

Kiinteistö Oy Puistolan Pankkitalo

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2025 - 31.12.2025

Kiinteistö Oy Puistolän Pankkitalo - 0940326-0

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2025 - 31.12.2025

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	7
Talousarviovertailu	9
Tuloslaskelma	10
Tase	11
Liitetiedot	13
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	18
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	19

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

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

Tilinpäätöksen on laatinut INNA, 3434128-4.

Hallituksen toimintakertomus

YHTIÖN PERUSTIEDOT

Merkitty kaupparekisteriin	3.3.1993
Kaupparekisterinumero	557.295
Y-tunnus	0940326-0
TONTTI	
Kiinteistötunnus	91-40-102-2
Yhtiön tontti	Helsingin kaupungin 40. kaupungin osa, kortteli 102 tontti 2 oma tontti
Yhtiön osoite	Ajurinaukio 1 00750 Helsinki
RAKENNUS	
Rakennuksen valmistumisvuosi	1981
Rakennuksen tilavuus	11 360 m ³
Huoneistoala	2 232,5 m ²
Yhtiön postiosoite	INNA Valimotie 9-11 00380 Helsinki

Kiinteistö Oy Puistolan Pankkitalo on Helsingin kaupungin tytäryhtiö.

Helsingin kaupunki omistaa koko osakekannasta 58,238 %.

HALLINTO

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 25.4.2025. Kokouksessa oli edustettuna 2 193 osaketta ja ääntä yhtiön 2 282 osakkeesta ja äänestä. Kokouksessa päätettiin yhtiöjärjestyksen varsinaiselle yhtiökokoukselle määräämien asioiden lisäksi hallituksen valtuuttamisesta periä tarvittaessa kaksi ylimääräistä hoitovastiketta tai jättää perimättä tarpeellinen määrä hoitovastiketta. Valtuutus on voimassa kevään 2026 yhtiökokoukseen saakka. Kokouksessa päätettiin periä rahoitusvastike 6:n 90 €:n alijäämä lainasta vastanneelta osakkaalta sekä päätettiin palauttaa rahoitusvastike 7:n 1 590,85 €:n alv-lisävastikeylijäämä ko. rahoitusvastiketta maksaneille osakkeenomistajille

Kokouksessa päätettiin hyväksyä yhtiöjärjestyksen 12 pykälää koskeva muutosesitys, joka mahdollistaa yhtiökokouksen järjestämisen hallituksen päätöksellä tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla ilman kokouspaikkaa.

Hallitus

Hallituksen jäseninä ovat kertomuskaudella toimineet:

1.1.–31.12.2025

Kalevi Hinkkanen	hallituksen puheenjohtaja
Aappo Niikko	hallituksen jäsen
Arja Hyppänen	hallituksen jäsen

Hallitus kokoontui tilikaudella viisi kertaa.

Tilintarkastajat

Varsinaisena tilintarkastajana on toiminut BDO Oy, KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Teemu Koski.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana on toiminut Katja Eskonen Retta Managementista.

Kiinteistön huolto

Kiinteistön yleishuollon on hoitanut ISS Palvelut Oy, taloteknisen huollon Are Oy ja Säätolaittehuolto Oy sekä turvajärjestelmien huollon Paretec Oy.

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus Pohjola Vakuutus Oy:ssä.

Osakesiirrot

Tilikauden aikana ei ollut osakesiirtoja.

TALOUS

Vuonna 2025 vastikkeita on peritty seuraavasti:

Ajalla	<u>1.1.-30.6.2025</u>	<u>1.7.-31.12.2025</u>
Hoitovastike	8,00 €/os./kk	9,20 €/os./kk
Alv-lisähoitovastike	0,40 €/os./kk	0,60 €/os./kk

Tilikauden hoitovastikeylijäämä oli 28 120,16 €, ja huomioiden edellisen tilikauden hoitovastikeylijäämä 5 525,15 €, oli hoitovastikeylijäämä tilikauden lopussa 33 645,31 €. Keskimääräinen hoitovastike tilikaudella oli 10,15 €/m²/kk.

Alv-vastikealijäämä tilikaudelta oli 4 386,44 €, ja huomioiden edellisen tilikauden alijäämä 805,36 €, oli alv-vastikealijäämä tilikauden lopussa 5 191,80 €.

