyttöoikeudet ovat sidoksissa tontin 9 nykyiseen, voimassa olevasta asemakaavasta poikkeavaan käyttöön, on myös käyttöoikeuden voimassaolo sidottu käyttötarkoituksen muutokseen. Määräaikaiset käyttöoikeudet lakkaavat viimeistään 31.12.2035

Sopimuksessa on myös huomioitu Tontin 9 tuleva, ajantasaista asemakaavaa vastaava kehitys kirjaamalla olemassa olevan vanhan rakennuksen purkuun liittyvät vaikutukset ja tarvittavat toimenpiteet sekä mahdollisesti muuttuvat sisältö purkamisen jälkeen kunkin käyttöoikeuden osalta.

Taseen liitetiedot

01.01.2025 - 31.12.2025

01.01.2024 - 31.12.2024

TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT

Pysyvät vastaavat

Aineettomat hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet		
tilikauden alussa	215 432,58	215 432,58
tilikauden lopussa	215 432,58	215 432,58
Liittymismaksut		
tilikauden alussa	32 952,05	32 952,05
tilikauden lopussa	32 952,05	32 952,05
Rakennukset ja rakennelmat		
tilikauden alussa	2 348 107,18	2 365 109,31
lisäykset	38 209,42	78 300,56
poistot	-96 530,89	-99 335,34
tilikauden lopussa	2 289 785,71	2 348 107,18
Koneet ja kalusto		
tilikauden alussa	67 226,48	90 569,87
poistot	-16 806,62	-22 408,82
tilikauden lopussa	50 419,86	67 226,48
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
tilikauden alussa	4 947,02	24 702,58
lisäykset	45 273,96	4 947,02
vähennykset	-4 947,02	-21 604,50
tilikauden lopussa	45 273,96	4 947,02
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 633 864,16	2 668 665,31
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 633 864,16	2 668 665,31

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	2 500,00	2 500,00
tilikauden lopussa	2 500,00	2 500,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	2 500,00	2 500,00
Vapaa oma pääoma		
Sijoitetun vapaan opon rahasto		
tilikauden alussa	2 679 324,15	2 679 324,15
tilikauden lopussa	2 679 324,15	2 679 324,15
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	81 016,19	99 442,76
Tilikauden voitto/tappio	25 445,96	-18 426,57
Voittovarar yhteensä tilikauden lopussa	106 462,15	81 016,19
Vapaa oma pääoma yhteensä	2 785 786,30	2 760 340,34
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 788 286,30	2 762 840,34