

Signers:

Name	Method	Date
Harri Juhani Manninen	Strong, MobileID FI	2025-02-26 14:21
ANTTI JUSSI LUOMANEN	Strong, BankID FI	2025-02-26 14:23
KATHARINA LINNÉA MEAD	Strong, BankID FI	2025-02-26 14:26
Timo Tapani Lindén	Strong, MobileID FI	2025-02-27 07:54
Jouni Tapio Lindberg	Strong, MobileID FI	2025-02-27 08:46



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 Viikin Viher- Ja Ympäristötietokeskus Fastighets Ab

Tilinpäätös

01.01.2024 - 31.12.2024

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

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2024 - 31.12.2024

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 31.12.2034 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2030 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.rettaisannointi.fi		

Yhtiökokous ja osakkaat

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 7.6.2024. 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 yliopisto
1453-1784	332	Helsingin kaupunki

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

Hallinto

1) Hallitus:

1.1.-31.12.2024

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

Hallitus kokoontui tilikauden aikana neljä kertaa.

2) Tilintarkastajat:

Tilintarkastajina toimivat

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

	2024	2023	2022	2021
Lämmitys/MWh	803	749	874	1048,2
Lämpöindeksi/kWh/rak m ³	40,07	37,38	43,61	52,31
Vesi/m ³	4092	3375	3805	3715
Sähkö/MWh	661,8	544,0	570,7	312,2
kWh/rak m ³	33,02	27,14	28,48	15,58

Perityt vastikkeet ja käyttökorvaukset

	1.1.-31.12.2024
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 limiittl.

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 47 884,47 euroa. Suurimmat kustannuserät olivat:

- ulkoaluerak., -varusteiden ja kal.korj.	6 809,90
- ulkopuolisten rakenteiden korjaukset	1 160,35
- ikkunoiden ja ovien korjaukset	18 356,04
- sisäpuolisten rakenteiden ja kalust.korjaus	3 743,08
- LVI-järjestelmien korjaukset	11 533,30
- sähkö-, tieto- ja kaasujärj.korjaukset	5 518,00

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 3,6 % budjetoitua suurempina johtuen arvioitua suuremmista käyttökorvauksista.

Hoitokulut ylittivät talousarvion noin 3,2 %:lla. Suurin poikkeama oli sähkökuluissa, jotka ylittivät noin 17 000 €:lla, johtuen sähkön kulutuksen kasvusta. Myös lämmitys-, vesi- ja jätehuoltokulut toteutuivat budjetoitua suurempina. Kiinteistön korjauskulut toteutuivat lähes 12.000 € 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
- paloilmotinkeskuksen uusiminen	2016
- talvipuutarhan saneeraus pienpanimoksi	2021
- aurinkosuojakalvojen asentaminen	2022
- rakennusautomaatiojärjestelmän uusiminen	2022

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelyksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 8 678,59 € kirjataan vapaan oman pääoman lisäykseksi ja että osinkoa ei jaeta.

Hallitus

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	523 098,00
Käyttökorvaukset	92 193,59

HOITOTUOTOT YHTEENSÄ

615 291,59

HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut	-473 249,94
Muut korkokulut	1 662,94
Muut rahoituskulut	-82,00

HOITOKULUT YHTEENSÄ

-471 669,00

Tilik. hoitovastikejäämä

143 622,59

Ed. tk hoitovastikejäämä

-72 987,72

Siirtyvä hoitovastikejäämä

70 634,87

PÄÄOMARAHOITUS

PÄÄOMAVASTIKE 2

Tilik.pääomavastike 2 jäämä

0,00

Ed. tk pääomavastike 2 jäämä

2 712,38

Siirtyvä pääomavastike 2 jäämä

2 712,38

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitovastikejäämä 70 634,87

Pääomavastike 2 jäämä 2 712,38

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä

73 347,25

Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus 150 066,65

Lyhytaikaiset velat -76 719,40

Rahoitusvalmius

73 347,25

Talousarviovertailu

	01.01.2024 - 31.12.2024	Budjetti 2024	Ero %
TALOUSARVIOVERTAILU			
KIINTEISTÖN TUOTOT			
Vastikkeet			
Hoitovastikkeet	523 098,00	523 098,00	
Vastikkeet yhteensä	523 098,00	523 098,00	
Käyttökorvaukset	92 193,59	70 500,00	(30,77 %)
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	615 291,59	593 598,00	(3,65 %)
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Kiinteistön hoitokulut			
Henkilöstökulut	-5 990,04	-5 000,00	(19,80 %)
Hallinto	-13 141,07	-13 150,00	(-0,07 %)
Käyttö- ja huolto	-31 689,90	-52 000,00	(-39,06 %)
Ulkoalueiden hoito	-42 441,21	-30 000,00	(41,47 %)
Lämmitys	-91 793,79	-85 000,00	(7,99 %)
Vesi ja jätevesi	-19 219,62	-14 000,00	(37,28 %)
Sähkö ja kaasu	-92 075,82	-75 000,00	(22,77 %)
Jätehuolto	-19 749,65	-12 500,00	(58,00 %)
Vahinkovakuutukset	-12 956,20	-15 300,00	(-15,32 %)
Vuokrat	-66 683,44	-65 770,00	(1,39 %)
Kiinteistövero	-29 624,73	-30 850,00	(-3,97 %)
Korjaukset	-47 884,47	-60 000,00	(-20,19 %)
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-473 249,94	-458 570,00	(3,20 %)
HOITOKATE	142 041,65	135 028,00	(5,19 %)

Tuloslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

01.01.2023 - 31.12.2023

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	523 098,00	426 228,00
-----------------	------------	------------

Vastikkeet yhteensä	523 098,00	426 228,00
----------------------------	-------------------	-------------------

Käyttökorvaukset	92 193,59	93 811,65
------------------	-----------	-----------

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	615 291,59	520 039,65
------------------------------------	-------------------	-------------------

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-5 990,04	-6 470,00
-----------------	-----------	-----------

Hallinto	-13 141,07	-13 692,73
----------	------------	------------

Käyttö- ja huolto	-31 689,90	-26 508,83
-------------------	------------	------------

Ulkoalueiden hoito	-42 441,21	-45 579,32
--------------------	------------	------------

Siivous	0,00	-1 125,78
---------	------	-----------

Lämmitys	-91 793,79	-86 368,20
----------	------------	------------

Vesi ja jätevesi	-19 219,62	-13 765,42
------------------	------------	------------

Sähkö ja kaasu	-92 075,82	-136 078,36
----------------	------------	-------------

Jätehuolto	-19 749,65	-12 495,92
------------	------------	------------

Vahinkovakuutukset	-12 956,20	-14 637,31
--------------------	------------	------------

Vuokrat	-66 683,44	-62 637,78
---------	------------	------------

Kiinteistövero	-29 624,73	-29 391,32
----------------	------------	------------

Korjaukset	-47 884,47	-64 095,46
------------	------------	------------

Muut hoitokulut	0,00	-0,40
-----------------	------	-------

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-473 249,94	-512 846,83
--	--------------------	--------------------

HOITOKATE	142 041,65	7 192,82
------------------	-------------------	-----------------

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Rakennuksista ja rakennelmista	-134 944,00	0,00
--------------------------------	-------------	------

POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-134 944,00	0,00
---	--------------------	-------------

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT

Korkotuotot	0,00	1,17
-------------	------	------

Muut rahoitustuotot

Korkokulut	1 662,94	-2 922,88
------------	----------	-----------

Muut rahoituskulut	-82,00	-4 791,31
--------------------	--------	-----------

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ	1 580,94	-7 713,02
---	-----------------	------------------

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	8 678,59	-520,20
--	-----------------	----------------

TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	8 678,59	-520,20
---------------------------------	-----------------	----------------

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Liittymismaksut	27 186,40	27 186,40
Rakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	4 363 216,92	4 498 160,92
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	4 390 403,32	4 525 347,32
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 390 403,32	4 525 347,32
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	12 919,69	42 532,92
Siirtosaamiset	1 834,99	0,00
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	14 754,68	42 532,92
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	135 311,97	0,00
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	135 311,97	0,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	150 066,65	42 532,92
VASTAAVAA YHTEENSÄ	4 540 469,97	4 567 880,24

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	30 004,73	30 004,73
Rakennusrahasto	9 132 604,41	9 132 604,41
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-4 707 537,16	-4 707 016,96
Tilikauden voitto/tappio	8 678,59	-520,20
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	4 463 750,57	4 455 071,98
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	36 371,58
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	0,00	36 371,58
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Ostovelat	28 810,95	12 685,03
Muut velat	8 460,50	12 410,20
Siirtovelat	39 447,95	51 341,45
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	76 719,40	76 436,68
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	76 719,40	112 808,26
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	4 540 469,97	4 567 880,24

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 kymmenessä vuodessa.

Tilikaudella tehtiin suunnitelman mukainen poisto asuinrakennuksesta 134 944,00euroa (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
67678,28 €	1 378 701,15 €

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

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
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	4 498 160,92	4 498 160,92
poistot	-134 944,00	0,00
tilikauden lopussa	4 363 216,92	4 498 160,92
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	4 390 403,32	4 525 347,32
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 390 403,32	4 525 347,32

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	30 004,73	30 004,73
tilikauden lopussa	30 004,73	30 004,73
Rakennusrahasto		
tilikauden alussa	9 132 604,41	9 132 604,41
tilikauden lopussa	9 132 604,41	9 132 604,41
Sidottu oma pääoma yhteensä	9 162 609,14	9 162 609,14
Vapaa oma pääoma		
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-4 707 537,16	-4 707 016,96
Tilikauden voitto/tappio	8 678,59	-520,20
Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa	-4 698 858,57	-4 707 537,16
Vapaa oma pääoma yhteensä	-4 698 858,57	-4 707 537,16
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	4 463 750,57	4 455 071,98

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä 26.02.2025

Manninen Harri
Toimitusjohtaja

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Luomanen Jussi
Hallituksen puheenjohtaja

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Lindén Timo
Hallituksen jäsen

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Lindberg Jouni
Hallituksen jäsen

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Mead Katharina
Hallituksen jäsen

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Tilinpäätösmerkintä

Helsingissä, 22.4.2025

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.



BDO Oy

Tilintarkastusyhteisö

Koski Teemu KHT

Päävastuullinen tilintarkastaja



Lind Tiina

Päävastuullinen tilintarkastaja, JHT ,KHT

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Kirjanpitoaineisto

Tilinpäätös

Tilinpäätös ja tase-erittelyt

Tililuettelo ja saldoluettelo

Tilikohtainen tuloslaskelma

Tilikohtainen tase

Tililuettelo

Kirjanpidot

Pää-ja päiväkirja

Vastikereskontra

Ostoreskontra

Tositelajit

Tallennustapa: Sähköisesti Hausvise järjestelmässä

Koodi	Tositelaji	Numero
GJ	Muistio	1 - 18
PJ	Ostolasku	1 - 169
GI	Tiliote	1 - 141
HJ	Vastikereskontra	1 - 15
PL	Palkkatapahtumat	1 - 2
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietotositteet

Numero	Nimi
1	Verotuspaatos_(pdf)_02_05_2024_(1)_viher
2	Rasitustodistus
3	Danske_Bank_saldotodistus_31_12_2024