

**Kiinteistö Oy Viikin Viher- Ja Ympäristötietokeskus
Fastighets Ab**

Tilinpäätös

01.01.2025 - 31.12.2025

Kiinteistö Oy Viikin Viher- Ja Ympäristötietokeskus Fastighets Ab - 1605128-3

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2025 - 31.12.2025

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	8
Talousarviovertailu	9
Tuloslaskelma	10
Tase	11
Liitetiedot	13
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	17
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	19

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

Perustietoja yhtiöstä

Rakennuksen sijainti:	Helsingin kaupungin 38. kaupunginosa, kortteli 197, tontti nro 1		
Osoite:	Koetilantie 1, 00790 Helsinki		
Y-tunnus:	1605128-3		
Rekisteröinti pvm:	25.2.2000		
Talon valmistumisvuosi:	2001		
Rakennusten tilavuus:	20.040 m ³		
Tontin pinta-ala:	17.772 m ²		
Tontin omistus:	Vuokratontti, Helsingin kaupungilta 31.12.2050 asti		
Porrashuoneet:	1 kpl		
Tilat:	Rakennuksia	4(5)	
	Päärakennus		1698 m ²
	Liikerakennus 1	1127 m ²	
	Liikerakennus 2	1035 m ²	
	Huoltorakennus	81 m ²	
	Varasto	15 m ²	
	- yhteensä	3977 m ²	
Kaukojäähdytys:	Ei ole		
Yhtiön yhteystiedot:			
- osoite	c/o Retta Isännöinti Oy, Viikinkaari 6, 00790 Helsinki		
- puhelin	010 228 4007		
- sähköposti	viikki.isp@retta.fi		
- verkkosivut	www.retta.fi		

Yhtiökokous ja osakkaat

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.5.2025. Yhtiökokous myönsi valtuudet periä kahden kuukauden ylimääräinen hoitovastike taloudellisen tilanteen niin vaatiessa tai jättää perimättä enintään kahden kuukauden hoitovastike taloudellisen tilanteen niin salliessa.

Osakkeen nrot	Osakemäärät	Osakkeenomistaja
1-1296	1296	Helsingin kaupunki
1297-1452	156	Helsingin yliopiston rahastot
1453-1784	332	Helsingin kaupunki

Helsingin kaupunki omistaa yhtiön osakekannasta 1784 osakkeesta 91,26 % (1628 osaketta) ja Helsingin yliopiston rahastot 8,74 % (156 osaketta).

Hallinto

1) Hallitus:

1.1.-23.5.2025

Jussi Luomanen	puheenjohtaja
Jouni Lindberg	jäsen
Timo Lindén	jäsen
Katharina Mead	jäsen

23.5.-31.12.2025

Jussi Luomanen	puheenjohtaja
Jouni Lindberg	jäsen
Katharina Mead	jäsen
Johannes Möttönen	jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana neljä kertaa.

2) Tilintarkastajat:

Tilintarkastajina toimivat

BDO Oy tilintarkastusyhteisö/päävastuullisena tilintarkastajana Teemu Koski, KHT ja Tiina Lind, KHT, JHT

varatilintarkastajat BDO Oy tilintarkastusyhteisö/Marko Tiilikainen, KHT ja Joonas Selenius, JHT

3) Isännöitsijä:

Isännöitsijätehtävät on hoitanut Retta Isännöinti Oy. Toimitusjohtajana on toiminut Harri Manninen.

4) Kiinteistöhuolto:

Yhtiön huoltotoimesta on vastannut ISS Palvelut Oy.

Osakesiirrot

Tilikauden aikana ei ole tapahtunut osakesiirtoja.

Kulutustiedot

	2025	2024	2023	2022
Lämmitys/MWh	722	803	749	874
Lämpöindeksi/kWh/rak m ³	36,06	40,07	37,38	43,61
Vesi/m ³	4028	4092	3375	3805
Sähkö/MWh	659	661,8	544,0	570,7
kWh/rak m ³	32,92	33,02	28,48	15,58

Perityt vastikkeet ja käyttökorvaukset

	1.1.-31.12.2025
Hoitovastike alv 0 %	12,00 €/m ² /kk
Tontinvuokravastike	1,50 €/m ² /kk

Yhtiöllä on Danske Bank A/S:ään 150 000 euron luotollisen shekkitilin limiitti.

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus If Vahinkovakuutus Oyj:ssä. Vakuutus sisältää hallituksen ja isännöitsijän vastuu- ja oikeusturvavakuutuksen.

Tehdyt kunnossapito ja uudistustoimet tilikauden aikana

Normaalin kiinteistön huoltotoiminnan lisäksi korjaustoiminta kiinteistön perusjärjestelmien kunnostuksia. Kustannukset yhteensä olivat 91 590,72 euroa. Suurimmat kustannuserät olivat:

- ulkoaluerak., -varusteiden ja kal.korj.	2 078,83
- ulkopuolisten rakenteiden korjaukset	22 159,57
- ikkunoiden ja ovien korjaukset	38 763,22
- sisäpuolisten rakenteiden ja kalust.korjaus	3 291,00
- LVI-järjestelmien korjaukset	10 156,58
- sähkö-, tieto- ja kaasujärj.korjaukset	14 451,54

Tiedot muista olennaisista tapahtumista tilikaudella

Ei olennaisia tapahtumia tilikaudella.

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikauden päättymisen jälkeen

Tilikauden päättymisen jälkeen ei ole olennaisia asioita.

Yhtiön omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasitteet ja kiinnitykset sekä panttikirjat

Tontinvuokran vakuudeksi annetut kiinnitykset

Helsingin kaupunki/panttikirja 12488/17.10.2000 107.303,90 €

Kiinnitykset

Yleisvakuutena	nro	kpl	á	yht. €	päivämäärä
Yhtiön hallussa	38079	1	500 000	500 000	15.10.2012
Yhtiön hallussa	38080	1	375 000	<u>375 000</u>	15.10.2012
	yhteensä			875 000 €	

Pääomalainat

Yhtiöllä ei ole otsikon mukaisia lainoja.

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyjä koskevat tiedot

Ei otsikon mukaisia tapahtumia.

Tiedot omista osakkeista

Yhtiöllä ei ole omia osakkeita.

Tiedot talousarvion toteutumisesta

Yhtiön tuotot toteutuivat noin 1,7 % budjetoitua suurempina johtuen arvioitua suuremmista käyttökorvauksista.

Hoitokulut ylittivät talousarvion noin 6,6 %:lla. Suurimmat poikkeamat olivat korjauskuluissa, jotka ylittyivät noin 31 600 €:lla sekä ulkoalueiden hoitokuluissa (+13 200 €). Sähkökulut toteutuivat lähes 11 300 € budjetoitua pienempinä.

Suoritetut huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt

	Vuosi
- liikerakennusten ulko-ovien pintakorjaus	2004
- huoltokirjaohjelma otettu käyttöön	2004
- rakennuksen ulkopuolisten puuosien maalaus	2005
- julkisivulevyjen uusiminen, ikkunoiden ja puuovien maalaaminen	2012-2013
- pihavalaistuksen uusiminen	2013
- talvipuutarhan vesikatteen uusiminen	2015

- | | |
|--|------|
| - paloilmoitinkeskuksen uusiminen | 2016 |
| - talvipuutarhan saneeraus pienpanimoksi | 2021 |
| - aurinkosuojakalvojen asentaminen | 2022 |
| - rakennusautomaatiojärjestelmän uusiminen | 2022 |

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelyksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tappio 1 183,11 € kirjataan vapaan oman pääoman vähenykseksi ja että osinkoa ei jaeta.

Hallitus

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2025 - 31.12.2025

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	523 098,00
Käyttökorvaukset	95 276,14
Muut rahoitustuotot	-15,20

HOITOTUOTOT YHTEENSÄ618 358,94

HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut	-492 450,08
Muut korkokulut	3 824,82
Muut rahoituskulut	-20,29

HOITOKULUT YHTEENSÄ-488 645,55

Tilik. hoitovastikejäämä129 713,39

Ed. tk hoitovastikejäämä70 634,87

Siirtyvä hoitovastikejäämä200 348,26

PÄÄOMARAHOITUS

PÄÄOMAVASTIKE 2

Tilik.pääomavastike 2 jäämä0,00

Ed. tk pääomavastike 2 jäämä2 712,38

Siirtyvä pääomavastike 2 jäämä2 712,38

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitovastikejäämä	200 348,26
Pääomavastike 2 jäämä	2 712,38

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä203 060,64

Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	271 926,02
Lyhytaikaiset velat	-68 865,38

Rahoitusvalmius203 060,64

Talousarviovertailu

01.01.2025 - 31.12.2025

Budjetti 2025

Ero %

TALOUSARVIOVERTAILU

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet

523 098,00

523 098,00

Vastikkeet yhteensä

523 098,00

523 098,00

Käyttökorvaukset

95 276,14

85 000,00

(12,09 %)

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

618 374,14

608 098,00

(1,69 %)

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut

-6 600,00

-5 000,00

(32,00 %)

Hallinto

-13 343,94

-13 915,00

(-4,10 %)

Käyttö- ja huolto

-34 142,87

-36 700,00

(-6,97 %)

Ulkoalueiden hoito

-48 203,00

-35 000,00

(37,72 %)

Lämmitys

-85 838,27

-83 300,00

(3,05 %)

Vesi ja jätevesi

-17 057,30

-18 500,00

(-7,80 %)

Sähkö ja kaasu

-73 681,29

-85 000,00

(-13,32 %)

Jätehuolto

-12 801,20

-13 000,00

(-1,53 %)

Vahinkovakuutukset

-11 330,17

-13 400,00

(-15,45 %)

Vuokrat

-68 474,14

-67 350,00

(1,67 %)

Kiinteistövero

-29 387,18

-30 850,00

(-4,74 %)

Korjaukset

-91 590,72

-60 000,00

(52,65 %)

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

-492 450,08

-462 015,00

(6,59 %)

HOITOKATE

125 924,06

146 083,00

(-13,80 %)

