

Kiinteistö Oy Käpylän Terveystalo

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2023 - 31.12.2023

Y-tunnus: 0484292-6

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet

<https://sign.visma.net/ff/document-check/4577892e-59da-4afe-a4f6-f224e3790f68>

 visma sign

www.vismasign.com

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	7
Talousarviovertailu	8
Tuloslaskelma	9
Tase	10
Liitetiedot	12
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	16
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	17

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 Oiva Isännöinti Oy, 2430066-5.

Toimintakertomus

Kiinteistöjen tiedot

Kiinteistön tunnus

091-025-0884-0001

Kiinteistön pinta-ala

3 744,00

Rakennusten tiedot

Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Käpyläntie 8, 00600 Helsinki.

Kiinteistötunnus	091-025-884-1
y -tunnus	0484292-6
Rakennusvuosi	1983
Rakennukset	1 kpl
Huoneistoala	3.502,00 m ²
Tilavuus	16.894,00 m ³
Vuokratontti	3.744,00 m ²
Vuokrasopimus voimassa	31.12.2045

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät seuraavat tilat:

- Kellarikerroksessa relehuone ja talojakamo 19 m²
- Sähköpääkeskus ja akkuhuone 22 m²,
- lämmönjakuhuone 21 m²,
- hissikonehuone 2,5 m²,
- talon varasto 9,5 m²,
- väestönsuoja 80 m²,
- käytävät 73,5 m², porras P1 20 m² ja porras P2 15 m².
- kerroksessa portaasta P1 13,5 m² ja portaasta P2 8 m²
- kattokerroksessa ilmanvaihtuhuone 129 m²
- porras 2,5 m² sekä katettuna ulkopuolisina tiloina yksinomaan huoneistoa n:o 5 palveleva laatikkovarasto 16,5 m²,
- jätehuone 20 m²,
- terveysaseman jätehuone 8 m²
- polkupyöräsuoja 18 m².
- Kiinteistössä sijaitsee 2 hissiä; toinen kuuluu hsto 1:lle ja toinen hsto 14:lle.

Hallinto

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.4.2023

Päätökset:

- Myönnettiin hallitukselle valtuudet enintään kahden kuukauden suuruisen ylimääräisen hoitovastikkeen perimiseksi tai jättää perimättä tarpeellinen määrä hoitovastiketta. Valtuus on voimassa kevään 2024 yhtiökokoukseen saakka.
- Päätettiin kartuttaa tarvittaessa lainanlyhennysrahastoa enintään lainanlyhennysten määrällä.
- Merkittiin tiedoksi, että Helsingin Kaupungin Konsernijaosto kehottaa yhtiön hallitusta noudattamaan kulloinkin voimassa olevia kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä konserniohjeita sekä konserniohjauksen periaatteiden mukaisesti yhtiölle annettua muuta kaupungin ohjeistusta.

Hallitus

01.01.2023 - 31.12.2023

Rooli

Hallituksen puheenjohtaja

Hallituksen jäsen

Hallituksen jäsen

Hallituksen jäsen

Nimi

Hinkkanen Kalevi (01.01.2023 -)

Laurikainen Niko (01.01.2023 -)

Altunjan Ernst (01.01.2023 -)

Kajan Mia (01.01.2023 -)

Hallitus kokoontui tilikauden aikana neljä kertaa.

Kiinteistöhuolto, isännöitsijä/toimitusjohtaja ja tilintarkastaja

01.01.2023 - 31.12.2023

Rooli

Kiinteistöhuolto

Isännöinti

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja

Tilintarkastaja

Nimi

Selco Oy (01.01.2023 -)

Oiva Isännöinti Helsinki (01.01.2023 -)

Saloranta Kari (20.09.2023 -)

Vesa Juha (01.01.2023 - 30.06.2023)

Ruosteenoja Heikki, KHT, KPMG

Vastikkeet ja käyttökorvaukset

Yhtiö on arvonlisäverollisessa käytössä 96,19 %

Vastikkeet €/m²/kk

Hoitovastike Alv

01.01.2023 - 31.12.2023 6,00 €

ALV-vastike

01.05.2023 - 31.12.2023 0,30 €

01.01.2023 - 30.04.2023 0,50 €

Hoitovastike

01.01.2023 - 31.12.2023 6,00 €

Maksuvalmius ja taloudellinen tulos

Rasitteet ja kiinnitykset

Tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä

Nimi	Määrä	Haltija
Panttikirja	672 400,00	Kiinteistö Oy Käpylän Terveystalo
Panttikirja	168 100,00	H:gin kaupunki
Panttikirja	52 138,00	H:gin kaupunki

Yhtiön omaisuuteen on vahvistettu kiinnityksiä yhteensä 892 638,00 €.

Vakuutukset

Täysarvovakuutus IF-Vahinkovakuutusyhtiössä.

Hoitokate

Yhtiön hoitokate tilikaudelta oli 3 237,31 €

Tilikauden tulos

Tilikauden tulos oli 3 221,47 €

Yhtiön maksuvalmius tilikauden päättyessä oli hyvä.

Oleelliset tapahtumat tilikaudella tai sen jälkeen

Kesän aikana LVI järjestelmän korjauksia 6 374,31 Tämä jälkeen ei merkittäviä korjauksia kiintoetössä.

Korjaukset

Tili	Määrä
Jätekatosten ym korjaukset	466,19 €
Kattorakenteiden korjaukset	1 428,39 €
Vesivahinkokorjaukset	3 989,96 €
Sisäpuolisten lukostojen ym. korjaus	530,41 €
LVI-järjestelmien korjaukset	6 374,31 €
Sähkö-, tieto- ja kaasujärjestelm. korj.	1 705,74 €
Turva- ja valvontajärj. korjaus	433,26 €
Korjaussuunnittelu ym konsultointi	214,00 €
Korjaukset yhteensä	15 545,26 €

Arvio tulevasta kehityksestä

Yhtiön varsinaisessa toiminnassa ei ole tiedossa muutoksia.

Sisäisen valvonnan riskienhallinta

Kiinteistö Oy Käpylän Terveystalon hallitus on valvonut, että Kiinteistö Oy Käpylän Terveystalo on toiminut kaupunginhallituksen konsernijaoston hyväksymien tavoitteiden ja ohjeiden mukaisesti sekä ohjannut tytäryhteisön toimintaa.

Kiinteistö Oy Käpylän Terveystalon toimitusjohtaja on huolehtinut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan asianmukaisesta järjestämisestä kaupunkikonsernin ohjeiden mukaisesti.

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2023 - 31.12.2023

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

Hoitotuotot

Hoitovastikkeet	276 120,00
Muut kiinteistön tuotot	2 232,00

Kiinteistön tuotot yhteensä 278 352,00

Kiinteistön hoitokulut

Hoitokulut	-272 187,27
Korkokulut	-5,00
Muut rahoituskulut	-10,84

Kiinteistön hoitokulut yhteensä -272 203,11

Tilikauden hoitojäämä 6 148,89

Edellisten tilikausien hoitojäämä 8 723,84

Seuraavalle kaudelle siirtyvä hoitojäämä 14 872,73

Alv-hoitorahoituslaskelma

Alv-vastiketuotot

Alv-vastiketuotot	16 231,60
-------------------	-----------

Alv-vastikkeet yhteensä 16 231,60

Arvonlisävero alv-vastikkeista	-54 981,60
--------------------------------	------------

Suoritettava arvonlisävero -54 981,60

Hoitokulujen arvonlisävero	36 902,58
Alv-laskentapalkkiot	-1 080,00

Vähennettävät arvonlisäverot 35 822,58

Tilikauden ylijäämä -2 927,42

Ed. tilikausien alv-lisäv. hoitojäämä 1 890,99

Siirtyvä alv-lisävastike -1 036,43

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitorahoitus	14 872,73
Alv-hoitorahoitus	-1 036,43

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä 13 836,30

Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	34 166,07
Lyhytaikainen vieras pääoma	-20 329,77

Rahoitusvalmius 13 836,30

Erotus 0,00

Talousarviovertailu

01.01.2023 - 31.12.2023 Budjetti 2023 Ero %

TALOUSARVIOVERTAILU

HOITOTULOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	276 120,00	276 120,00	
Lisähoitovastikkeet	16 231,60	16 323,00	(-0,56 %)

Vastikkeet yhteensä

Vastikkeet yhteensä	292 351,60	292 443,00	(-0,03 %)
Vuokrat	0,00	770,00	(-100,00 %)
Käyttökorvaukset	0,00	2 232,00	(-100,00 %)
Muut kiinteistön tuotot	2 232,00	0,00	
./. ALV Kiinteistön tuotoista	-54 981,60	-57 033,87	(-3,60 %)
Rahoitustulot (hoito)	0,00	-54 989,00	(-100,00 %)

HOITOTULOT YHTEENSÄ

239 602,00 183 422,13 (30,63 %)

HOITOMENOT

Kiinteistön hoitomenot

Henkilöstökulut	0,00	-5 000,00	(-100,00 %)
Hallinto	-27 809,86	-28 000,00	(-0,68 %)
Käyttö- ja huolto	-32 890,61	-36 000,00	(-8,64 %)
Ulkoalueiden hoito	-8 992,53	-10 000,00	(-10,07 %)
Siivous	-1 079,82	-1 800,00	(-40,01 %)
Lämmitys	-55 843,18	-47 000,00	(18,82 %)
Vesi ja jätevesi	-4 483,28	-4 000,00	(12,08 %)
Sähkö ja kaasu	-22 099,75	-30 000,00	(-26,33 %)
Jätehuolto	-38 983,41	-35 000,00	(11,38 %)
Vahinkovakuutukset	-3 344,91	-3 400,00	(-1,62 %)
Vuokrat	-29 999,66	-28 200,00	(6,38 %)
Kiinteistövero	-30 611,53	-29 000,00	(5,56 %)
Korjaukset	-15 545,26	-17 800,00	(-12,67 %)
Muut hoitomenot	-1 583,47	-500,00	(216,69 %)
Oman käytön arvonnalisävero	0,00	38 260,00	(-100,00 %)
./. ALV kiinteistön hoitokuluista	36 902,58	21 279,73	(73,42 %)
Hoitokorot	-5,00	0,00	
Hoitorahoituskulut	-10,84	0,00	

HOITOMENOT YHTEENSÄ

-236 380,53 -216 160,27 (9,35 %)

Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)

3 221,47 -32 738,14 (-109,84 %)

Tuloslaskelma

01.01.2023 - 31.12.2023

01.01.2022 - 31.12.2022

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	276 120,00	260 780,00
Lisähoitovastikkeet	16 231,60	14 756,00

Vastikkeet yhteensä

292 351,60 **275 536,00**

Vuokrat	0,00	770,00
Muut kiinteistön tuotot	2 232,00	2 232,00
./. ALV Kiinteistön tuotoista	-54 981,60	-51 840,00

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

239 602,00 **226 698,00**

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	0,00	-5 465,00
Hallinto	-27 809,86	-26 906,44
Käyttö- ja huolto	-32 890,61	-28 494,95
Ulkoalueiden hoito	-8 992,53	-14 004,17
Siivous	-1 079,82	-1 577,28
Lämmitys	-55 843,18	-46 514,92
Vesi ja jätevesi	-4 483,28	-3 271,60
Sähkö ja kaasu	-22 099,75	-32 086,29
Jätehuolto	-38 983,41	-34 526,60
Vahinkovakuutukset	-3 344,91	-3 217,18
Vuokrat	-29 999,66	-27 970,70
Kiinteistövero	-30 611,53	-28 432,54
Korjaukset	-15 545,26	-13 957,45
Muut hoitokulut	-1 583,47	0,00
./. ALV kiinteistön hoitokuluista	36 902,58	37 347,50

