Linnan Kiinteistökehitys Oy

Tilinpäätös
1.1. - 31.12.2025

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/[illegible]
visma sign
www.vismasign.com

Linnan Kiinteistökehitys Oy
Raatihuoneenkatu 21
13100 Hämeenlinna
Kotipaikka Hämeenlinna
Y-tunnus 1059269-5

Sisällys

	Sivu
Toimintakertomus	3
Tase	9
Tuloslaskelma	11
Liitetiedot	12
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitus	18
Tilinpäätösmerkintä	18
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	19

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2035 asti.

Tilinpäätöksen on toteuttanut
Angelma & Mäkelä Oy Hämeenlinna
Eteläkatu 14 C
13100 Hämeenlinna

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/[illegible]
visma sign
www.vismasign.com

LINNAN KIINTEISTÖKEHITYS OY

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 2025

1. YHTIÖN TOIMINTA

Yhtiö on perustettu vuonna 1996 ja sen päätoimiala on kiinteistöjen kehittäminen, vuokraus ja hallinta. Yhtiön liikevaihto tilikaudella 2025 oli 12.195.792 euroa (edellisellä tilikaudella 11.181.962 euroa), liikevoitto oli 522.989 euroa (125.952 euroa) ja tilikauden voitto 351.864 euroa (83.505 euroa). Yhtiö on Linnan Kiinteistökehitys –konsernin emoyhtiö. Konserni kuuluu alakonsernina Hämeenlinnan kaupunkikonserniin.
Linnan Kiinteistökehitys -konserniin kuuluvat yritykset:

- Linnan Kiinteistökehitys Oy, konsernin emoyhtiö
- Koy Innopark
- Koy Lammin Biokylä I
- Koy HML Kasarmikatu 23 tullut tytäryhtiöksi 16.6.2014
- Koy Turuntien liiketalo tullut tytäryhtiöksi 16.6.2014
- Koy Parolantie 104 tullut tytäryhtiöksi 30.12.2022

2. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA

Kiinteistöliiketoiminnan vuokrausaste on koko tilikauden ajan ollut keskimäärin 79,8 % (85,3 %) ja vuoden lopussa 74,0 % (82,8 %). Linnan Kiinteistökehityksellä oli vuonna 2025 noin 130 yhteisöasiakasta.

Toimistotilojen markkina on edelleen haastava etätyötrendin jatkuessa, joka on johtanut monella yrityksellä tilojen tiivistämiseen. Kiinteistöliiketoiminnan vuokrausaste kokonaisuutena on edelleen pysynyt kohtuullisen hyvänä, mutta toimistotilojen vuokrausaste on painanut koko kiinteistöliiketoiminnan vuokrausastetta alaspäin.

Vuonna 2022 Linnan Kiinteistökehitys oli mukana Hämeenlinnan kaupungin kanssa selvittämässä sosiaali- ja terveystoimialan sekä pelastuslaitoksen käytössä olevien kiinteistöjen toimintamalleja, joilla hyvinvointialueuudistuksesta aiheutuvista kiinteistöjärjestelyistä kaupungille syntyvät kustannukset ja riskit jäisivät mahdollisimman pieniksi. Selvityksessä päädyttiin ratkaisuun, jossa päätettiin tehdä vuokrasopimusjärjestely kaupungin ja yhtiön välillä. Joulukuussa tehtiin sopimukset, joissa yhtiö vuokrasi sote ja pelastuslaitoksen käytössä olevat kiinteistöt kaupungilta ja edelleenvuokrasi ne Kanta-Hämeen hyvinvointialueelle. Tämän järjestelyn osuus yhtiön liikevaihdosta tilikaudella oli noin 7,5 (6,3) miljoonaa euroa.

Tilikauden merkittävin investointi oli Visataloon entiseen kokoushuoneeseen remontoidut uudet toimistotilat vuokralaiselle. Tämän investoinnin arvo oli noin 220.000 euroa.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/[redacted]
visma sign
www.vismasign.com

Tilikauden aikana investointiin myös useiden kiinteistöjen talotekniikan automaation laitteisiin ja älyteknologiaan, joilla saadaan seurattua ja säädettyä energia käyttöä etänä. Tämän myötä myös energian kulutusta on pystytty laskemaan. Lisäksi muutamiin kiinteistöihin tehtiin sähköautojen latauspisteitä.