Helsingin kaupungilta perittävän pääomavastike 6:n ylijäämä tilikaudelta oli 90,00 €, ja huomioiden edellisen tilikauden alijäämä 90,00 €, oli jäämä tilikauden lopussa 0,00 €.

Pääomavastike 7:n alijäämä tilikaudelta oli 1 590,87 €, ja huomioiden edellisen tilikauden ylijäämä 1 590,85 €, oli alijäämä tilikauden lopussa 0,02 €.

Korjaukset ja muut kulut

Korjauskuluihin kirjattiin tilikaudella yhteensä 65 210,78 € seuraavasti:

Ilkivaltakorjaukset	166,66 €
Kiinteistön projektikorjaukset (Creago Oy)	476,90 €
Ikkunoiden ja ovien korjaukset	1 745,59 €
Erityislaitteiden ja -koneiden korjaukset	2 488,65 €
Rakennusautomaatiojärjestelmien korjaukset	3 087,68 €
Sisäpuolisten lukkojen, sulkijoiden ym. korjaukset	4 081,25 €
Kaukolämpöpaketin uusinta ja perussäätö	53 164,05 €

Poistot

Tilikaudella tehtiin poistoja asuin- ja toimistorakennuksista 131 955,18 €, rakennelmista 406,10 €, rakennuksen koneista ja laitteista 12 757,50 € sekä koneista ja kalustosta 26 078,93 €. Poistoja tehtiin yhteensä 171 197,71 €.

Velat

Yhtiöllä ei ole velkaa tilikauden päättyessä.

KULUTUSTIEDOT

	2025	2024	2023	2022
Lämmitys MWh	429	457	455	469
Vesi m ³	613	688	719	823
Sähkö MWh	75,9	72,6	71,2	72,7

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Ei olennaisia tapahtumia tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen.

ESITYS TULOKSEN KÄYTÖSTÄ

Tilinpäätös osoittaa tappiota 106 603,07 €. Hallitus ehdottaa tilikauden tappion kirjaamista taseen voitto-/tappiotilille, ja että osinkoa ei jaeta.

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

01.01.2025 - 31.12.2025

HOITORAHOITUS	
HOITOTUOTOT	
Hoitovastikkeet	273 840,00
Vuokrat	3 368,52
Muut rahoitustuotot	25,00
+/- luottotappiot ja oikaisuerät	0,00
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	277 233,52
HOITOKULUT	
Kiinteistön hoitokulut	-249 113,36
Aktivoinnit	42 361,79
Käyttöomaisuuden lisäykset	-42 361,79
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-249 113,36
Tilik. hoitovastikejäämä	28 120,16
Ed. tk hoitovastikejäämä	5 525,15
Siirtyvä hoitovastikejäämä	33 645,31
HOITOTOIMEN ALV-LASKELMA	
Alv-vastikkeet	
Hoitovastikkeen alv-lisävastikkeet	13 692,00
Suoritettava alv	-59 107,29
Vähennettävä alv	42 081,85
Alv-laskentapalkkiot	-1 053,00
Tilik. hv alv-lisävastikejäämä	-4 386,44
Ed. tk hv alv-lisävastikejäämä	-805,36
Siirtyvä hv alv-lisävastikejäämä	-5 191,80
PÄÄOMARAHOITUS	
PÄÄOMAVASTIKE 6	
Rahoitusvastikkeet	112,95
Suoritettava alv pääomavastike 6	-22,95
Tilik. pääomavastike 6 jäämä	90,00
Ed. tk pääomavastike 6 jäämä	-90,00
Siirtyvä pääomavastike 6 jäämä	0,00
PÄÄOMAVASTIKE 7	
Rahoitusvastikkeet (yli jäämän palautus)	-1 996,54
Suoritettava alv pääomavastike 7	405,67
Tilik. pääomavastike 7 jäämä	-1 590,87
Ed. tk pääomavastike 7 jäämä	1 590,85
Siirtyvä pääomavastike 7 jäämä	-0,02

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitovastikejäämä	33 645,31
Hoitovastike alv-lisävastikejäämä	-5 191,80
Pääomavastike 6 jäämä	0,00
Pääomavastike 7 jäämä	-0,02
Siirtyvä ylijäämä / alijäämä	28 453,49

Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	44 161,71
Lyhytaikaiset velat	-15 708,22
Rahoitusvalmius	28 453,49

Talousarviovertailu

	01.01.2025 - 31.12.2025	Budjetti 2025	Ero %
TALOUSARVIOVERTAILU			
KIINTEISTÖN TUOTOT			
Hoitovastikkeet	287 532,00	285 706,40	(0,64 %)
Vastikkeet yhteensä	287 532,00	285 706,40	(0,64 %)
Vuokrat	3 368,52	3 400,00	(-0,93 %)
Tuotoista suoritettava alv	-59 107,29	-58 742,74	(0,62 %)
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	231 793,23	230 363,66	(0,62 %)
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Kiinteistön hoitokulut			
Henkilöstökulut	-6 728,11	-6 000,00	(12,14 %)
Hallinto	-16 593,40	-18 521,00	(-10,41 %)
Käyttö- ja huolto	-22 464,32	-21 129,08	(6,32 %)
Ulkoalueiden hoito	-10 103,47	-10 000,00	(1,03 %)
Siivous	-4 253,20	-2 500,00	(70,13 %)
Lämmitys	-54 696,66	-63 000,00	(-13,18 %)
Vesi ja jätevesi	-5 536,10	-4 500,00	(23,02 %)
Sähkö ja kaasu	-15 432,57	-18 000,00	(-14,26 %)
Jätehuolto	-12 226,48	-15 000,00	(-18,49 %)
Vahinkovakuutukset	-11 206,57	-10 831,90	(3,46 %)
Vuokrat ja vastikkeet	-1 941,94	-3 000,00	(-35,27 %)
Kiinteistövero	-23 772,76	-25 000,00	(-4,91 %)
Korjaukset	-65 210,78	-70 000,00	(-6,84 %)
./ Aktiivoinnit taseeseen	42 361,79	0,00	
Kuluista vähennettävä alv	42 081,85	44 619,33	(-5,69 %)
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-165 722,72	-222 862,65	(-25,64 %)
HOITOKATE	66 070,51	7 501,01	(780,82 %)

Tuloslaskelma

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
TULOSLASKELMA		
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	287 532,00	221 810,40
Vuokrat	3 368,52	3 368,52
Kiinteistön tuotoista suoritettava arvonlisävero	-59 107,29	-44 332,90
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	231 793,23	180 846,02
Luottotappiot ja oikaisuerät	0,00	-365,54
Luottotappiot ja oikaisuerät	0,00	-365,54
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	-6 728,11	-5 990,00
Hallinto	-16 593,40	-17 837,58
Käyttö ja huolto	-22 464,32	-18 238,27
Ulkoalueiden hoito	-10 103,47	-10 003,79
Siivous	-4 253,20	0,00
Lämmitys	-54 696,66	-62 449,55
Vesi ja jätevesi	-5 536,10	-4 807,38
Sähkö ja kaasut	-15 432,57	-14 705,59
Jätehuolto	-12 226,48	-12 730,99
Vahinkovakuutukset	-11 206,57	-10 796,01
Vuokrat	-1 941,94	-2 949,25
Kiinteistövero	-23 772,76	-24 003,63
Korjaukset	-65 210,78	-30 035,24
Aktivoinnit taseeseen	42 361,79	0,00
Hoitokulujen vähennettävä arvonlisävero	42 081,85	34 097,64
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-165 722,72	-180 449,64
HOITOKATE	66 070,51	30,84
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Rakennuksista ja rakennelmista	-145 118,78	-153 205,86
Koneista ja kalustosta	-26 078,93	-34 771,90
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-171 197,71	-187 977,76
RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT		
Muut rahoitustuotot		
Pääomavastikkeet	-1 883,59	0,00
Muut rahoitustuotot	25,00	426,25
Pääomavastikkeista suoritettava arvonlisävero	382,72	0,00
RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ	-1 475,87	426,25
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-106 603,07	-187 520,67
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	-106 603,07	-187 520,67

