

# RETTA

Helsingin\_Tiedepuiston\_Yrityshautomot\_Oy\_Tilinpäätosasiakirja\_2023-12-31.pdf

## Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Harri Juhani Manninen	Strong, MobileID FI	2024-03-06 10:51
INKERI LEHMUSOKSA	Strong, BankID FI	2024-03-06 12:08
Jaana Maarit Ihalainen	Strong, BankID FI	2024-03-06 16:18
HEIDI TUULIA SANDVALL	Strong, BankID FI	2024-03-11 11:56
HEIDI SINIKKA HUMALA	Strong, BankID FI	2024-03-13 13:05



### 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 >

# Helsingin Tiedepuiston Yrityshautomot Oy

## Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2023 - 31.12.2023

**Y-tunnus: 1460820-1**

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

**Helsingin Tiedepuiston Yrityshautomot Oy - 1460820-1****Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2023 - 31.12.2023****Sisällysluettelo**

<b>Toimintakertomus</b> .....	3
<b>Vastikerahoituslaskelma</b> .....	11
<b>Talousarviovertailu</b> .....	12
<b>Tuloslaskelma</b> .....	13
<b>Tase</b> .....	14
<b>Liitetiedot</b> .....	16
<b>Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset</b> .....	20
<b>Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista</b> .....	21

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

### Perustietoja yhtiöstä

Rakennuksen sijainti:	Helsingin kaupungin 36. kaupunginosa, kortteli 190, tontit nrot 1 ja 2
Osoite:	Viikinkaari 4-6, 00790 Helsinki
Y-tunnus:	1460820-1
Rekisteröinti pvm:	24.3.1998
Talon valmistumisvuosi:	Cultivator I v. 1999 ja Cultivator II v. 2003
Rakennusten tilavuus:	86.441 m <sup>3</sup>
Tontin pinta-ala:	13.699 m <sup>2</sup>
Tontin omistus:	Vuokralla Senaatti-kiinteistöiltä 31.12.2055 saakka
Kerrostalo/kerroksia:	3
Porrashuoneet:	2 kpl
Liike-toimistohuoneistot:	4500 osaketta 10.781,00 m <sup>2</sup>
Yhtiön omistamat tilat:	- Cultivator I: yht. 951 m <sup>2</sup> - Cultivator II: yht. 3.451 m <sup>2</sup>
Kaukojäähdytys:	Ei ole
Yhtiön yhteystiedot:	
- osoite	c/o Retta Isännöinti, Viikinkaari 6, 00790 Helsinki
- puhelin	010 228 4007
- sähköposti	<a href="mailto:viikki.isp@retta.fi">viikki.isp@retta.fi</a>
- verkkosivut	<a href="http://www.rettaisannointi.fi">www.rettaisannointi.fi</a>

Helsingin Tiedepuiston Yrityshautomot Oy hallinnoi yrityshautomotoiminnan ja -liiketoiminnan kehittämiseen tarkoitettuja kiinteistöjä Helsingin Viikissä.

Helsingin Tiedepuiston Yrityshautomot Oy:n tilojen kilpailuvaltteja ovat mm. yliopiston läheisyys ja Viikin kampuksen bioteknologian monipuolinen osaaminen.

### Omistussuhteet

Osakkeen nrot	Osakemäärät	Osakkeenomistaja
Cultivator I		
1-361	361	Helsingin yliopiston rahastot
362-700	339	Helsingin kaupunki

**Cultivator II**

701-1714	1014	Helsingin kaupunki
1715-2711	997	Helsingin kaupunki
2712-3728	1017	Helsingin yliopiston rahastot
3729-4500	772	Helsingin yliopiston rahastot

Helsingin kaupunki omistaa yhtiön osakekannasta 4500 osakkeesta 52,22 % (2350 osaketta) ja Helsingin yliopiston rahastot 47,78 % (2150 osaketta).

**Vuokraustoiminta ja sen tulevaisuuden näkymät**

Yhtiön omistuksessa on vuonna 1999 rakennettu Cultivator I -rakennus, jossa on 3.427 hm<sup>2</sup> toimisto- ja laboratorihuoneita sekä vuonna 2003 valmistunut Cultivator II, jossa on 11.985 hm<sup>2</sup> toimisto- ja laboratoriotilaa. Rakennukset sijaitsevat Viikinkaari 4-6, 00790 Helsinki.

Yhtiö on muutettu keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi toiminnan taloudellisuuden ja tuotannon turvallisuuden turvaamiseksi. Edellä mainittuun liittyen osakkeenomistajat ovat allekirjoittaneet osakassopimuksen 1.1.2010 alkaen. Sopimuksen tarkoituksena on, että tiloja vuokrataan tilahallinnollisesti joustavasti tilatarpeiden mukaan. Samalla sopimus turvaa tasapuolisen taloudellisen käsittelyn osakkeenomistajille vuokratuottojen ja vastikemaksujen osalta.

Helsingin Tiedepuiston Yrityshautomot Oy:n ja osakkeenomistajien välille on tehty vuokrasopimukset 1.1.2010 alkaen. Helsingin Tiedepuiston Yrityshautomot Oy:n vuokralaisilta perittävällä vuokralla katetaan kiinteistön hoito- ja pääomakulut.

Mikäli perityt vuokrat ovat pienemmät kuin hoito- ja pääomakulut, sitoutuvat osakkeenomistajat osakkeenomistussuhteessa maksamaan vajeen vastikkeina.

Mikäli vuokratulot ovat suuremmat kuin hoito- ja pääomakulut, tilitetään ylijäämä osakkeenomistajille osakkeenomistussuhteessa kullekin osakkeelle yhtä suurena.

Yhtiön rakennukset tarjoavat laboratorio- ja toimistotilaa korkean teknologian yrityksille ja yhteisölle sekä hyvät toimintaedellytykset yleisesti arvostetussa Viikin yritys- ja tutkimusyhteisössä. Tilojen vuokrausaste on kasvanut vuodesta 2019 lähtien ollen 31.12.2023 87,25 %. Tavoitteena on aktiivisesti etsiä vuokralaisia vapaana oleviin tiloihin ja pitää vuokrausaste yli 90 %:ssa. Vuokrausasteen säilyttäminen yli 90 %:ssa on ollut haasteellista ja saattaa vaatia jatkossa lisäponnisteluja, mikäli yleinen taloudellinen tilanne jatkuu pitkään alaviritteisenä.

Yhtiö tulee jatkamaan toimintaansa osakassopimuksen tarkoituksen toteuttamiseksi ja korkean vuokrausasteen ylläpitämiseksi sekä muuten toimimaan varsinaisessa yhtiökokouksessa vahvistettavan talousarvion mukaisesti.

## Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.6.2023. Yhtiökokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat. Lisäksi yhtiökokous päätti myöntää hallitukselle valtuudet periä tarvittaessa enintään kahden kuukauden ylimääräinen hoitovastike ja kartuttaa lainanlyhennysrahastoa enintään vuonna 2023 maksettavien lainanlyhennysten määrällä. Päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet periä kerta-vastike 88,89 €/osake (alv 0 %) rakennusautomaatiojärjestelmän saneeraushankkeen rahoittamiseksi.

## Hallinto

### 1) Hallitus:

#### 1.1.-27.6.2023

Inkeri Lehmusoksa, tiimipäällikkö	puheenjohtaja
Heidi Humala, yksikön päällikkö	jäsen
Teppo Salmikivi, toimitilajohtaja	jäsen
Heidi Sandvall, konsernitalouspalvelu-johtaja	jäsen

#### 27.6.-31.12.2023

Inkeri Lehmusoksa, tiimipäällikkö	puheenjohtaja
Heidi Humala, yksikön päällikkö	jäsen
Jaana Ihalainen, kiinteistöjohtaja	jäsen
Heidi Sandvall, konsernitalouspalvelu-johtaja	jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana yhdeksän kertaa.

### 2) Tarkastajat:

Yhtiön tilintarkastajina ovat toimineet:

Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy	
Heikki Ruosteenoja KHT, JHT	päävastuullinen tilintarkastaja 27.6.2023 asti
Tuomas Koskiniemi, KHT, JHT	päävastuullinen tilintarkastaja 27.6.2023 lähtien

### 3) Isännöitsijä:

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

## 4) Kiinteistöhuolto:

Kiinteistön huoltotoimesta on vastannut Helsingin yliopiston kiinteistöpalvelut Oy, siivouksesta ISS Palvelut Oy, vahtimestaripalveluista ISS Palvelut Oy.

**Osakesiirrot**

Tilikauden aikana ei tapahtunut osakesiirtoja.

**Kulutustiedot**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lämmitys/MWh	3629	3254	4050	3099
Lämpöindeksi/kWh/rak m <sup>3</sup>	41,99	37,6	46,9	35,9
Vesi/m <sup>3</sup>	8879	8431	6968	5122
Sähkö/MWh	4623	4147	3787	3420
kWh/rak m <sup>3</sup>	53,49	47,9	43,8	39,6

**Perityt vastikkeet ja käyttökorvaukset**

	<b>1.1.-30.4.2023</b>	<b>1.5.-31.12.2023</b>
Hoitovastike	33,00 €/os/kk	37,00 €/os/kk
Pääomavastike 1	15,70 €/os/kk	17,10 €/os/kk
Pääomavastike 2	4,10 €/os/kk	5,60 €/os/kk
Pääomavastike 3	11,70 €/os/kk	1,50 €/os/kk

**Lainat**

	<b>Nordea Bank AB / 166020-103577 / POV 2</b>	<b>Helsingin kaupunki / 4150001841</b>	<b>Nordea Bank Oyj / 261906-532417 / POV 1</b>
Lainan saldo 1.1.2023	1 484 000,00 €	1 875 000,00 €	2 083 333,33 €
Lyhennykset	212 000,00 €		833 333,34 €
Korko	3,953 %	4,00 %	4,535 %
Lainan saldo 31.12.2023	1 272 000,00 €	1 875 000,00 €	1 249 999,99 €
Laina päättyy	30.12.2029		16.6.2025
Lainasta vastaa	4 500 os	2 350 os	4 500 os

	<b>HYR / 76099</b>	<b>HYR/76007,76027,76028</b>	
Lainan saldo 1.1.2023	850 000,00 €	1 875 000,00 €	
Lyhennykset	100 000,00 €		
Korko	3,00 %	4,00 %	
Lainan saldo 31.12.2023	750 000,00 €	1 875 000,00 €	
Laina päättyy	2031	15.12.2024	
Lainasta vastaa	2 150 os	2 150 os	

## Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus If Vahinkovakuutus Oyj:ssä. Vakuutus sisältää hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu- ja oikeusturvavakuutuksen. Yhtiön omistamat laboratorioirtaimisto on vakuutettu erikseen If Vahinkovakuutus Oyj:ssä.

## Tehdyt kunnossapito ja uudistustoimet tilikauden aikana

Korjaustoiminta on keskittynyt pääasiassa kiinteistön ylläpitoon ja kunnostamiseen liittyviin huoltokorjauksiin. Korjauskustannukset vuonna 2023 olivat yhteensä 287 945,24 euroa jakautuen karkeasti seuraavasti:

- ikkunoiden ja ovien ulkopuolinen korjaus	4 557,19
- ulkopuolisten rakenteiden korjaus	14 816,46
- lukostojen korjaukset	2 759,69
- sisäpuolisten rakenteiden ja kalustojen korjaus	9 167,04
- LVI-järjestelmien korjaukset	28 764,10
- vesi- ja viemärijärjestelmien korjaukset	2 566,39
- ilmastointijärjestelmien korjaukset	8 271,25
- jäähdytysjärjestelmien korjaukset	28 373,59
- turva- ja valvontajärjestelmien korjaus	10 829,53
- sähköjärjestelmien korjaukset	144 577,16
- kuntoarviot	3 090,00
- korjaussuunnittelu ja konsultointi	27 458,10

## Tiedot muista olennaisista tapahtumista tilikaudella

Cultivator II:ssa toteutettiin IV-kanavien puhdistus, johon käytettiin 48.750 €.



## Tiedot olennaisista tapahtumista tilikauden päättymisen jälkeen

Kiinteistön rakennusautomaatiojärjestelmä tullaan saneeraamaan vuoden 2024 aikana. Hanke rahoitetaan osakkailta perittävällä kertavastikkeella. Lisäksi selvitetään eri vaihtoehtoja kiinteistön energiatehokkuuden parantamiseksi.

Vuoden 2023 varsinaisessa yhtiökokouksessa päätettiin pääomalainavastikkeiden perimisestä 1.5.2023 alkaen, mutta niitä ei ole peritty vuoden 2023 aikana. Pääomalainavastikkeet vuodelta 2023 peritään takautuvasti alkuvuoden 2024 aikana.

## Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Mahdollisten vuokrausneuvotteluiden toteutuessa tehdään kiinteistössä tarpeelliset ylläpitokorjaukset muutostöiden yhteydessä.