Tilikauden aikana on valmisteltu useaa eri kiinteistökehityshanketta, mutta toteutukseen asti ei viime vuoden aikana yksikään hanke vielä edennyt.

3. RAKENNE JA RAHOITUSJÄRJESTELYT

Yhtiöllä on tilikauden lopussa lainaa rahoituslaitoksilta 14.569.999 euroa (15.439.582 euroa). Tästä 11.615.000 euroa koronvaihtosopimuksella kiinteäksi koroksi vaihdettua lainaa. Loput lainasummasta on vaihtuvakorkoista, joten koronvaihtosopimuksen myötä yhtiön lainoista on suojattuja 80 %. Kaikilla rahalaitoslainoilla on kaupungin omavelkainen takaus.

Yhtiöllä on 2.125.824 euroa oman pääoman ehtoista lainaa Hämeenlinnan kaupungilta. Lainalle ei ole vahvistettu takaisinmaksuaikaa ja laina on koroton. Pääoma saadaan palauttaa vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän. Pääoman maksamisesta ei ole annettu vakuutta.

4. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Ei olennaisia tapahtumia tilikauden päättymisen jälkeen.

5. ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Yhtiön liikevaihdon arvioidaan pysyvän nykyisellä tasollaan, mikäli Hämeenlinnan kaupungin ja Kanta-Hämeen Hyvinvointialueen kanssa tehdyt kiinteistöjärjestelyt jatkuvat ennallaan. Liikevoitto tulee todennäköisesti pienenemään vuoden 2025 tasosta, mutta yhtiön taloudellinen asema on vakaa.

Etätyötrendin myötä toimistojen käyttöä saatetaan edelleen tiivistää ja tämä haastaa edelleen yhtiötä. Kiinnostusta tiloihin on, mutta yritykset ovat edelleen varovaisia uusien investointien suhteen.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/[redacted]
visma sign
www.vismasign.com

6. ARVIO MERKITTÄVIMMISTÄ RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Operatiiviset riskit:
Kiinteistöliiketoiminnan riskit muodostuvat tilojen vuokrausasteesta, vuokratasosta ja kiinteistökustannusten noususta. Riskejä pyritään hallitsemaan pitkillä vuokrasopimuksilla, sitomalla vuokrasopimukset KYKI indeksiin sekä sopimalla vuokrasopimuksiin pääsääntöisesti kuuden kuukauden irtisanomisajat. Suurin osa vuokrasopimuksista on toistaiseksi voimassa olevia.

Toimistotilamarkkina on teknologian kehittymisen myötä mullistunut, kun etätyön myötä kodista on tullut toimistotilojen merkittävin kilpailija.

Linnan Kiinteistökehitys Oy:n henkilöstön lukumäärä on pieni ja mahdolliset pidempiaikaiset poissaolot voivat aiheuttaa merkittävän riskin sopimusvelvoitteiden täyttämiselle.

Strategiset riskit:
Kilpailutilanne kiinteistöliiketoiminnassa muuttuu Hämeenlinnan talousalueen kiinteistörakentamisen mukaan. Kiinteistöjen sijainti ja yhtiön kiinteistöliiketoiminnan sekä yhteistyössä sisaryhtiön Linnan Kehitys Oy:n tarjoamien yritysten kehittämispalvelujen muodostama kokonaiskonsepti menettää kilpailuetuaan, mikäli alueen yritykset eivät ole halukkaita panostamaan kehitystoimintaansa.

Riskiä pyritään hallitsemaan pitämällä kiinteistöjen kunto hyvänä, tarjoamalla laadukasta kokonaispalvelua sekä luomalla kiinteistöihin vuokralaiskokonaisuus joka tuottaa lisäarvoa vuokraustoiminnalle. Onnistumista mitataan säännöllisillä asiakastyytyväisyysmittauksilla.

Rahoitusriskit:
Yhtiöllä on lainoja rahoituslaitoksilta yhteensä 14.569.999 euroa (15.439.582 euroa).