Kiinteistön hoitokulut yhteensä

-236 364,69 **-229 077,62**

HOITOKATE

3 237,31 **-2 379,62**

Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot	0,00	32,22
Korkokulut	-5,00	0,00
Muut rahoituskulut	-10,84	0,00

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä

-15,84 **32,22**

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

3 221,47 **-2 347,40**

TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO

3 221,47 **-2 347,40**

Tase

	31.12.2023	31.12.2022
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	3 862 225,65	3 862 225,65
Koneet ja kalusto	23 216,73	23 216,73
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	3 885 442,38	3 885 442,38
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3 885 442,38	3 885 442,38
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	2 361,32	0,00
Siirtosaamiset	3 561,40	6 024,78
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	5 922,72	6 024,78
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	28 243,35	28 506,52
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	28 243,35	28 506,52
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	34 166,07	34 531,30
VASTAAVAA YHTEENSÄ	3 919 608,45	3 919 973,68

Tase

	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	161 250,17	161 250,17
Osakepääoma yhteensä	161 250,17	161 250,17
Rakennusrahasto	1 487 454,02	1 487 454,02
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	2 394 222,02	2 394 222,02
Perusparannusrahasto	81 921,20	81 921,20
Muut rahastot yhteensä	2 476 143,22	2 476 143,22
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-228 790,20	-226 442,80
Tilikauden voitto/tappio	3 221,47	-2 347,40
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3 899 278,68	3 896 057,21
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	3 437,78	0,00
Ostovelat	8 512,24	9 089,22
Muut velat	620,14	2 999,17
Siirtovelat	7 759,61	11 828,08
Lyhytaikaiset velat yhteensä	20 329,77	23 916,47
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	20 329,77	23 916,47
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	3 919 608,45	3 919 973,68

Liitetiedot

Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyritysjärjestyksen 2 ja 3 luvun pienyrityssääntöjä käyttäen

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Saamiset, rahoitusarvopaperit ja muut sellaiset rahoitusvarat kuin velat on arvostettu KPL 5 luvun 2 §:n mukaisesti.

Muilta osin tilinpäätös on laadittu noudattaen pien- ja mikroyrityksen tilinpäätösasetuksen 3 luvun 1 §:n 2 ja 3 momentissa säädettyjä arvostamisen ja jaksottamisen olettamisperiaatteita ja -menetelmiä.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt sekä eläkevastuut

Esineoikeudelliset vakuudet, jotka pienyritys on antanut omaisuudestaan

Kiinteistökiinnitykset Nordea 1280 168.100,00 €

Tontti on vuokralla Helsingin kaupungilta ja vuokra-aika on 31.12.2045 saakka.

Jäljellä oleva vuokravastuu 27.970,70 € * 22 vuotta.

Kiinteistökiinnitykset 1281 168.100,00 € (sähköisessä muodossa yhtiön hallussa)

Kiinteistökiinnitykset 1282-1284 504.300,00 € (sähköisessä muodossa yhtiön hallussa)

Kiinteistökiinnitys 8787 52.138,00 € Helsingin kaupunki

Tiedot emoyrityksestä

Helsingin kaupunki, Helsinki

Konsernitilinpäätös on saatavilla Helsingin kaupungilta.

Tavanomaisin ehdoin toteutetut liiketoimet intressitahojen kanssa

Vastiketuotot Helsingin kaupungilta 159.752,40

Hoitokulut Helsingin kaupungille 94.676,94

Henkilöstö

Yhtiöllä ei ollut tilikaudella palkattua henkilökuntaa.

Poistot

Tilikaudella ei tehty poistoja.

Lainat

Yhtiöllä ei ole lainoja.

Taseen liitetiedot

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset		
tilikauden alussa	3 859 417,95	3 859 417,95
tilikauden lopussa	3 859 417,95	3 859 417,95
Rakennelmat		
tilikauden alussa	2 807,70	2 807,70
tilikauden lopussa	2 807,70	2 807,70
Koneet ja kalusto		
tilikauden alussa	23 216,73	23 216,73
tilikauden lopussa	23 216,73	23 216,73
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	3 885 442,38	3 885 442,38
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3 885 442,38	3 885 442,38

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	161 250,17	161 250,17
tilikauden lopussa	161 250,17	161 250,17
Rakennusrahasto		
tilikauden alussa	1 487 454,02	1 487 454,02
tilikauden lopussa	1 487 454,02	1 487 454,02
Sidottu oma pääoma yhteensä	1 648 704,19	1 648 704,19
Vapaa oma pääoma		
Lainanlyhennysrahasto		
tilikauden alussa	2 394 222,02	2 394 222,02
tilikauden lopussa	2 394 222,02	2 394 222,02
Muut rahastot		
tilikauden alussa	81 921,20	81 921,20
tilikauden lopussa	81 921,20	81 921,20
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-228 790,20	-226 442,80
Tilikauden voitto/tappio	3 221,47	-2 347,40
Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa	-225 568,73	-228 790,20
Vapaa oma pääoma yhteensä	2 250 574,49	2 247 353,02
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3 899 278,68	3 896 057,21

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä, 14.02.2024

Saloranta Kari
Toimitusjohtaja

Paikka ja aika

Hinkkanen Kalevi
Hallituksen puheenjohtaja

Paikka ja aika

Altunjan Ernst
Hallituksen jäsen

Paikka ja aika

Kajan Mia
Hallituksen jäsen

Paikka ja aika

Laurikainen Niko
Hallituksen jäsen

Paikka ja aika

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

KPMG Julkistarkastus Oy
Tilintarkastusyhteisö
Koskiniemi Tuomas
Päivästuullinen tilintarkastaja, KHT

Helsingissä, sähköisen allekirjoituksen päivämääränä
2024

Paikka ja aika

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 - 17
PJ	Ostolasku	1 - 228
GI	Tiliote	1 - 148
HJ	Vastikereskontra	1 - 12
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietotositteet

Numero	Nimi
1	Rasitustodistus_09102508840001L0001
2	Kiinteistoverotuspaatos_(pdf)_08_03_2023_TERVEYSTALO
3	Verotuspaatos_(pdf)_02_08_2023_TERVEYSTALO

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

This documents contains 17 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Kari Antero Saloranta

14e34229-c1ad-46ee-af9f-489120c3c512 - 2024-04-03 15:15:36 UTC +03:00
BankID / MobileID - 867b8e54-eae7-43c2-863e-87a853307ce9 - FI

Ari Kalevi Hinkkanen

b008b6da-d8da-48ff-8b7d-fc754a4ceeac - 2024-04-03 15:38:33 UTC +03:00
BankID / MobileID - 363734e5-df14-4620-843a-802ff76dc059 - FI

ERNST ALTUNJAN

9fc0a572-6aa4-44d4-8f5e-1ffc0c19b80 - 2024-04-04 10:26:21 UTC +03:00
BankID / MobileID - 67d3035b-09c4-4979-ae1e-ae6565508c82 - FI

NIKO MARKO JUHANI LAURIKAINEN

c9c61692-a2f7-4259-96a7-747d9b0e37f4 - 2024-04-04 11:33:50 UTC +03:00
BankID / MobileID - 9eaa1d7f-6d3a-4ee2-8a2a-a79d9bbe3a74 - FI

MIA MARIA KAJAN

bd99dc7e-d499-42ac-9fc8-51d91b974321 - 2024-04-08 09:37:33 UTC +03:00
BankID / MobileID - 377458b4-6ed2-4321-bc88-ef260fd1d0f5 - FI

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