Keväällä 2024 käynnistetään neuvottelut 15.12.2024 erääntyvän Helsingin Yliopistojen Rahastojen pääomalainan (1.875.000 €) uudelleen järjestelemiseksi.

## Yhtiön omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasitteet ja kiinnitykset sekä panttikirjat

### Tontinvuokran vakuudeksi annetut kiinnitykset

- Cultivator I Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöt panttikirja 10203/16.8.2000 100 912 €
  - vuokrasopimus päättyy 31.12.2055
- Cultivator II Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöt panttikirja 8208/19.6.2002 365 000 €
  - vuokrasopimus päättyy 31.12.2055

## Pääomalainat

Yhtiöllä on Helsingin kaupungilta ja Helsingin yliopiston rahastoilta saatua pääomalainaa 3 750 000,00 euroa.

## Helsingin yliopiston rahastot

Korkoa maksetaan kalenterivuositain jälkikäteen kultakin vuodelta seuraavan kalenterivuoden maaliskuun loppuun mennessä, mikäli ja siltä osin kuin velkakirjan ja osakeyhtiölain 12 luvun mukaisesti yhtiöllä on käytettävissä varoja koronmaksuun ja yhtiön hallitus tilinpäätöksen vahvistamisen yhteydessä toteaa, että kyseiset varat voidaan käyttää koron maksamiseen. Mikäli korkoa tai osaa siitä ei velkakirjan ja osakeyhtiölain 12 luvun perusteella voida maksaa edelliseltä kalenterivuodelta, raukeaa koron maksaminen tältä osin lopullisesti. Ilmoitus koron maksamisesta tai raukeamisesta edelliseltä kalenterivuodelta toimitetaan seuraavan maaliskuun loppuun mennessä lainanantajalle. Korko on 4 %.

Lainan pääoma maksetaan takaisin siltä osin kuin lainansaajayhtiöllä on velkakirjan ja osakeyhtiölain 12 luvun mukaisesti edellytyksiä lainan pääoman palautukselle. Lyhennyserä

maksetaan kunkin kalenterivuoden joulukuun 15. päivään mennessä. Ensimmäinen lyhennyserä oli tarkoitus maksaa 15.12.2015.

Lähtökohtaisesti laina maksetaan takaisin kymmenessä (10) tasasuudessa erässä, mutta lainansaajayhtiön hallitus voi päättää suuremmasta lyhennyksestä velkakirjan ehtojen ja osakeyhtiölain 12 luvun sen salliessa. Mikäli lainansaajayhtiön hallitus päättää tasaerää suuremmasta lyhennyksestä, jaetaan jäljelle jäävä lainasumma jäljellä olevien maksuerien perusteella uusiin tasaeriin, joita käytetään jatkossa lyhennyksen lähtökohtana.

Mikäli yhtiön taloudellinen tilanne ei tämän velkakirjan ja osakeyhtiölain 12 luvun mukaisesti salli lyhennyserän maksamista, voidaan osa tai koko lyhennyserä siirtää maksettavaksi seuraavan kalenterivuoden joulukuun 15. mennessä. Maksamattomat lyhennyserät erääntyvät kaikki maksettavaksi 15.12.2024.

### Helsingin kaupunki

Pääomalainan korko on 4 %.

Pääoma ja korko saadaan maksaa yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella.

Pääoma saadaan muutoin palauttaa ja korkoa maksaa vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomallainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaa tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän.

Pääoman tai koron maksamisesta yhtiö tai sen tytäryhteisö ei saa antaa vakuutta.

Tämän sopimuksen ehtoina sovelletaan edellä esitettyjen ehtojen lisäksi osakeyhtiölain 12 luvun pääomallainaa koskevia määräyksiä.

### Korkovelka pääomallainoista omistajille

HKI	korko/vuosi	korkokertymä 31.12.2022	<b>korkokertymä 31.12.2023</b>
1 875 000,00 €	75 000,00 €	1 160 416,67 €	1 235 416,67 €
HYR			
1 875 000,00 €	75 000,00 €	746 458,35 €	821 458,35 €

Korkovelkaa ei ole kirjattu tulokselle.

### Selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden

Tilikauden tuotot olivat 79.300 € budjetoitua pienemmät, mikä johtuu omistajille tehdystä ylijäämän palautuksesta (162.172 €).

Kiinteistön hoitokulut toteutuivat lähes talousarvion mukaisesti. Huollon kustannukset olivat noin 43.000 € yli budjetin johtuen IV-kanavien puhdistustyöstä. Lisäksi kiinteistövero oli noin 33.500 € budjetoitua suurempi. Tontin vuokratulot olivat noin 82.200 talousarviota pienemmät. Alitus johtuu siitä, että yksi vuodelle 2023 kuulunut lasku on kirjattu vuodelle 2022.

### **Suoritetut huomattavat toimitilojen muutostyöt**

	<b>Vuosi</b>
- Metropolilabin ja RCTL:n (nyk. Luke) muutostyöt	2008
- Pilot-hallin muutostyöt	2010-2011
- Nanoform Oy:n muutostyöt	2018-2021

### **Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelyksi**

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 54 854,52 € kirjataan vapaan pääoman lisäykseksi ja että osinkoa ei jaeta.

01.01.2023 - 31.12.2023

**VASTIKERAHOITUSLASKELMA****HOITORAHOITUS****HOITOTUOTOT**

Hoitovastikkeet	1 763 827,66
Vuokrat	2 533 757,81
Käyttökorvaukset	31 028,51
Muut kiinteistön tuotot	33 077,08
Korkotuotot	18 697,96
Muut rahoitustuotot	669,60
<b>HOITOTUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>4 381 058,62</b>

**HOITOKULUT**

Kiinteistön hoitokulut	-4 558 478,30
Lainojen korkokulut	-24 375,00
Muut korkokulut	-1 024,73
Muut rahoituskulut	-22,00
Raide-jokeri ennakkomaksut	
verot	-13 713,62
<b>HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-4 597 613,65</b>

**Tilik. hoitovastikejäämä****-216 555,03****Ed. tk hoitovastikejäämä****-1 865 688,77****Siirtyvä hoitovastikejäämä****-2 082 243,80****PÄÄOMAVASTIKE 1**

Rahoitusvastikkeet 1	804 832,32
rahoitusvastike	362 604,97
Korkokulut	-125 590,34
Pääomavastikelaina 1 lyhennykset	-933 333,34
<b>Tilik. pääomavastike 1 jäämä</b>	<b>108 513,61</b>
<b>Ed. tk pääomavastike 1 jäämä</b>	<b>15 559,08</b>
<b>Siirtyvä pääomavastike 1 jäämä</b>	<b>124 072,69</b>

**PÄÄOMAVASTIKE 2**

Rahoitusvastikkeet	230 762,97
Lainan lyhennykset	-212 000,00
Korkokulut pääomavastikelainat 2	
<b>Tilik. pääomavastike 2 jäämä</b>	<b>18 762,97</b>
<b>Ed. tk pääomavastike 2 jäämä</b>	<b>79 651,37</b>
<b>Siirtyvä pääomavastike 2 jäämä</b>	<b>98 414,34</b>

**Kertyneet yli-/alijäämät**

Hoitovastikejäämä	-2 082 243,80
Pääomavastike 1 jäämä	124 072,69
Pääomavastike 2 jäämä	98 414,34
<b>Siirtyvä ylijäämä / alijäämä</b>	<b>-1 859 756,77</b>

**Täsmäytys taseeseen**

Rahoitusomaisuus	570 726,97
Lyhytaikaiset velat	-3 475 817,08
./ Seuraavan vuoden lyhennykset	1 045 333,34

**Rahoitusvalmius****-1 859 756,77**

## Talousarviovertailu

	01.01.2023 - 31.12.2023 Budjetti 2023		Ero %
<b>TALOUSARVIOVERTAILU</b>			
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>			
<b>Vastikkeet</b>			
Hoitovastikkeet	1 763 827,66	1 926 000,00	(-8,42 %)
<b>Vastikkeet yhteensä</b>	<b>1 763 827,66</b>	<b>1 926 000,00</b>	<b>(-8,42 %)</b>
Vuokrat	2 533 757,81	2 515 000,00	(0,75 %)
Käyttökorvaukset	31 028,51	0,00	
Muut kiinteistön tuotot	33 077,08	0,00	
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>4 361 691,06</b>	<b>4 441 000,00</b>	<b>(-1,79 %)</b>
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>			
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>			
Henkilöstökulut	-11 270,00	-10 250,00	(9,95 %)
Hallinto	-102 879,95	-106 000,00	(-2,94 %)
Käyttö- ja huolto	-289 244,34	-250 000,00	(15,70 %)
Ulkoalueiden hoito	-4 147,38	0,00	
Siivous	-175 576,92	-170 000,00	(3,28 %)
Lämmitys	-367 948,83	-350 000,00	(5,13 %)
Vesi ja jätevesi	-35 084,14	-30 000,00	(16,95 %)
Sähkö ja kaasut	-714 367,44	-700 000,00	(2,05 %)
Jätehuolto	-59 505,65	-45 000,00	(32,23 %)
Vahinkovakuutukset	-10 865,78	-10 500,00	(3,48 %)
Vuokrat ja vastikkeet	-2 291 050,64	-2 470 500,00	(-7,26 %)
Kiinteistövero	-208 591,99	-175 000,00	(19,20 %)
Korjaukset	-287 945,24	-300 000,00	(-4,02 %)
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-4 558 478,30</b>	<b>-4 617 250,00</b>	<b>(-1,27 %)</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>-196 787,24</b>	<b>-176 250,00</b>	<b>(11,65 %)</b>
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>			
Rakennuksista ja rakennelmista	-497 832,86	-497 832,86	
Koneista ja kalustosta	-3 367,51	-3 367,52	
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ</b>	<b>-501 200,37</b>	<b>-501 200,38</b>	
	-501 200,37	-501 200,38	
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>			
Korkotuotot	18 697,96	0,00	
Muut rahoitustuotot			
Pääomavastikkeet	1 398 200,26	0,00	
./ Rahastoidut vastikkeet	-500 000,00	0,00	
Muut rahoitustuotot	669,60	0,00	
Korkokulut	-150 990,07	0,00	
Muut rahoituskulut	-22,00	0,00	
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>766 555,75</b>	<b>0,00</b>	
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>68 568,14</b>	<b>-677 450,38</b>	<b>(-110,12 %)</b>
Välittömät verot	-13 713,62	0,00	
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>	<b>54 854,52</b>	<b>-677 450,38</b>	<b>(-108,10 %)</b>

# Tuloslaskelma

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
<b>TULOSLASKELMA</b>		
<b>LIKEVAIHTO</b>		
Vastikkeet	1 763 827,66	1 692 000,00
Vuokrat	2 533 757,81	2 410 226,77
Käyttökorvaukset	31 028,51	28 436,66
<b>LIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>4 328 613,98</b>	<b>4 130 663,43</b>
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>		
Muut kiinteistön tuotot	33 077,08	0,00
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>	<b>33 077,08</b>	<b>0,00</b>
<b>HENKILÖSTÖKULUT</b>		
Palkat ja palkkiot	-11 270,00	-13 670,00
<b>HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-11 270,00</b>	<b>-13 670,00</b>
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>		
Suunnitelman mukaiset poistot	-501 200,37	-515 087,82
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ</b>	<b>-501 200,37</b>	<b>-515 087,82</b>
<b>LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT</b>		
Hallinto	-102 879,95	-102 943,54
Käyttö ja huolto	-289 244,34	-248 093,17
Ulkoalueiden hoito	-4 147,38	-9 015,78
Siivous	-175 576,92	-172 642,38
Lämmitys	-367 948,83	-306 147,85
Vesi ja jätevesi	-35 084,14	-32 765,42
Sähkö ja kaasu	-714 367,44	-838 322,85
Jätehuolto	-59 505,65	-49 343,55
Vahinkovakuutukset	-10 865,78	-10 374,01
Vuokrat ja vastikkeet	-2 291 050,64	-2 424 056,79
Kiinteistövero	-208 591,99	-303 255,12
Korjaukset	-287 945,24	-275 490,26
Muut hoitokulut	0,00	1 615,79
Luottotappiot	0,00	-37 073,21
<b>LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-4 547 208,30</b>	<b>-4 807 908,14</b>
<b>LIKEVOITTO/-TAPPIO</b>	<b>-697 987,61</b>	<b>-1 206 002,53</b>
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>		
Muut korkotuotot muilta	18 697,96	60,81
Muut rahoitustuotot muilta	898 869,86	1 107 161,30
Korkokulut muille	-150 990,07	-62 241,34
Muut rahoituskulut muille	-22,00	-3 878,58
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>766 555,75</b>	<b>1 041 102,19</b>
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>68 568,14</b>	<b>-164 900,34</b>
Tuloverot	-13 713,62	0,00
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>	<b>54 854,52</b>	<b>-164 900,34</b>

**Tase**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>TASE</b>		
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>		
Maa- ja vesialueet		
Liittymismaksut	82 989,48	82 989,48
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	19 415 481,49	19 913 314,35
Koneet ja kalusto	10 102,58	13 470,09
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	73 483,00	73 483,00
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ</b>	<b>19 582 056,55</b>	<b>20 083 256,92</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>19 582 056,55</b>	<b>20 083 256,92</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>SAAMISET</b>		
<b>LYHYTAIKAISET SAAMISET</b>		
Saamiset kiinteistön tuotoista	32 880,65	87 898,85
Siirtosaamiset	0,00	801,85
<b>LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ</b>	<b>32 880,65</b>	<b>88 700,70</b>
<b>SAAMISET YHTEENSÄ</b>	<b>32 880,65</b>	<b>88 700,70</b>
<b>RAHAT JA PANKKISAAMISET</b>		
Rahat ja pankkisaamiset	537 846,32	462 733,84
<b>RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ</b>	<b>537 846,32</b>	<b>462 733,84</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>570 726,97</b>	<b>551 434,54</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>20 152 783,52</b>	<b>20 634 691,46</b>

**Tase**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma		
Osakepääoma	7 568 456,69	7 568 456,69
<b>Muut rahastot</b>		
Lainanlyhennysrahasto	6 174 561,23	5 674 561,23
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-2 997 572,65	-2 832 672,31
Tilikauden tulos	54 854,52	-164 900,34
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>10 800 299,79</b>	<b>10 245 445,27</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pääomalainat	3 750 000,00	3 750 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta	1 476 666,65	3 003 958,37
Muut velat	650 000,00	750 000,00
<b>PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>5 876 666,65</b>	<b>7 503 958,37</b>
<b>LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 045 333,34	563 374,96
Saadut ennakot	29 002,02	176 946,00
Ostovelat	140 286,17	138 538,47
Velat saman konsernin yrityksille	1 281 264,32	877 139,39
Velat omistusyhteisyriksille	350 328,84	350 328,84
Muut velat	396 768,11	406 389,40
Siirtovelat	232 834,28	372 570,76
<b>LYHYTAIKAINEN VIERASPÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>3 475 817,08</b>	<b>2 885 287,82</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>9 352 483,73</b>	<b>10 389 246,19</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>20 152 783,52</b>	<b>20 634 691,46</b>



## Tilinpäätös Helsingin Tiedepuiston Yrityshautomot Oy 1460820-1

**Liitetiedot 2023**

Helsingin Tiedepuiston yrityshautomot 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**

Poistoja on tehty ennalta laaditun suunnitelman mukaan. Tilikaudella koneista ja kalustosta ja muista koneista ja kalustosta on tehty 25 % menojäännöspoisto. Rakennuksista ja rakennelmista on tehty 4 % menojäännöspoisto.

<b>TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Liittymismaksut		
tilikauden alussa	82 989,48	82 989,48
tilikauden lopussa	<b>82 989,48</b>	<b>82 989,48</b>
Rakennukset ja rakennelmat		
tilikauden alussa	20 947 602,20	20 423 912,15
kertyneet poistot	-1 034 287,85	-523 690,05
poistot	-497 832,86	-510 597,80
tilikauden lopussa	<b>19 415 481,49</b>	<b>19 913 314,35</b>
Koneet ja kalusto		
tilikauden alussa	23 946,81	23 946,81
kertyneet poistot	-10 476,72	-5 986,70
poistot	-3 367,51	-4 490,02
tilikauden lopussa	<b>10 102,58</b>	<b>13 470,09</b>

## Tilinpäätös Helsingin Tiedepuiston Yrityshautomot Oy 1460820-1

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
tilikauden alussa	73 483,00	73 483,00
tilikauden lopussa	<b>73 483,00</b>	<b>73 483,00</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>19 582 056,55</b>	<b>20 083 256,92</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>19 582 056,55</b>	<b>20 083 256,92</b>

**OMA PÄÄOMA****Sidottu oma pääoma**

Osakepääoma

tilikauden alussa

7 568 456,69

7 568 456,69

tilikauden lopussa

7 568 456,69

7 568 456,69

**Sidottu oma pääoma yhteensä****7 568 456,69****7 568 456,69****Vapaa oma pääoma**

Lainanlyhennysrahasto

tilikauden alussa

5 674 561,23

5 379 181,23

lisäykset

500 000,00

tilikauden lopussa

6 174 561,23

5 674 561,23

Edellisten tilikausien voitto (tappio)

-2 997 572,65

-2 832 672,31

Tilikauden voitto/tappio

54 854,52

-164 900,34

Voittovarar yhteensä tilikauden lopussa

-2 942 718,13

-2 997 572,65

**Vapaa oma pääoma yhteensä****3 231 843,10****2 676 988,58****OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ****10 800 299,79****10 245 445,27****Laskelma jakokelpoisista varoista:****31.12.2023****31.12.2022**

Rahastot

6 174 561,23

5 674 561,23

Voitto/tappio edellisiltä

tilikausilta

-2 997 572,65

-2 832 672,31

Tilikauden voitto/tappio

54 854,52

-164 900,34

**Yhteensä****3 231 843,10****2 676 988,58**

## Tilinpäätös Helsingin Tiedepuiston Yrityshautomot Oy 1460820-1

**Jäljellä olevat vuokravastuut**

Jäljellä oleva vuokravastuu tontinvuokrasta Senaatti-kiinteistöille, voimassa 31.12.2055 saakka

alle 1 vuotta	yli 1 vuotta
250 592,76 €	n. 8 018 968,32 €

**Korkovastuut pääomalainoista omistajille**

		korkokertymä 31.12.2023
HKI	korko/vuosi	
1 875 000,00 €	75 000,00 €	1 235 416,67 €
HYR		
1 875 000,00 €	75 000,00 €	821 458,35 €

**Pitkäaikainen vieras pääoma**

Yhtiön pitkäaikaisista veloista erääntyy 4 112 000,00 euroa (arvio) myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

**Luotollinen pankkitili**

Yhtiöllä on luotollinen pankkitili 157230-00332320, missä tililuotto 200 000 €.

Tilinpäätöshetkellä limiittiä ei ole käytössä.

## Tilinpäätös Helsingin Tiedepuiston Yrityshautomot Oy 1460820-1

**Muut liitetiedot****Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt****Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen**

Panttikirjan pvm	Panttikirjan nro	Määrä/ €	Sijoituspaikka
19.06.02	8199	5 000 000,00	Nordea bank Abp
19.06.02	8208	365 000,00	Senaatti-kiinteistöt
19.06.02	8209	20 230 000,00	Yhtiön hallussa
16.08.00	10203	100 912,00	Senaatti-kiinteistöt
Panttikirjat yhteensä		25 695 912,00	

## Leasingvuokravastuut/Tukirahoitus Oy

	31.12.2023	Vuokrat 2024	Vuokrat 1-5 v	Päättyy
Sopimusnro 738756	10 580,00	2 760,00	5 520,00	2025

**Hallituksen esitys taseen osoittamaa tulosta koskeviksi toimenpiteiksi**

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 54 854,52 euroa siirretään vapaaseen omaan pääomaan ja että osinkoa ei jaeta.

## Allekirjoitukset

---

Paikka ja aika

---

Lehmusoksa Inkeri pj.

---

Ihalainen Jaana jäsen

---

Sandvall Heidi jäsen

---

Humala Heidi jäsen

---

Manninen Harri isännöitsijä

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

---

Paikka ja aika

---

Allekirjoitus

## 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 - 112
PJ	Ostolasku	1 - 651
GI	Tiliote	1 - 279
HJ	Vastikereskontra	1 - 38
PL	Palkkatapahtumat	1 - 1
AO	Avaava tase	1 - 4

### Liitetietotositteet

**Numero**      **Nimi**



**KPMG Oy Ab**  
Töölönlahdenkatu 3 A  
PL 1037  
00101 HELSINKI

Puhelin 020 760 3000  
[www.kpmg.fi](http://www.kpmg.fi)

Helsingin Tiedepuiston Yrityshautomot Oy

Y-tunnus 1460820-1

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2023

## Tilintarkastajan tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 16. toukokuuta 2024

KPMG OY AB

Tuomas Koskiniemi  
*JHT, HT*

### Sähköinen tilinpäätösmerkintä

Tilintarkastajan sähköinen allekirjoitus tilinpäätökseen koskee ainoastaan tilinpäätösmerkintää.