Yhtiö on solminut vuonna 2015 rahoituslaitoksen kanssa koronvaihtosopimuksen, jonka laskennallinen pääoma oli tilinpäätöshetkellä 11.615.000 euroa. Sopimuksen takaisinostoarvo tilinpäätöspäivänä oli +814.012 euroa. Koronvaihtosopimuksen myötä yhtiön lainoista 20 % on suojaamattomia vaihtuvakorkoisia lainoja. Korkojen mahdollinen nousu sisältää riskin korkomenojen kasvusta näiden lainojen osalta.

Vahinkoriskit:
Konsernin vahinkoriskit on katettu vakuutuksilla.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/[redacted]
visma sign
www.vismasign.com

7. TUNNUSLUVUT TALOUDELLISESTA ASEMASTA, TULOKSESTA JA MUISTA LIIKETOIMINNAN KEHITTYMISEEN VAIKUTTAVISTA SEIKOISTA

Tunnusluvut	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Liikevaihto	12 195 792	11 181 962	13 028 695	5 455 903
Liiketulos	522 989	125 952	1 515 674	714 443
Liiketulos % liikevaihdosta	4,29	1,13	11,63	13,09
Tulos ennen veroja	437 963	60 699	1 570 417	369 186
Sijoitetun pääoman tuotto%	3,34	2,95	7,99	2,79
Omavaraisuusaste %	41,71	39,51	37,45	34,46

8. HENKILÖSTÖ

Linnan Kiinteistökehitys Oy:n keskimääräinen henkilöstömäärä oli tilikaudella yhdeksän (9) henkilöä. Toimitusjohtajana toimii Ari Mielty.

Linnan Kiinteistökehitys Oy osti tukipalveluiden (hallinto, talous, HR, IT) henkilöstöpalveluja sisaryritys Linnan Kehitys Oy:ltä 30.4.2025 asti, jonka jälkeen tukipalvelut siirrettiin Linnan Kiinteistökehityksen alaisuuteen, joka myy niitä edelleen Linnan Kehitykselle.

Lisäksi yhtiöön palkattiin vakituiseen työsuhteeseen tilikauden aikana kiinteistönhoitaja, joka aikaisemminkin hoiti yhtiön kiinteistöjä ostopalveluna ulkoisella palveluntarjoajalla.

Yhtiö noudattaa Kunta- ja hyvinvointialuetyönantajat KT:n YTES työehtosopimusta. Avaintyönantajat Avainta ry:n operatiivinen toiminta loppui 1.1.2025, jonka jälkeen Linnan Kehitys liittyi noin 600 kuntaomisteisen yhtiön tapaan KT:n jäseneksi.

9. YMPÄRISTÖASIAT

Liiketoiminnassaan yhtiö noudattaa lakeja ja asetuksia. Toimintansa kehittämisessä yhtiö aktiivisesti etsii ratkaisuja, joilla vähennetään ympäristön kuormitusta ja lisätään energiatehokkuutta.

Linnan Kiinteistökehitykselle myönnettiin auditoinnin jälkeen keväällä 2025 Ekokompassi ympäristöjärjestelmän sertifikaatti. Yhtiö laatii vuosittain vastuullisuusraportin, joka on saatavissa yhtiön verkkosivuilla.

Viime vuosien aikana useampaan kohteeseen on tehty lämmitystaparemontteja, joiden yhteydessä kiinteistöihin on asennettu mm. lämmön talteenotto. Vuonna 2021 laadittuun selvityksen kokonaistaloudellisesti kannattavien energiasäästömahdollisuuksien/-investointien pohjalta esiin nousseiden toimenpide-esityksien toteuttamista jatketaan myös vuoden 2026 aikana.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/[redacted]
visma sign
www.vismasign.com

10. HALLITUKSEN ESITYS VUOSITULOKSEN KÄYTTÄMISESTÄ

Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta ja tilikauden voitto 351.863,63 euroa siirretään edellisten vuosien voitto/tappio -tilille.

11. YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kaikilla osakkeilla on yhtäläinen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin. Yhtiöllä on 40.380 osaketta.

12. ULKOMAISET SIVULIIKKEET

Yhtiöllä ei ole ulkomaisia sivuliikkeitä.

13. LÄHIPIIRILAINAT JA –VASTUUT

Tytäryhtiöille annetut lainat on eritelty taseen liitetiedoissa.

Yhtiö ei ole antanut lainaa eikä takausta osakkuusyhtiölleen Kiinteistö Oy Iittalan Lasimäki.

14. OMAT OSAKKEET

Yhtiöllä ei ole hallussaan omia osakkeitaan.

15. YHTIÖN ORGANISAATIO, JOHTO JA TILINTARKASTAJAT

Linnan Kiinteistökehityksen hallitukseen kuuluivat vuoden lopussa Reetta-Maria Tolonen-Salo (puheenjohtaja), Jarno Tuimala (varapuheenjohtaja), Olli Herranen, Juho Jokinen ja Marita Pekkarinen.

Ennen varsinaisen yhtiökokouksen jatkokokousta 19.6.2025 yhtiön hallituksessa toimivat Reetta-Maria Tolonen-Salo (puheenjohtaja), Olli Herranen, Soila Nyholm, Sari Rautio ja Jarno Tuimala.

Hallitus kokoontui kuusi kertaa vuonna 2025. Hallitukselle maksetut kokouspalkkiot olivat 10.748 euroa.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/[illegible]
visma sign
www.vismasign.com

Hämeenlinnan kaupunkikonsernissa yhtiön valvojana toimii kaupunginhallitus ja liiketoimintajohtaja Pauliina Rautiainen. Rautiainen osallistuu hallituksen kokouksiin läsnä- ja puheoikeudella.

Toimitusjohtajana toimii Ari Mielty.

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut BDO Oy, tilintarkastusyhteisö, vastuunalaisena tilintarkastajana Juho Leinonen KHT.

Tunnuslukujen laskentakaavat:

Sijoitetun pääoman tuotto %

(Tulos ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut)*100
Taseen loppusumma-korottomat velat
(keskiarvo vuoden alku ja loppu)

Omavaraisuusaste %

Oma pääoma * 100

Taseen loppusumma - saadut ennakot

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/[illegible]
visma sign
www.vismasign.com

TASE	31.12.2025	31.12.2024
V A S T A A V A A		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	1 472 708,64	1 472 708,64
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	171 641,00	171 641,00
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	7 801 202,80	8 342 699,16
Koneet ja kalusto	38 193,53	50 924,57
Muut aineelliset hyödykkeet	352 457,46	186 546,21
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	**9 836 203,43**	**10 224 519,58**
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	4 288 104,05	4 256 620,61
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	658 989,50	658 989,50
Muut osakkeet ja osuudet	214 024,00	245 507,44
Sijoitukset yhteensä	**5 161 117,55**	**5 161 117,55**
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	**14 997 320,98**	**15 385 637,13**
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	11 974 565,19	12 556 825,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	**11 974 565,19**	**12 556 825,00**
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	116 898,44	263 015,07
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	4 016 367,20	3 657 487,99
Muut saamiset	125 367,87	74 106,45
Siirtosaamiset	5 282,64	59 235,36
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	**4 263 916,15**	**4 053 844,87**
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	**16 238 481,34**	**16 610 669,87**
V A S T A A V A A Y H T E E N S Ä	**31 235 802,32**	**31 996 307,00**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/[redacted]
visma sign
www.vismasign.com

TASE	31.12.2025	31.12.2024
V A S T A T T A V A A		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	4 038 000,00	4 038 000,00
Muut rahastot (oy)		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto (oy)	2 506 000,00	2 506 000,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	5 931 159,76	5 847 654,31
Tilikauden voitto (tappio)	351 863,63	83 505,45
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	12 827 023,39	12 475 159,76
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	13 616 665,20	14 569 998,60
Saadut ennakot	361 379,51	387 105,76
Pääomalainat	2 125 824,00	2 125 824,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	16 103 868,71	17 082 928,36
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	953 333,40	869 583,40
Saadut ennakot	118 749,72	86 400,00
Ostovelat	106 445,93	160 380,89
Velat saman konsernin yrityksille	761 638,48	965 498,98
Muut velat	119 755,19	134 543,02
Siirtovelat	244 987,50	221 812,59
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	2 304 910,22	2 438 218,88
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	18 408 778,93	19 521 147,24
V A S T A T T A V A A Y H T E E N S Ä	31 235 802,32	31 996 307,00