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	492 388,15	492 388,15
Liittymismaksut	4 256,86	4 256,86
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	3 206 821,13	3 309 578,12
Koneet ja kalusto	78 236,78	104 315,71
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	3 781 702,92	3 910 538,84
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3 781 702,92	3 910 538,84
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	205,23	0,00
Muut saamiset	0,00	769,24
Siirtosaamiset	469,55	547,99
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	674,78	1 317,23
SAAMISET YHTEENSÄ	674,78	1 317,23
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
Rahat ja pankkisaamiset	43 486,93	25 392,10
RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ	43 486,93	25 392,10
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	44 161,71	26 709,33
VASTAAVAA YHTEENSÄ	3 825 864,63	3 937 248,17

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	95 951,21	95 951,21
Rakennusrahasto	2 600 333,81	2 600 333,81
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	1 641 646,43	1 641 646,43
Muut rahastot	7 286,52	7 286,52
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-428 458,49	-240 937,82
Tilikauden tulos	-106 603,07	-187 520,67
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3 810 156,41	3 916 759,48
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Saadut ennakot	38,39	5,11
Ostovelat	2 025,41	8 397,13
Muut velat	5 728,38	3 656,91
Siirtovelat	7 916,04	8 429,54
LYHYTAIKAINEN VIERASPÄÄOMA YHTEENSÄ	15 708,22	20 488,69
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	15 708,22	20 488,69
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	3 825 864,63	3 937 248,17

Liitetiedot

Kiinteistö Oy Puistolan Pankkitalo kuuluu Helsingin kaupungin konserniin.

Konsernitilinpäätös on saatavissa Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastolta, 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)

Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta.

Tuloslaskelmaa ja tasetta koskevat liitetiedot

Selvitys henkilöstöstä

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

Tilikauden aikana maksettiin hallitukselle kokouspalkkioita 6 470,00 euroa.

Selvitys poistoista

Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa.

Tilikaudella tehtiin seuraavat poistot.

Asuin- ja toimistorakennukset 4 %, 131 955,18 euroa

Rakennelmat 20 %, 406,10 euroa

Rakennuksen koneet ja laitteet 25 %, 12 757,50 euroa

Koneet ja kalusto 25 %, 26 078,93 euroa

Pitkäaikainen vieras pääoma

Yhtiöllä ei ole pitkäaikaista vierasta pääomaa.

Muut liitetiedot

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Ei olennaisia tapahtumia tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt

Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen

Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan kortteli nro 102 tontti nro 2

Panttikirjan pvm	Panttikirjan nro	Määrä / €	Sijoituspaikka / Saaja
1.7.2014	273622-273623	800 000,00	Nordea
1.7.2014	273624	336 000,00	Nordea
10.8.2001	10104	168 100,00	Nordea
1.2.2002	1209	168 100,00	Kiinteistö Oy Puistolan Pankkitalo
14.2.2002	1928	168 100,00	Kiinteistö Oy Puistolan Pankkitalo
14.2.2002	1929	168 100,00	Kiinteistö Oy Puistolan Pankkitalo
14.2.2002	1930	168 100,00	Kiinteistö Oy Puistolan Pankkitalo
17.2.2012	6028	168 100,00	Kiinteistö Oy Puistolan Pankkitalo
17.2.2012	6029	168 100,00	Kiinteistö Oy Puistolan Pankkitalo
17.2.2012	6030	168 100,00	Kiinteistö Oy Puistolan Pankkitalo
Panttikirjat yhteensä		2 480 880,00	

Arvonlisäverovelvollisuus

Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi. Hakeutumisaste 31.12.2025 on 100 %.

Arvonlisäveron palautusvastuu

Yhtiö on tehnyt arvonlisäverolain tarkoittamia kiinteistöinvestointeja, joiden tarkastuskaudet, investoinnin sisältämä arvonlisävero, rakentamismenoista vähennetty arvonlisävero ja vuotuinen tarkastuksen alainen määrä on esitetty alla olevissa taulukoissa.

Kaukolämpöpaketin uusinta ja perussäätö	Valmistunut 2025
Kiinteistöinvestointimeno (brutto)	53 164,05 €
Kiinteistöinvestoinnin alv	10 802,26 €
Vähennetty alv	10 802,26 €
Vuotuinen tarkistuksen alainen määrä	1 080,23 €
Tarkistusvastuu 31.12.2025	9 722,03 €