

## Helsingin kaupungin asunnot Oy

Y-Tunnus	23790586	Toimitusjohtaja	Jaana Närö
Osoite	Fabianinkatu 29 B, 00100 Helsinki	Hallituksen puheenjohtaja	Hannu Penttilä
Puhelin	040 827 4977/ assistentti	Hallituksen jäsen	Tapio Korhonen
	<a href="http://www.hekaoy.fi">www.hekaoy.fi</a>	Hallituksen jäsen	Ari Luukinen
	<a href="mailto:jaana.naro@hekaoy.fi">jaana.naro@hekaoy.fi</a>	Hallituksen jäsen	Tuula Hänninen
		Hallituksen jäsen	Tuula Saxholm
		Hallituksen varajäsen	Timo Härmälä
		Hallituksen varajäsen	Tommy Dahlström
		Tilintarkastaja	Leif-Erik Forsberg, KHT, JHTT, KPMG Oy Ab

### Toimintaympäristö ja toiminta

Ympäristöministeriö valmistelelee lakiesitystä ARA-rahoitteisten kiinteistöjen omakustannusvuokrasta. Lakiesityksen suurin vaikutus Hekan toimintaan olisi peruskorjauksiin kerättävän omarahoitussuuden keräämisen kieltäminen ja suoraan omistetuilta alueyhtiöiltä ostettavien palveluiden kilpailuttamispakko. Yhtiö on yhdessä muiden suurten kunnallisten vuokratoyhtiöiden kanssa antanut lausunnon asiasta.

### Liikevaihto ja tulos

Heka-konsernin (Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja sen omistamat alueyhtiöt 21 kpl) liikevaihto ajalla 1.4. – 30.6.2013 oli 84,4 miljoonaa euroa.

Tulosennuste koko vuodelle on noin 1,2 miljoonaa euroa. Budjetin ja tulosennusteen välinen ero johtuu Aran ohjeista, jonka mukaisesti vuokrissa kerätään lainojen lyhennyksiin tarvittavat varat ja poistoja ei oteta talousarvioon.

Budjetointitavasta johtuva ero ei ole johtamassa rahoitusaseman heikkenemiseen eikä asukkailta kerättyjen korjausvarausten käyttämiseen muiden kustannusten kattamiseksi.

### Investoinnit

Hekan investointibudjettiin vuonna 2013 kuuluu 7 uudiskohtetta ja 7 peruskorjauskohdetta, yhteisarvoltaan noin 117 miljoonaa euroa.

Raportointijaksolla on tehty kahden uudiskohteen (115 asuntoa, 23,8 miljoonaa euroa) ja viiden peruskorjauskohteen (26,5 miljoonaa euroa) aloituspäätökset.

### Rahoitus

Raportointijakson rahoitusasema oli vakaa ja kaikista maksuista pystyttiin suoriutumaan ajallaan. Maksuvalmiuden odotetaan pysyvän hyvänä koko vuoden ajan.

## Vastuusitoumukset

Yhtiön lainakanta 30.6.2013 oli 2,034 miljardia euroa.

Raportointijaksolla on nostettu uusia lainoja 24,5 miljoonaa euroa, jotka ovat peruskorjauksiin ja uudistuotantoon kohdistuvia korkotukilainoja Kuntarahoitus Oyj:ltä.

## Riskit

Merkittävimmät riskit kohdistuvat rakentamiseen ja lainakuluihin.

## Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli raportointijaksolla 592 henkilöä (2013 ensimmäisellä vuosineljänneksellä 586 henkilöä) ja palkkasumma sivukuineen oli 7,04 miljoonaa euroa (edellisellä vuosineljänneksellä 6,28 miljoonaa euroa)

## Merkittävät tapahtumat ja tulevaisuuden näkymät

Raportointijaksolla saatiin päätökseen ensimmäisen vaiheen lainakonversio, jossa konvertoitiin 111,5 miljoonan euron valtion delegointilainat korkotasoltaan edullisimpiin. Lainaajaksi muodostui 15 vuotta ja 10 ensimmäisen vuoden korko lainalla on 2,475 %.

Raportointijaksolla valmistauduttiin Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasuntojen fuusioimiseen Hekaan 1.1.2014 alkaen.

Tulevaisuudessa suurimmat panostukset tulevat kohdistumaan toimintaprosessien yhdenmukaistamiseen, toiminnan organisointiin erityisesti taloushallinnon osalta sekä pääomatalouden kehittämiseen.

Tuloslaskelma toteutunut toteuma 1.1.-30.6. (euroa)	2013	2012
<b>Liikevaihto</b>	84 402 058	78 538 024
Muut tuotot	1 131 617	25 666
Aineet, tarvikkeet	-10 061 804	-10 379 369
Palveluostot	-36 698 262	-35 162 824
Henkilöstökulut	-7 044 936	-7 283 474
Poistot	0	0
Muut kulut	-557 754	-139 779
<b>Liikevoitto/-tappio</b>	31 170 919	25 598 243
Rahoitustuotot	185 032	93 399
Rahoituskulut	-4 322 589	-4 366 086
<b>Voitto ennen satunnaiseriä</b>	27 033 362	21 325 557
Satunnaiset tuotot	0	1 234
Satunnaiset kulut	-23 574	0
<b>Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja</b>	27 009 788	21 326 791

Tuloslaskelmaennuste (euroa)	Tilinpäätös 2012	Vuosibudjetti 2013	Ennuste 2013
<b>Liikevaihto</b>	329 323 446	347 819 752	344 000 000
Muut tuotot	10 382 309	811 765	4 800 000
Aineet, tarvikkeet	-58 556 896	-59 097 827	-60 000 000
Palveluostot	-113 913 754	-118 208 168	-119 000 000
Henkilöstökulut	-28 391 205	-27 431 126	-28 000 000
Poistot	-73 901 909	0	-70 000 000
Muut kulut	-6 877 436	-5 574 838	-7 500 000
<b>Liikevoitto/-tappio</b>	58 064 556	138 319 558	64 300 000
Rahoitustuotot	676 228	567 970	500 000
Rahoituskulut	-62 606 694	-64 833 357	-58 000 000
<b>Voitto ennen satunnaiseriä</b>	-3 865 909	74 054 171	6 800 000
Satunnaiset tuotot	65 136	0	0
Satunnaiset kulut	-425 609	0	0
<b>Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja</b>	-4 226 382	74 054 171	6 800 000
Aktivoitavat tuloslaskelmaan kirjatut peruskorjaukset	0		0
Lainojen lyhennykset		-70 116 484	
Poistoeron muutos	-5 872 602	0	-1 300 000
Varausten muutos	12 789 437	-3 937 687	-4 300 000
<b>Voitto/tappio tilinpäätössiirtojen jälkeen</b>	2 690 453	0	1 200 000

Tase (euroa)	Ennuste 31.12.2013	Tilinpäätös 31.12.2012
<b>Vastaavaa</b>		
Aineettomat hyödykkeet	28 760 935	28 760 935
Aineelliset hyödykkeet	2 190 210 434	2 170 210 434
Sijoitukset	2 129 591	2 129 591
Pysyvät vastaavat yhteensä	2 221 100 960	2 201 100 960
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus	0	0
Saamiset	9 521 048	8 343 411
Rahoitusarvopaperit	0	0
Rahat ja pankkisaamiset	63 577 144	61 777 144
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	73 098 192	70 120 556
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>2 294 199 152</b>	<b>2 271 221 516</b>
<b>Vastattavaa</b>		
Osakepääoma	2 500	2 500
Arvonkorotusrahasto	3 588 796	3 588 796
Muut omat rahastot	31 449 504	31 449 504
Ed tilikausien voitto/tappio	122 721 284	120 030 831
Tilikauden voitto/tappio *)	1 200 000	2 690 453
Oma pääoma yhteensä	158 962 084	157 762 084
Poistoero	1 300 000	0
Vapaaehtoiset varaukset	4 300 000	0
Pakolliset varaukset	0	0
VIERAS PÄÄOMA		
Vieras pääoma, pitkäaikainen	1 958 984 574	1 943 184 574
Vieras pääoma, lyhytaikainen	170 652 494	170 274 857
Vieras pääoma yhteensä	2 129 637 068	2 113 459 432
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>2 294 199 152</b>	<b>2 271 221 516</b>
<b>Rahoituslaskelma</b>	<b>Ennuste</b>	<b>Tilinpäätös</b>
<b>(euroa)</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Varsinaisen toiminnan ja investointien kassavirta</b>		
Tulorahoitus		
Liikevoitto	64 300 000	58 064 556
Poistot	70 000 000	73 901 909
Rahoitustuotot ja kulut	-57 500 000	-61 930 465
Verot	0	-395 401
Satunnaiset erät	0	35 234
Muut oikaisut	0	0
Investoinnit	-92 000 000	-113 753 477
<b>Varsinaisen toiminnan ja investointien netto-kassavirta</b>	<b>-15 200 000</b>	<b>-44 077 643</b>
Rahoitustoiminnan kassavirta		
Lainakannan muutokset	15 800 000	32 157 823
Oman pääoman muutokset	1 200 000	2 690 453
Muut maksuvalmiuden muutokset	0	0
<b>Rahoitustoiminnan nettokassavirta</b>	<b>17 000 000</b>	<b>34 848 276</b>
Kassavarat tilikauden alussa	61 777 144	71 006 511
Kassavarat tilikauden lopussa	63 577 144	61 777 144