

Tilinpäätös ja toimintakertomus

1.1.2023 – 31.12.2023

Säilytysaika 31.12.2033 asti

Kiinteistö Oy Auroranlinna - 0689784-0
Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2023 - 31.12.2023

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Tuloslaskelma	12
Tase	14
Liitetiedot	16
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	23
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	24

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

Tilikauden tositemaineisto 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.

Kiinteistö Oy Auroranlinna

TOIMINTAKERTOMUS 2023

1

TOIMINTAKERTOMUS

YLEISTÄ

Kiinteistö Oy Auroranlinna on Helsingin kaupungin konserniin kuuluva tytäryhtiö. Yhtiö on vapaarahoitteinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka koko osakekannan omistaa Helsingin Kaupunki. Yhtiö omistaa yhteensä 5951 asuinhuoneistoa ja 124 liikehuoneistoa.

Huoneistoista noin 30 % on vuokrattu työsuhde- ja asiakasasunnoiksi kaupungin hallintokunnille ja liikelaitoksille, loput huoneistoista on suoraan ulosvuokrattu asunnon tarvisijoille.

Yhtiön kohteet sijaitsevat pääosin Helsingin kaupungin omistamilla vuokratonteilla, joista maksettiin kaupungille vuokraa yhteensä 4.793.750,99 €. Yhtiö omistaa kiinteistöjen Ratavallintie 16, Kämnerinkuja 4, Revontulentie 1, Klaneettitie 9 / Sitratie 5, Puusuutarintie 2-4 ja Mannerheimintie 54 tontit.

Y-tunnus

Yhtiön y-tunnus on 0689784-0.

Osoite

Yhtiön posti- ja käyntiosoite on Eevankatu 2, 00240 Helsinki.

Kiinteistöt

kp		asuinhuoneistot m2	yhteensä m2	rak.vuosi/ peruskorj.v.	Vuokrasopimus päätyy (tontti)
1011	Kylänvanhimmantie 21	999,0	999,0	1987	31.12.2050
1013	Kivalterinite 18	2 852,0	2 852,0	1989	31.12.2050
1014	Mikkolankuja 4	2 838,0	2 853,0	1987	31.12.2050
1015	Urakkatie 2-6	3 353,0	3 476,0	1987	31.12.2050
1111	Ummeljoentie 14	2 716,0	2 716,0	1987	31.12.2045
1311	Nousiaistentie 3	670,5	732,5	1949/1990	31.12.2050
1811	Kämnerinkuja 4	3 176,0	3 664,5	1985	Oma
1812	Parmaajantie 4	5 291,5	5 291,5	1989	31.12.2045
1911	Kotkankatu 14-16	964,5	1 573,5	1913/1988	31.12.2045
1912	Inarintie 2	4 343,0	4 755,0	1988/89	31.12.2030
1913	Pääskylänrinne 5	761,5	1 076,0	1913/1989	31.12.2050
1914	Kirstinkuja 6	1 797,0	1 797,0	1989	31.12.2050
2011	Heikinlaaksontie 21	5 697,5	5 697,5	1987	31.12.2050
2012	Kankaretie 1	1 033,5	1 033,5	1988	31.12.2050

Kiinteistö Oy Auroranlinna

TOIMINTAKERTOMUS 2023

2

3011	Klaneettitie 11	1 792,0	2 033,0	1987	31.12.2050
3012	Sitratie 5	1 787,0	2 047,0	1987	Oma
4010	Paulankatu 2	9 384,0	10 675,4	1989	31.12.2050
4011	Hietaniemenkatu 4	1 414,0	1 674,0	1928/1986	31.12.2075
4012	Eevankatu 2	2 475,0	3 106,0	1987	31.12.2045
4013	Salomonkatu 19	4 718,5	7 178,0	1988	31.12.2050
4016	Iso Mustasaari	632,5	632,5	1989	31.5.2049
4017	Riistavuoreнкуja 1	1 521,0	1 521,0	1965/2005	15.3.2034
4018	Huopalahdentie 30	1 756,5	1 756,5	2005	31.12.2065
4019	Punahilkantie 16	851,0	851,0	1962/2009	31.12.2037
4020	Pasilan Puistotie 10	3 334,5	3 529,5	1987	31.12.2045
4021	Ratavallintie 16	4 388,5	4 388,5	1987	Oma
4022	Kirkonkyläntie 18	534,0	534,0	1960/2013	31.3.2037
4023	Heikkiläntori 2	2 625,5	2 858,0	1979	Oma
4024	Kaarlenkatu 3-5	2 985,0	3 656,0	1980/2022	31.12.2032
4025	Käenkuja 6	1863,5	1 895,5	1965/2014	31.12.2032
4026	Laajasuontie 32	1 158,0	1 158,0	1973	31.12.2032
4027	Meijeritie 8	528,0	528,0	1966	31.12.2024
4028	Töölönkatu 49	3 660,0	4845,0	1924/2016	31.12.2075
4029	Vellamonkatu 29	4 771,0	4771,0	1994	31.12.2055
4030	Vellamonkatu 25	2 833,0	2833	1995	31.12.2055
4031	Laivalahdenkaari 10	5 164,5	5 164,5	1995	31.12.2055
4032	Varustuksentie 1	7 093,0	7228	1994	31.12.2055
4033	Laakavuorentie 7	5 341,5	5 341,5	1995	31.12.2055
5011	Kurkimäentie 8	2 123,0	2 123,0	1987	31.12.2045
6001	Paciuksenkaari 15	4 532,0	4 617,0	1996	31.12.2055
6002	Sireenikatku 4	5 015,0	5 015,0	1996	31.12.2055
6003	Haukilahdenkuja 3	3 013,5	3 498,5	1996	31.12.2055
6004	Siilitie 18	9 164,0	9 164,0	1995	31.12.2055
6005	Tulvaniityntie 4	4 427,5	4 427,5	1997	31.12.2055
6006	Valtimontie 3	5 635,5	5 635,5	1997	31.12.2055
6007	E.J. Nyströmin polku 3	8 148,0	8 148,0	1997	31.12.2055
6008	Käpyläntie 1	10 194,5	10 337,0	1995	31.12.2055

