

TILINPÄÄTÖS

KIINTEISTÖ OY AB PAKKALANTIE 30

31.12.2023

KIINTEISTÖ OY AB PAKKALANTIE 30
Pakkalantie 30
01530 VANTAA
Kotipaikka Helsinki
Y-tunnus 0115472-2

Tilinpäätös 31.12.2023

TILINPÄÄTÖS TILIKAUDELTA 1.1.-31.12.2023

Sisällys

Tuloslaskelma	1
Tase	2
Rahoituslaskelma	3
Liitetiedot	4-6
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista sekä säilytystavoista	6
Kiinnitykset	7
Tilinpäätöksen allekirjoitus	8
Tilinpäätösmerkintä	8

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2033 asti.

Tasekirja (KPL3:8.1 §) on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä (KPL 2:10.1 §) ja tilikauden tosineineisto vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt (KPL 2:10.2 §), ellei kirjanpitolain 2 luvun 10 §:n 4 momentin säännöksestä muuta johdu.

Tilinpäätöksen on toteuttanut

Sirkka Ilmoniemi
Kirjanpitoapäällikkö
Talous- ja hallintoyksikkö
Helsingin kaupungin palvelukeskus-liikelaitos

KIINTEISTÖ OY AB PAKKALANTIE 30
Y-tunnus 0115472-2

Tilinpäätös 31.12.2023
sivu 1

TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Yhtiövastikkeet	1 149 003,84	957 503,20
Muut tuotot		
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	-26 469,72	-26 169,60
Hallinto	-25 449,50	-15 960,87
Käyttö ja huolto	-419 464,12	-432 791,95
Ulkoalueiden hoito	-23 515,57	-18 164,55
Siivous	-446,24	-319,07
Vahinkovakuutukset	-9 832,15	-8 988,38
Kiinteistövero	-55 638,46	-52 334,21
Korjaukset	-654 532,88	-78 909,04
Muut kulut	-47 573,36	-7 346,73
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	<u>-1 262 922,00</u>	<u>-640 984,40</u>
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	-113 918,16	316 518,80
Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	-143 114,76	-143 114,76
Poistot koneista ja kalustosta	-4 972,80	-4 651,45
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	<u>-148 087,56</u>	<u>-147 766,21</u>
Rahoitustuotot ja kulut		
Rahoituskulut	0,00	0,00
Korkotuotot	77 808,18	11 706,67
Korkokulut	-25,60	-12,03
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	<u>77 782,58</u>	<u>11 694,64</u>
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	-184 223,14	180 447,23
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	-184 223,14	180 447,23

TASE

31.12.2023

31.12.2022

VASTAAVAA

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	323 551,70	323 551,70
Rakennukset ja rakennelmat	3 094 660,68	3 237 775,44
Koneet ja kalusto	11 119,46	16 092,26
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	<u>3 429 331,84</u>	<u>3 577 419,40</u>

Liittymismaksut

46 377,05

46 377,05

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

3 475 708,893 623 796,45

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Lyhytaikaiset		
Konsernisaamiset (konsernitili)	834 901,73	2 383 036,63
Muut konsernisaamiset	86 578,41	77 947,48
Arvonlisäverosaamiset	3 365,47	28 394,79
Saamiset yhteensä	<u>924 845,61</u>	<u>2 489 378,90</u>

Rahat ja pankkisaamiset

1 566 340,20

167,11

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ

2 491 185,81

2 489 546,01

VASTAAVAA

5 966 894,70**6 113 342,46**

VASTATTAVAA

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	937 847,32	937 847,32
Ylikurssirahasto	487,74	487,74
Arvonkorotusrahasto	1 261 409,45	1 261 409,45
Rakennusrahasto	2 363 698,50	2 363 698,50
Vararahasto	195 176,01	195 176,01
Lainanlyhennysrahasto	2 722 684,27	2 722 684,27
Käyttörahasto	55 620,07	55 620,07
Edellisten tilikausien tappio	-1 518 031,54	-1 698 478,77
Tilikauden voitto/tappio	-184 223,14	180 447,23
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>5 834 668,68</u>	<u>6 018 891,82</u>

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen		
Pitkäaikaiset lainat rahoituslaitoksilta	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Lyhytaikainen

Ostovelat	114 641,45	84 897,34
Velat saman konsernin yrityksille	10 888,25	3 367,84
Muut velat	6 582,07	6 084,54
Siirtovelat	114,25	100,92
Lyhytaikainen yhteensä	<u>132 226,02</u>	<u>94 450,64</u>