Tuloslaskelma

01.01.2025 - 31.12.2025

01.01.2024 - 31.12.2024

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet

523 098,00523 098,00

Vastikkeet yhteensä

523 098,00523 098,00

Käyttökorvaukset

95 276,1492 193,59

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

618 374,14615 291,59

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut

-6 600,00-5 990,04

Hallinto

-13 343,94-13 141,07

Käyttö- ja huolto

-34 142,87-31 689,90

Ulkoalueiden hoito

-48 203,00-42 441,21

Lämmitys

-85 838,27-91 793,79

Vesi ja jätevesi

-17 057,30-19 219,62

Sähkö ja kaasu

-73 681,29-92 075,82

Jätehuolto

-12 801,20-19 749,65

Vahinkovakuutukset

-11 330,17-12 956,20

Vuokrat

-68 474,14-66 683,44

Kiinteistövero

-29 387,18-29 624,73

Korjaukset

-91 590,72-47 884,47

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

-492 450,08-473 249,94

HOITOKATE

125 924,06142 041,65

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Rakennuksista ja rakennelmista

-130 896,50-134 944,00

POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ

-130 896,50-134 944,00

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT

Muut rahoitustuotot

Muut rahoitustuotot

-15,200,00

Korkokulut

3 824,821 662,94

Muut rahoituskulut

-20,29-82,00

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ

3 789,331 580,94

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA
VEROJA

-1 183,118 678,59

TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO

-1 183,118 678,59

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Liittymismaksut	27 186,40	27 186,40
Rakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	4 232 320,42	4 363 216,92
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	4 259 506,82	4 390 403,32
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 259 506,82	4 390 403,32
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	7 384,89	12 919,69
Siirtosaamiset	1 431,05	1 834,99
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	8 815,94	14 754,68
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	263 110,08	135 311,97
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	263 110,08	135 311,97
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	271 926,02	150 066,65
VASTAAVAA YHTEENSÄ	4 531 432,84	4 540 469,97

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	30 004,73	30 004,73
Rakennusrahasto	9 132 604,41	9 132 604,41
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-4 698 858,57	-4 707 537,16
Tilikauden voitto/tappio	-1 183,11	8 678,59
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	4 462 567,46	4 463 750,57
VIERAS PÄÄOMA		
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Ostovelat	29 304,47	28 810,95
Muut velat	7 112,96	8 460,50
Siirtovelat	32 447,95	39 447,95
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	68 865,38	76 719,40
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	68 865,38	76 719,40
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	4 531 432,84	4 540 469,97

Liitetiedot

Kiinteistö Oy Viikin viher- ja ympäristötietokeskus kuuluu Helsingin kaupungin konserniin, jonka kotipaikka on 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

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 kymmennessä vuodessa.

Tilikaudella tehtiin suunnitelman mukainen poisto asuinrakennuksesta 130 896,50 euroa (3 %)

Luotollinen pankkitili

Yhtiön luotollinen pankkitili FI72 8000 1370 7200 48, missä tililuotto 150 000,00 €. Tilinpäätöshetkellä limiittiä ei ole käytössä.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt

Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen

Panttikirjan pvm	Panttikirjan nro	Määrä/ €	Sijoituspaikka
17.10.2000	12488	107 303 €	Helsingin kaupunki
15.10.2012	38079	500 000 €	Yhtiön hallussa
15.10.2012	38080	375 000 €	Yhtiön hallussa
Panttikirjat yhteensä		982 303 €	

Jäljellä olevat vuokravastuut

Jäljellä oleva vuokravastuu tontinvuokrasta Helsingin kaupungille, vuokrasopimus voimassa 31.12.2050 saakka

alle 1 vuotta	yli 1 vuotta
68 474,14 €	1 310 227,01 €

Muut liitetiedot

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Yhtiössä ei ole ollut tilikauden aikana tai sen päättymisen jälkeen normaalista toiminnasta poikkeavia tapahtumia.

Rakentamisaikaisen arvonnäveron palautusvastuu

Yhtiö on hakenut vuonna 2015 valmistuneesta uudisrakennuksesta arvonnäverotuksessa 37 853,39 euron vähennyksen 76,09 %:n osalta pinta-alasta, jotka ovat kaikki osakashallinnassa olevia tiloja. Yhtiö on velvollinen suorittamaan vähennetyn määrän takaisin valtiolle, mikäli ne tilat, joiden osalta vähennys tehtiin, otetaan ennen vuotta 2025 muuhun kuin arvonnäverolliseen käyttöön.

Palautusvastuuta oli tilinpäätöshetkellä jäljellä yhteensä 0,00 euroa.

Taseen liitetiedot

01.01.2025 - 31.12.2025

01.01.2024 - 31.12.2024

TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT

Pysyvät vastaavat

Aineettomat hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet

Liittymismaksut		
tilikauden alussa	27 186,40	27 186,40
tilikauden lopussa	27 186,40	27 186,40
Rakennukset ja rakennelmat		
tilikauden alussa	4 363 216,92	4 498 160,92
poistot	-130 896,50	-134 944,00
tilikauden lopussa	4 232 320,42	4 363 216,92

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

4 259 506,824 390 403,32

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

4 259 506,824 390 403,32