Kiinteistö Oy Auroranlinna

TOIMINTAKERTOMUS 2023

3

6009	Selkämerenkatu 13	5 806,0	5 857,5	1995	31.12.2055
6010	Kivikonkaari 43	6 135,0	6 135,0	1995	31.12.2055
6011	Kaivonkatsojantie 16	3 207,0	3 207,0	1996	31.12.2055
6012	Revontulentie 1	2 946,0	2 946,0	1996	Oma
6013	Petter Wetterin tie 3	9 103,5	9 297,5	1996	31.12.2055
6014	Laivalahdenkaari 13	4 001,0	4 001,0	1997	31.12.2055
6015	Laivalahdenportti 6	4 047,5	4 361,5	1997	31.12.2055
6016	Haarniskatie 10	1 818,5	1 818,5	1999	31.12.2096
6017	Vanhanlinnantie 12	4 433,5	4 628,5	2000	31.12.2096
6018	Tilanhoitajankaari 28	5 552,5	5 896,0	2000	31.12.2098
6019	Tilanhoitajankaari 3	5 731,0	5 731,0	2000	31.12.2098
8011	Markkinatie 15	1 979,5	1 979,5	1982	31.12.2045
8013	Kujanen 4, Kaupparait 13	2 530,5	3 286,0	1989	31.12.2050
8014	Kirkonkyläntie 14	928,0	1 599,0	1990	31.12.2050
8015	Örskinkuja 2	1 078,0	1 477,5	1987	31.12.2055
8016	Turkhaudantie 1	2 640,0	2 893,0	1987	31.12.2055
9011	Pihkatie 1	7 245,0	8 188,6	1987/2022	31.12.2045
9012	Luuhtnantinpolku 7	4 309,0	4 943,0	1982/2007	31.12.2040
7001	Välímetsäntie 2	451,0	451,0	1984	31.12.2035
7002	Mannerheimintie 54	1 088,0	1 088,0	1937/1990	Oma
7003	Tinasepäntie 48	1 144,0	1 144,0	1969	31.12.2030
7004	Puusuutarintie 2-4	600,5	600,5	1974	Oma
	YHTEENSÄ	238 132,5	253 202,0		

Tytäryhtiöt

om. osuus	Yhtiö	asuinhuon.	yhteensä	rak. vuosi	tontin vuokras.
100 %	As Oy Helsingin Soittokuja	975,0	975,0	1991	Oma
96,7 %	As Oy Pieni Villasaarentie 2	4 056,5	4 056,5	1965/2015	Oma
90,9 %	As Oy Helsingin Keijukaistenpolku 4	1 100	1 100	1956	31.12.2070

Erillisosakkeet

Yhtiöllä on tytäryhtiöissä sijaitsevien 119 huoneiston lisäksi 1709

asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa osaketta, jotka sijaitsevat 655:ssä eri

Kiinteistö Oy Auroranlinna**TOIMINTAKERTOMUS 2023**

4

taloyhtiössä eri puolilla Helsinkiä. Tytäryhtiöiden ja erillisten osakehuoneistojen yhteenlaskettu huoneistojen pinta-ala on 69.086,5 m².

HALLINTO**Yhtiökokous**

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 29.5.2023

Hallitus

Hallitukseen ovat kuuluneet:

1.1. – 31.12.2023

Jenni Rope	puh.joht.
Kaisu Tähtinen	jäsen
Sini Jokinen	jäsen
Antti Möller	jäsen
Heini Oikkonen-Kerman	jäsen (8.2.2023 lähtien).

Hallitus kokoontui 11 kertaa tilivuoden aikana.

Toimitusjohtaja

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Tatu Rasia.

Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut KPMG Oy Ab, jossa päävastuullisena tilintarkastajana on Heikki Ruosteenoja. Päävastuullinen tilintarkastaja vaihtui KPMG Oy Ab:n ilmoituksella tilikauden aikana siten, että päävastuulliseksi tilintarkastajaksi tuli Jorma Nurkkala.

Henkilökunta

Yhtiöllä on tilikauden päättyessä toimitusjohtajan lisäksi vakinaisessa työsuhteessa 18 toimihenkilöä. Oma palveluna toteutetaan kunnossapidon, ylläpidon ja vuokrauksen johtaminen, isännöinti, tekninen isännöinti sekä asiakaspalvelu.

Ostetut palvelut

Yhtiön taloushallinnon palvelut on ostettu Retta Services Oy:ltä

Vuokrauksen ja vuokralaisten valinnan hoitaminen siirtyi Helsingin kaupungin kaupunkiympäristö toimialan asuntopalvelut yksiköstä kilpailutuksen jälkeen OVV Asuntopalveluiden hoidettavaksi 1.11.2023.

Kiinteistöjen huoltopalvelut on jaettu maantieteellisesti kahteen osaan, itä ja länsi. Idän aluetta on hoitanut Alltime Oy ja lännen aluetta Sol Palvelut Oy.

Kiinteistöjen huoltopäivystyksen ja vikailmoitusten vastaanottamisen ns. 24/7 -palvelun on hoitanut Lassila & Tikanoja Oyj.

Viherhoitopalvelut on hoitanut Vihertaiturit Oy.

Siivoustoimen on hoitanut pääosin Lassila & Tikanoja Oyj.

TALOUS**Maksuvalmius**

Yhtiön maksuvalmius on ollut hyvä ja talousarvion mukainen.

Konsernipankki

Yhtiön maksuliikennetili on konsernitilin alatili. Konsernipankkina on toiminut 1.1.2023 lähtien Nordea Oyj

Lainat

Yhtiöllä oli lainaa 31.12.2023 yhteensä 88.840.632,55 €.

Kiinteistö Oy Auroranlinna**TOIMINTAKERTOMUS 2023**

5

Lainoja lyhennettiin tilikauden aikana 12.029.987,33 €.

Uutta lainaa ei tilikauden aikana otettu.

Lainat per koko yhtiön huoneisto-m2 olivat keskimäärin 275,66 €/m2.

Korkosuojaukset

Yhtiön lainoihin liittyy seuraavat korkosuojaukset per 31.12.2023. Korkosuojauksilla on pyritty varautumaan mahdollisen koronnousun aiheuttamaan riskiin. Korkosuojaukset ovat siirtyneet yhtiölle Korkotukiasuntojen sulautumisen yhteydessä.

Pankki	Pvm	Loppuu	Nimellispääoma	Nyk.pääoma	Sopim. korko
Nordea	27.5.2014	3.6.2024	10.000.000,00	10.000.000,00	1,67 %
Nordea	17.6.2015	15.11.2024	16.641.408,22	9.814.164,00	1,04 %
Danskebank	16.3.2017	30.3.2026	12.420.000,00	8.625.000,00	0,815 %

Palkkakustannukset

Palkkakustannukset olivat yhteensä 998 001,62 €.

Hallituksen kokouspalkkioita maksettiin yhteensä 13 680,00 €.

Oman käytön arvonlisäveroa maksettiin 25 246,47 €.

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistöjen täysarvovakuutus Lähi-Tapiolassa. Vakuutusmeklaripalvelut hankitaan Finib Oy:ltä.

Työeläkeyhtiö on Keva.

SULAUTUMISET

Tilikauden päättyessä 31.12.2023 yhtiöön sulautui 3 yhtiön 100 % omistuksessa ollutta tytäryhtiötä, Asunto Oy Mannerheimintie 54, Asunto Oy Puusuutarintie 2-4 ja Kiinteistö Oy Tinasepantie 48. Sulautumisella selkeytettiin ja keskitettiin vapaarahoitteisen asuntokannan hallinnointia kaupunkikonsernissa ja siten tuettiin konsernijaoston asettamia tavoitteita

Sulautumissuunnitelmat hyväksyttiin hallituksen kokouksessa 22.3.2023 ja rekisteröitiin 24.7.2023. Yhtiön hallitus on 21.9.2023 päättänyt sulautumisista ja sulautumisien täytäntöönpano on rekisteröity 31.12.2023.

Asuntojen käyttöaste

Asuinhuoneistojen taloudellinen käyttöaste on ollut keskimäärin 89,2 %. Peruskorjausten ja kehityskohteiden aiheuttama tyhjäkäyttö huomioiden käyttöaste oli keskimäärin 90,6 %.

Vuokranmääräytyminen

Yhtiön vuokra-asunnot ovat kohtuuhintaisia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, joiden keskivuokra vuonna 2023 oli noin 16,73 €/hm2.

YLLÄ- JA KUNNOSSAPITO SEKÄ KEHITTÄMINEN**Korjaukset**

Korjauksiin käytettiin yhteensä 29.308.044,61 €, joista aktivoituja peruskorjauksia 6.628.423,28 €.

Muita suuria korjauskustannuksia olivat:

Kiinteistö Oy Auroranlinna**TOIMINTAKERTOMUS 2023**

6

Huoneistojen muuttoremontit 8.256.888,82 €.

Ulkoseinien ja kattojen korjaukset 5.467.965,55 €.

Kylpyhuonekorjaukset 3.318.009,17 €.

LVI korjaukset 1.432.835,68 €.

Energianseuranta

Lämmön, sähkön ja veden kulutuksia seurataan kuukausitasolla ja kiinteistöautomaatiikan hälytysrajojen avulla ja niiden seuranta ja energian säästöön tähtäviä toimenpiteitä kehitetään edelleen.

Kehityshankkeet

Toiminnan kehittämiseen liittyvät hankkeet ja toimenpiteet kirjataan yhtiön strategian seurantataulukkoon. Merkittävimmät vuoden 2023 aikana toteutuneet tai käynnistyneet toiminnan kehittämishankkeet olivat:

Asuntovuokrauksen ja asukasvalinnan toimintamallin uudistaminen, kilpailuttaminen ja toiminnan käynnistäminen uuden kumppanin kanssa.

Yhtiön markkinointiin liittyvän kilpailija-analyysin tekeminen sekä brändikonseptin laatiminen Helsinkibrändin mukaiseksi. Hanke jatkuu konseptin viemisellä käytäntöön vuoden 2024 aikana.

Käynnistettiin yhtiötä vuodesta 2025 eteenpäin koskevan kestävyysraportointidirektiivin (CSRD) mukaisen raportoinnin valmistelu, valitsemalla kumppani kaksoisolennaisuusanalyysin tekemiseen. Hanke etenee vuoden 2024 aikana siten, että yhtiöllä on vuonna 2025 valmiudet kerätä raportointiin tarvittavat tiedot. Kehitysmenot on kirjattu vuosikuluksi.

RISKIEN HALLINTA JA SISÄINEN VALVONTA

Kiinteistö Oy Auroranlinnan sisäinen valvonta ja riskienhallinta on järjestetty konsernin ohjeistuksen mukaisesti. Hallitus valvoo toimitusjohtajaa, jonka tehtävänä on sekä konserniohjeiden että hallituksen antamien toimintaohjeiden ja valtuutusten mukaisesti hoitaa yhtiön operatiivista toimintaa. Yhtiön hallitus kokoontui 11 kertaa vuoden 2023 aikana. Hallitus käsitteli säännöllisesti kokouksissaan yhtiön talousraportit sekä seurasi yhtiön talousarvion toteutumista.

Kiinteistö Oy Auroranlinna on arvioinut toimintansa laajuuteen ja rakenteeseen nähden kattavasti merkittävimpiä riskejä ja epävarmuustekijöitä sekä muita toiminnan kehittymiseen vaikuttavia seikkoja. Arvioinnissa esille tulleita merkittävimpiä riskejä ja epävarmuustekijöitä ovat kiinteistöjen ikääntyminen ja siitä johtuvan korjaustarpeen rahoittaminen.

Vahinkoriskit:

Yhtiön vahinkoriskit on turvattu kiinteistön täysarvovakuutuksella, joka sisältää myös toiminnan vastuuvakuutuksen sekä yhtiön toimitusjohtajan ja hallituksen vastuuvakuutukset.

Rahoitusriskit

Kiinteistö Oy Auroranlinna**TOIMINTAKERTOMUS 2023**

7

Yhtiön omavaraisuusaste on korkea. Korkotason oleellinen nousu voi olla yhtiölle rahoitusriski.

Toiminnalliset riskit

Vuokra-asuntojen kysynnässä tapahtuvat muutokset. Riskiä on pienennetty vuoden 2021 aikana poistamalla huoneistojen vuokraukseen liittyvä määräaikaisuus ja vuokravakuus sekä lieventämällä joitain asukasvalintaan liittyviä kriteereitä. Vuoden 2022 aikana pilotoitiin huoneistojen vuokraukseen ja vuokralaisvalintaan ulkopuolista apua, jonka käytöstä saatiin hyviä kokemuksia. Vuokralaisvalintaan liittyvät tehtävät kilpailutettiin vuoden 2023 aikana ja uusi palveluntuottaja aloitti 1.11.2023.

Merkittävä osa yhtiön kiinteistöistä on rakennettu 80-luvulla. Näiden kiinteistöjen peruskorjaukset lähestyvät ja yhtiö ottaa sen huomioon toiminnan suunnittelussa.

TULEVAT UUDISHANKKEET JA KEHITYSKOhteet

Yhtiö myi tilikauden aikana Mechelininkatu 1:n kiinteistön Helsingin kaupungille, liittyen kaupungin Marian sairaala-alueen kaavoitushankkeeseen. Kauppa tehtiin 4.8.2022 ja kauppahinta oli 4.940.000 euroa. Kiinteistön hallinnointi säilyy yhtiöllä 2.1.2023 asti, johon mennessä huoneistojen vuokralaiset muuttivat kohteesta pois.

Yhtiön yhtiökokous päätti 29.5.2023 valtuuttaa yhtiön hallituksen myymään Kirkkonummella sijaitseva Heikkiläntorin 2:n kiinteistön ja päättämään kauppaan liittyvistä ehdoista. Yhtiö ei ole markkinatilanteesta johtuen vielä aloittanut kohteen myynnin valmistelua, vaan sopivaa myynnin käynnin aloitusajankohtaa selvitetään erikseen.

Yhtiö on sitoutunut Kivalterintie 18 kiinteistön osalta uuden pysäköintilaitoksen rakentamiseen yhteistyössä muiden alueen kiinteistönomistajien kanssa, joka mahdollistaa täydennysrakentamisen kiinteistölle. Pysäköintilaitoksen rakentaminen on viivästynyt alkuperäisestä aikataulusta, muiden osakkaiden rakennushankkeiden siirtymisen myötä. Hankkeen aikataulu ei ole tällä hetkellä tiedossa.

KONSERNIN ASETTAMAT TAVOITTEET JA NIIDEN TOTEUTUMINEN

Konsernin asettamat toiminnalliset tavoitteet ja mittarit vuodelle 2023.

Tavoite: Kiinteistöomaisuuden taloudellinen ja tehokas hallinta

Mittarit: Vuokrien kehitys

Ylläpitokustannukset €/m²

Investoinnit suhteessa poistoihin

Tavoitteen toteutuminen:

Yhtiön vuokrasopimuksien vuokranmääritys tehdään Kiinteistötieto Oy:n (KTI) alueellista vuokravertailua hyväksikäyttäen. Vuotuinen vuokrankorotusehto on

Kiinteistö Oy Auroranlinna

TOIMINTAKERTOMUS 2023

8

elinkustannusindeksi + enintään 4 %. Yhtiön yleiskorotus vuokriin 1.1.2023 lähtien 0,5 % ja 1.1.2024 lähtien keskimäärin 2,8 %. Vanhojen vuokrasopimusten vuokrien nousu on ollut yleistä tasoa maltillisempaa.

Tilastokeskuksen mukaan kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 3,6 % vuoden 2023 kolmella ensimmäisellä neljänneksellä vuoden 2022 vastaavasta ajanjaksosta. Yhtiön vertailukelpoiset ylläpitokustannukset ilman korjauskuluja kasvoivat vuoden 2024 aikana noin 7,9 %, verrattuna edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan. Huomionarvoista on, että vuoden 2022 tilinpäätöksessä tilastokeskuksen mukaiset kustannukset oli nousseet 11,5 % ja Auroranlinnan kustannukset 6,1 %. Johtopäätöksenä voidaan todeta, että ylläpitokustannusten nousu vaikutti Auroranlinnaan viiveellä siten, että kahden vuoden tarkastelujaksolla tilastokeskuksen mukaiset ylläpitokustannukset ovat nousseet 15,5 % ja Auroranlinna ylläpitokustannukset 14,5 %.

Yhtiön merkittävimmät investoinnit vuonna 2023 oli Hietaniemenkatu 4:n peruskorjaus, joka jatkuu kesäkuuhun 2024 asti. Poistoja tehdään poistosuunnitelman mukaisesti.

Tavoite: Hiilineutraali Helsinki 2035 -ohjelman tavoitteita tukevan hiilineutraalisuussuunnitelman toteuttaminen

Mittari: Hiilineutraalisuussuunnitelmassa määriteltyjen mittareiden seuranta.

Tavoitteen toteutuminen:

Tavoite toteutui. Yhtiön hiilineutraalisuussuunnitelma on osa yhtiön ekokompassi ympäristöjärjestelmää, johon on kerätty ja jossa seurataan hiilineutraaliuteen liittyviä toimenpiteitä. Toimenpiteet toteutuivat suunnitellusti. Ekokompassi ympäristöjärjestelmä auditoitiin syksyllä 2022

Tavoite: Asiakaskeskeisyys

Mittari: Säännöllinen asukastytyväisyyskysely

Tavoitteen toteutuminen:

Tavoite toteutui. Vuoden 2023 kyselyssä asiakkaiden arvio yhtiön toiminnasta parani jokaisella osa-alueella. Osa-alueiden summamuuttujien indeksi parani arvosta 3,56 arvoon 3,69, asteikolla 1-5. Tulosta voidaan pitää hyvänä.

Tavoite: Riittävä vakavaraisuus

Mittari: Omavaraisuusaste vähintään 20%

Tavoitteen toteutuminen:

Tavoite toteutui. Yhtiön omavaraisuusaste on 68,9 %.

TULOKSEN KÄSITTELY**Aktivoinnit, asuintalovaraukset ja yhtiön tulos vuodelta 2023**

Peruskorjauskustannuksia aktivoitiin aktivointiperiaatteiden mukaisesti taseeseen yhteensä 6.628.423,28 €.

Tulos ennen tilinpäätössiirtoja on 999.909,95 €. Vanhaa asuintalovarausta purettiin 521.483,76 €.

Näiden kirjausten jälkeen yhtiö tulos osoittaa voittoa 100.272,98 €.

Tuloksella kuitataan edellisvuoden tappio, jolloin verotettavaa tuloa ei synny.

Poistot

Yhtiö teki suunnitelman mukaiset poistot rakennuksista -5.801.734,21 €, rakennelmista -1.772,40 €, rakennuksien koneista ja laitteista -153.589,93 € koneista ja laitteista -9.426,17 €, asfaltoinnista -1.809,99 €, piha-alueista -7.481,48 € ja muista aineellisista hyödykkeistä -2.044,00 €. Poistot yhteensä -5.977.858,17€.

Poistoeron muutos -1.421.120.73 €.

Ehdotus tuloksen käsittelemiseksi

Hallitus esittää, että yhtiö tilikauden tulos 100.272,98 € kirjataan taseeseen yhtiön omaan vapaaseen pääomaan ja että osinkoa ei jaeta.

Hallitus

Tuloslaskelma

01.01.2023 - 31.12.2023

01.01.2022 - 31.12.2022

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vuokrat	57 760 998,92	45 691 527,41
Käyttökorvaukset	400 894,04	412 925,72
Muut kiinteistön tuotot	5 001 461,45	9 116 397,36

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

63 163 354,41 **55 220 850,49**

Luottotappiot ja oikaisuerät	-22 769,50	-89 744,13
------------------------------	------------	------------

Luottotappiot ja oikaisuerät

-22 769,50 **-89 744,13**

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Henkilöstökulut	-1 308 251,92	-1 231 800,24
Hallinto	-2 082 624,29	-1 321 343,68
Käyttö ja huolto	-2 101 745,76	-2 014 192,71
Ulkoalueiden hoito	-709 912,75	-801 112,14
Siivous	-1 128 857,43	-983 501,30
Lämmitys	-5 201 239,83	-4 541 826,15
Vesi ja jätevesi	-1 707 566,34	-1 633 072,80
Sähkö ja kaasut	-700 553,95	-575 464,54
Jätehuolto	-875 495,41	-974 183,56
Vahinkovakuutukset	-204 916,75	-182 221,01
Vuokrat	-14 187 779,82	-6 811 136,54
Kiinteistövero	-789 840,74	-731 232,24
Korjaukset	-29 308 044,61	-19 953 504,04
Saadut korvaukset	117 536,52	168 479,25
Aktivoinnit taseeseen	6 628 423,28	2 751 862,71
Muut hoitokulut	-3 438,22	-6 000,00
Oman käytön arvonlisävero	-25 246,47	-24 269,21

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

-53 589 554,49 **-38 864 518,20**

HOITOKATE

9 551 030,42 **16 266 588,16**

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Rakennuksista ja rakennelmista	-5 957 096,54	-5 489 447,25
Koneista ja kalustosta	-9 426,17	-7 411,86
Muista pitkävaikutteisista menoista	-11 335,46	-11 335,47

POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ

-5 977 858,17 **-5 508 194,58**

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT

Korkotuotot	699 661,06	118 073,39
Muut rahoitustuotot		
Pääomavastikkeet	118 491,36	-118 491,36
Korkokulut	-2 958 895,74	-1 813 166,00
Muut rahoituskulut	-432 518,98	-753,00

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ

-2 573 262,30 **-1 814 336,97**

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	999 909,95	8 944 056,61
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	-1 421 120,73	-2 092 629,45
Verotusperusteisten varausten muutos	521 483,76	-6 951 700,14
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	100 272,98	-100 272,98

Tase

	31.12.2023	31.12.2022
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Muut aineettomat hyödykkeet	1 945 297,61	1 945 297,61
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	1 945 297,61	1 945 297,61
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	2 707 957,85	2 191 957,29
Liittymismaksut	1 888 267,43	1 890 914,64
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	195 863 058,52	198 599 750,78
Koneet ja kalusto	124 822,61	13 391,38
Muut aineelliset hyödykkeet	46 358,95	57 694,41
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	6 628 423,28	0,00
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	207 258 888,64	202 753 708,50
SIJOITUKSET		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	11 965 238,04	16 677 531,24
Muut osakkeet ja osuudet	77 084 454,27	77 084 776,75
SIJOITUKSET YHTEENSÄ	89 049 692,31	93 762 307,99
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	298 253 878,56	298 461 314,10
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	590 495,06	392 061,08
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2 747 995,50	15 972 580,31
Lainasaamiset	14 512,31	14 512,31
Muut saamiset	0,00	82,59
Siirtosaamiset	110 313,43	66 837,19
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	3 463 316,30	16 446 073,48
SAAMISET YHTEENSÄ	3 463 316,30	16 446 073,48
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
Rahat ja pankkisaamiset	1 620 839,22	467 093,09
RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ	1 620 839,22	467 093,09
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	5 084 155,52	16 913 166,57
VASTAAVAA YHTEENSÄ	303 338 034,08	315 374 480,67

Tase

	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	734 745,77	734 745,77
Ylikurssirahasto	5 212 743,50	5 212 743,50
Rakennusrahasto	218 427,89	218 427,89
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	68 449 186,72	68 449 186,72
Lainanlyhennysrahasto	74 633 044,60	74 633 044,60
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-151 148,14	-50 875,16
Tilikauden tulos	100 272,98	-100 272,98
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	149 197 273,32	149 097 000,34
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	22 333 061,17	20 911 940,44
Verotuserusteiset varaukset		
Asuintalovaraukset	37 544 991,36	37 664 860,31
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	59 878 052,53	58 576 800,75
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Vaihtovelkakirjalainat	22 051 904,96	26 185 623,85
Lainat rahoituslaitoksilta	43 080 219,47	62 677 286,52
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	65 132 124,43	88 862 910,37
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	19 672 152,74	6 972 472,39
Saadut ennakot	686 781,19	634 385,51
Ostovelat	2 577 243,56	1 271 379,24
Velat saman konsernin yrityksille	5 505 272,33	9 429 957,43
Muut velat	104 432,92	75 180,08
Siirtovelat	584 701,06	454 394,56
LYHYTAIKAINEN VIERASPÄÄOMA YHTEENSÄ	29 130 583,80	18 837 769,21
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	94 262 708,23	107 700 679,58
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	303 338 034,08	315 374 480,67

EPÄSUORA RAHOITUSLASKELMA

Toiminnan rahavirta	1.1.2023-31.12.2023	1.1.2022-31.12.2022
Voitto/tappio ennen veroja	100 272,98	-100 272,98
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	7 398 978,90	7 600 824,03
Rahoitustuotot ja -kulut	2 260 431,54	1 695 845,61
Muut oikaisut	-90 161,64	695 170,14
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	9 669 521,78	16 148 096,80
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaam. Lis (-)/väh(+)	-240 720,94	-220 272,39
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lis (-)/väh(+)	1 099 791,62	-2 116 500,43
Toiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	10 528 592,46	13 811 323,98
Maksetut korot ja maksut	2 639 290,00	2 043 752,42
Toiminnan rahavirta (A)	13 167 882,46	15 855 076,40
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-15 016 323,91	-8 895 384,06
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustuotot	988 921,73	1 294 560,03
Myönnetyt lainat	0,00	11 000 000,00
Investointien rahavirta (B)	-14 027 402,18	3 399 175,97
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut (-)	-11 210 129,68	-8 213 373,61
Rahoituksen rahavirta (C)	-11 210 129,68	-8 213 373,61
Rahavirtojen muutos, lisäys (A+B+C)	-12 069 649,40	11 040 878,76
Rahavarat tilikauden alussa	16 436 268,86	5 395 390,10
Rahavarat tilikauden lopussa	4 366 619,46	16 436 268,86
Rahavarojen muutos	-12 069 649,40	11 040 878,76
	0,00	0,00

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

ARVOSTUS- JA JAKSOTUSPERIAATTEET

Tilinpäätöksessä on noudatettu suoriteperustetta. Pysyvät vastaavat on kirjattu hankintamenoa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

Aktivointi- ja poistoperiaatteet on kirjattu yhtiön hallituksen kokouksessa 6/2020 seuraavasti.

Aktivoidaan seuraavat erät: hankinta, uudis- tai lisärakentaminen, merkittävät kone- ja laitehankinnat, perusparantaminen sekä rakennusten taloudellista pitoaikaa kasvattavat korjausmenot.

Muut suurehkot korjausmenot sekä juoksevat korjausmenot käsitellään vuosikuluina.

Purkamisten tai todennäköisten purkamisten osalta seuraavaa:

Meijerite 1:n kiinteistön maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2024, eikä maanvuokraajana toimiva Helsingin kaupunki

ole valmis jatkamaan sopimusta alueen kaavamuutoksen takia. Rakennus tullaan purkamaan vuoden 2024 aikana, ennen vuokrasopimuksen päättymistä.

Kohde on valmistunut vuonna 1966, eikä siinä ole tehty isoja remontteja, josta syystä kohde on välttävissä kunnossa. Kohteessa on 8 asuinhuoneistoa.

Kohteen purkamisella ei ole merkittävää vaikutusta yhtiön liiketoimintaan.

KONSERNIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Emoyhteisö

Yhtiö kuuluu Helsingin kaupungin konserniin. Yhtiö toimii myös alakonsernin emoyhtiönä. Alakonsernin konsernitilinpäätöstä ei ole laadittu kirjanpitolain

6. luvun 1 §:n 3 momentin perusteella, konsolidoinnilla ei ole merkittävää vaikutusta tulokseen.

Tytäryhtiöitä alakonsernilla yhteensä 3 kappaletta. Osakkuus yhtiöitä 5 kappaletta.

Fuusiot

Tilikauden päättyessä 31.12.2023 yhtiöön sulautui 3 yhtiön 100 % omistuksessa ollut tytäryhtiöitä.

Kesken tilikauden 2022 tapahtuneesta jakautumisesta siirtyneiden kohteiden vuoksi tilinpäätöksen luvut eivät ole vertailukelpoisia edellisen vuoden lukuihin.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

31.12.2023

31.12.2022

SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT

Pysyvien vastaavien suunnitelman mukaiset poistot on kirjattu käyttäen kaupungin-valtuuston hyväksyttyä poistosuunnitelman mukaisia poistoajkoja ja -menetelmiä seuraavasti:

Erä	Poistomenetelmä	31.12.2023	31.12.2022
Rakennuksista	progresiivinen 40 v.	5 801 734,21	5 330 004,29
Rakennelmista	Sm.tasapoisto 21 v.	1 772,40	1 772,40
Rakennuksen koneista ja laitteista	Sm.tasapoisto 20 v.	153 589,93	157 670,56
Koneista ja kalustosta	Sm.tasapoisto 5 v.	9 426,17	7 411,86
Asfalttoinnista	Sm.tasapoisto 10 v.	1 809,99	1 809,99
Piha-alueista	Sm.tasapoisto 10 v.	7 481,48	7 481,48
Muista aineellisista hyödykkeistä	Sm.tasapoisto 10 v.	2 044,00	2 044,00
Poistot tilikaudella yhteensä		5 977 858,18	5 508 194,58

HENKILÖSTÖKULUJEN ERITTELY

Yhtiön palveluksessa on ollut 19 henkilöä.

Palkat	1 052 720,95	963 782,61
Hallituksen kokouspalkkiot	13 680,00	19 200,00
Eläkekulut	161 909,21	160 590,27
Muut henkilösivukulut	78 418,48	85 349,56
Yhteensä	1 306 728,64	1 228 922,44

TILINTARKASTAJAN PALKKIOT

KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	36 255,49	5 548,03

KORKOTUOTTOJEN JA -KULUJEN YHT.MÄÄRÄT

Korkotuotot	699 661,06	118 073,39
Korkokulut	2 958 895,74	1 813 166,00

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

LYHYTA.SAAMISET KONSERNIYRITYKSILTÄ

Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä		642,05	3 404,54
Muut saamiset konserni		2 745 780,24	15 969 175,77
Siirtosaamiset konserni lyhytaikaiset		1 573,21	0,00
LYHYTAIKAISET SAAM.KONSERNIYRITYKSIL	31.12.	<u>2 747 995,50</u>	<u>15 972 580,31</u>

SIJOITUKSET

OSUUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ

Osakkeet ja ennakot			
Paciuksenkadun Pysäköinti Oy, Helsinki 20,01%		42 089,03	42 089,03
Kivikon Pysäköinti II Oy, Helsinki 14,29%		444 208,64	444 208,64
Kivikon Pysäköinti I Oy, Helsinki 11,12%		472 265,64	472 265,64
Mannerheimintie 54, Helsinki		0,00	2 990 794,70
Pieni Villasaarentie 2, Helsinki 96,70%		5 444 629,11	5 015 155,82
Keijukaistenpolku 4, Helsinki 90,90%		1 289 407,30	1 289 407,30
Puusuutarintie 2-4, Helsinki		0,00	1 011 972,50
Tinasepäntie 48, Helsinki		0,00	1 138 999,29
Soittokuja, Helsinki		1 490 928,78	1 490 928,78
Kaivonkatsojantien Pysäköinti Oy, Helsinki 5,19%		254 758,26	254 758,26
Latokartanon Pysäköinti Oy, Helsinki		635 762,14	635 762,14
Herttoniemen Pysäköinti Oy, Helsinki 7,14%		1 891 189,14	1 891 189,14
		<u>11 965 238,04</u>	<u>16 677 531,24</u>

OSUUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ		11 965 238,04	16 677 531,24
-------------------------------------	--	---------------	---------------

Tytäryhtiöt

Yhtiö	Om. Osuus	Oma pääoma	tilikauden tulos	tilikausi päättyy	Kirjanpito-arvo
As Oy Helsingin Soittokuja, Helsinki	100 %	1 803 604,43	0,00	31.12.	1 490 928,78
As Oy Pieni Villasaarentie 2, Helsinki	96,70 %	3 524 138,31	0,00	31.12.	5 444 629,11
As Oy Helsingin Keijukaistenpolku 4, Helsinki	90,90 %	1 507 156,69	0,00	31.12.	1 289 407,30

Osakkuusyhtiö

Yhtiö	Om. Osuus	Oma pääoma	tilikauden tulos	tilikausi päättyy	Kirjanpitoarvo
Paciuksenkadun Pysäköinti Oy	20,01 %	2 042 890,32	-1233,20	31.12.	472 265,64

Muut osakkeet ja osuudet	1.1.	77 084 776,75	451 019,90
	30.6.	-322,48	
			76 633 756,85
Muut osakkeet ja osuudet	31.12.	<u>77 084 454,27</u>	<u>77 084 776,75</u>

AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET

Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikuttiset menot	1.1.	1 945 297,61	1 945 297,61
Muut pitkävaikuttiset menot	31.12.	1 945 297,61	1 945 297,61
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	31.12.	1 945 297,61	1 945 297,61
Aineelliset hyödykkeet			
Maa-alueet	1.1.	2 191 957,29	1 380 757,29
		43 728,86	780 000,00
		472 271,70	31 200,00
Maa-alueet	31.12.	2 707 957,85	2 191 957,29
Liittymismaksut	1.1.	1 890 914,64	1 915 337,55
		6 765,41	
		5 348,38	
		2 301,33	
		-9 847,07	-12 279,74
		-7 215,26	-12 143,17
Liittymismaksut	31.12.	1 888 267,43	1 890 914,64
Rakennukset ja rakennelmat	1.1.	198 599 750,78	204 556 847,32
		485 624,63	0,00
		1 079 278,89	0,00
		2 611 339,67	0,00
		15 698,01	0,00
		-971 536,92	0,00
		-5 957 096,54	-5 957 096,54
Rakennukset ja rakennelmat	31.12.	195 863 058,52	198 599 750,78
Kertyneet poistot ja arvonalennukset	31.12.	-63 946 687,16	-57 989 590,62
Koneet ja kalusto	1.1.	13 391,38	20 803,24
		4 979,57	
		64 681,00	
		51 196,83	
Tilikauden poisto	poistot	-9 426,17	-7 411,86
Koneet ja kalusto	31.12.	124 822,62	13 391,38
Kertyneet poistot ja arvonalennukset	31.12.	-1 211 726,92	-1 202 300,75
Muut aineelliset hyödykkeet	1.1.	57 694,41	69 029,86
Tilikauden poisto		-11 335,45	-11 335,45
Muut aineelliset hyödykkeet	31.12.	46 358,95	57 694,41
Kertyneet poistot ja arvonalennukset	31.12.	-547 587,58	-536 252,13
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	1.1.	0,00	10 445 509,84
aktivoinnit tilikaudella		6 628 423,28	-10 445 509,84
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	31.12.	6 628 423,28	0,00
Muut aineelliset hyödykkeet			
Aineelliset hyödykkeet	31.12.	272 964 890,31	262 481 852,00
Kertyneet poistot ja arvonalennukset yht.	31.12.	-65 706 001,66	-59 728 143,50
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		207 258 888,65	202 753 708,50

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot**OMA PÄÄOMA**

Sidottu oma pääoma			
Osakepääoma	31.12.	734 745,77	734 745,77
Ylikurssirahasto	31.12.	5 212 743,50	5 212 743,50
Rakennusrahasto	31.12.	218 427,89	218 427,89
Sidottu oma pääoma yhteensä		6 165 917,16	6 165 917,16

Vapaa oma pääoma

Lainanlyhennysrahasto	31.12.	74 633 044,60	74 633 044,60
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	1.1.	68 449 186,72	68 449 186,72
Edellisten tilikausien voitto		-151 148,14	-50 875,16
Tilikauden voitto	31.12.	100 272,98	-100 272,98
Vapaa oma pääoma yhteensä		143 031 356,16	142 931 083,18
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		149 197 273,32	149 097 000,34

Osakeyhtiölain mukaiset liitetiedot

Laskelma voitonjakokelpoisista varoista			
Edellisten tilikausien voitto/tappio		-151 148,14	-50 875,16
Tilikauden tulos		100 272,98	-100 272,98
Lainanlyhennysrahasto		74 633 044,60	74 633 044,60
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastot		68 017 864,60	68 449 186,72
Voitonjakokelpoiset varat		142 600 034,04	142 931 083,18

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Kertynyt poistoero		22 333 061,17	20 911 940,44
Verotusperusteiset varaukset 2013-2023		37 544 991,36	37 664 860,31
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä		59 878 052,53	58 576 800,75

Laskennallinen verovelka		11 975 610,51	11 715 360,15
--------------------------	--	---------------	---------------

LYHYTAIKAISET SIIRTOVELAT MUILLE

Siirtovelat lyhytaikaiset		2 442,78	11 227,94
Lomapalkkavelka		235 086,32	170 872,49
Lakisäätteisten vakuutusten jaksotukset velat		0,00	0,00
Rahoituslainojen korkovelka		347 171,96	272 294,13
Yhteensä	31.12.	584 701,06	454 394,56

LYHYTAIKAISET VELAT KONSERNIYRITYKSILLE

Velkakirjalainat konserni seuraavan tilikauden lyhennyserät		4 036 355,38	5 616 989,27
Vuokraennakot konserni		21 177,91	7 686,59
Ostovelat konserni		457 451,33	894 155,51
Muut lyhytaikaiset velat konserni		673 095,38	2 644 456,83
Korkovelat konserni		317 192,33	266 669,23
Yhteensä	31.12.	5 505 272,33	9 429 957,43

ASUINTALOVARAUKSEN MUUTOKSET

Asuintalovaraus	1.1.	37 664 860,31	30 713 160,17
Asuintalovaraus lisäys		0,00	13 122 292,79
Asuintalovaraus vähennys		-521 483,76	-6 170 592,65
		401 614,81	0,00
Asuintalovaraus	31.12.	37 544 991,36	37 664 860,31

GJ/596-598 fuusiot 3 kpl

POISTOEROJEN MUUTOKSET

Rakennukset		-1 242 835,55	-1 842 263,45
Rakennelmat		-339,19	-867,10
Rakennuksen koneet ja laitteet		-147 037,29	-243 150,46
Koneet ja kalusto		-30 908,70	-6 348,44
	lisäys	-1 421 120,73	-2 092 629,45
	1.1.	18 819 310,99	16 205 899,37
Poistoerot	31.12.	20 240 431,72	18 819 310,99

Yhtiön pitkäaikaisista veloista eräännyty myöhemmin, kuin viiden vuoden kuluttua

		15 198 148,38	21 441 578,07
--	--	---------------	---------------

Vakuudet ja vastuusitoumukset**VASTUUT**

Velkojen vakuudeksi annetut kiinnitykset		
Rahoituslaitoslainat	139 402 173,00	139 402 173,00
Velat saman konsernin yrityksiltä	5 752 022,00	5 752 022,00
Kiinnitykset yhtiöllä	80 904 722,00	80 904 722,00
Kiinnitykset yhteensä	226 058 917,00	226 058 917,00

LAINOJEN MÄÄRÄT LUOTONANTAJARYHMITÄIN

Rahoituslaitoslainat	62 752 372,21	69 649 758,91
Velat saman konsernin yrityksiltä	26 088 260,34	31 802 613,12
Yhteensä	88 840 632,55	101 452 372,03

VUOKRAVASTUU

Helsingin kaupunki, tonttivuokrat, päättyy 2021-2098	143 737 949,00	149 608 032,00
--	----------------	----------------

ARVONLISÄVERON PALAUTUSVASTUU

Arvonlisäveron palautusvastuu	0,00	8 847,88
-------------------------------	------	----------

KORONVAIHTOSOPIMUSTEN KÄYPÄ ARVO

Yhtiöllä on luoton suojaamiseen liittyen koronvaihtosopimus, jonka tavoitteena on suojautua vaihtuvakorkoiseen lainaan liittyvien korkovirtojen vaihtelulta. Suojauksen avulla vaihtuvakorkoisen euromääräisen lainan korkomaksut vaihdetaan kiinteäkorkoisiksi. Ehdot vastaavat toisiaan suojauskohteen ja suojausinstrumentin osalta. Johdannaisen tulosvaikutuksen odotetaan realisoituvan lainan voimassaoloaikana. Koronvaihtosopimuksen nimellismäärä 31.12.2023 oli 28 milj. euroa. Johdannaisen käypä arvo oli 755 774 euroa sisältäen kertyneet korot. Suojauksen tehokkuus on luotettavasti määritettävissä ja suojauksen odotetaan olevan täysin tehokas koko suojaussuhteen voimassaoloajan.

KORONVAIHTOSOPIMUSTEN KÄYPÄ ARVO**Johdannaissopimukset**

Korkojohdannaiset, Danske Bank	404 948,00	404 811,00
Korkojohdannaiset, Nordea Bank	350 826,00	357 762,00
Yhteensä	755 774,00	762 573,00

Pankki	Pvm	Päättyy	Nimellispääoma	Nyk.pääoma	Sopim.korko
Nordea	27.5.2014	3.6.204	10 000 000,00	10 000 000,00	1,67 %
Nordea	17.6.2015	15.11.2024	16 641 408,22	9 814 164,00	1,04 %
Danskebank	16.3.2017	30.3.2026	12 420 000,00	8 625 000,00	0,815 %

MUUT RASITTEET

Tonttia 91-33-185-5 tieoikeus tontille 91-33-185-4
Tonttia 91-33-185-5 tieoikeus tontille 91-33-185-6
Tonttia 91-33-185-6 tieoikeus tontille 91-33-185-5
Tontilla 91-432-6-3 kalastuslain mukainen merkintä,
kalastusaset.10 § mukaisen rajan määrittäminen.

LUETTELO SAADUISTA VAKUUKSISTA**Takuuajan vakuudet**

Vihertaiturit Ky, 04/2017 urakka-aikainen vakuus	14 012,00	14 012,00
Rakennus ja Insinööritoimisto Tricon Oy, kp 4032	350,75	350,75
Yhteensä	14 362,75	14 362,75

Takaussitoumus**Takuuajan takaus**

Uudenmaan Pihamestarit Oy 12.11.2020-12.2.2023	0,00	5 000,00
Saumalaakso Oy 22.6.2021-23.9.2023	0,00	7 350,00
Kone Oyj 7.1.2021-31.10.2023	0,00	14 500,00
Kone Oyj 12.1.2021-31.10.2023	0,00	12 000,00
Kone Oyj 12.1.2021-31.10.2023	0,00	7 200,00
Kone Oyj 7.1.2021-30.10.2023	0,00	2 470,00
Kone Oyj 13.1.2021-31.10.2023	0,00	1 380,00
AW-Rakennus Oy 15.12.2021-15.3.2024	98 807,00	98 807,00
Kone Oyj 7.1.2021-30.10.2023	0,00	2 470,00
Yhteensä	98 807,00	151 177,00

Vuokravakuudet

	31 308,55	17 908,89
--	-----------	-----------

Lähipiiriliiketoiminta 1.1.2023-31.12.2023

Kyseessä on tavara- ja palveluostot

Laskuttaja	Y-tunnus	EUR	EUR
Helsingin kaupungin asunnot Oy	2379058-6	61 615,04	237 823,51
Helen Oy	2630573-4	5 355 156,13	5 139 112,44
Helsingin kaupunki	0201256-6	11 598 109,99	9 631 401,66
Helsingin Konsernihankinta Oy	2299269-6	359,60	359,60
Helsingin seudun liikennekuntayhtymä	2274586-3	0,00	0,00
HSY Helsingin seudun ympäristö	2274241-9	2 295 030,97	2 352 071,92
Malmin Pysäköintitalo Oy	0597314-3	1 636,80	1 636,80
Palmia Oy	2653762-3	7 096,82	7 587,24
Yhteensä:		19 319 005,35	17 369 993,17

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä

Jäljennös kaupunki konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Helsingin kaupungin rahatoimistosta.

Helsingissä 25.4.2024

KIINTEISTÖ OY AURORANLINNA

Hallitus

Jenni Rope
puheenjohtaja

Kaisu Tähtinen

Antti Möller

Sini Jokinen

Heini Oikkonen-Kerman

Tatu Rasia
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivänä 2024.

KPMG Oy

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 - 755
PJ	Ostolasku	1 - 24321
GI	Tiliote	1 - 1467
HJ	Vastikereskontra	1 - 977
PL	Palkkatapahtumat	1 - 29
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietotositteet

Numero **Nimi**