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ

132 226,02

94 450,64

VASTATTAVAA

5 966 894,70**6 113 342,46**

RAHOITUSLASKELMA	1.1.2023-31.12.2023		1.1.2022-31.12.2022	
Toiminnan rahavirta				
Vuosikate	-184 223		180 447	
Maksetut verot				
Tulorahoituksen korjaukset	148 088	-36 136	147 766	328 213
	<u>148 088</u>		<u>147 766</u>	
Investointien rahavirta				
Investointimenot	0		-6 170	
Rahoitusosuudet investointimenoihin				
Pysyvien vastaavien hyödykkeiden luovutustulot		0		-6 170
Toiminnan ja investointien rahavirta		<u>-36 136</u>		<u>322 043</u>
Rahoituksen rahavirta				
Lainakannan muutokset				
Pitkäaikaisten lainojen lisäys				
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	0		0	
Lyhytaikaisten lainojen muutos	0	0	0	0
Oman pääoman muutokset				
Muut maksuvalmiuden muutokset				
Saamisten muutos	1 564 533		-273 154	
Korottomien velkojen muutos	37 775	1 602 309	-49 172	-322 326
Rahoituksen rahavirta		<u>1 602 309</u>		<u>-322 326</u>
Rahavarojen muutos		1 566 173		-283
Rahavarojen muutos				
Rahavarat 31.12	1566340		167	
Rahavarat 1.1	167	1566173	450	-283

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Osakeyhtiölain 8. luvun 5.-8. pykälissä edellytetyt toimintakertomustiedot on esitetty jäljempänä liitetietona.

Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 on 100-prosenttisesti Helsingin kaupungin omistama yhtiö.

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyritysasetuksen mukaan.

Arvostusperiaatteet ja -menetelmät

Yhtiön pysyviin vastaaviin merkityt aineelliset hyödykkeet on arvostettu suunnitelman mukaisilla poistoilla vähennettyyn muuttuvaan hankintamenoonsa. Saamisiin merkityt myynti-, laina- ja muut saamiset on arvostettu nimellisarvoonsa tai tätä alhaisempaan todennäköiseen arvoonsa. Velat on arvostettu nimellisarvoonsa tai tätä korkeampaan vertailuperusteen mukaiseen arvoon.

Jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Yhtiön pysyviin vastaaviin kuuluvien aineellisten hyödykkeiden hankintamenot poistetaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti.

Käyttöomaisuus- hyödyke	arvioitu pitoaika/vuotta	poistomenetelmä
Rakennukset ja rakennelmat	20	tasapoisto
Toimistorakennus	40	tasapoisto
Toimiston saneeraus	5	tasapoisto
Ateriapalvelun uusi jakelutila	5	tasapoisto
Tuotantotilat kunnostus	20	tasapoisto
Koneet ja kalusto	8	tasapoisto
Vesikatkon uusiminen	20	tasapoisto

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot**Osinkotuottojen, korkotuottojen ja korkokulujen yhteismäärät**

	2023	2022
Korkotuotot	77 808,18	11 706,67
Korkokulut	-25,60	-12,03
Yhteensä	77 782,58	11 694,64

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Oman pääoman erittely	2023	2022
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	937 847,32	937 847,32
Ylikurssirahasto	487,74	487,74
Arvonkorotusrahasto	1 261 409,45	1 261 409,45
Rakennusrahasto	2 363 698,50	2 363 698,50
Vararahasto	195 176,01	195 176,01
Lainanlyhennysrahasto	2 722 684,27	2 722 684,27
Käyttörahasto	55 620,07	55 620,07
Edellisten tilikausien tappio	-1 180 883,46	-1 361 330,69
Tilikauden voitto	-184 223,14	180 447,23
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	6 171 816,76	6 356 039,90

Yhtiövastikkeet

Kiinteistö on Helsingin kaupungin palvelukeskus-liikelaitoksen käytössä.
Yhtiökokous vahvistaa perittävän vastikkeen suuruuden vuosittain.

Liitetiedot henkilöstöstä**Henkilöstön lukumäärä ja ryhmät**

Tilikauden aikana yhtiön palveluksessa oli 1 osa-aikainen toimihenkilö.

Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot

Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot 15 246,68 euroa.

Uusi toimitusjohtaja Minna Hoffström aloitti 1.4.2023.

Laskelma voitonjakokelpoisista varoista

Edellisten tilikausien tappio	-1 180 883,46
Tilikauden voitto	-184 223,14
Vapaa pääoma yhteensä	-1 365 106,60

OSAKEYHTIÖLAIN TARKOITTAMAT TOIMINTAKERTOMUSTIEDOT**Laskelma yhtiön varojen riittävydestä**

Osakepääoma	937 847,32
Edellisten tilikausien tappio	-1 180 883,46
Tilikauden voitto	-184 223,14
Negatiivinen oma pääoma	-427 259,28
Ylikurssirahasto	487,74
Arvonkorotusrahasto	1 261 409,45
Rakennusrahasto	2 363 698,50
Vararahasto	195 176,01
Lainanlyhennysrahasto	2 722 684,27
Käyttörahasto	55 620,07
Yhteensä	6 171 816,76

Yhtiön taloustilanne on suhteellisen vakaa. Tilikauden tulos oli tappiollinen johtuen äkillisistä ja yllättävistä viemärointien korjauskuluista. Yhtiöllä olisi ollut mahdollisuus veloittaa asiakkaalta (Palvelukeskus Helsinki) tilikauden aikana maximissaan kaksi ylimääräistä yhtiövastiketta yllättävien kulujen kattamiseksi. Vuonna 2023 ei tehty ylimääräisiä vastikeveloituksia, koska yhtiön rahoitus/kassatilanne oli edelleen hyvä. Rakennusten ylläpitoon kohdistuvia hankkeita ei vuoden 2023 aikana tehty niin paljon kuin etukäteen budjetoitiin. Joidenkin hankkeiden toteutus siirtyi osittain tai kokonaan vuodelle 2024. Osatekijänä budjetoitujen hankkeiden siirtämiselle eteenpäin oli suunnitteleptomien hätä- ja pikakorjausten lisääntynyt määrä, jolloin vähemmän kiireellisiä tehtäviä siirrettiin eteenpäin. Joidenkin hankkeiden tarvetta ja toteutustapaa haluttiin tarkastella ja suunnitella tarkemmin. Kaukolämmön varajärjestelmään liittyvä hanke päätettiin jättää toteuttamatta perustuen riski- ja kustannusarvioihin sekä nykyisen tuotantorakennuksen jäljellä olevaan käyttöaikaan käyttötarkoituksessa. Ylimääräinen yhtiökokous (211123) hyväksyi uuden tuotantolaitoksen suunnitteluvaiheen kustannusten, arviolta 2 M€, rahoittamisen Kiinteistö Oy Pakkalantie 30:n kassavaroilla. Yhtiökokous valtuutti Kiinteistö Oy Pakkalantie 30:n hallituksen päättämään suunnittelutöiden hankinnasta kilpailutusten perusteella. Suunnitteluvaiheessa olevan uuden tuotantorakennuksen on oltava valmis palvelemaan viimeistään nykysuunnitelmien mukaisesti vuonna 2027.

Yhtiön osakkeiden määrä osakelajeittain ja kutakin osakelajia koskevat yhtiöjärjestyksen pääasialliset määräykset sekä tiedot omista osakkeista

Yhtiöllä on yhteensä 551340 kpl osakkeita, joilla on kaikilla yhtäsuuri äänivalta, sekä yhtäläinen oikeus osinkoihin ja yhtiön varoihin.

Yhtiön osakkeet tuottavat hallintaoikeuden huoneistoihin seuraavasti:

Rakennus	Osakkeiden numerot	Yhteensä kpl
A	1-281970	281970
B	281971-304010	22040
C	304011-551340	247330
	Yhteensä:	551340

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista sekä säilytystavoista

Tasekirja ja tase-erittelyt sidottuna kirjana
Atk-tuloslaskelma
Atk-tase
Atk-ostoreskontra

Pankkitositteet	sähköisenä Fivaldi järjestelmässä ja sähköisesti arkistoitu
Ostotositteet	sähköisenä Fivaldi järjestelmässä
Muistiotositteet	sähköisenä Fivaldi järjestelmässä
Palkkatositteet	sähköisesti arkistoitu

KIINTEISTÖ OY AB PAKKALANTIE 30
Y-tunnus 0115472-2

Tilinpäätös 31.12.2023
sivu 7

Reaalivakuudet

Erityisvakuus 166013-12142166

Sitoumukset, joista erityisvakuus vastaa

Luoton numero	Vastuu	Val
		0 EUR

Toimisto- ja liiketilan kiinnitys

Panttikirjat yhteensä euro 1.210.386,00

Määrä	Panttikirjan pvm/numero	Vireille pvm/asianumero
16.818,00	17.07.02/ 5679-5688	28.02.73/ 292A
8.400,00	18.07.06/ 7126-7134	18.06.73/ 1104
8.400,00	19.11.03/ 9167-9174	14.06.65/ 767
16.810,00	19.11.03/ 9176-9205	19.06.74/ 1020
16.818,00	17.12.02/ 9426-9445	18.06.73/ 1104
8.400,00	19.12.02/ 9546-	18.06.73/ 1104
16.800,00	19.12.02/ 9547-9552	18.06.73/ 1104

Kiinnityskohde:

Kunnan nro/nimi	Kylän kaup.osan nro/nimi	Tilan nro Kortt./Tontinnro	Tilan nimi
92 VANTAA	52 VEROMIES	109: 2	
92 VANTAA	423 VEROMIEHENKYLÄ	5: 28	

Panttikirjat yhteensä euro 250.000,00

Määrä	Panttikirjan pvm/numero	Vireille pvm/asianumero
250.000,00	13.05.11/ 17775-	13.05.11/ 17775

Kiinnityskohde:

Kunnan nro/nimi	Kylän kaup.osan nro/nimi	Tilan nro Kortt./Tontinnro	Tilan nimi
92 VANTAA	52 VEROMIES	109: 2	
92 VANTAA	423 VEROMIEHENKYLÄ	5: 28	

KIINTEISTÖ OY AB PAKKALANTIE 30
Y-tunnus 0115472-2

Tilinpäätös 31.12.2023
sivu 8

Hallituksen esitys yhtiön tappiota koskeviksi toimenpiteiksi

Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta ja tilikauden tappio 184 223,14 euroa kirjataan edellisten tilikausien voitto/tappio tilille.

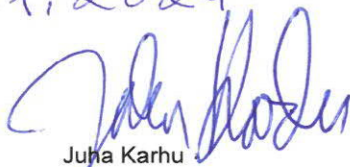
TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Helsingissä

31.1.2024



Pirjo Kivistö



Juha Karhu



Markus Kühn



Minna Hoffström

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä
KPMG Oy Ab

TASE-ERITTELYT JA
LIITETIETOJEN ERITTELYT 31.12.2023

KIINTEISTÖ OY AB
PAKKALANTIE 30

TASE-ERITTELYT JA LIITETIETOJEN ERITTELYT 31.12.2023

Sisällys:

Vastaavaa

Aineelliset oikeudet	1
Rakennukset ja rakennelmat	1
Koneet, kalusto	2
Saamiset, Rahat ja pankkisaamiset	2

Vastattavaa

Vieras pääoma, pitkäaikainen	3
Vieras pääoma, lyhytaikainen	3

Tase-erittelyt ja liitetietojen erittelyt on säilytettävä 31.12.2033 asti.

Kirjanpito- ja tasekirjat on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä (KPL 2:10.1 §) ja tilikauden tositeaineisto vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt (KPL 2:10.2 §), ellei kirjanpitolain 2 luvun 10 §:n 4 momentin säännöksestä muuta johdu.

KIINTEISTÖ OY AB PAKKALANTIE 30
Y-tunnus 0115472-2

Tase-erittelyt 31.12.2023
sivu 1

AINEELLISET OIKEUDET

Tili 1110	Maa-alueet Vantaa Bergkulla no 2 kortteli 109, 52 kaupunginosa	323 551,70
-----------	---	------------

RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT

Tili 1152	Vesikaton uusiminen	412 366,12
	Tilikauden poisto	-51 545,80
	Vesikaton uusiminen yhteensä	<u>360 820,32</u>

Tili 1153	Tuotantotilat kunnostus	64 105,40
	Tilikauden poisto	-8 011,14
		<u>56 094,26</u>

Tili 1154	Julkisivun korjaus	4 860,00
	Tilikauden poisto	-540,00
		<u>4 320,00</u>

Tili 4502	Palo-osastoinnit	11 267,91
	Tilikauden poisto	-1 126,78
		<u>10 141,13</u>

TOIMISTORAKENNUS

Tili 1160	Toimistorakennus	1 736 048,45
	Tilikauden poisto	-81 891,04
	Toimistorakennus yhteensä	<u>1 654 157,41</u>

Tili 1161	Rakennusten arvonkorotukset	1 009 127,56
	Rakennusten arvonkorotukset yhteensä	<u>1 009 127,56</u>

	RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT YHTEENSÄ	<u><u>3 094 660,68</u></u>
--	--	----------------------------

Tase-erittelyt laati 22.1.2024

Tase-erittelyt tarkasti ja hyväksyi

Sirkka Ilmoniemi
kirjanpitöpäällikkö

Minna Hoffström
toimitusjohtaja

KIINTEISTÖ OY AB PAKKALANTIE 30
Y-tunnus 0115472-2

Tase-erittelyt 31.12.2023
sivu 2

KONEET JA KALUSTO

tilit 1220, 1250, 4511	Kalusto	Kertynyt poisto	Tilikauden poisto	Jäännös	
2007	37 092,98	37 092,98	0,00	0,00	
2009	33 954,45	33 954,45	0,00	0,00	
2010	120 777,72	120 777,72	0,00	0,00	
2011	35 429,13	35 429,13	0,00	0,00	
2012	19 817,90	19 817,90	0,00	0,00	
2016	4 432,00	3 878,00	554,00	0,00	
2017	13 859,00	10 105,55	1 732,38	2 021,08	
2018	15 321,40	9 256,70	1 915,18	4 149,53	
2022	6 170,00	449,90	771,25	4 948,85	
	<u>286 854,58</u>	<u>270 762,33</u>	<u>4 972,80</u>	<u>11 119,45</u>	
	KONEET JA KALUSTO YHTEENSÄ				<u><u>11 119,45</u></u>

AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ 3 429 331,83

MUUT SAAMISET

Tili1481	Liittymismaksusaamiset	
	Vantaan energia, liittymismaksu	46 377,05
	Liittymismaksusaamiset yhteensä	<u>46 377,05</u>

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ 3 475 708,88

MUUT SAAMISET

Tili 1740	Saamiset Helsingin kaupungin Palvelukeskus	86 578,41
Tili 1773	Arvonlisäverosaamiset 11/2023	2 532,16
	Arvonlisäverosaamiset 12/2023	833,31
		<u>89 943,88</u>

Tili 1910	Konsernisaaminen Nordea 166030-1014490	<u>834 901,73</u>
-----------	---	-------------------

LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ 924 845,61

RAHAT JA PANKKISAAMISET

Tili 1911	Danske Bank tili 800014-71326166	1 566 340,20
	RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ	<u>1 566 340,20</u>

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ 2 491 185,81

Tase-erittelyt laati 22.1.2024

Tase-erittelyt tarkasti ja hyväksyi

Sirkka Ilmoniemi
kirjanpitoapäällikkö

Minna Hoffström
toimitusjohtaja

KIINTEISTÖ OY AB PAKKALANTIE 30
Y-tunnus 0115472-2

Tase-erittelyt 31.12.2023
sivu 3

VIERAS PÄÄOMA PITKÄAIKAINEN

LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

OSTOVELAT

Tili 2850 Ostovelat saman konsernin yrityksille	7781,62
Tili 2850 Ostovelat muille	114 641,45

MUUT LYHYTAIKAISET VELAT

Tili 2590 Velat saman konsernin yrityksille	3 106,63
Tili 2950 Kattoremontin vakuus	5 000,00
Tili 2961 Ennakonpidätysvelka 12/2023	1 515,10
Tili 2962 Sotu-velka 12/2023	66,97

MUUT LYHYTAIKAISET VELAT YHTEENSÄ 9 688,70

SIIRTOVELAT

Tili 2985 Jaksotetut lakisääteiset vakuutukset	114,25
Siirtovelat lyhytaikaiset yhteensä	114,25

SIIRTOVELAT YHTEENSÄ 114,25

LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ 132 226,02

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ 132 226,02

Sirkka Ilmoniemi
kirjanpitoapäällikkö

Minna Hoffström
toimitusjohtaja



KPMG Oy Ab
Töölönlahdenkatu 3 A
PL 1037
00101 HELSINKI

Puhelin 020 760 3000
www.kpmg.fi

Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30
Y-tunnus 0115472-2
Tilinpäätös tilikaudelta 1.1.-31.12.2023

Tilintarkastajan tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 23. helmikuuta 2024

KPMG OY AB

Tuomas Koskiniemi
JHT, HT

Sähköinen tilinpäätösmerkintä

Tilintarkastajan sähköinen allekirjoitus tilinpäätökseen koskee ainoastaan tilinpäätösmerkintää.