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/[illegible]
visma sign
www.vismasign.com

TULOSLASKELMA	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
L I I K E V A I H T O	12 195 791,59	11 181 961,66
Liiketoiminnan muut tuotot	326 991,61	76 700,00
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-26 826,05	-24 051,28
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-26 826,05	-24 051,28
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-481 122,79	-229 639,91
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-78 068,91	-38 898,10
Muut henkilösivukulut	-10 100,68	-13 658,90
Henkilöstökulut yhteensä	-569 292,38	-282 196,91
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-606 620,65	-595 964,68
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-606 620,65	-595 964,68
Liiketoiminnan muut kulut	-10 797 054,72	-10 230 496,31
L I I K E V O I T T O (- T A P P I O)	522 989,40	125 952,48
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	292 344,87	306 105,06
Muilta	105 395,69	428 216,53
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	0,00	-26 110,50
Muille	-482 767,10	-748 128,20
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-85 026,54	-39 917,11
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	437 962,86	86 035,37
Tuloverot		
Tilikauden ja aikaisempien tilikausien verot	-86 099,23	-2 529,92
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	351 863,63	83 505,45

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/[redacted]
visma sign
www.vismasign.com

Yrityksen ja konsernin tiedot

Linnan Kiinteistökehitys Oy on Linnan Kiinteistökehitys-konsernin emoyhtiö. Alakonsernista ei tehdä konsernitilinpäätöstä.

Linnan Kiinteistökehitys-konserni kuuluu kuntakonserniin, jonka emoyhteisö on Hämeenlinnan kaupunki.

Linnan Kiinteistökehitys Oy:n omistukset muissa yrityksissä

- Kiinteistö Oy Innopark, kotipaikka Hämeenlinna, Y-tunnus 1600837-3, omistusosuus 100%
- Kiinteistö Oy Lammin Biokylä 1, kotipaikka Hämeenlinna, Y-tunnus 2047044-8, omistusosuus 70%
- Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Turuntien Liiketalo, kotipaikka Hämeenlinna, Y-tunnus 0622492-9, omistusosuus 81,04%
- Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Kasarmikatu 23, kotipaikka Hämeenlinna, Y-tunnus 1016348-7 , omistusosuus 84,36%
- Kiinteistöosakeyhtiö Iittalan Lasimäki , kotipaikka Hämeenlinna, Y-tunnus 1997941-5 , omistusosuus 33%
- Kiinteistö Oy Parolantie 104, kotipaikka Hämeenlinna, Y-tunnus 2098382-5, omistusosuus 100%

Hämeenlinnan-konsernin konsernitilinpäätös on saatavissa osoitteessa Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna.

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Tilinpäätöksen laatimisessa on noudatettu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) pienyrityssäännöstöä.

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet ja menetelmät

Pysyvät vastaavat
Yhtiön pysyvien vastaavien aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.
Hyödykkeiden hankinnat, joiden taloudellinen käyttöaika on alle kolme vuotta, on kirjattu kokonaisuudessaan hankintakauden kuluksi.
Poistosuunnitelmat:

Aineettomat oikeudet	20% tasapoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	10% ja 20% tasapoisto
Konserniliikearvo	10% tasapoisto
Rakennukset ja rakennelmat:	
Visatalo ja sen laajennusosa	35 vuoden tasapoisto
Moreeni: Steel ja Innosteel rakennukset	35 vuoden tasapoisto
Arvi Karistonkatu	30 vuoden tasapoisto
Kutalantie 5	30 vuoden tasapoisto
Kutalantie 5, peruskorjaus	20 vuoden tasapoisto
Lautatarhankatu 5	20 vuoden tasapoisto
Voglia	30 vuoden tasapoisto
Heikkilä	20 vuoden tasapoisto
Katajisto	20 vuoden tasapoisto
Kalevanpuistontie 4, Lammi	15 vuoden tasapoisto
Rakennusten tekniset laitteet	10% tasapoisto
Muut aineelliset hyödykkeet	10 vuoden tasapoisto
Koneet ja kalusteet	25% menojäännöspoisto

Vaihtuvat vastaavat
Saamisiin merkityt myynti- laina- ja muut saamiset on arvostettu nimellisarvoonsa tai tätä alhaisempaan todennäköiseen arvoonsa. Rahoitusarvopaperit on arvostettu hankintamenoonsa tai tätä alempaan todennäköiseen luovutushintaansa

Velat
Velat on arvostettu nimellisarvoonsa.

Henkilöstö
Tilikauden aikana yhtiön palveluksessa on ollut 9 henkilöä.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/[redacted]
visma sign
www.vismasign.com

Tuloslaskelman liitetiedot

1. Liikevaihto toimialoittain	**2025**	**2024**
Toimialoittain		
Kiinteistöliiketoiminta	12 195 753,45	11 181 961,66
Muut erät	0,00	0,00
Yhteensä	**12 195 753,45**	**11 181 961,66**

2. Liiketoiminnan muut tuotot	**2025**	**2024**
Vahingonkorvaukset	113 620,62	0,00
Muut liiketoiminnan muut tuotot	213 370,99	76 700,00
Yhteensä	**326 991,61**	**76 700,00**

3. Johdon palkat ja palkkiot	**2025**	**2024**
Hallituksen jäsenet	10 748,33	6 490,00
Toimitusjohtaja	62 098,07	60 209,33

4. Rahoitustuotot ja -kulut	**2025**	**2024**
Muut korko-ja rahoitustuotot		
Konserniyhtiöiltä	292 344,87	306 105,06
Muilta	105 395,69	428 216,53
Yhteensä	397 740,56	734 321,59
Rahoitustuotot yhteensä	397 740,56	734 321,59
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	0,00	-26 110,50
Muille	-482 767,10	-748 128,20
Yhteensä	-482 767,10	-774 238,70
Rahoituskulut yhteensä	-482 767,10	-774 238,70
Rahoitustuotot- ja kulut yhteensä	-85 026,54	-39 917,11

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/[redacted]
visma sign
www.vismasign.com

Taseen liitetiedot

Sijoitukset konserniyrityksissä	**2025**	**2024**
Kiinteistö Oy Innopark	512 632,14	512 632,14
Kiinteistö Oy Lammin Biokylä 1	5 600,00	5 600,00
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Turuntien Liiketalo	1 142 888,78	1 142 888,78
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Kasarmikatu 23	2 263 228,23	2 263 228,23
Kiinteistöosakeyhtiö Iittalan Lasimäki , 33 kpl	60 960,00	60 960,00
Kiinteistö Oy Parolantie 104, 11.532 kpl	362 913,96	362 913,96

Muut sijoitukset	**2025**	**2024**
Kiinteistö Oy Rukan Otsolanhovi	131 064,00	131 064,00
Aulanko Golf Oy, 20 kpl	22 000,00	22 000,00
Hämeenlinnan Jäähalli Oy	840,94	840,94

Pysyvien vastaavien hankintamenoon luetut korkomenot	**2025**	**2024**
Poistamaton menojäännös	102 588,11	110 258,68

Annetut pääomalainat
Yhtiö on antanut Oy pääomalainan tytäryhtiölleen Lammin Biokylä Oy:lle. Pääomalainan määrä 31.12.2025 on 658.989,50 euroa. Lainaehtojen mukaan lainalle ei makseta korkoa. Lainaa voidaan lyhentää vain osakeyhtiölain sallimissa puitteissa.

Saamiset konserniyrityksiltä	**2024**	**2023**
Lainasaamiset, pitkäaikaiset	11 974 565,19	12 556 825,00
	11 974 565,19	12 556 825,00
Konsernimyyntisaamiset	15 205,86	0,00
Muut konsernisaamiset	4 001 161,34	3 657 487,99
	4 016 367,20	3 657 487,99

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/[illegible]
visma sign
www.vismasign.com

Taseen liitetiedot

	2025	2024
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	4 038 000,00	4 038 000,00
Osakepääoma 31.12.	4 038 000,00	4 038 000,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	4 038 000,00	4 038 000,00
Vapaa oma pääoma		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	2 506 000,00	2 506 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	2 506 000,00	2 506 000,00
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	5 931 159,76	5 847 654,31
Edellisten tilikausien tuloksen oikaisu		
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	5 931 159,76	5 847 654,31
Tilikauden tulos/tappio	351 863,63	83 505,45
Tilikauden tulos	351 863,63	83 505,45
Oma pääoma yhteensä	**12 827 023,39**	**12 475 159,76**
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.	**8 789 023,39**	**8 437 159,76**

Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta 31.12.2025	**2025**	**2024**
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	2 506 000,00	2 506 000,00
Voitto edellisiltä tilikausilta	5 931 159,76	5 847 654,31
Tilikauden voitto	351 863,63	83 505,45
Yhteensä	8 789 023,39	8 437 159,76

Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

Hallitus esittää, että osikoa ei jaeta. Tilikauden voitto 351.863,63 euroa siirretään edellisten tilikausien tulos/tappio -tilille.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/[redacted]
visma sign
www.vismasign.com

Taseen liitetiedot

Pitkäaikainen vieras pääoma	**2025**	**2024**
Pääomalainat	2 125 824,00	2 125 824,00
Lainat rahoituslaitoksilta	13 616 665,20	14 569 998,60
Muut pitkäaikaiset velat	361 379,51	387 105,76
Yhteensä	**16 103 868,71**	**17 082 928,36**

Tilinpäätöspäivästä yli viiden vuoden kuluttua erääntyvien pitkäaikaisten lainojen yhteenlaskettu määrä	**2025**	**2024**
	9 003 333,60	10 206 667,00

Lyhytaikainen vieras pääoma	**2025**	**2024**
Siirtovelat		
Tuloverot	89 241,46	0,00
Korkomenot	23 862,02	35 858,02
Muut	131 884,02	185 954,57
Yhteensä	244 987,50	221 812,59

Pääomalainat	**2025**	**2024**
Pääomalainat vieraassa pääomassa	2 125 824,00	2 125 824,00

Hämeenlinnan kaupunki on antanut Linnan Kiinteistökehitys Oy:lle (ent Teknologiakeskus Innopark Oy) 9.12.2011.

Sopimuksen ehdot:
Lainalle ei makseta korkoa. Lainaa voidaan lyhentää vain osakeyhtiölain sallimissa puitteissa.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/[illegible]
visma sign
www.vismasign.com

Vakuudet ja vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön	31.12.2025	31.12.2024
Lainat rahoituslaitoksilta, lyhytaikainen	953 333,40	869 583,40
Lainat rahoituslaitoksilta, pitkaaikainen	13 616 665,20	14 569 998,60
Vakuudelliset velat yhteensä	**14 569 998,60**	**15 439 582,00**

Annetut vakuudet

Yhtiön tilinpäätöksessä olevilla rahalaitoslainoilla 14.569.998,60 euroa on Hämeenlinnan kaupungin omavelkaiset takaukset. Lainojen vastatakauksena yhtiö on hakenut ja antanut 21.550.000,00 euron kiinnitykset Hämeenlinnan kaupungille.

Korkojohdannaiset

Yhtiö on solminut rahalaitoksen kanssa 22.7.2015 koronvaihtosopimuksen, jolla yhtiön Kuntarahoitus Oy:ltä ottama laina on suojattu koronnousua vastaan. Sopimuksella yhtiö maksaa kiinteää korkoa ja vastaanottaa vaihtuvaa korkoa kulloisenkin korkojakson mukaisesti. Sopimuksen laskennallinen arvo oli tilikauden lopussa 11.615.000,00 euroa ja sen arvo alenee samaan tahtiin kun edellä mainittua lainaa lyhennetään. Sopimuksen markkina-arvo tilinpäätöshetkellä oli 814.012,28 euroa.

Leasingvastuut	2025	2024
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	14 387,71	14 387,71
Myöhemmin erääntyvät	23 549,75	37 937,46
Leasingvastuut yhteensä	**37 937,46**	**52 325,17**

Muut

Yhtiö on kirjannut vuosina 2008 -2021 kiinteistöinvestoinneista ALV 30§:n mukaista alv-palautusta. Mikäli kiinteistöjen käyttötarkoitus muuttuu arvonlisäverolain mukaan vähennyskelvottomaan käyttöön, yhtiö joutuu palauttamaan tekemäänsä vähennystä ALV 120 §:n tarkistusta koskevien säännösten mukaisesti. Yhtiön asteittain alenevan arvonlisäveron palautusvastuun määrä 31.12.2025 on yhteensä 31.150,58 euroa.

Kirjanpidon eriyttämisvelvollisuus (Kilpailulain 39 d §)

Kilpailulain 39 d §:n perusteella julkisyhteisön on 1.1.2020 alkaen eriytettävä kilpailutilanteessa markkinoilla harjoittamansa taloudellinen toiminta kirjanpidossaan.

Linnan Kiinteistökehitys Oy toiminta on kokonaan kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joten eriyttämistä ei tällöin vaadita.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/72[illegible]
visma sign
www.vismasign.com

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Paikka:

Aika:

Ari Mielty
Toimitusjohtaja

Reetta-Maria Tolonen-Salo
Hallituksen puheenjohtaja

Jarno Tuimala
Hallituksen varapuheenjohtaja

Olli Herranen
Hallituksen jäsen

Juho Jokinen
Hallituksen jäsen

Marita Pekkarinen
Hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Paikka:

Aika:

BDO Oy
Juho Leinonen, KHT

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/[illegible]
visma sign
www.vismasign.com

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Kirjanpidot ja tositelajit sekä niiden säilyttämistapa

Tilinpäätös
Tilinpäätös ja tase-erittely

Tililuettelo ja saldoluettelot
Tilikohtainen tuloslaskelma
Tilikohtainen tase
Tililuettelo

Kirjanpidot
Pääkirjat
Palkkakirjanpito

Tositteet

Automaattiset tilinpäätöskirjaukset	1 - 2
Jaksotukset	1 - 218
Järjestelmän muodostamat	1 - 17
Muut	1 - 2991
Myyntilasku	1 - 2915
Myyntisuoritus	1 - 2990
Ostolasku	1 - 1609
Ostosuoritus	1 - 1577
Pankki	1 - 234

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/[illegible]
visma sign
www.vismasign.com

Teija Marita Pekkarinen
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Linnan Kiinteistökehitys Oy
354f472f-65b3-4415-87bf-e278a14a7efe - 2026-03-06 17:52:56 UTC +02:00
BankID / MobileID - 93770fc2-5372-4259-993c-e5388339e7e5 - FI
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Jarno Juhani Tuimala
ed79c8ff-0003-4dde-bdb6-f7645f04c382 - 2026-03-08 08:25:43 UTC +02:00
BankID / MobileID - b3f09bc9-977b-404b-b547-13a447c2d6aa - FI

Ari Tapio Mielty
Linnan Kiinteistökehitys Oy, FI10592695, Kasarmikatu 23, 13100, Hämeenlinna
3a290e94-1e37-4535-be60-c342b13930b4 - 2026-03-09 09:41:03 UTC +02:00
BankID / MobileID - 18c3e28e-4f8d-44c1-a782-aa0cadf5103e - FI
Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

REETTA-MARIA TOLONEN-SALO
c0806903-e746-4efd-9de9-50a7f2437aab - 2026-03-09 09:50:47 UTC +02:00
BankID / MobileID - f9a42734-31e4-47e0-a4c8-49af287ffbd8 - FI

Olli Juhani Herranen
61ac9206-9f5b-43b3-9b8b-6200479877e3 - 2026-03-09 10:17:49 UTC +02:00
BankID / MobileID - b7aba7c6-ac2f-4f8a-83ab-d7206868dc9d - FI

Juho Matias Jokinen
99b277b0-91f1-48d4-9abe-d09982310030 - 2026-03-09 17:54:02 UTC +02:00
BankID / MobileID - 2c948026-8792-419b-b90e-adec8c92f85f - FI

Juho Heikki Leinonen
BDO Oy, FI27760894, Porkkalankatu 3, 00180, Helsinki
fa549b86-fcd7-46d4-ab2f-da0c4a48ddfa - 2026-05-11 08:48:40 UTC +03:00
BankID / MobileID - e204d1ab-cb37-4c85-8e64-8f43ec89a83a - FI
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive