

Kiinteistö_Oy_Paloheinän_Palvelukeskus_Tilinpäätös_2023.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Raino Ilmari Antikainen	Strong, MobileID FI	2024-02-01 15:17
JARMO TAPIO YRTTIAHO	Strong, BankID FI	2024-02-02 06:20
Perttu Juhani Kantele	Strong, MobileID FI	2024-02-02 11:48
Aulis Kristian Toivonen	Strong, MobileID FI	2024-02-03 08:13
SEPPO ILMARI JUURIKKO	Strong, BankID FI	2024-03-14 10:48



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Kiinteistö Oy Paloheinän Palvelukeskus

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2023 - 31.12.2023

Y-tunnus: 0603525-5

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2033 asti (KPL 2:10.1 §).

Kiinteistö Oy Paloheinän Palvelukeskus - 0603525-5

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2023 - 31.12.2023

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	7
Talousarviovertailu	8
Tuloslaskelma	9
Tase	10
Liitetiedot	12
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	16
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	17

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2033 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2029 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut Retta Services Oy, Retta Management, 0871684-7.

Hallituksen toimintakertomus

YHTIÖN PERUSTIEDOT

Merkitty kaupparekisteriin	4.4.1985
Kaupparekisteri numero	349.509
Y-tunnus	0603525-5
TONTTI	
Kiinteistötunnus	91-35-54-9
Yhtiön tontti	Helsingin kaupungin 35. kaupungin osa, kortteli 54 tontti 9 vuokratontti
	Vuokra-aika päättyy 31.12.2045
Yhtiön osoite	Paloheinäntie 22 00670 HELSINKI
Tontin pinta-ala	5 296 m ²
RAKENNUS	
Rakennuksen valmistumisvuosi	1986
Rakennuksen tilavuus	5288 m ³
Osakehuoneistot	4 kpl
joiden pinta-ala	2.115 m ²
Yhtiön omistamat tilat	väestönsuoja lämmönjakohuone
Yhtiön postiosoite	Retta Management Valimotie 9-11 00380 HELSINKI

Kiinteistö oy Paloheinän Palvelukeskus on Helsingin kaupungin tytäryhtiö.

Helsingin kaupunki omistaa koko osakekannasta 76,56 %.

Yhtiön osakkaat ja osakeosuudet:

Akrieer Oy	16,49 %
Vakuutuskassa Railia	6,95 %
Helsingin kaupunki	28,45 %
KOy Helsingin Toimitilat	48,11 %

HALLINTO

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.4.2023. Yhtiön 21 584 osakkeesta ja äänestä oli edustettuna 9 699 osaketta ja ääntä. Kokouksessa päätettiin yhtiöjärjestyksen yhtiökokoukselle määrittämien asioiden lisäksi hallituksen valtuuttamisesta perimään tarvittaessa enintään kahden kuukauden ylimääräinen hoitovastike tai jättämään perimättä vastiketta taloudellisen tilanteen niin vaatiessa. Lisäksi päätettiin yhtiöjärjestyksen muuttamisesta hallituksen esityksen mukaisesti.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 25.5.2023. Yhtiön 21 584 osakkeesta ja äänestä oli edustettuna 20 084 osaketta ja ääntä.

Kokouksessa päätettiin hallituksen jäsenten lukumääräksi neljä (4) jäsentä sekä päätettiin täydentää hallitusta varsinaisessa yhtiökokouksessa hallitukseen valittujen henkilöiden lisäksi valitsemalla Raino Antikainen hallituksen jäseneksi. Lisäksi käsiteltiin ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutumisesta yhtiölle aiheutuneiden kustannusten korvaamisesta.

Hallitus

Hallituksen jäseninä ovat kertomuskaudella toimineet:

1.1.2023 – 26.4.2023

Raino Antikainen	hallituksen puheenjohtaja
Seppo Juurikko	hallituksen jäsen
Aulis Toivonen	hallituksen jäsen
Jarmo Yrttiaho	hallituksen jäsen

26.4.2023 – 31.12.2023

Raino Antikainen	hallituksen puheenjohtaja (25.5. alkaen)
Seppo Juurikko	hallituksen jäsen
Aulis Toivonen	hallituksen jäsen
Jarmo Yrttiaho	hallituksen jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana neljä kertaa.

Tilintarkastajat

Tilintarkastajana on toiminut KHT- yhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajanaan Tuomas Koskiniemi JHT, HT

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana on toiminut Perttu Kantele RKM, AIT Retta Managementista.

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ssä.

Osakesiirrot

Tilikauden aikana ei tehty osakesiirtoja.

TALOUS

Yhtiövastikkeet ja käyttökorvaukset

Vuonna 2023 vastikkeita on peritty seuraavasti:

	<u>1.1. – 30.6.</u>	<u>1.7. – 31.12.</u>
Hoitovastike	0,60 € / os./kk	0,70 € / os./kk
Hoitovastike, alv	0,60 € / os./kk	0,70 € / os./kk
Alv-vastike	0,05 € / os./kk	0,08 € / os./kk

Tilikauden hoitovastikealijäämä oli 19 760,89 € ja edellisen tilikauden hoitovastikealijäämä 55 745,75 € huomioiden oli hoitovastikealijäämä tilikauden lopussa 35 984,86 €.

Alv-vastikealijäämä tilikaudelta oli 7 542,15 € ja edellisen tilikauden alv-vastikealijäämä 10 564,72 € huomioiden oli alv-vastikealijäämä tilikauden lopussa 3 022,57 €.

Konsernitili

Yhtiöllä on Nordeassa maksuliiketili, joka on liitetty konsernitilin jäsentiliksi.

Korjaukset ja muut hoitokulut

Korjauksiin kirjattiin tilikaudella yhteensä 35 795,50 €, joita olivat:

Kattorakenteiden korjaukset	409,20 €
Ikkunoiden ja ovien korjaukset	774,51 €
Vesi- ja viemärijärjestelmien korjaukset	1 629,89 €
Lämmitysjärjestelmien korjaukset	1 700,62 €
Sisäpuolisten rakenteiden ja kalustojen korjaus	2 375,84 €
Kuntotutkimukset	6 550,00 €
Sähköjärjestelmien korjaukset	6 607,44 €
Ilmastointijärjestelmien korjaukset	15 748,00 €

Poistot

Tilikaudella tehtiin poistoja rakennuksesta ja rakennelmista 40 432,26 € sekä koneista kalustosta 4064,37 €. Tehdyt poistot yhteensä 44 496,63 €.

Velat

Yhtiöllä ei ole rahoituslainoja.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Yhtiön toiminnan kannalta ei ole tiedossa erillisiä kehityssuunnitelmia. Kiinteistöyhtiön hallituksen tavoitteena on pitää kiinteistö kunnossa ja toimivana yhtiön osakkaiden toimintoja ajatellen.

Yhtiö päätti selvittää mahdollisuuksia nykyistä energiatehokkaampien taloteknisten laitteiden hyödyntämiseen lämmöntuotannossa (mm. maalämpö, IVLP, aurinkosähkö ja Spot-sähkön hyödyntäminen lämmönvaraajalla lämmityksessä).

Sisäinen valvonta ja riskienhallinta

Yhtiön sisäinen valvonta ja riskienhallinta on järjestetty kaupunkikonsernin asettamien tavoitteiden ja ohjeiden mukaisesti. Hallitus on valvonut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toteutumista kokouksissaan ja arvioinut, että sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tila on hyvä. Tilikaudella ei havaittu merkittäviä strategisia, taloudellisia tai toiminnallisia riskejä. Yhtiöllä on toimintaansa nähden kattavat vakuutukset.

Energiankulutus

	2023	2022	2021	2020	2019
Lämmitys MWh	301	318	357	309	330
Vesi m ³	682	908	844	845	736
Sähkö MWh	79	93	104	117	116

ESITYS TULOKSEN KÄYTÖSTÄ

Tilinpäätös osoittaa 56 715,37 € tappiota. Hallitus ehdottaa tilikauden tappion kirjaamista taseen voitto/ tappio- tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2023 - 31.12.2023

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	168 355,20
Vuokrat	3 730,69
Käyttökorvaukset	4 945,21
Korkotuotot	2 016,34
Muut rahoitustuotot	20,00

HOITOTUOTOT YHTEENSÄ 179 067,44

HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut	-198 826,46
Muut korkokulut	-1,85
Muut rahoituskulut	-0,02

HOITOKULUT YHTEENSÄ -198 828,33

Tilik. hoitovastikejäämä -19 760,89

Ed. tk hoitovastikejäämä 55 745,75

Siirtyvä hoitovastikejäämä 35 984,86

HOITOTOIMEN ALV-LASKELMA

Alv-vastikkeet

Hoitovastikkeen alv-lisävastikkeet	15 665,52
Suoritettava alv	-34 892,75
Vähennettävä alv	27 789,38
Alv-laskentapalkkiot	-1 020,00

Tilik. hv alv-lisävastikejäämä 7 542,15

Ed. tk hv alv-lisävastikejäämä -10 564,72

Siirtyvä hv alv-lisävastikejäämä -3 022,57

PÄÄOMARAHOITUS

PÄÄOMAVASTIKE 1

Tilik. pääomavastike 1 jäämä 0,00

Ed. tk pääomavastike 1 jäämä 241,91

Siirtyvä pääomavastike 1 jäämä 241,91

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitovastikejäämä	35 984,86
Hoitovastike alv-lisävastikejäämä	-3 022,57
Pääomavastike 1 jäämä	241,91

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä 33 204,20

Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	44 914,84
Lyhytaikaiset velat	-11 710,64

Rahoitusvalmius 33 204,20

Talousarviovertailu

01.01.2023 - 31.12.2023 Budjetti 2023 Ero %

TALOUSARVIOVERTAILU

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet

184 020,72 184 020,00

Vastikkeet yhteensä

184 020,72 184 020,00

Vuokrat

3 730,69 3 540,00 (5,39 %)

Käyttökorvaukset

4 945,21 4 900,00 (0,92 %)

Tuotoista suoritettava alv

-34 892,75 -34 850,32 (0,12 %)

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

157 803,87 157 609,68 (0,12 %)

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut

-5 011,00 -5 945,00 (-15,71 %)

Hallinto

-16 406,93 -12 372,00 (32,61 %)

Käyttö- ja huolto

-26 750,22 -31 750,00 (-15,75 %)

Ulkoalueiden hoito

-4 690,35 -6 500,00 (-27,84 %)

Siivous

-2 277,54 -3 000,00 (-24,08 %)

Lämmitys

-39 382,67 -40 000,00 (-1,54 %)

Vesi ja jätevesi

-4 909,43 -4 900,00 (0,19 %)

Sähkö ja kaasu

-21 574,29 -12 500,00 (72,59 %)

Jätehuolto

-4 333,35 -3 800,00 (14,04 %)

Vahinkovakuutukset

-1 988,86 -2 000,00 (-0,56 %)

Vuokrat ja vastikkeet

-18 715,45 -17 800,00 (5,14 %)

Kiinteistövero

-18 010,87 -17 000,00 (5,95 %)

Korjaukset

-35 795,50 -34 000,00 (5,28 %)

Kuluista vähennettävä alv

27 789,38 26 482,64 (4,93 %)

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

-172 057,08 -165 084,36 (4,22 %)

HOITOKATE

-14 253,21 -7 474,68 (90,69 %)

Tuloslaskelma

01.01.2023 - 31.12.2023

01.01.2022 - 31.12.2022

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	184 020,72	165 045,12
Vuokrat	3 730,69	3 545,43
Käyttökorvaukset	4 945,21	35 267,56
Kiinteistön tuotoista suoritettava arvonlisävero	-34 892,75	-37 211,46
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	157 803,87	166 646,65
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	-5 011,00	-5 945,00
Hallinto	-16 406,93	-11 802,78
Käyttö ja huolto	-26 750,22	-33 936,99
Ulkoalueiden hoito	-4 690,35	-2 502,76
Siivous	-2 277,54	-2 718,66
Lämmitys	-39 382,67	-36 130,19
Vesi ja jätevesi	-4 909,43	-4 666,19
Sähkö ja kaasu	-21 574,29	-10 292,01
Jätehuolto	-4 333,35	-3 831,06
Vahinkovakuutukset	-1 988,86	-1 912,94
Vuokrat	-18 715,45	-17 417,27
Kiinteistövero	-18 010,87	-16 724,02
Korjaukset	-35 795,50	-16 674,10
Hoitokulujen vähennettävä arvonlisävero	27 789,38	22 001,32
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-172 057,08	-142 552,65
HOITOKATE	-14 253,21	24 094,00
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Rakennuksista ja rakennelmista	-40 432,26	-18 859,98
Koneista ja kalustosta	-4 064,37	-5 419,17
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-44 496,63	-24 279,15
RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT		
Korkotuotot	2 016,34	200,10
Muut rahoitustuotot		
Muut rahoitustuotot	20,00	5,00
Korkokulut	-1,85	-19,95
Muut rahoituskulut	-0,02	0,00
RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ	2 034,47	185,15
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-56 715,37	0,00
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	-56 715,37	0,00

Tase

	31.12.2023	31.12.2022
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Liittymismaksut	5 783,22	5 783,22
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	1 981 180,52	2 021 612,78
Koneet ja kalusto	12 193,12	16 257,49
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	1 999 156,86	2 043 653,49
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 999 156,86	2 043 653,49
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	0,00	195,50
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	41 891,80	62 222,76
Muut saamiset	13,85	0,00
Siirtosaamiset	3 009,19	3 004,78
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	44 914,84	65 423,04
SAAMISET YHTEENSÄ	44 914,84	65 423,04
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
Rahat ja pankkisaamiset	0,00	0,00
RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ	0,00	0,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	44 914,84	65 423,04
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 044 071,70	2 109 076,53

Tase

	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	3 630,17	3 630,17
Rakennusrahasto	2 061 393,63	2 061 393,63
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	108 674,63	108 674,63
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-84 622,00	-84 622,00
Tilikauden tulos	-56 715,37	0,00
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 032 361,06	2 089 076,43
 LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Ostovelat	9 387,14	8 155,71
Muut velat	1 906,44	11 274,39
Siirtovelat	417,06	570,00
LYHYTAIKAINEN VIERASPÄÄOMA YHTEENSÄ	11 710,64	20 000,10
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	11 710,64	20 000,10
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 044 071,70	2 109 076,53

Liitetiedot 31.12.2023

Kiinteistö Oy Paloheinän Palvelukeskus on Helsingin kaupungin tytäryhtiö. Konsernitilinpäätöksen jäljennökset ovat 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)

Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta.

Alv-hakeutumisaste 31.12.2023 on 92,91 %.

Tuloslaskelmaa ja tasetta koskevat liitetiedot

Selvitys henkilöstöstä

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

Hallitukselle maksettiin kokouspalkkioita yhteensä 5 011,00 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 rakennukselle poisto 40 432,26 euroa (2 %) sekä poisto koneista ja kalustosta 4 064,37 euroa (25 %).

Taseen liitetiedot

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT		
Pysyvät vastaavat		
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut		
tilikauden alussa	5 783,22	5 783,22
tilikauden lopussa	5 783,22	5 783,22
Rakennukset ja rakennelmat		
tilikauden alussa	2 021 612,78	2 040 472,76
poistot	-40 432,26	-18 859,98
tilikauden lopussa	1 981 180,52	2 021 612,78
Koneet ja kalusto		
tilikauden alussa	16 257,49	21 676,66
poistot	-4 064,37	-5 419,17
tilikauden lopussa	12 193,12	16 257,49
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 999 156,86	2 043 653,49
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 999 156,86	2 043 653,49

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
TASEEN VASTATTAVIEN LIITETIEDOT		
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	3 630,17	3 630,17
tilikauden lopussa	3 630,17	3 630,17
Rakennusrahasto		
tilikauden alussa	2 061 393,63	2 061 393,63
tilikauden lopussa	2 061 393,63	2 061 393,63
Sidottu oma pääoma yhteensä	2 065 023,80	2 065 023,80
Vapaa oma pääoma		
Lainanlyhennysrahasto		
tilikauden alussa	108 674,63	108 674,63
tilikauden lopussa	108 674,63	108 674,63
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-84 622,00	-84 622,00
Tilikauden voitto/tappio	-56 715,37	0,00
Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa	-141 337,37	-84 622,00
Vapaa oma pääoma yhteensä	-32 662,74	24 052,63
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 032 361,06	2 089 076,43

Muut liitetiedot

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Yhtiön toiminnan kannalta ei ole tiedossa erillisiä kehityssuunnitelmia. Kiinteistöyhtiön hallituksen tavoitteena on pitää kiinteistö kunnossa ja toimivana yhtiön osakkaiden toimintoja ajatellen.

Vastuut ja rasitteet

Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen

Kiinteistö Oy Paloheinän Palvelukeskusta koskee kiinnitys liiketontin vuokraoikeuteen, kiinteistötunnus 91-35-54-9.

Tontti on vuokralla Helsingin kaupungilta ja vuokrasopimus on voimassa 31.12.2045 saakka. Jäljellä oleva vuokravastuu 371 383 euroa.

Vuokranmaksun vakuudeksi annettu kiinnitys
Helsingin kaupungilla panttikirja no 10363 uudistettu 2.9.2003, 34 500 €.
Vuokra-aika päättyy 31.12.2045.

Panttikirja on kiinnitetty Helsingin kaupungin 35. kaupunginosan korttelin 54 tontin 9 vuokraoikeuteen.

Yhtiöllä olleet lainanvakuudeksi haetut panttikirjat 12935, 5103 ja 5104 ovat vapautuneet pankista ja ovat yhtiön hallussa Retta Services Oy:n toimiston kassakaapissa.

Panttikirja 12935 / 30.8.2006, yht. 68 000 €
Panttikirjat 5103 ja 5104 / 24.7.2009 yht. 90 000 € (2 x45 000 €)

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Helsingissä _____ päivänä _____ kuuta 2024

Raino Antikainen
puheenjohtaja

Seppo Juurikko
hallituksen jäsen

Aulis Toivonen
hallituksen jäsen

Jarmo Yrttiaho
hallituksen jäsen

Perttu Kantele
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä _____ päivänä _____ kuuta 2024

KPMG Oy Ab

Tuomas Koskiniemi JHT, HT
