

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

Y-tunnus: 1958762-2

01.01.2023 - 31.12.2023

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2033 asti

Tilinpäätös ja toimintakertomus tilikaudelta 01.01.2022 - 31.12.2022

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Tase	23
Tuloslaskelma.....	25
Rahoituslaskelma (epäsuora).....	26
Talousarviovertailu.....	27
Tilinpäätöksen liitetiedot.....	29
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset.....	38
Tilinpäätösmerkintä.....	39
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	40

Sähköiset allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä.

Tilikauden tosineaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt.

Tilinpäätöksen laati:

Helsingin kaupunki, Taloushallintopalvelut Talpa

Osoite: Työpajankatu 8, 00580 HELSINKI

Y-tunnus: 1958762-2

Kotipaikka: HELSINKI

1958762-2

Toimintakertomus

YLEISTÄ

Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat on Helsingin kaupungin konserniin kuuluva tytäryhtiö. Yhtiö on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jolla on vähäisessä määrin myös vuokraus- ja palvelutuotantotoimintaa. Osakekannan omistaa 100 % Helsingin kaupunki. Yhtiö on lain julkisista hankinnoista (29.12.2016/1397) 15 §:n tarkoittama Helsingin kaupungin sidosyksikkö. Yhtiö omisti tilikaudella 17 rakennusta, jotka sijaitsevat 15 kiinteistöllä. Lisäksi yhtiöllä oli tilikauden päättyessä toteutusvaiheessa kolme uudisrakennushanketta, jotka rakennetaan Helsingin kaupungilta vuokratuille tonteille tai maa-alueille.

Yhtiön toimiala ja keskeiset toimintaperiaatteet

Yhtiön toimialana on osana Helsingin kaupunkikonsernia omistaa tai hallita vuokraoikeuden nojalla tontteja, omistaa niillä olevia tai niille rakennettavia pääasiassa Helsingin kaupungin palvelutuotannon käytössä olevia rakennuksia. Yhtiö voi harjoittaa myös vuokraustoimintaa. Lisäksi yhtiön toimialana on omistaa muussa kuin kaupallisessa käytössä olevien toimitilojen sekä koulurakennusten omistamiseen tai hallintaan liittyviä osakkeita. Yhtiö voi myös tuottaa isännöintipalveluja ja isännöintipalvelujen tukipalveluja Helsingin kaupungin ja/tai yhtiön itsensä kokonaan tai osittain omistamille yhteisöille.

Yhtiöjärjestyksen mukainen yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainnit ja hallintaperusteet ovat seuraavat (omistustonteilla kiinteistötunnus, vuokratonteilla laitostunnus):

091-028-0153-0003-L1, 091-047-0021-0009-L1, 091-038-0010-0003-L1,
091-041-0200-0018-L1, 091-033-0256-0002-L1, 091-012-0370-0001,
091-038-0226-0006-L1, 091-038-0095-0001-L1, 091-023-0669-0018,
091-012-0392-0022-L1, 091-013-0436-0012-L1, 091-049-0157-0010-L1,
091-033-0155-0002-L1, 091-047-0097-0004-L1, 091-045-0584-0001-L1

Yhtiö toimii ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävästi.

Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa, vaan mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen kaupunkikonsernin yhtiölle asettamat tavoitteet huomioon ottaen.

Yhtiön toiminnan strategiset lähtökohdat

Yhtiö on ottanut toiminnassaan huomioon kaupunginvaltuuston 13.10.2021 (§ 286) hyväksymän Helsingin uuden kaupunkistrategian vuosille 2021-2025 ja Helsingin kaupunginhallituksen 30.1.2023 (§ 15) hyväksymän päivitetyn yhtiökohtaisen omistajastrategian Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille.

Kaupungin päättämien yhtiötä koskevien strategioiden lisäksi yhtiöllä on vuosittain päivitettävät kiinteistökohtaiset yhtiön kiinteistöstrategiat, joissa otetaan huomioon kaupungin konserniohjaus sekä mm. kaupungin palveluverkko- ja aluekehitys. Kiinteistökohtainen kiinteistöstrategia koostuu elinkaarinäkymästä ja sen pohjalta määritetystä kunnossapitostrategiasta.

1958762-2

Rekisteröinnit

Yhtiö on rekisteröity arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta, ennakoperintärekisteriin ja säännöllisesti palkkoja maksavaksi rekisteröidyksi työntajaksi 1.1.2006. Liiketoiminnasta arvonlisäverovelvolliseksi yhtiö on rekisteröity 15.6.2009.

Posti- ja käyntiosoite

Yhtiön postiosoite on PL 58207, 00099 Helsingin kaupunki.
Käyntiosoite on Työpajankatu 8, 3. krs, 00580 Helsinki.

Yhtiön omistamat ja vuokraamat tontit

Yhtiö omistaa tontit 91–12-370-1 ja 91–23-669-18. Muut yhtiön omistamat tai rakenteilla olevat rakennukset sijaitsevat Helsingin kaupungilta vuokratuilla tonteilla ja maa-alueilla lukuun ottamatta osoitteessa Hanuripolku 3 sijaitsevaa päiväkotirakennusta, joka sijaitsee Helsingin yliopistolta vuokratulla tontilla.

YHTIÖN OMISTAMAT RAKENNUKSET SEKÄ RAKENNUSTEN TILAT JA OSAKESARJAT 31.12.2023

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön rakennuksissa seuraavasti:

Kylänvanhimmantie 25, pysyvä rakennustunnus 7078, VTJ-PRT 103396235D

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 2	Kokoontumis- ja opetustila	1527	1-1527	1527

Kylänvanhimmantie 25, pysyvä rakennustunnus 7077, VTJ-PRT 103396234C

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	Terveysasema	3941	1528-5468	3941

Ostoskuja 3, pysyvä rakennustunnus 30149, VTJ-PRT 101691469Y

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	Terveysasema	2616	5469-8084	2616

Meripihkatie 8, pysyvä rakennustunnus 16948, VTJ-PRT 101456939F

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	Terveysasema	2554	8085-10638	2554

Vuorensyrjä 8, pysyvä rakennustunnus 25056, VTJ-PRT 1031402616

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	Terveysasema	1788	10639-12426	1788

Lutnantintie 12-14, pysyvä rakennustunnus 12300, VTJ-PRT 100933884R

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	Terveysasema	1500	12427-13926	1500

Sturenkatu 12, pysyvä rakennustunnus 2579, VTJ-PRT 103180616Y

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	kokoontumis- ja toimistotila	679	13927-14605	679

1958762-2

Sturenkatu 14/Viipurinkatu 2 (Talo 2), pysyvä rakennustunnus 2580, VTJ-PRT 1031806170

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Krs 1	toimistotila	816	14606-15410	805
Krs 2	toimistotila	518	15411-15920	510
Krs 3	toimistotila	524	15921-16436	516
Krs 4	toimistotila	524	16437-16952	516
Krs 5	toimistotila	505	16953-17449	497
Krs 6	toimistotila	505	17450-17946	497
Krs 7	toimistotila	505	17947-18443	497
Krs 8	toimistotila	505	18444-18940	497
	yhteensä	4402		4335

Pikkalankatu 5, pysyvä rakennustunnus 18210, VTJ-PRT 102176524W

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Kerros
1	Toimisto	3788,5	18941-22728	3788	1.-7. krs
2	Ravintola	97	22729-22825	97	1. krs
3	Liiketila	108,5	22826-22934	109	1. krs
	yhteensä	3994		3994	

Viilppulantie 14, pysyvä rakennustunnus 17341, VTJ-PRT 101485769F

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	koulu	11784	22935-34718	11784

Muotolijankatu 3, pysyvä rakennustunnus 46692, VTJ-PRT 103282710A

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	koulu	5270	34719-39988	5270

Savonkatu 4, pysyvä rakennustunnus 2711, VTJ-PRT 103190187P

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	koulu	5435	39989-45423	5435

Apollonkatu 12, Minervankatu 3, pysyvä rakennustunnus 2941, VTJ-PRT 103199878A

Apollonkatu 12 (Minervaskolan)

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Huon.tyyppi	Kerros
1	koulu	3330	45424-49373	3950		K-5. krs
2	asuinhuoneisto	40	49374-49439	66	2 h+k	välikerros (0/1)
	yhteensä	3370		4016		

Minervankatu 3

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Huon.tyyppi
A 1	asunto	65	49440-49546	107	2 h+k
A 2	asunto	53	49547-49633	87	3 h+k
A 3	asunto	35	49634-49690	57	1h+k
A 4	asunto	89	49691-49836	146	3h+k
A 5	asunto	108	49837-50013	177	4h+k
A 6	asunto	105	50014-50185	172	4h+k
A 7	asunto	108	50186-50362	177	4 h+k
A 8	asunto	105	50363-50534	172	4 h+k
A 9	asunto	108	50535-50711	177	4 h+k
A 10	asunto	105	50712-50883	172	4 h+k
A 11	asunto	24	50884-50923	40	1 h+k
	yhteensä	905		1484	

Laitatuulenkaari 2, pysyvä rakennustunnus 32878, VTJ-PRT 1022142307

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	päiväkoti	563	50924-51486	563

Hanuripolku 3, pysyvä rakennustunnus 11985, VTJ-PRT 100905172J

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	päiväkoti	474	51487-51960	474

1958762-2

Kivikonkuja 4, pysyvä rakennustunnus 59737, VTJ-PRT 1017975918

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Krs 1	arkisto- ja työtila	1138,5	51961-53098	1138
Krs 2	arkisto- ja toimistotila	1208	53099-54306	1208
Krs 3	arkisto- ja toimistotila	1044,5	54307-55351	1045
	yhteensä	3391		3391

Runokylänkatu 2, pysyvä rakennustunnus 70969, VTJ-PRT 103957301A

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Krs 0	vss-/sosiaalityö	446	55352-55797	446
Krs 1	koulu- ja ravintolatila	2799,5	55798-58596	2799
Krs 2	koulutila	1615,5	58597-60211	1615
Krs 3	koulutila	1634,5	60212-61846	1635
Krs 4	koulutila	1525,5	61847-63372	1526
	yhteensä	8021		8021

Yhtiön osaketilojen pinta-ala on yhteensä 62214,0 m².

Osakekirjoja ei ole painettu.

OMISTUKSET MUISSA OSAKEYHTIÖISSÄ

Tytäryhtiö

Yhtiöllä on Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41-45 -niminen tytäryhtiö, jossa vähemmistöomistajana 10 % osuudella on Englantilaisen koulun säätiö sr. Yhtiö on ns. koulutalo-yhtiö, joista kerrotaan tarkemmin jäljempänä kohdassa "Vuokraustoiminta / Yksityisen opetuksen järjestäjien koulutalojen vuokraus".

Osakkuusyhtiöt

Yhtiö omistaa Kiinteistö Oy Paloheinän Palvelukeskus -nimisen yhtiön osakkeita, jotka oikeuttavat rakennuksessa sijaitsevien terveysasematiilojen hallintaan.

Lisäksi yhtiö omistaa osoitteessa Pikkalankatu 2 sijaitsevassa pysäköintitalossa 101 kpl auto-paikkojen käyttöön oikeuttavia osakkeita Malmin Pysäköintitalo Oy - nimisestä yhtiöstä. Auto-paikat on tarkoitettu yhtiön kiinteistöjen Pikkalankatu 5 ja Vilppulantie 14 käyttöön. Yhtiö sai tilikauden aikana Malmin Pysäköintitalo Oy:ltä uudet osakekirjat edellisellä tilikaudella kuolettujen kadonneiksi todettujen vanhojen osakekirjojen tilalle.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yksityisen opetuksen järjestäjien koulutalojen vuokraus

Taustaa:

Helsingin kaupunki on tehnyt alueellaan toimivien yksityisten opetuksen järjestäjien kanssa ns. koulusopimuksia, joissa on eritasoisin ehdoin sovittu näiden ao. yksityisten opetuksen järjestäjien ja kaupungin välisestä yhteistyöstä perusopetuksen järjestämisessä perusopetuslain 4 §:n mukaisesti sekä sopimuskoulujen velvollisuuksista osana kaupungin kouluverkkoa.

Uusissa laajuudeltaan ja kustannuksiltaan merkittävässä yksityisen opetuksen järjestäjien koulutalohankkeissa on tarkoitus uudistaa yksityisen opetuksen järjestäjien koulutilajärjestelyjä sekä näihin liittyviä rahoitusratkaisuja aiemmissa ratkaisuisissa ilmenneiden ongelmien

1958762-2

ratkaisemiseksi. Hankkeissa sovellettavassa toimintamallissa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat omistaa enemmistöomistajana nk. koulutaloyhtiön, jonka tarkoituksena on rakentaa ja hallinnoida opetustoiminnassa käytettävää/käytettäviä rakennusta/rakennuksia sopimuskoulua varten. Koulutaloyhtiöissä on pienellä omistusosuudella mukana myös kussakin koulurakennuksessa opetustoimintaa harjoittava yksityinen opetuksen järjestäjä.

Toimintamallissa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat vuokraa arvonlisäverollisena koulutaloyhtiöltä sen omistamat tilat täysvastuullisesti pääomavuokrauksen periaattein. Tämän jälkeen Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat edelleen vuokraa ko. tilat arvonlisäverollisena Helsingin kaupungille siten, että yhtiö huolehtii vuokrattavien koulutilojen teknisestä isännöinnistä ja ylläpidon koordinoinnista. Kaupunki puolestaan luovuttaa vuokralle ottamansa koulurakennuksen käyttöoikeuden vastikkeetta koulutaloyhtiössä vähemmistöosakkaana olevalle yksityiselle opetuksen järjestäjälle opetuksen järjestämiseksi tarvittavaksi ajaksi. Muina aikoina Kaupungille jää oikeus käyttää vuokrattuja tiloja sekä myös koulurakennuksen hallintaoikeus.

Kaupungin ja yksityisen opetuksen järjestäjän välillä on tarkoitus solmia sopimus rakennuksen vastikkeettomasta käytöstä opetustoimintaan ja siihen välittömästi liittyviin tarkoituksiin sekä tähän käyttöön liittyvistä osapuolten vastuista, velvollisuuksista ja kustannusjaosta.

Hallintamallin tavoitteena on, että koulutaloyhtiön osakkeenomistajat (Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat ja yksityinen opetuksen järjestäjä) yhdessä huolehtivat hankkeen toteutuksesta sekä elinkaaren aikana koulurakennuksen hyvästä ylläpidosta ja omistaja-arvon säilymisestä. Tavoitteena on toteuttaa investoinnit siten, että siihen liittyvät arvonlisäverot voidaan kaupungin muiden kouluhankkeiden tavoin saada palautuksena takaisin ilman, että ne jäävät investoinnin lopulliseksi kustannukseksi. Edelleen hallintamallin tavoitteena on, että yksityisen opetuksen järjestäjän valtionrahoitukseen sisältyvä kiinteistönhuoltoon tarkoitettu rahoitus voidaan jatkossakin käyttää koulurakennuksen ylläpitoon.

Tilikauden 1.1.-31.12.2023 toimenpiteet:

Tilikauden aikana oli Helsingin kaupunginhallituksen päätökseen (14.12.2020, § 876) ja kaupunginvaltuuston päätökseen (22.6.2022, 188) sekä kaupunginhallituksen päätökseen (27.6.2022, § 511) perustuen eri vaiheissa valmistelussa kaksi koulutalohanketta (Englantilaisen koulun ja Helsingin Rudolf Steiner -koulun koulutalohankkeet).

Yhtiö selvitti tilikauden aikana tulevien koulutaloyhtiöiden tekniseen isännöintiin ja ylläpidon koordinointiin liittyviä toimintamalleja julkisia hankintoja ja käyttöoikeussopimuksia koskevan lain suhteen. Lisäksi yhtiö käynnisti toimenpiteet, joiden tarkoituksena on yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa selvittää mahdollisuudet toteuttaa edellä kuvattuja koulutalohankkeita monen erillisen koulutaloyhtiön sijasta mallilla, jossa yksi yhtiö omistaisi useita koulutaloja.

Yhtiön muu vuokraustoiminta

Yhtiö on vuokrannut Kiinteistö Oy Paloheinän Palvelukeskus -nimisen osakeyhtiön omistamassa rakennuksessa sijaitsevat, osakeomistuksensa nojalla hallitseman tilat Helsingin kaupungille Paloheinän terveysaseman käyttöön.

Yhtiön harjoittaman vuokraustoiminnan piiriin kuuluu myös yhtiön Helsingin kaupungilta vuokraamien yhtiön toimisto-, arkisto- ja kokoustilojen osittainen edelleen vuokraus erälle Helsingin kaupungin tytäryhtiöille po. yhtiöiden toimitusjohtajan käyttöön.

1958762-2

ISÄNNÖINTIPALVELUT

Yhtiö tuotti tilikauden aikana eri laajuisia isännöintipalvelukokonaisuuksia Helsingin kaupunkikonserniin kuuluville Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsille, Kiinteistö Oy Hansasilalle, Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3:lle ja Kiinteistö Oy Myllypuron Kampukselle.

HALLINTO

Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 17.5.2023. Yhtiökokous käsitteli yhtiöjärjestyksen määräämät asiat.

Lisäksi yhtiökokous:

- päätti valtuuttaa hallituksen taloudellisen tilanteen niin edellyttäessä perimään tai taloudellisen tilanteen salliessa jättämään perimättä enintään kahden kuukauden vastikkeet; valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka
- päätti valtuuttaa hallituksen kartuttamaan lainanlyhennysrahastoa yhtiön vuoden 2023 lainanlyhennyksiä vastaavasti enintään 3.000.000 eurolla
- päätti maksuttomasta osakeannista seuraavin ehdoin:
 - tarjottiin merkittäväksi 8021 kappaletta uusia osoitteeseen Runokylänkatu 2, 00920 Helsinki, valmistuvan uudisrakennuksen hallintaan sen valmistuttua oikeuttavia osakkeita (nro:t 55352-63372) yhtiön ainoalle osakkeenomistajalle Helsingin kaupungille, jolloin osakeannissa ei poikettu osakkeenomistajien OYL 9 luvun 3 §:n mukaisesta merkintäetuoikeudesta
- päätti muuttaa yhtiöjärjestyksen 3 § Huoneistoselitelmä hallituksen esityksen mukaisesti, lisätä yhtiöjärjestykseen omaksi kohdakseen 15 §:ksi määräys, joka mahdollistaa yhtiökokousten järjestämisen etäkokouksina, muuttaa tämän jälkeisten §:ien numerointi tätä vastaavasti, muuttaa 11 §:n Tilintarkastajat ja 17 §:n (entinen 16 §) Konserniohjaus tekstejä hallituksen esityksen mukaisesti vastaamaan valmistelussa olevaa Helsingin kaupungin tytäryhtiöiden uudistettavaa yhtiöjärjestysmallia sekä korjata entisessä yhtiöjärjestyksessä havaittu yksittäinen kirjoitusvirhe
- päätti, että yhtiö noudattaa toiminnassaan yhtiöjärjestyksen mukaisesti sille kulloinkin annettuja voimassa olevia toimintaohjeita.

Helsingin kaupunki merkitsi annetut 8021 uutta osaketta omistukseensa yhtiökokouksen em. päätöksellä.

Ylimääräinen yhtiökokous

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 22.9.2023.

Yhtiökokous merkitsi pöytäkirjaan, että patentti- ja rekisterihallitus oli lähettänyt yhtiölle 24.8.2023 päivätyn osakeyhtiön muutosilmoitusta koskeneen korjauskehotuksen, ja päätti hyväksyä uuden patentti- ja rekisterihallituksen ohjeiden mukaisesti korjatun yhtiöjärjestyksen.

1958762-2

Uusi yhtiöjärjestys rekisteröitiin 10.10.2023.

Hallitus Hallitukseen kuuluivat Sari Hildén (puheenjohtaja), Johannes Möttönen (jäsen), Pia Ojavuo (jäsen), Carl Slätis (jäsen) ja Kati Takanen (jäsen). Hallitus kokoontui tilikauden aikana 13 kertaa.

Tilintarkastus

Yhtiön tilintarkastajana toimi KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajana KHT, JHT Heikki Ruosteenoja. Ruosteenojan siirryttyä eläkkeelle päävastuullisena tilintarkastajana jatkoi JHT, HT Tuomas Koskiniemi.

Henkilökunta

Yhtiön toimitusjohtajana toimi KTM Raino Antikainen. Muuta henkilökuntaa oli tilikaudella vakinaisessa kuukausipalkkaisessa työsuhteessa neljä henkilöä ja tuntipalkkaisessa työsuhteessa ns. nollatuntisopimuksella yksi henkilö.

Taloushallinto

Talous- ja palkkahallinnon palvelut ostettiin Helsingin kaupungin taloushallintopalveluliikelaitokselta (Talpa).

TALOUS

Vastikkeet Yhtiö on perinyt vastikkeet yhtiökokouksen vahvistaman talousarvion mukaisesti seuraavasti:

1.1. – 30.4.2023

Hoitovastike, veroton	8,090 €/m2/kk
Hoitovastike, verollinen, alv 0 %	6,524 €/m2/kk
Hoitovastike, verollinen, sis. alv 24 %	8,090 €/m2/kk
Hoitovastikkeen alv-vastike, alv 0 %	0,628 €/m2/kk
Hoitovastikkeen alv-vastike, sis. alv 24 %	0,779 €/m2/kk
Rahoitusvastike, veroton	3,401 €/m2/kk
Rahoitusvastike, verollinen, alv 0 %	2,743 €/m2/kk
Rahoitusvastike, verollinen, sis. alv 24 %	3,401 €/m2/kk
Rahoitusvastikkeen alv-vastike, alv 0 %	0,646 €/m2/kk
Rahoitusvastikkeen alv-vastike, sis. alv 24 %	0,801 €/m2/k

1.5.-31.12.2023

Hoitovastike, veroton	10,631 €/m2/kk
Hoitovastike, verollinen, alv 0 %	8,573 €/m2/kk
Hoitovastike, verollinen, sis. alv 24 %	10,631 €/m2/kk
Hoitovastikkeen alv-vastike, alv 0 %	0,261 €/m2/kk
Hoitovastikkeen alv-vastike, sis. alv 24 %	0,324 €/m2/kk
Rahoitusvastike, veroton	1,573 €/m2/kk
Rahoitusvastike, verollinen, alv 0 %	1,268 €/m2/kk

1958762-2

Rahoitusvastike, verollinen, sis. alv 24 %	1,573 €/m2/kk
Rahoitusvastikkeen alv-vastike, alv 0 %	0,311 €/m2/kk
Rahoitusvastikkeen alv-vastike, sis. alv 24 %	0,385 €/m2/kk

31.8.2023 valmistuneen Runokylänkatu 2:n osalta perittiin 1.9.2023 alkaen kiinteistökohtaisesti määritetyt vastikkeet seuraavasti:

Hoitovastike, veroton	11,938 €/m2/kk
Hoitovastike, verollinen, sis. alv 24 %	14,804 €/m2/kk
Hoitovastikkeen alv-vastike, alv 0 %	1,164 €/m2/kk
Hoitovastikkeen alv-vastike, sis. alv 24 %	1,444 €/m2/kk
Rahoitusvastike, verollinen, alv 0 %	16,847 €/m2/kk
Rahoitusvastike, verollinen, sis. alv 24 %	20,890 €/m2/kk
Rahoitusvastikkeen alv-vastike, alv 0 %	4,043 €/m2/kk
Rahoitusvastikkeen alv-vastike, sis. alv 24 %	5,014 €/m2/kk

Niistä tiloista, joiden loppukäyttö oikeuttaa arvonlisäverolaissa tarkoitettuun arvonlisäveron vähentämiseen tai palauttamiseen, perittiin verolliset vastikkeet ja arvonlisäverovastikkeet. Muista tiloista perittiin verottomat vastikkeet.

Talousarvion toteutuminen

Hoitotuotot ylittivät talousarvion 60 555,41 eurolla (1,00 %) ollen 6 093 436,24 euroa.

Hoitokulut mukaan lukien henkilöstökulut ja aktivoidut korjausmenot alittivat talousarvion 443.174,82 eurolla (n. 6,7 %). Tiliryhmäkohtaisesti oli sekä talousarvion ylityksiä että alituksia. Merkittävimmät alitukset olivat korjauksissa ja sähkössä. Korjauksissa joitakin hankkeita siirrettiin tarveharkinnan jälkeen myöhempään ajankohtaan ja jotkin jatkuvat 2024. Sähkön dynaamisessa hankinnassa oli onnistuttu hyvin ja sähköä kului vähemmän kuin, mihin oli varauduttu.

Tilikauden aikana käytössä olleiden kiinteistöjen hoitojäämä tilikaudella oli -96 320,19 e. Talousarvio oli laadittu 600 000,00 alijäämäiseksi, joten hoitopuolen rahoitustulos muodostui suunniteltua paremmaksi.

Rakennushankkeiden investointibudjetti oli 100 000 000,00 euroa. Toteutuneet kustannukset olivat 67 459 171,59 euroa. Osa hankkeista voi tilikauden aikaisten loppukustannusennusteiden perusteella toteutua ennakoitua pienemmin kustannuksin, ja yhden hankkeen toteutusvaiheen aloitus siirtyi yli puolella vuodella kaavavalituksen takia.

Lainoja lyhennettiin ja järjestettiin uudelleen taloussuunnitelman mukaisesti. Korkokuluja toteutui suunniteltua vähemmän, kun 31.8.2023 valmistuneen Runokylänkatu 2:n uudisrakennushankkeen viimeistä rakennuslainaerää ei vielä nostettu.

Pääomajäämä tilikaudelta oli 452 906,12 euroa, kun Runokylänkatu 2:n rahoitusvastikkeissa varauduttiin kohteen valmistumisesta alkaen vuoden 2024 alkupuolella maksettaviksi tuleviin lyhennyksiin ja korkoihin.

1958762-2

Kirjanpidon tulos muodostettiin tappiolliseksi siltä varalta, jos verohallinto ei hyväksy kaikkia Helsingin kaupungin yhtiöltä laskuttamia lainan korkoja verotuksessa vähennyskelpoisiksi. Tuloksen muodostamisessa otettiin huomioon tarkoitukseen soveltuvat käyttämättömät vahvistetut tappiot 62 861,85 euroa.

Aktivoinnit Aktivointeja tehtiin yhteensä 67 957 875,79 euroa. Uudisrakentamisesta aktivoitiin valmistuneisiin 32 383 826,86 euroa ja keskeneräisiin 35 075 344,73 euroa. Pitkävaikutteisia korjauksia aktivoitiin 498 704,20 euroa.

Rahastoinnit

Rahastointeja ei tehty.

Taseen loppusumma

Yhtiön taseen loppusumma 31.12.2023 oli 172 126 404,97 euroa. (103 177 820,27 euroa 31.12.2022).

Lainat

Yhtiön lainojen saldo 31.12.2023 oli 83 120 000,82 euroa, joista vuoden 2024 lyhennysten osuus oli 1 056 108,84 euroa.

Lainoja lyhennettiin 7 966 494,82 euroa. Lyhennykset olivat lainaehtojen mukaisia. Lyhennyksistä 7 574 999,98 euroa oli balloon -tyyppisen rakennuslainan viimeinen erä, jonka pääosalle tehtiin uudelleenjärjestely nostamalla uusi 7.000.000,00 euron laina. Pitkäaikaisen lainojen nettomuutos oli siten 966 494,82 euroa.

Muita uusia pitkäaikaisia lainoja nostettiin uudisrakennushankkeiden rahoittamiseen yhteensä 72 000 000,00 euroa.

Verollisuusaste

Yhtiön arvonlisäverollisuusaste tilikaudella oli 1.7. saakka 94,57%, 1.7.-31.8. välillä 91,17% ja sen jälkeen 92,31 %.

Omavaraisuusasteen kehittyminen

Omavaraisuusaste (oma pääoma / taseen loppusumma x 100 %) on kehittynyt seuraavasti:

Omavaraisuusaste 31.12.2020	73,9 %
Omavaraisuusaste 31.12.2021	72,1 %
Omavaraisuusaste 31.12.2022	45,2 %
Omavaraisuusaste 31.12.2023	27,0 %

Maksuvalmius

Maksuvalmius oli koko tilikauden ajan riittävä, kun uudisrakentamisen rahoitukseen käytettiin tilikaudella tarvittava määrä Helsingin kaupungin konsernitilin käyttöoikeustilin luottolimiittia.

1958762-2

Rahoitusasema

Rahoitusasema 31.12.2019	7 803 286,97 euroa
Rahoitusasema 31.12.2020	4 608 843,80 euroa
Rahoitusasema 31.12.2021	802 491,01 euroa
Rahoitusasema 31.12.2022	- 11 310 697,38 euroa
Rahoitusasema 31.12.2023	-14 070 110,80 euroa

Rahoitusasema ei sisällä konsernitilin käyttöoikeustilin luottolimiittiä, jota 31.12.2023 oli käytössä 23 589 923,47 euroa. Limiittiä on tilinpäätöksessä käsitelty pitkäaikaisena velkana, koska sille ei ole määritetty eräpäivää yhden vuoden kuluessa.

Rahoitusaseman tarkastelussa tulee ottaa huomioon, että uudisrakentamisen kustannukset jaksolla 2021-2023 ovat olleet yhteensä 114 886 060,40 euroa, josta 31.12.2023 mennessä oli katettu pitkäaikaisilla lainoilla 72 000 000,00 euroa. Nostamattomilla suunnittelulainoilla (+42 886 060,40 euroa) ja luottolimiitillä (-23 589 923,47 euroa) oikaistu laskennallinen rahoitusasema 31.12.2023 oli +5 226 026,13 euroa.

Palkat ja palkkiot

Palkat ja palkkiot tilikaudelta olivat yhteensä 304 137,27 euroa. Hallitukselle maksettiin palkkioita 18 710,00 euroa.

Vakuutukset

Yhtiön kiinteistöjen omaisuus-/kiinteistö- (all risk) sekä oikeusturva- sekä toiminnan ja hallinnon vastuuvakuutukset olivat If:ssä. Vakuutusmeklarina toimi Rewenda Oy, joka on osa Söderberg & Partners -konsernia.

Yhtiön omavastuu kiinteistövahinkotapauksissa on 20.000,00 euroa, toiminnan vastuuvahingoissa 2.000 euroa ja hallinnon vastuuvahingoissa 10.000,00 euroa. Hallinnon vastuuvahingoissa henkilökohtainen omavastuu on 0,00 euroa.

Työtaturmavakuutus työtaturmien ja ammattitautien varalle, työntekijöiden ryhmähenkivakuutus sekä ryhmätaturmavakuutus etätyöntekijöille olivat Fenniassa.

UUDIS- JA KORJAUSRAKENTAMINEN

Uudisrakentaminen

31.8.2023 yhtiön omistukseen valmistui elinkaarihankkeena toteutettu Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla toimivan Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampus. Rakennusluvan mukainen kokonaislaajuus on 9919 brm². Helsingin kaupungin ja yhtiön hyväksymä rakentamiskustannusten arvonlisäveroton enimmäishinta kustannustasossa 7/2020 oli 48.044.000 euroa ja urakkatarjousajankohdan tarjoushintaindeksillä tarkistettu arvonlisäveroton enimmäishinta 45.050.926 euroa. Toteutuskustannukset 31.12.2023 mennessä olivat 32 383 826,86 euroa. Urakoitsija vastaa kohteen ylläpidosta sopimuksen

1958762-2

mukaisia palvelumaksuja vastaan 20 vuotta valmistumisesta alkaen. Palvelujakso käynnistyi 1.9.2023 ja päättyy 31.8.2043.

Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampuksen elinkaarihankkeen puite- ja urakka-sopimus oli tehty ryhmittymän Fira Oy ja Caverion Suomi Oy kanssa. Fira Oy:n osalta sopimus on Fira -konsernin yritysjärjestelyissä siirtynyt Fira Rakennus Oy –nimiselle yhtiölle. Järjestely vahvistettiin kaikkien osapuolten hyväksynnöllä tilikauden aikana.

Tilikauden aikana jatkettiin yhtiön omistukseen elinkaarihankkeena toteutettavan Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla toimivan Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampuksen investointi-/rakennusvaihetta. Helsingin kaupunginvaltuuston ja yhtiön hyväksymä hankkeen rakentamiskustannusten arvonlisäveroton enimmäishinta kustannustasossa 4/2021 on 176.000.000 euroa ja urakatarjousajankohdan tarjoushintaaindeksillä tarkistettu arvonlisäveroton enimmäishinta 180.894.019 euroa. Rakennusluvan mukainen kokonaislaajuus on 44.752 brm². Pää toteuttaja ja pääurakoitsija on Lujatalo Oy. Rakennus valmistuu sopimuksen mukaan vuoden 2025 lopussa. Urakoitsija vastaa kohteen ylläpidosta sopimuksen mukaisia palvelumaksuja vastaan 20 vuotta valmistumisen jälkeen. Rakentamisen kokonaisvalmiusaste 31.12.2023 oli n. 42 %. Rakennus valmistuu vuoden 2025 lopulla.

Tilikaudella jatkettiin yhtiön omistukseen toteutettavan Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla toimivan Maatullin peruskoulun, päiväkodin ja leikkipuiston rakentamista. Yhtiö on tehnyt laskutyöurakkasopimuksen Helsingin kaupungin kanssa sisältäen hankkeen rakennuttaja-, suunnittelu-, asiantuntija- ja valvontapalvelut sekä rakennustyöt. Helsingin kaupunki hankkii rakennustyöt yhteistoiminnallisella projektinjohtourakalla Jatke Oy:ltä. Helsingin kaupungin ja yhtiön hyväksymä hankkeen laajuus on 9.833 brm² ja arvonlisäveroton enimmäishinta kustannustasossa 11/2021 on 40.270.000 euroa ja tarjousajankohdan tarjoushintaaindeksillä tarkistettu enimmäishinta 40.980.000 euroa. Rakennustyöt valmistuvat loppukesällä 2024. Päärakennuksen valmiusaste 31.12.2023 oli n. 74 % ja muiden rakennusten keskimäärin n. 90 %.

Edellä mainitut hankkeet rahoitetaan Helsingin kaupungin takaamalla pitkäaikaisilla lainoilla. Helsingin kaupunki on myöntänyt yhteensä enintään 260.000.000 euron takaukset hankkeiden rahoittamiseen nostettavien lainojen vakuudeksi.

Yhtiö jatkoi tilikaudella Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus -hankkeen valmistelua yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Helsingin kaupunginvaltuuston 16.6.2021 hyväksymän hankesuunnitelman laajuus on noin 16 400 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 84 200 000 euroa kustannustasossa 4/2019. Hankepäättökseen mukaan rakennus tulee Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistukseen. Hanke toteutetaan yhteistoiminnallisena projektinjohtourakana päätoteuttajana ja pääurakoitsijana YIT Suomi Oy. Projektinjohtourakan kehittämisvaiheen sopimus oli Helsingin kaupungin ja urakoitsijan välinen. Projektinjohtourakan kehittämisvaihe, jonka aikana tehtiin esirakentamistöitä, päättyi 31.12.2023. Yhtiö ja YIT Suomi Oy allekirjoittivat projektinjohtourakan toteutusvaiheen sopimuksen 22.12.2023. Rakennustyöt valmistuvat sopimuksen mukaan viimeistään loppuvuodesta 2027. Hanke rahoitetaan pitkäaikaisella rakennuslainalla, jolle yhtiö hakee Helsingin kaupungin takauksen.

Toimitusjohtaja raportoi hallitukselle säännöllisesti hankkeiden etenemisestä ja mahdollisista poikkeamista asetettuihin tavoitteisiin nähden. Osassa hankkeista käytettävissä olevat hankkevaraukset ovat niukat, ja hankkeet ovat korostetun tarkassa kustannusseurannassa.

1958762-2

Perusparannukset ja –korjaukset

Laajoja perusparannuksia tai -korjauksia ei tilikaudella ollut.

Muu kunnossapitotoiminta

Rakennusten korjauksista tavanomaisten huolto- ja vuosikorjausten lisäksi merkittävimmät yksittäiset korjausrakentamishankkeet ja muut toimenpiteet olivat seuraavat:

- Apollonkatu 12 (Minervaskolan), yläpohjan lisälämmöneristystyo
- Meripihkatie 8 (Pihlajamäen terveysasema), julkisivusaumaus ja betonivaurioiden korjaus
- Luutnantintie 12-14 (Malminkartanon terveysasema), salaojien uusinta
- Luutnantintie 12-14 (Malminkartanon terveysasema), vesikaton uusintatyön suunnittelu
- Muotoilijankatu 3 (Stadin AO, AV), betoniosien ja ovien elementtisaumaus ja teräksisten ulko-ovien huoltomaalaus
- Muotoilijankatu 3 (Stadin AO, AV), jäähdytysjärjestelmän pumppujen uusinta
- Sturenkatu 12 (suojeltu, Helsingin kaupungin sosiaalipalvelujen käytössä oleva rakennus), ulko-ovien uusinta
- Sturenkatu 12 (suojeltu, Helsingin kaupungin sosiaalipalvelujen käytössä oleva rakennus), rakennusautomaation uusinta
- Viipurinkatu 2 (toimistorakennus), palovaroitinjärjestelmän uusinta
- Viipurinkatu 2 (toimistorakennus), sprinklerikeskuksen uusinta
- Viipurinkatu 2 (toimistorakennus), Helsingin kaupungin toteuttaman muutostyöhankkeen yhteydessä toteutettuja vanhojen talotekniikkalaitteiden ja järjestelmäosien uusintoja
- Laitatuulenkaari 12 (Jollaksen päiväkot), märkätilojen kunnostus
- Laitatuulenkaari 12 (Jollaksen päiväkot), vesikaton teräsosien huoltomaalaus

Yhtiö jatkoi tilikaudella yhtiön omistamien rakennusten talotekniikan (lämmitys, jäähdytys, ilmanvaihto, rakennusautomaatio) toiminnanvarmistus-, rakennusautomaatioparannus-, olosuhdehallinta- ja käytönohjaus -prosessia. Prosessi on jatkuva, ja sen tavoitteena on sisäilmaolosuhteiden tavoitteidenmukaisuuden saavuttaminen ja varmistaminen sekä tarkoituksenmukainen energian käyttö.

Yhtiö jatkoi kunnossapitotoimenpiteiden pitkän tähtäimen suunnittelua asiantuntijatyönä laadittujen kuntoarvioiden ja yhtiön teknisten toimihenkilöiden tekemien katselmointien pohjalta.

Olellaiset osakkeenomistajan toteuttamat muutostyöt

Helsingin kaupunki toteutti tilikaudella Viipurinkatu 2:n toimistorakennuksessa kustannuksellaan 1., 7. ja 8. kerroksen muutostyöhankkeen, jossa tilat saneerattiin nykyaikaisiksi asiakaspalvelu- ja monitoimitiloiksi rakennuksessa jo ennen 2.,3. ja 5. kerroksessa toimineen Helsingin kaupungin asunnot Oy:n käyttöön.

Projektipankki ja sähköinen huoltokirja

Merkittävämpien projektien hallinnassa sekä hankedokumentaation kokoamisessa ja säilyttämisessä käytetään Buildercom Oy:n toimittamaa sähköistä BEM-pilvipalvelua, jossa on myös yhtiön sähköinen huoltokirja. Menettelytavat näiltä osin ovat pääpiirtein yhtenäiset Helsingin

1958762-2

kaupungin kaupunkiympäristön toimialan noudattamien menettelyjen kanssa. Yhtiön tekninen PTS ei ole BEM:ssä vaan sitä on tehty toistaiseksi excel -taulukkolaskentaohjelmassa.

KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖ JA HUOLTO

Kiinteistöhoito

Kiinteistöhoitopalvelut ostettiin Palmia Oy:ltä, Remontti Norppa Oy / Kiinteistöpalvelu Norpalla ja L&T Kiinteistöhuolto Oy:ltä.

Tilikauden aikana jatkettiin sopimusperusteista teknisen huollon yhteistyötä Palmia Oy:n kanssa säännöllisesti toistuvissa turvatekniikan tarkastuksissa, huolloissa ja havaittujen puutteiden korjauksissa.

Ilmanvaihtolaitosten vuositarkastus-, huolto- ja korjaustöitä jatkettiin Are Oy:n kanssa. Merkittävämmät ilmanvaihtolaitteiden korjaukset hankittiin muilta toimijoilta kuin tarkastus- ja vuosi- huoltoliikkeenä toimivalta Are Oy:ltä.

Viherhoidon konsulttina toimi Piha- ja puistosuunnittelu Pirttijärvi Oy. Hoitourakoitsija oli kilpailutuksen perusteella Viherpalvelut Maisemapuutarha Oy (toistaiseksi voimassa oleva sopimus). Hoitourakoitsijalta tilattiin lisäksi katselmusten perusteella pienehköjä erillistöitä useiden kiinteistöjen piha-alueille.

Yhteistyökokoukset

Yhtiö järjesti rakennusten käyttäjien, Helsingin kaupunkiympäristön toimialan vastuuisännöinnin, kiinteistöhuoltoliikkeiden ja yhtiön yhteistyökokouksia kaikissa omistamissaan kiinteistöissä.

Turvallisuus

Yhtiö seurasi kiinteistöjen pelastussuunnitelmien tilannetta yhteistyökokouksissa ja huolehti omalta osaltaan niiden ajan tasalla pitämisestä.

YMPÄRISTÖASIAT

Ympäristöjärjestelmä

Yhtiöllä on Ekokompassi -ympäristöjärjestelmä (ei sertifioitu). Ekokompassi -palvelusopimus oli tilikaudella Suomen Luonnonsuojeluliiton Kinos Oy:n kanssa.

Hiilineutraaliussuunnitelma

Yhtiöllä on hiilineutraaliussuunnitelma, joka on otettu huomioon yhtiön toiminnan suunnittelussa ja toteutuksessa.

1958762-2

Aurinkovoimala

Yhtiö hankki ja asensi tilikaudella kaksi uutta aurinkovoimalaa osoitteisiin Vilppulantie 14 ja Runokylänkatu 2.

Jätehuolto Jätteiden kuljetus- ja käsittelypalvelut tilattiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:ltä ja Lassila & Tikanoja Oyj:ltä. Jätteet lajiteltiin ao. määräysten mukaisesti.

Energia ja vesi

Lämpö

Rm3,a 277350	Absol. MWh	kWh / Rm3,a	Muutos %	Normal. MWh	kWh / Rm3,a	Muutos %	Lämmitystarve- luku, Helsinki Norm.
Vuosi							
2019	8691,9	34,0		9620,8	37,6		3629
2020	7573,3	29,0	-12,9	10616,6	41,5	+10,4	3148
2021	9410,9	36,8	24,3	9451,3	37,0	-11,0	3831
2022	8089,4	31,0	-14,4	8541,2	32,9	-9,6	3520
2023	7274,0	27,9	-10,1	7565,7	29,0	-11,4	3493

Sähkö

Vuosi	MWh	Muutos %
2020	4533,9	
2021	4650,0	+2,6
2022	4455,2	-4,2
2023	4238,0	-4,9

Vesi

Vuosi	m3	Muutos %
2020	19974	-8,3
2021	17399	-12,9
2022	19107	+9,8
2023	19628	+2,7

Taulukot on päivitetty ottaen huomioon eri vuosien väliset poikkeamat vertailun piirissä olevassa rakennuskannassa.

1958762-2

TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISTOIMINTA

Rakenteilla tai yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa valmistelussa olevista uudisrakennushankkeista on kerrottu "Uudisrakentaminen" -kohdassa. Elinkaarihankkeet ovat Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille uuden tyyppisiä rakennushankkeita.

Rakennusten talotekniikkaan ja sisäilmaolosuhteiden hallintaan liittyvästä toiminnanvarmistus-, rakennusautomaatioparannus-, olosuhdehallinta- ja käytönohjaus -prosessista on kerrottu edellä "Muu kunnossapitotoiminta" -kohdassa.

Yksityisen opetuksen järjestäjien koulutalohankkeista ja yhtiön osuudesta ja roolista niissä on kerrottu edellä "Vuokraustoiminta" -kohdassa.

Yhtiö seuraa useiden kaupunginosien alueilla kaupungin palveluverkko- ja aluekehityssuunnittelua ja -valmistelua, joilla on tai joilla voi olla vaikutuksia yhtiön kiinteistöjen tulevaisuuteen.

OSAKKEENOMISTAJAN ASETTAMIEN TAVOITTEIDEN SAAVUTTAMINEN

Osakkeenomistaja asetti yhtiön toiminnalle Helsingin kaupungin vuoden 2023 talousarviossa ja Helsingin kaupunginhallituksen hyväksymässä yhtiökohtaisessa omistajastrategiassa tavoitteita, joiden saavuttamisesta on seuraavassa lyhyt tarkastelu:

1. Omaisuuuden arvon säilyttäminen (mittari: investoinnit suhteessa poistoihin)

Yhtiö ei tee suunnitelman mukaisia poistoja. Elinkeinoverolain (EVL) mukaiset yhtiön valmiin rakennuskannan laskennalliset maksimipoistot 31.12.2022 tilanteesta laskien olivat noin 2 miljoonaa euroa.

Lainojen lyhennykset rinnastetaan tarkastelussa investointeihin. Lainoja tulee lyhentää tai rakennuksia korjata tulorahoitteisesti niiden kulumista vastaavasti. Tarkasteluun on sisällytetty aktivoidut korjaukset, jotka voidaan rinnastaa investointeihin.

Lainojen lyhennysten ja tulorahoitteisten aktivoitujen korjausten yhteissumma tilikaudella oli noin 1,5 miljoonaa euroa. Vuosikorjauksia tehtiin lisäksi n. 1,1 miljoonalla eurolla.

Kokonaisuutena arvioiden yhtiö toimi tarkoituksenmukaisesti ja tavoitteen ohjaamalla tavalla huolehtien siitä, että lainoja lyhennettiin lainaehtojen mukaisesti ja korjauksia toteutettiin toteutettujen tarpeiden mukaisesti ottaen huomioon kiinteistökohtaiset kiinteistöstrategiat.

2. Asiakaskeskeisyys (mittari: säännöllinen käyttäjätyytyväisyyskysely)

Vuosittainen käyttäjätyytyväisyyskysely rakennusten käyttäjyhteyshenkilöille toteutettiin entiseen tapaan. Kokonaisuustyytyväisyys yhtiön palveluihin kehittyi tilikaudella kokonaisuutena myönteisesti ollen 3,51 asteikolla 1-5. Kehitys oli erityisen myönteistä rakennuksen käyttäjien edustajien tyytyväisyydessä piha-alueiden hoitoon. Yhtiö oli edellisen tilikauden lopussa vahvistanut henkilöstöresurssejaan siten, että sen vaikutus näkyi mm. tällä osa-alueella.

1958762-2

3. Ilmasto- ja ympäristövaikutusten vähentäminen ((mittari: - ympäristöjärjestelmässä asetettujen tunnuslukujen/mittareiden lukumäärä, jotka ovat kehittyneet toivottuun suuntaan / kaikkien ympäristöjärjestelmässä asetettujen tunnuslukujen/mittareiden lukumäärä (x/x))

Tavoitteet saavutettiin (x kpl/15 kiinteistöä) seuraavasti:

Normalisoitu lämpö 11/15 (kokonaisuus 29,0 kWh/ Rm3,a, -11,4 %)

Sähkö 11/15 (kokonaisuus 76,5 kWh/ht-m2,a, -4,9 %)

Kokonaisenergia 11/15 (kokonaisuus 43,7 kWh/Rm3,a, -8,25 %)

Vesi 6/15 (kokonaisuus 0,35 m3/Rm3,a, +2,7 %)

Hiilijalanjälki 1/1 (käytössä oleva rakennuskanta -0,3 %)

Kaikki em. tavoitteet 40/61 (65,6 %)

Yhtiön talotekniikan toiminnanvarmistusprosessi on tuottanut toivotun suuntaisia tuloksia. Kun talotekniikka toimii suunnitellusti, ja rakennuksissa on tavoiteolosuhteet, eivät kulutukset voi jatkuvasti laskea ilman investointeja tai tavoiteolosuhdemuutoksia. Veden kulutuksissa on näkynyt pandemian jälkeinen rakennusten käytön lisääntyminen terveysasemilla ja kouluissa.

4. Hiilineutraali Helsinki 2035 -ohjelman tavoitteita tukevan hiilineutraalisuussuunnitelman toteuttaminen (mittarit: hiilineutraalisuussuunnitelmassa määriteltyjen mittareiden seuranta)

Yhtiön hiilijalanjälki määritettiin vuodelta 2022. Hiilijalanjälki oli kokonaisuutena hieman laskenut edelliseen vuoteen verrattuna, mutta olennaista muutosta ei jaksolla 2020-2022 ole tapahtunut. Yhtiö ei toistaiseksi ole hankkinut kiintiöityä vihreää ostoenergiaa, koska sen hinta on kalliimpaa kuin kiintiöimättömän energian hinta.

5. Kustannustehokkuus (mittari: kiinteistöjen ylläpitokustannukset €/m2)

Yhtiön omistamiin rakennuksiin ja kiinteistöihin kohdistuneet vertailukelpoiset hoitokulut sisältäen aktivoidut korjauskustannukset olivat tilikaudella keskimäärin 8,52 e/htm2/kk (7,75 e/htm2/kk vuonna 2022). Kustannukset nousivat kokonaisuutena kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksiä nopeammin. Tiliryhmäkohtaisessa kehityksessä oli sekä nousuja että laskuja. Eniten nousivat korjauskustannukset (n. +49 %). Korjausten volyyymi vaihtelee vuosittain eikä yhtiön kiinteistökanta ole niin suuri, että se tasoittaisi merkittävämpiä vuosittaisia eroja.

Hoitokulut ilman korjauksia olivat keskimäärin 6,85 e/htm2/kk (6,66 e/htm2/kk) vuonna 2022. Muutos oli n. + 2,9 %. Hoitokulujen sisältämien maanvuokrien, kiinteistöverojen ja vakuutusosuuksien osuus oli yhteensä keskimäärin 1,91 e/htm2/kk.

6. Riittävä vakavaraisuus (mittari: omavaraisuusaste vähintään 35 %)

Yhtiön omavaraisuusaste tilikauden lopussa oli n. 27 %. Omavaraisuusaste laskee uudisrakennushankkeiden rahoitukseen hankittavan vieraan pääoman myötä.

7. Arvio yhtiön hallinnon kehittämisestä (mittari: selvitys keskittää yhtiölle kaupunkikonsernin yhtiömuotoisten toimitilojen ja koululainajärjestelmän piirissä olevien koulutaloyhtiöiden hallinnointia tehty)

1958762-2

Arvio on tehty. Yhtiö voi hallinnoida kaupungin kokonaan tai osittain omistamia kiinteistöosa-
keyhtiöitä ja yhtiön tytäryhtiöiksi perustettavia ns. koulutaloyhtiöitä edellyttäen, että kehityk-
sessä huolehditaan yhtiön riittävästä resurssoinnista. Ratkaisussa tulee hankintalain sään-
nösten lisäksi ottaa huomioon sidosyksikköaseman säilyttäminen Helsingin kaupungin suh-
teen.

SELONTEKO SISÄISEN VALVONNAN JA RISKIENHALLINNAN JÄRJESTÄMISESTÄ SEKÄ ARVIO MERKITTÄVIMMISTÄ RISKEISTÄ VUODELTA 2023

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen hallitus on valvonut, että Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat
on toiminut kaupunginhallituksen hyväksymän yhtiön omistajastrategian mukaisesti sekä oh-
jannut tytäryhteisön toimintaa.

Hallitus on huolehtinut siitä, että yhtiössä on kaupunginvaltuuston päättämien perusteiden
(Kvsto 1.11.2023, § 250) mukaiset toimivat johtamisen, raportoinnin, sisäisen valvonnan ja
riskienhallinnan menettelyt.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen toimitusjohtaja on huolehtinut sisäisen valvonnan ja ris-
kienhallinnan asianmukaisesta järjestämisestä kaupunkikonsernin ohjeiden mukaisesti. Halli-
tus on hyväksynyt Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan
päivitetyn kuvauksen 11.12.2023.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen

Yhtiön hallinnossa, tilinpäätöksessä, johtamisessa ja edustamisessa noudatettavat periaat-
teet määräytyvät osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen, Helsingin kaupungin antaman konsernioh-
jeistuksen ja hallituksen työjärjestyksen mukaisesti.

Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen ohjeiden ja määräysten mukai-
sesti. Henkilökunta toteuttaa toimitusjohtajan johdolla yhtiön toiminta- ja taloussuunnitelmaa
sekä edunvalvontatehtäviä omilla vastuualueillaan.

Keskeisiä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan menettelyjä ovat Helsingin kaupungin strate-
gioiden, toiminta- ja toteutusohjelmien sekä yhtiötä koskevien ohjeiden huomioon ottaminen,
hallitustyö, kaupunki-, kaavoitus- ja palveluverkkosuunnittelun seuranta, vuosittainen toimin-
tasuunnitelma ja talousarvio, uudis- ja korjausrakentamishankkeiden riskikartoitukset ja suun-
nitelmat riskien hallitsemiseksi, kokous- ja raportointimenettelyt, tavara- ja palveluhankintasoi-
pimukset, pidemmän aikavälin tekninen ja taloudellinen suunnittelu, huolto-ohjelmat, tarvitta-
van asiantuntemuksen käyttö rakennuttamisessa, suunnittelussa, rakentamis- ja ylläpito-
toissa, valvonnassa ja muissa erityisasiantuntijatehtävissä, seuranta-, tarkastus- ja katsel-
mointimenettelyt, kuntotutkimukset, lukosto- ja avainhallinnan menettelyt, tietojärjestelmien
tietoturva- ja varmistusmenettelyt, laskujen käsittelyn turvalliset menettelyt, huolehtiminen ti-
laajan selvitysvelvoitteista ja rakentamisilmoituksista verottajalle, tilinpäätös ja tilintarkastus,
sopimus- ja dokumentinhallintamenettelyt kuten projektipankit, sähköinen huoltokirja ja säh-
köiset ja paperimuotoiset arkistot sekä oikein mitoitettu vakuutusurva.

1958762-2

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toteutumisen arviointi

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen hallitus on arvioinut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämistä, toimeenpanoa ja toimivuutta toimitusjohtajan laatiman ja hallituksen hyväksymän sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kuvauksen, toimitusjohtajan raportoinnin sekä toimitusjohtajan laatiman sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan muistilistan kautta.

Arvio sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan nykytilasta

Tekemänsä arvioinnin perusteella Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat esittää, että yhtiön sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tila on hyvä ja niiden kehittämistä jatketaan.

Toteutuneet merkittävät riskit

Tilikauden aikana ei toteutunut merkittäviä riskejä.

Merkittävimmät riskit ja niiden hallinta

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat on arvioinut merkittävimpiä riskejä (strategiset, taloudelliset, toiminnalliset). Merkittävimpiä riskejä ovat seuraavat (sulkeissa keinot niiden hallitsemiseksi):

- yhtiön käynnissä oleva kasvu ja nykyisen toimitusjohtajan siirtyminen eläkkeelle vuonna 2025 (toimenpiteet nykyisen toimitusjohtajan seuraajan hankkimiseksi ja perehdyttämiseksi)
- tulipalot (suunnitelmallinen ja ammattimainen kiinteistön ylläpito, paloturvallisuusvelvoitteista huolehtiminen, suojeluohjeiden noudattaminen, automaattiset paloilmotusjärjestelmät ja vakuutusturva)
- vesivahingot (suunnitelmallinen ja ammattimainen kiinteistön ylläpito, kunnossapito ja vakuutusturva)
- muut omaisuus- ja henkilövahinkoriskit (suunnitelmallinen ja ammattimainen kiinteistön ylläpito, paloturvallisuustoimenpiteet, kunnossapito, järjestyksenvalvonta, pelastussuunnittelu, lukosto- ja avainhallinta ja vakuutusturva)
- väärin mitoitettujen korjaukset ennen mahdollisia olennaisia muutoksia kiinteistöjen käytössä (kaupunki-, kaavoitus- ja palveluverkkosuunnittelun seuranta ja osallistuminen osallistamismenettelyihin)
- maailmantilanteen aiheuttamat riskit (varautuminen rahoitusmarkkinariskeihin)
- uudisrakennushankkeiden riskit (hankekohtaiset erilliset riskien ja niiden hallinnan kartoitukset sekä suunnitelmat riskien hallitsemiseksi)

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kehittämiskohteet ja kehittäminen

Arvioinnissa on todettu kuluneella tilikaudella parantamista ja kehittämistä vaativat seuraavat sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan epäkohdat / puutteet / kehittämiskohteet:

- tarvittavat toimenpiteet yhtiön operatiivisen johdon jatkuvuuden turvaamiseksi nykyisen toimitusjohtajan siirtyessä eläkkeelle
- uudisrakennushankkeiden riskienhallinta
- kunnossapitosuunnittelun tarkentaminen
- sisäilman laatuun liittyvien toimenpiteiden jatkaminen, kohteiden kuntoarvioiden ja pidemmän aikavälin kunnossapitosuunnitelmien päivittäminen
- Helsingin kaupungin palveluverkko- ja aluekehityksen ennakointi

1958762-2

- yhtiön organisaation ja päätöksenteon kehittäminen yhtiön muutos- ja kasvunäkymiä silmällä pitäen
- yhtiön henkilöstöressurssisuunnittelu ja lähivuosien henkilöressurssien riittävyyden varmistaminen

Edellä mainittujen poikkeamien korjaamiseksi tarvittavat toimenpiteet on otettu huomioon yhtiön toimintasuunnitelmissa ja toiminnassa.

Sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa on kehitetty vuoden 2023 aikana mm. käynnistämällä toimenpiteet nykyisen toimitusjohtajan seuraajan valitsemiseksi, valvomalla yhtiön uudisrakennushankkeiden toteuttamista ja valmistautumalla Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskushankkeeseen, teknisen PTS:n ja korjausohjelmoinnin tarkennuksin, yhtiön pitkän aikavälin taloudellisen mallinnuksen laadinnalla, hajauttamalla yhtiön pitkäaikaisten lainojen korkosidonnaisuuksia, talotekniikan toiminnanvarmistuksin, rakennusautomaatioparannuksin, huolto- ja kunnossapitotoimenpitein, seuraamalla yhtiön kiinteistönkannan tulevaisuuteen vaikuttavaa kaupunki-, kaavoitus- ja palveluverkkosuunnittelua, kiinnittämällä sähköenergian hinta edulliselle tasolle vuodelle 2024 ja käynnistämällä toimenpiteet yhtiön henkilöressurssien riittävyyden turvaamiseksi lähivuosille.

Vuoden 2024 aikana kehitetään sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa mm. jatkamalla edellä kuvattuja toimenpiteitä tarvittavin osin.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN JÄLKEEN

Tilikaudella käynnissä olleita uudisrakennushankkeita on jatkettu ja Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen yhteistoiminnallisen projektinjohtourakan toteuttamisvaiheen sopimuksen mukaiset työt on käynnistetty. YIT-konsernin tekemissä yhtiöjärjestelyissä vastuu urakasta on siirtynyt ryhmittymälle YIT Business Premises Oy ja YIT Infra Oy, joista ensin mainittu toimii pääurakoitsijana ja päätoteuttajana.

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 14.2.2024 (§ 33) myöntää Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille enintään 93 000 000 euron määräisen kaupungin omavelkaisen takauksen sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan käyttöön rakennettavan Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen uudisrakennuksen investointimenojen rahoittamiseksi nostettavien pitkäaikaisten lainojen ja niiden korkojen, viivästyskorkojen sekä mahdollisten perimiskulujen kattamiseksi.

Yhtiö on jatkanut toimenpiteitä yhtiön toimitusjohtajan seuraajan rekrytoimiseksi sekä yhtiön muiden henkilöstöressurssien vahvistamiseksi tarvittavalla tavalla.

Vuoden 2024 toimintaa on muilta osin käynnistetty hallituksen hyväksymien suuntaviivojen mukaisesti ja jatkettu vuoden 2024 toiminta- ja taloussuunnitelmien viimeistelyä silmällä pitäen vuoden 2024 varsinaista yhtiökokousta.

ARVIO TULEVASTA TOIMINNASTA JA TALOUDELLISESTA KEHITYKSESTÄ

Yhtiön toiminta jatkuu pääperiaatteiltaan nykyisen yhtiöjärjestyksen mukaisena. Yhtiön toiminnan volyyymi kasvaa uudisrakentamisen myötä.

1958762-2

Uudisrakennushankkeiden pitkäaikainen rahoitus järjestetään Helsingin kaupungin takaamin lainoin. Yhtiön omavaraisuus laskee, mutta vahvan omistajatahon ansiosta yhtiön rahoituksen järjestämisen mahdollisuudet säilynevät jatkossakin hyvinä.

Nykyisen kannan vanhenevien rakennusten korjaustarpeet lisääntyvät rakennusten ikääntyessä, ja niiden haluttavuus ja käytettävyys työ- ja toimintaympäristöinä edellyttävät riittävää panostusta vuosi- ja peruskorjauksiin sekä mahdollisesti tarvittaviin perusparannuksiin.

Yhtiö toimii tiiviissä yhteistyössä osakkeenomistajan kanssa kiinteistöjen käyttöön, ylläpitoon, uudis- ja korjausrakentamishankkeisiin ja kaupungin hankintavastuulle kuuluviin muutostöihin liittyvissä asioissa pyrkien omalla toiminnallaan myötävaikuttamaan osakkeenomistajan tilatarpeiden toteuttamiseen ja rakennusten käyttöön toimivina työ- ja toimintaympäristöinä.

Helsingin kaupungin palveluverkko- ja aluekehityksellä on noin 5-10 vuoden aikajänteellä vaikutuksia yhtiön kiinteistöjen käyttöön ja kiinteistöstrategioihin. Tämä otetaan huomioon yhtiön toiminnan ja talouden suunnittelussa. Kehitys johtanee uudisrakentamisen myötä syntyvän kasvun ohella myös joidenkin yksittäisten kiinteistöjen ja rakennusten osalta tonttien vuokraoikeuksista luopumiseen ja rakennusten purkamiseen.

Valtakunnallisella sote-uudistuksella voi edelleen olla yhtiön toimintaan ulottuvia vaikutuksia, vaikka Helsinki vastaa sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisestä itse. Kehitysnäkymiä ja toteutuvaa kehitystä seurataan aktiivisesti.

Yksityisen opetuksen järjestäjien käyttöön rakennettavien uusien koulutalojen holdingyhtiötoiminnan odotetaan käynnistyvän pääpiirtein suunnitellusti, ja yhtiön toiminta monipuolistuu ja laajenee myös sen myötä.

Vahvan osakkeenomistajan myötä yhtiön talouden odotetaan kehittyvän hallitusti ja maksuvalmiuden säilyvän hyvänä.

1958762-2

Tase

VASTAAVAA

Pysyvät vastaavat

Aineettomat hyödykkeet

Muut pitkävaikutteiset menot	179 004,86	118 481,75
------------------------------	------------	------------

Aineettomat hyödykkeet yhteensä	179 004,86	118 481,75
----------------------------------------	-------------------	-------------------

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	3 007 722,40	2 851 769,95
--------------------	--------------	--------------

Rakennukset ja rakennelmat	79 030 739,18	48 783 878,63
----------------------------	---------------	---------------

Koneet ja kalusto	508 963,97	7 501,41
-------------------	------------	----------

Muut aineelliset hyödykkeet	154 366,81	154 366,81
-----------------------------	------------	------------

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	82 502 233,56	47 426 888,83
------------------------------------------	---------------	---------------

Aineelliset hyödykkeet yhteensä	165 204 025,92	99 224 405,63
----------------------------------------	-----------------------	----------------------

Sijoitukset

Osuudet saman konsernin yrityksissä	1 844 858,44	1 844 858,44
-------------------------------------	--------------	--------------

Saamiset saman konsernin yrityksiltä	50 000,00	0,00
--------------------------------------	-----------	------

Sijoitukset yhteensä	1 894 858,44	1 844 858,44
-----------------------------	---------------------	---------------------

Pysyvät vastaavat yhteensä	167 277 889,22	101 187 745,82
-----------------------------------	-----------------------	-----------------------

Vaihtuvat vastaavat

Saamiset

Lyhytaikaiset

Myyntisaamiset	21 283,71	7 987,72
----------------	-----------	----------

Saamiset saman konsernin yrityksiltä	22 050,14	1 283 965,91
--------------------------------------	-----------	--------------

Muut saamiset	4 803 083,63	655 779,62
---------------	--------------	------------

Maksamattomat osakkeet / osuudet	0,00	0,00
----------------------------------	------	------

Siirtosaamiset	1 700,62	1 048,76
----------------	----------	----------

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	4 848 118,10	1 948 782,01
---------------------------------	--------------	--------------

Saamiset yhteensä	4 848 118,10	1 948 782,01
--------------------------	---------------------	---------------------

Rahat ja pankkisaamiset	397,65	41 292,44
--------------------------------	---------------	------------------

Pankkisaamiset	397,65	41 292,44
----------------	--------	-----------

Vaihtuvat vastaavat yhteensä	4 848 515,75	1 990 074,45
-------------------------------------	---------------------	---------------------

VASTAAVAA YHTEENSÄ	172 126 404,97	103 177 820,27
---------------------------	-----------------------	-----------------------

1958762-2

	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	1 880 528,33	1 880 528,33
Rakennusrahasto	17 608 776,04	17 608 776,04
Vararahasto	18 048 068,58	18 048 068,58
Muut rahastot	2 069 974,65	2 069 974,65
Lainanlyhennysrahasto	7 151 380,84	7 151 380,84
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-171 708,22	228 318,17
Tilikauden tulos	-89 166,09	-400 026,39
Oma pääoma yhteensä	46 497 854,13	46 587 020,22
Pakolliset varaukset		
Eläkevaraukset	11 600,00	11 600,00
Pakolliset varaukset yhteensä	11 600,00	11 600,00
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	78 341 869,32	122 272,80
Velat saman konsernin yrityksille	27 311 946,13	3 997 728,02
Muut velat	0,00	300,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	105 653 815,45	4 120 300,82
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	780 403,48	7 690 789,46
Saadut ennakot	13 333,00	13 333,00
Ostovelat	10 609 026,37	9 551 264,49
Velat saman konsernin yrityksille	275 705,36	31 479 237,94
Muut velat	11 147,99	9 579,22
Siirtovelat	8 273 519,19	3 714 695,12
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	19 963 135,39	52 458 899,23
Vieras pääoma yhteensä	125 616 950,84	56 579 200,05
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	172 126 404,97	103 177 820,27

1958762-2

Tuloslaskelma

	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
LIKEVAIHTO	6 077 655,29	4 941 523,65
Muut tuotot	15 780,95	68 438,95
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-304 137,27	-273 600,87
Henkilösivukulut	-81 828,18	-59 033,25
Eläkekulut	-49 700,55	-44 074,94
Muut henkilösivukulut	-32 127,63	-14 958,31
Henkilöstökulut yhteensä	-385 965,45	-332 634,12
Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot	-1 917 732,39	-2 672 230,04
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-1 917 732,39	-2 672 230,04
Kiinteistön hoitokulut	-5 305 086,78	-4 206 940,37
Käyttökate/hoitokate	-1 515 348,38	-2 201 841,93
Rahoitustuotot ja kulut		
Korkotuotot	6 781,35	2 961,64
Muut rahoitustuotot	2 087 943,09	1 973 211,80
Korkokulut	-648 040,80	-174 280,96
Muut rahoituskulut	-20 501,35	-76,94
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	1 426 182,29	1 801 815,54
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-89 166,09	-400 026,39
Tilikauden voitto (tappio)	-89 166,09	-400 026,39

1958762-2

Rahoituslaskelma (epäsuora)

	2023	2022
	€	€
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen satunnaisia eriä	-89 166,09	-400 026,39
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	1 917 732,39	2 672 230,04
Rahoitustuotot ja -kulut	-1 426 182,29	-1 801 815,54
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	402 384,01	470 388,11
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) vähennys (+)	-2 899 336,09	-588 150,56
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) vähennys (-)	5 618 154,72	12 684 093,43
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	3 121 202,64	12 566 330,98
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoitusku- luista	-668 542,15	-174 357,90
Saadut korot liiketoiminnasta	6 781,35	2 961,64
Saadut muut rahoitustuotot	2 087 943,09	1 973 211,80
Liiketoiminnan rahavirta (A)	4 547 384,93	14 368 146,52
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-67 957 875,79	-39 970 155,87
Sijoitukset		-27 000,00
Pitkäaikaisten saamisten lisäys	-300,00	300,00
Myönnettyt lainat	-50 000,00	
Investointien rahavirta (B)	-68 008 175,79	-39 996 855,87
Rahoituksen rahavirta:		
Lainanlyhennysrahaston muutos		0,00
Pitkäaikaisten lainojen nostot	79 000 000,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-7 966 494,82	-1 801 506,14
Luottolimiitin lisäys (+) vähennys (-)	-7 613 609,11	27 413 269,98
Rahoituksen rahavirta (C)	63 419 896,07	25 611 763,84
Rahavarojen lisäys (A + B + C)	-40 894,79	-16 945,51
Rahavarat tilikauden alussa	41 292,44	58 237,95
Rahavarat tilikauden lopussa	397,65	41 292,44
Rahavarojen muutos	-40 894,79	-16 945,51

1958762-2

Talousarviovertailu

	Toteuma 1.1.- 31.12.2023	Talousarvio 1.1.-31.12.2023	Ero €	Ero %
HOIDON JA RAKENTAMISEN RAHOITUS				
Liikevaihto				
Hoitovastikkeet	5 839 676,93	5 820 028,32	19 648,61	0,34
Vuokrat	52 537,24	43 256,00	9 281,24	21,46
Käyttökorvaukset	20 234,92	13 650,00	6 584,92	48,24
Vuokrat, ei-keskinäinen	101 855,00	111 946,50	-10 091,50	-9,01
Palvelumyynti	63 351,20	42 000,01	21 351,19	50,84
Muut kiinteistön tuotot	15 780,95	2 000,00	13 780,95	689,05
Tuotot yhteensä	6 093 436,24	6 032 880,83	60 555,41	1,00 %
Henkilöstökulut yhteensä	-385 965,45	-382 028,02	-3 937,43	1,03 %
Hallinto	-197 396,94	-161 799,92	-35 597,02	22,00 %
Käyttö ja huolto	-860 397,76	-896 145,98	35 748,22	-3,99 %
Ulkoalueiden hoito	-28 927,15	-75 000,00	46 072,85	-61,43 %
Siivous	-92 965,49	-77 732,92	-15 232,57	19,60 %
Lämmitys	-817 561,33	-881 712,77	64 151,44	-7,28 %
Vesi- ja jätevesi	-101 565,94	-103 638,44	2 072,50	-2,00 %
Sähkö ja kaasu	-369 222,26	-488 005,20	118 782,94	-24,34 %
Jätehuolto	-74 474,00	-87 493,48	13 019,48	-14,88 %
Vahinkovakuutukset	-64 240,67	-73 457,80	9 217,13	-12,55 %
Vuokrat	-804 766,93	-836 527,84	31 760,91	-3,80 %
Kiinteistövero	-558 518,54	-545 388,89	-13 129,65	2,41 %
Korjaukset	-1 137 977,12	-1 984 000,00	846 022,88	-42,64 %
Muut hoitokulut	-197 072,18	-39 999,99	-157 072,19	392,68 %
Luottotappiot	-0,47	0,00	-0,47	
Hoitokulut yhteensä	-5 305 086,78	-6 250 903,23	945 816,45	-15,13 %
Aktivoinnit korjauksista	-498 704,20			
Hoitojäämä tilikaudella	-96 320,19	-600 050,42	503 730,23	-83,95 %
Rakennushankkeet				
Urakkamenot	-67 459 171,59	-100 000 000,00	32 540 828,41	-32,54 %
Lainannostot	72 000 000,00	100 000 000,00		
Rakennushankejäämä	4 540 828,41	0,00		
Hoidon ja rakentamisen jäämä tilikaudella	4 444 508,22	-600 050,42		

1958762-2

PÄÄOMARAHOITUS

Pääomavastikkeet	2 087 943,09	2 087 542,77	400,32	0,02 %
Tulos yhteensä	2 087 943,09	2 087 542,77		
Lyhennykset	-7 966 494,82	-966 500,00	-6 999 994,82	724,26 %
Lainan uudelleen järjestely	7 000 000,00			
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-668 542,15	-853 988,33	185 446,18	-21,72 %
Menot yhteensä	-1 635 036,97	-1 820 488,33	185 451,36	-10,19 %
Pääomajäämä tilikaudella	452 906,12	267 054,44	185 851,68	

1958762-2

Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu pienyrittäyssäännöstöä noudattaen (PMA 2 ja 3 lukujen mukaisesti)

Vertailutiedot

Tuloslaskelma on vertailukelpoinen. Taseeseen on aktivoitu tilikauden aikana toteutuneet kustannukset kolmesta uudisrakennushankkeesta. Hankkeita rahoitettiin tilikaudella Helsingin kaupungin konsernitilin käyttöoikeustilin limiitillä.

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Yhtiön omistamat rakennukset on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettyinä kirjatulla poistoilla. Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Rakentamiseen kohdistetut rakennusaikaiset maanvuokrat ja korot on aktivoitu taseeseen. Arvonlennuksia tai -korotuksia ei ole tehty. Rakennusten poistoja tehty 1,2792%, Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistona 10-15 vuotta.

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

	2023	2022
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	118 481,75	129 958,64
Lisäykset	80 000,00	
Poisto	<u>-19 476,89</u>	<u>-11 476,89</u>
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	179 004,86	118 481,75

1958762-2

Aineelliset hyödykkeet	2023	2022
Maa- ja vesialueet		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	2 707 150,91	2 707 150,91
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	2 707 150,91	2 707 150,91
Liittymismaksut		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	144 619,04	144 619,04
Lisäykset	155 952,45	
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	300 571,49	144 619,04
Rakennukset ja rakennelmat		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	47 853 731,27	50 201 934,83
Lisäykset	30 303 467,47	0,00
Poisto	-1 078 065,53	-2 348 203,56
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	77 079 133,21	47 853 731,27
Rakennuksien hankintamenoon sisältyvät aktivoidut korkomenot		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	729 259,57	758 618,09
Lisäykset	650 714,25	
Poisto	-17 652,63	-29 358,52
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	1 362 321,19	729 259,57
Rakennuksen koneet ja laitteet		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	930 147,36	845 191,87
Lisäykset	1 671 993,93	395 004,61
Poisto	-650 535,32	-310 049,12
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	1 951 605,97	930 147,36
Koneet ja kalusto		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	7 501,41	10 001,88
Lisäys	671 117,21	
Poisto	-169 654,65	-2 500,47
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	508 963,97	7 501,41
Taide-esineet		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	154 366,81	154 366,81
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	154 366,81	154 366,81
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	47 426 888,83	7 851 737,57
Lisäykset	67 459 171,59	39 575 151,26
Siirrot	-32 383 826,86	
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	82 502 233,56	47 426 888,83

1958762-2

Oman pääoman muutokset

Osakepääoma 01.01	1 880 528,33	1 880 528,33
Osakepääoma 31.12	1 880 528,33	1 880 528,33
Rakennusrahasto 01.01	17 608 776,04	17 608 776,04
Rakennusrahasto 31.12	17 608 776,04	17 608 776,04
Vararahasto 01.01	18 048 068,58	18 048 068,58
Vararahasto 31.12	18 048 068,58	18 048 068,58
Sidottu oma pääoma yhteensä	37 537 372,95	37 537 372,95
SVOP rahasto 01.01	2 049 792,10	2 049 792,10
SVOP rahasto 31.12	2 049 792,10	2 049 792,10
Käyttörahasto 01.01	20 182,55	20 182,55
Käyttörahasto 31.12	20 182,55	20 182,55
Lainanlyhennysrahasto 01.01	7 151 380,84	7 151 380,84
Lainanlyhennysrahasto 31.12	7 151 380,84	7 151 380,84
Edellisten tilikausien voitto (-tappio) 01.01	-171 708,22	228 318,17
Tilikauden voitto (-tappio)	-89 166,09	-400 026,39
Kertyneet voittovarot	-260 874,31	-171 708,22
Vapaa oma pääoma yhteensä	8 960 481,18	9 049 647,27
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	46 497 854,13	46 587 020,22
VOITONJAKOKELPOISET VARAT	8 960 481,18	9 049 647,27

1958762-2

Velat konserniyrityksille

	31.12.2023	31.12.2022
Pitkäaikaiset		
Lainat	27 289 895,99	3 997 728,02
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	2 815 858,63	8 067 886,75
Muut velat	275 705,36	31 489 237,94
Siirtovelat	13 658,90	3 610 490,06
Yhteensä	3 105 222,89	43 167 614,75

Myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua erääntyvä pitkäaikainen laina

	31.12.2023	31.12.2022
Lainat rahoituslaitoksilta	75 676 930,00	0,00
Lainat saman konsernin yrityksiltä	2 619 201,00	2 894 906,58
Yhteensä	78 296 131,00	2 894 906,58

Vakuudet ja vastuusitoumukset**Olellaiset saadut vakuudet ja vakuutustodistukset**

Fira Rakennus Oy ja Caverion Suomi Oy, Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampus, takuuajan takaus (Tryg Garanti) 590.909,59 euroa (voimassa 30.11.2025 saakka)

Fira Oy, emoyhtiön omavelkainen takaus Fira Rakennus Oy:n Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampuksen urakkasuoritusvelvoitteista (voimassa 30.11.2025 saakka)

Caverion Suomi Oy, Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampus, palvelusopimuksen takaus sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä (Euler Hermes SA, Suomen sivuliike), 500.000,00 euroa (voimassa 31.8.2026 saakka)

Caverion Suomi Oy, Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampus, vastuuvakuutus (Pohjola Vakuutus Oy: vakuutustodistus), enimmäismäärät 5.000.000 euroa / yksittäinen vahinko ja 10.000.000 vakuutuskaudessa (voimassa 30.4.2024 saakka)

Caverion Suomi Oy, Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampus, palvelusopimuksen emoyhtiötakaus sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä (Caverion Oyj), 1.000.000,00 euroa (voimassa 30.11.2033 saakka)

Lujatalo Oy, Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampus, työaikainen takaus (Tryg Garanti) 13.844.000 euroa (voimassa 19.3.2026 saakka)

Lujatalo Oy, Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampus, rakennus- ja asennustyövakuutus (1 Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia), 48 440 000,00 euroa (voimassa 19.12.2025 saakka)

1958762-2

Helsingin kaupunki, Maatullin peruskoulu, päiväkotia ja leikkipuisto: ei vakuuksia eikä vakuutusmaksuja; Helsingin kaupungilla on Jatke Oy:ltä ja rakennus- ja asennustyövakuutus (Pohjola Vakuutus Oy), 32 650 000,00 euroa (voimassa 1.11.2024 saakka) ja työaikainen vakuutus (Tryg Garanti), 3 162 667,30 euroa (voimassa 1.11.2024 saakka)

YIT Suomi Oy, Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus, rakennus- ja asennustyövakuutus (LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö) 117.139.082 euroa (voimassa 27.11.2027 saakka)

YIT Suomi Oy, Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus, työaikainen takaus (Tryg Garanti) 9.419.091,70 euroa (voimassa 31.5.2028 saakka)

Velat ja niiden vakuudet tase-erittäin ja vakuuslajeittain

Omat velat ja niiden vakuudet

Vieraan pääoman erittely	Velan määrä	Kiinnitykset
Lainat rahoituslaitoksilta	133 542 148,90	15 904 762,44
Lainat saman konsernin yrityksiltä	7 705 348,45	0,00
Yhteensä	141 247 497,35	15 904 762,44

Muut vastuut

Kiinteistöinvestointien arvonnäköalaveron tarkistusmenettelystä johtuva palautusvastuu

	31.12.2023	31.12.2022
Vastuun enimmäismäärät	7 691 397,43	1 741 043,10

Yhtiö on vuokrannut Helsingin kaupungilta 16 kpl tontteja. Vuokra-ajat päättyvät 2025–2055. Keskimääräinen jäljellä oleva vuokra-aika on 25 vuotta.

Vuokravastuut	31.12.2023	31.12.2022
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1 654 483,38	1 451 768,89
Myöhemmin maksettavat	43 489 949,56	40 142 548,28
Yhteensä	45 144 432,94	41 594 317,17

Henkilöstö

	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	5,1	4,2

Omistukset saman konsernin yrityksissä

Yhtiön nimi	Kotipaikka, Y-tunnus	kpl	Kirjanpitoarvo
Malmin Pysäköintitalot Omistuosuus 17,03 %	Helsinki, 0597314–3	101	647 018,95
Kiint. Oy Paloheinän Palvelukeskus Omistuosuus 48,11 %	Helsinki, 0603525–5	10385	1 170 839,49

1958762-2

Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41–45	Helsinki, 3325860–6	90	27 000,00
Yhteensä			1 844 858,44

Pääomalinasaamiset tytäryhteisöltä

Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41–45	50 000,00
----------------------------------------	-----------

Yhtiö on myöntänyt Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41–45:lle 50 000,00 euron suuruisen pääomalinan. Pääomalina on eräpäivätön. Lainansaaja suorittaa pääoman palautusta joko erissä tai kertasuorituksena. Pääomalina saadaan palauttaa vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalinoiden määrä maksuhetkillä ylittää lainansaajan viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän. Saatavaksi kirjaamaton korko 31.12.2023 asti on 1 025 €.

Lainaan sovelletaan OYL 12 luvun pääomalinan koskevia määräyksiä.

Konserniin kuuluvaa kirjanpitovelvollista koskevat liitetiedot

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -yhtiön emoyhtiö on Helsingin kaupunki, jonka laatimaan konsernitilinpäätökseen yhtiö tytäryhtiönä kuuluu. Helsingin kaupungin kotipaikka on Helsinki. Konsernitilinpäätös on saatavissa osoitteessa Helsingin kaupunki, Taloushallintopalvelut, Sörnäisten Rantatie 27 A, Helsinki.

Helsingin kaupungin ja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen väliset liiketoimet erityisin ehdoin**Helsingin kaupungin laina Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille**

2707 Hki Primääril. II 3941003720	3 997 728,02
-----------------------------------	--------------

Laina on vakuudeton.

Lainojen korko on Suomen Pankin peruskorko +0,35 %, mutta vähintään 2%.

Luottolimiitti

Yhtiöllä oli 1.1.-31.12.2023 Helsingin kaupungin konsernitilin käyttöoikeustilin vakuudeton luottolimiitti määrältään 75.000.000 euroa. Limiittiä oli 31.12.2023 käytössä 23 589 923,47 euroa. Limiitin korko oli päivittäinen euribor 1 kk noteeraus + 0,75 %.

Uudisrakentamisen rakentamispalvelut

Yhtiö maksoi uudisrakennushankkeiden rakentamispalveluista Helsingin kaupungille yhteensä 9.170.449,15 e (alv 0 %). Helsingin kaupunki laskuttaa yhtiöltä em. palvelutuotannosta Helsingin kaupungille aiheutuneet välittömät ja välilliset kustannukset. Hankkimistaan ja sen jälkeen yhtiölle myymistään arvonlisäverollisista hankinnoista ja kaupungin omasta työstä Helsingin kaupunki laskuttaa yhtiöltä asianmukaista selvitystä vastaan lisäksi oman käytön arvonlisäveron 24 %. Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat on lain julkisista hankinnoista tarkoittama Helsingin kaupungin sidosyksikkö.

Taseessa on lisäksi 7.602.692,61 e (alv 0 %) velka vuodelle 2023 kirjatusta uudisrakennushankkeiden rakentamispalveluista, jotka Helsingin kaupunki on ilmoittanut laskuttavansa vuoden 2024 puolella.

1958762-2

Takaukset

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 22.6.2022 (§ 187) myöntää Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -yhtiölle kasvatuksen ja koulutuksen toimialan Stadin ammattiopiston käyttöön rakennettavien Myllypuron ja Roihupellon kampusten sekä Maatullin peruskoulun, päiväkodin ja leikkipuiston investointeja varten enintään 260 000 000 euron määräisen kaupungin vakuudettoman omavelkaisen takauksen. Takaus myönnettiin osana rahoitusjärjestelyä, jolla on tarkoitus kattaa kiinteistöosakeyhtiön yhteensä 264 314 000 euron suuruisten investointien edellyttämä tämänhetkisten tietojen perusteella ennakoitu rahoitustarve. Rahoitusjärjestelyt kohdistuvat hankesuunnitelmassa vuosille 2021-2026 arvioitujen investointimenojen rahoittamiseksi nostettavien pitkäaikaisten lainojen ja niiden korkojen, viivästyskorkojen sekä mahdollisten perimiskulujen kattamiseksi. Nostettavien lainojen laina-aika saa olla enintään 30 vuotta. Tilikaudella ei nostettu takauksen piiriin kuuluvia lainoja.

Hankekustannusvastuiden kantaminen

Helsingin kaupunki on sitoutunut korvaamaan Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille enintään 750.000,00 euroa Englantilaisen koulun koulutalohankkeen valmistelukustannuksista, mikäli kaupunki päättäisi keskeyttää hankkeen.

Helsingin kaupunki on sitoutunut korvaamaan Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille enintään 750.000,00 euroa Helsingin Rudolf Steiner -koulun koulutalohankkeen valmistelukustannuksista, mikäli kaupunki päättäisi keskeyttää hankkeen.

HELSINGIN KAUPUNGIN TAI HELSINGIN KAUPUNKIKONSERNIIN KUULUVIEN YHTEISÖJEN JA KIIINTEISTÖ OY HELSINGIN TOIMITILOJEN VÄLISET LIIKETOIMET TAVANOMAISIN EHDoin.

Maanvuokrasopimukset, Helsingin kaupunki
Toimistotilavuokraus, Helsingin kaupunki
Katujen kunnossapito (kokonaisvastuuhoito kaupungin päätöksellä), Helsingin kaupunki
Sähkön siirto, Helen Sähköverkko Oy
Kaukolämpö ja kaukojäähdytys, Helen Oy
Vaihdopalvelut, Helsingin kaupunki

Sähkönosto

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat osti sähköenergian Helen Oy:ltä dynaamisella sähkönostosopimuksella, jossa sähköenergian hinnasta pääosa määräytyi ennen toimitusjakson (kalenterivuosi) alkamista tehtyjen hintakiinnitysten perusteella. Pieni osa hinnasta määräytyi sähkömarkkinaperusteisesti. Menettelyllä pyritään ennakoituihin sähkökustannuksiin ja historiallisesti arvioiden kohtuulliseen sähkön hintaan.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat tuotti toimitusjohtaja- ja isännöintipalveluja sekä näihin liittyviä tukipalveluja seuraaville Helsingin kaupungin kokonaan tai osittain omistamille yhteisöille

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi
Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3
Kiinteistö Oy Hansasilta
Kiinteistö Oy Myllypuron Kampus

1958762-2

**KIINTEISTÖ OY HELSINGIN TOIMITILOJEN MYYNTI MUILLE KUIN
HELSINGIN KAUPUNGILLE TAI HELSINGIN KAUPUNGIN SIDOSYKSIKÖILLE****Vuokraustoiminta**

Tilavuokrat			
Muuntamot, tukiasemat, varastot			10 493,56
Autopaikat			4 206,00
Toimistotilojen alivuokraus			29 200,00
Käyttökorvaukset (sähkö)			
Sähkö			20 234,92
Hoitokulut ja poistot			
Muuntamot	52,3 m2	10,58 e/m2/kk	-6 646,28
Tukiasemat	12,3 m2	10,58 e/m2/kk	-1 563,08
Varastot	4,5 m2	10,58 e/m2/kk	-571,86
Autopaikat	7 kpl	30,00 e/kpl/kk	-2 520,00
Toimiston vuokratuotoilla katettavat kulut			
Sähkö			-9 953,26
			-9 325,76
Tulos1			33 554,23

Palvelumyynti

Isännöintipalvelujen myyntilaskutus muilta kuin Helsingin kaupungilta tai kaupungin sidosyksiköiltä			13 153,60
Isännöintipalvelutuotannon kulut (osuus henkilöstö, hallinto ja tilakuluista)			-6 793,92
Tulos2			6 359,68
TULOS			39 913,91

Siltä osin kuin ei ole ollut tarkkaa tietoa kustannusten kohdistumisesta toiminnoille, on osuudet laskettu tilavuokrauksissa tilapinta-alojen ja koko yhtiön keskimääräisten hoitokulujen ja poistojen perusteella ja palveluissa työaikakirjanpidon asiakaskohtaisten työmenekkien sekä osin harkinnanvaraisen kokonaisarviointin perusteella.

Tuotot yhteensä	77 288,08	Osuudet liiketoiminnasta
Liikevaihto	6 077 655,29	1,27 %
Kokonaistuotot	8 172 379,73	0,95 %

Alittaa 500 000 euroa ja 5 % liiketoiminnasta.

Lisäksi Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41-45:ltä laskutettu taseen saatavissa olleet vuosina 2021-2022 tehdyt ko. yhtiölle ennen sen perustamista tuotetut palvelut 52 090,30

YHTIÖN OSAKKEET

Sarja	kpl	Euroa	Äänivalta/osake
Osakkeet	63 372	1 880 528,33	1

1958762-2

Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

Hallitus esittää, että tilikauden tappio 89.166,09 euroa kirjataan omaan pääomaan edellisten tilikausien voittojen tilille ja että osinkoa ei makseta.

1958762-2

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Helsinki 28.2.2024

Paikkakunta, päiväys

Raino Antikainen

Toimitusjohtaja

Sari Hildén

Hallituksen puheenjohtaja

Johannes Möttönen

Hallituksen jäsen

Pia Ojavuo

Hallituksen jäsen

Carl Slätis

Hallituksen jäsen

Kati Takanen

Hallituksen jäsen

1958762-2

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsinki ____ / ____ 20____ (päiväys sähköisessä allekirjoituksessa)

Paikkakunta, päiväys

KPMG Oy Ab

Tuomas Koskiniemi

JHT, HT

1958762-2

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Päiväkirja	Sähköinen arkisto
Pääkirja	Sähköinen arkisto
Tilinpäätös	Sähköinen arkisto
Tase-erittelyt	Sähköinen arkisto

Tositelajit ja säilyttämistapa

Myyntilaskut	Sähköinen arkisto
Ostolaskut	Sähköinen arkisto tositteiden kirjaamisesta
Verkkolaskut (ostolaskut)	Sähköinen arkisto
Matka- ja kululaskut, muistiot	Sähköinen arkisto
Palkat	Sähköinen arkisto
Tiliotteet, maksutositteet	Sähköinen arkisto
ALV-laskelmat	Sähköinen arkisto
Kausiveroilmoitukset	Sähköinen arkisto

Alkuperäiset paperilla vastaanotetut ostolaskut säilytetään kirjanpitovelvollisen toimesta paperilla. Jos paperilla oleva lasku on skannattu, säilytetään lasku vain sähköisenä paperittomassa arkistossa.

Matka- ja kululaskuihin liittyvät tositteen liitteenä olevat alkuperäistositteet säilytetään kirjanpitovelvollisen toimesta paperilla. Jos paperilla oleva lasku tai sen liitteet ovat skannattu, säilytetään ne vain sähköisenä paperittomassa arkistossa.

Liitetiedot

Tase-erittelyt

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 40 pages before this page

Dokumentet inneholder 40 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 40 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 40 sider før denne side

Detta dokument innehåller 40 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende