



TILINPÄÄTÖS

2025



TURUN TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT



HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS & TILINPÄÄTÖS 2025

SISÄLLYS

Hallituksen toimintakertomus 1.1.2025 – 31.12.2025	4
Konsernitilinpäätös	11
Konsernin tulos	11
Konsernin tase	12
Konsernirahoituslaskelma	14
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	15
Emoyhtiön tilinpäätös	27
Emoyhtiön tulos	27
Emoyhtiön tase	28
Emoyhtiön rahoituslaskelma	30
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	31
Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä	42

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

1.1.2025–31.12.2025

TOIMIALAN KEHITYS

Euroopan keskuspankin loppuvuonna 2025 julkaiseman suhdanne-ennusteen mukaan euroalueen talouden odotetaan kasvavan 1,2 % vuonna 2026 ja 1,4 % vuonna 2027. Suomen Pankin ennusteen (12/2025) mukaan Suomen talous on jättämässä erittäin hitaan kasvun jakson taakseen ja vuoden 2025 lähes pysähtynyt kasvu vauhdittuu 0,8 prosenttiin vuonna 2026. Kotitalouksien ostovoiman odotetaan vahvistuvan ja yksityinen kulutus alkaa piristyä. Vienti ja yritysten investoinnit kasvavat, vaikka talouden epävarmuus ei ole kokonaan hälvennyt. Talouskasvu voimistuu vuosien 2027–2028 aikana noin 1,5 prosenttiin. Inflaatio pysyy lähivuosina alle 2 prosentissa, ja työllisyys kohenee vähitellen. Suhdanteen vahvistumisesta huolimatta julkinen talous säilyy syvästi alijäämäisenä.

Vähäisiä kasvun merkkejä alkaa siis viimein näkyä usealta eri suunnalta, mikä edesauttaa kiinteistösiirtomarkkinan piristymistä. Transaktiovolyymit ovat kasvussa niin Euroopassa kuin Pohjoismaissa, ja pääomia suuntautuu erityisesti asumisen ja logistiikan sektoreille. Toimintavuonna Suomen kiinteistösiirtomarkkina osoitti elpymisen merkkejä transaktiovolyymin kasvaessa merkittävästi edellisvuodesta. Transaktioita tehtiin etenkin yhteiskuntakiinteistöjen, liike-tilojen ja asuntojen segmenteissä. Kansainvälinen pääoma on palannut Suomen markkinaympäristöön, mukaan on tullut uusia sijoittajia ja likviditeetti on kasvussa.

Toimintavuonna toimitilarakentaminen kääntyi maltilliseen kasvuun. Alempi korkotasoa, parantuneet talousnäkyvät sekä suotuisa urakkahintakehitys tukevat toimitilarakentamisen kasvua jatkossa ja sen odotetaan kehittyvän asuntorakentamista vauhdikkaammin. Kasvua vauhdittavat erityisesti vihreän siirtymän investoinnit sekä puolustusalan hankkeet. Julkisen rakentamisen kehitystä sen sijaan jarruttavat julkisen talouden sopeutustoimet.

Pandemian jälkeen toimistomarkkinoiden vajaakäyttöä on painanut pyrkimys tilankäytön tehostamiseen. Käyttäjät panostavat nyt laadukkaisiin, hybridityötä tukeviin tiloihin. Sopimuspuut ovat normalisoituneet ja yritysten tilatarpeet ovat vakiintuneet. Toimistotilojen kysyntä seuraa tyypillisesti talouden yleisiä suhdanteita muutaman kvartaalin viiveellä, joten vuokrauskysynnän odotetaan elpävän samassa tahdissa Suomen talouskasvun kanssa.

Turun talousalueella toimistotilojen vajaakäyttöä esiintyy

pääasiassa vanhassa tilakannassa monikäyttöisen tilakan ollessa kysytympää. Halutuimmat toimistotilat sijaitsevat edelleen Turun Tiedepuistossa ja ydinkeskustassa.

KATSAUS TEKNOLOGIAKIINTEISTÖJEN VUOTEEN 2025

Vuosi 2025 oli hankkeiden valmistumisen suhteen edellisvuosia hiljaisempi. Vuonna 2023 aloitettiin noin 6 300 neliömetrin suuruisen GeneCityn lääketehaan rakennustyöt Itäharjulle. Hanke käsittää yksikerroksisen tuotantolaitoksen, kolmeen kerrokseen sijoituvia aula- ja toimistotiloja sekä rakennuksen kellarikerrokseen sijoittuvat sosiaali-, varasto- ja aputilat. GeneCityn käyttäjä 3PBIOVIAN on johtava yleiseurooppalainen biologisten lääkkeiden sopimuskehitys- ja valmistusorganisaatio. Itse tehdasrakennus valmistui vuoden 2024 lopussa ja puhdastilaurakan viimeistely saadaan päätökseen vuoden 2026 aikana.

Itäharjulle sijoittuvan Turun Vesihuollon käyttöön tulevan AkvaCityn toimisto- ja varikkorakennuksen rakennustyöt saatiin päätökseen ja tilat luovutettiin käyttäjälle vuoden 2025 aikana. AkvaCity sijoittuu kahdelle vierekkäiselle tontille käsittäen Turun Vesihuollon pääkonttorin lisäksi kaikki yhtiön toiminnot, myös asiakaspalvelun.

Turun Tiedepuistossa yliopistoalueella sijaitseva ns. Arkenin kiinteistö siirtyi konsernin omistukseen loppuvuonna 2025. Rakennuskokonaisuuden pinta-ala on reilut 15 000 neliometriä ja se on vuokrattu Åbo Akademille 20 vuodeksi. Rakennuksissa on opetustiloja, toimistoja, kirjasto sekä maanalainen 59-paikkainen parkkihalli. Kokonaisuus sijaitsee omistustontilla, jonka koko on noin 10 600 neliometriä. Kohteen kauppahinta oli noin 43 miljoonaa euroa.

Turun kaupungin ja maanomistajien välillä allekirjoitettiin Kupittaaan Kärjen hankealueen yhteistyösopimus, jonka perusteella asemakaava-alueen sisäalueen rakennusoikeus jaettiin pinta-alojen suhteessa maanomistajille. Kaupungin ja maanomistajien välillä solmittiin toimintavuonna maanomistusjärjestelyitä koskevat maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset sopimukset, joiden perusteella on sovittu asemakaavan mukaisesta rakentamisesta ja muista asemakaavamuutoksen edellyttämistä toimenpiteistä sekä maa-alueiden vaihdoista ja luovutuksista. Teknologiakiinteistö-konsernille osoitettiin maanvaihotosopimuksissa Helsinginkadun päälle sijoittuvat rakennuspaikat, joiden maanvaihotosopimusten mukainen

kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 15 028 kem². Vastavasti emoyhtiö Turun Teknologiakiinteistöt Oy ja Kiinteistö Oy Turun Rautakatu 5 luovuttavat Turun kaupungille omistamiaan kiinteistöjä tai niiden määräaloja, jotka sijaitsevat Turun Itäharjulla. Yhtiöt ovat sitoutuneet suorittamaan osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille maankäyttömaksuina, jotka erääntyvät maksettaviksi kahdessa erässä viimeistään yhdeksän vuoden kuluttua sopimusten voimaantulosta.

Energian hinnanvaihtelun ja mahdollisen saatavuuden aiheuttamiin haasteisiin vastattiin yhtiössä jo vuonna 2022 tekemällä erilaisia sähkönsäästötoimia sekä varautumissuunnitelmia odottamattomia sähkökatkoja varten. Energiansäästöön on siis kiinnitetty huomiota aiemminkin, mutta nyt toimia on lisätty entisestään. Energiaa säästävien hankkeiden suunnittelu on jatkuvaa ja toteutuksia tehdään tasaisesti.

Vuoden 2025 lopulla toteutetun KTI:n asiakastytyväisyysvertailun mukaan asiakkaiden kokonaistyytyväisyys nousi edellisvuodesta ollen 4,08 (2024: 3,98 asteikolla 1–5).

Yhtiön taloudellinen käyttöaste pysyi edelleen kohtuullisen hyvänä, vaikka se laskikin vuoden 2024 lopun 92,8 prosentista 88,2 prosenttiin. Yhtiöllä on useita vuokraneuvotteluita kesken eri toimijoiden kanssa.

Yhtiöllä oli vuoden lopussa 24 tytäryhtiötä, joista Kiinteistö Oy Rautakatu 5:ssä ja SHIFT Events Oy:ssä omistusosuus jää alle sadan prosentin.

TALOUS

Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto kasvoi hieman 44 miljoonasta eurosta 45 miljoonaan euroon. Ulkopuolisen arvioitsijan päivittämät konsernin kiinteistöjen käyvät arvot laskivat yhteensä 15,4 miljoonalla eurolla (2024: 24,2 miljoonaa euroa).

Konsernin liikevoitto oli 7,9 miljoonaa euroa (2024: 45,9 miljoonaa euroa). Emoyhtiössä sijoituskiinteistöjen muutos käypään arvoon arvostamisesta oli 4,8 miljoonaa euroa (2024: 27,7 miljoonaa euroa) ja liikevoitto 6,1 miljoonaa euroa (2024: 43,8 miljoonaa euroa).

Konsernin senior-lainojen korkokulut laskivat ollen 13,4 miljoonaa euroa (2024: 15,2 miljoonaa euroa).

Konsernin tilikauden tulos päättyi tappiolle ollen -6,0 miljoonaa euroa (2024: 23,8 miljoonaa euroa). Emoyhtiön

tilikauden tulos oli -2,4 miljoonaa euroa (2024: 27 miljoonaa euroa).

Rahoitus

Tilikauden lopussa emoyhtiön kassavarat olivat 2,2 miljoonaa euroa (2024: 1,1 miljoonaa euroa). Koko konsernin kassavarat olivat 2,8 miljoonaa euroa (2024: 2,6 miljoonaa euroa).

Emoyhtiöllä ja konsernilla oli vuoden lopussa 320,3 miljoonaa euroa pankkien senior-lainaa (2024: 284,2 miljoonaa euroa). Lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyy 48,5 miljoonaa euroa seniorlainojen lyhennyksiä vuodelle 2026 (2024: 78 miljoonaa euroa).

Yhtiön loan to value -taso pysyi edelleen maltillisella tasolla.

Yhtiön maksuvalmius oli koko vuoden hyvä. Konserni hallitsee kassansa konsernitilillä ja limiittisopimusten avulla.

Erittely pitkäaikaisesta vieraasta pääomasta sekä tiedot pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä tiedot panttikirjoista ja osakepanttauksista ovat tämän toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen liitteenä.

Tilikauden aikaiset korkosuojausjaukset

Yhtiö on solminut korkosuojaus sopimuksia yhteensä noin 150 miljoonan euron edestä, kattaen noin puolet yhtiön lainapäääomasta. Korkosuojausjaukset on toteutettu yhteistyössä johtavien finanssialan kumppaneiden kanssa, ja sopimukset on mitoitettu yhtiön kassavirtaennusteiden ja rahoitusstrategian mukaisesti. Tilikauden lopussa yhtiön lainasalkusta oli 47 % suojattu korkojohdannaisilla, mikä tukee yhtiön vakaata taloudellista asemaa ja vähentää rahoituskustannusten vaihteluun liittyvää riskiä tulevilla tilikausilla.

Yhtiö seuraa korkomarkkinoiden kehitystä ja talouden yleistä suuntaa jatkuvasti varmistaakseen, että korkosuojausstrategia pysyy ajantasaisena ja yhtiön pitkän aikavälin tavoitteiden mukaisena.

Investoinnit

Konserni on investoinut tilikauden aikana yhteensä 14 miljoonaa euroa (2024: 34 miljoonaa euroa). Investoinnit koostuivat rakennushankkeista, vuokralaistilojen muutoksista sekä korjauksista.

Konsernitaseen loppusumma oli 606,1 miljoonaa euroa (2024: 559 miljoonaa euroa).

KONSERNIN TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT

	2025	2024
Liikevaihto, 1 000 €	45 027	44 041
Liiketoiminnan muut tuotot, 1 000 €	431	63
Käyttökate, 1 000 €	25 800	24 229
Käyttökate %	56,8	54,9
Liikevoitto, 1 000 €	7 917	45 944
Liikevoitto %	17,42	104,17
Tulos ennen veroja, 1 000 €	-5 129	31 775
Sijoitetun pääoman tuotto %	1,52	9,43
Omavaraisuusaste %	40,39	41,45
Henkilöstön määrä 31.12.	47	44

EMOYHTIÖN TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT

	2025	2024
Liikevaihto, 1 000 €	44 449	43 671
Käyttökate, 1 000 €	8 192	23 526
Liikevoitto, 1 000 €	6 060	43 842
Liikevoitto %	13,5	100,20
Tulos ennen veroja, 1 000 €	-1 476	35 416
Sijoitetun pääoman tuotto %	2,19	10,23
Omavaraisuusaste %	38,12	39,66
Henkilöstön määrä 31.12.	33	31

VUOKRAUSTOIMINNAN TUNNUSLUVUT

	2025	2024
Käyttöaste %	91,0	92,8
Keskimääräinen neliövuokra €	21,3	21,2
Keskimääräiset hoitokulut € / huoneistoala	4,69	4,90
Vuokrattava pinta-ala, m ²	182 333	166 366

Tunnuslukujen laskennassa huomioidaan todellisessa vuokraustoiminnassa olevat valmiit kiinteistöt.

OMA KÄYTTÖ

Yhtiön omassa käytössä oli tilikauden päättyessä yhteensä n. 570 neliometriä toimistotilaa.

HALLINTO

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.3.2025. Kokouksessa päätettiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat sekä käsiteltiin muut esityslistassa mainitut asiat. Yhtiökokous päätti, että tilikauden voitto 27 029 636,71 euroa vuodelta 2024 jätetään voittovaratilille ja osinkoa maksetaan 3 381 531,95 euroa eli 0,02071 euroa per osake.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 6.–20.10.2025. Kokouksessa päätettiin maksullisen osakeannin järjestämisestä siten, että annetaan enintään 14 705 882 kpl yhtiön uusia osakkeita merkittäväksi yhtiön osakkeenomistajille.

Hallitus

Yhtiön hallituksen puheenjohtajana toimi Aleksi Randell ja varapuheenjohtajana toimi Rutger Källén. Varsinaisina jäseninä toimivat Jarkko Leinonen ja Jarkko Virtanen sekä Essi Sten (20.3.2025 alkaen). Hallituksen sihteerinä toimi asianajaja Juha Sumentola.

Hallitus kokoontui tilikaudella kymmenen kertaa.

Toimitusjohtaja ja henkilöstö

Yhtiön toimitusjohtajana toimi Mikko Lehtinen. Konsernin johtoryhmään kuuluivat toimitusjohtajan lisäksi operatiivinen johtaja Jan-Peter Hautaniemi, kiinteistöjohtaja Olli Rosenberg sekä talous- ja hallintojohtaja Maaria Salmenpohja.

2025 konsernin palveluksessa oli keskimäärin 46 henkilöä, henkilömäärän ollessa vuoden lopussa 47. Henkilöstökulut sivukuluineen vuonna 2025 olivat 2,9 miljoonaa euroa (2024: 2,9 miljoonaa euroa).

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajana toimii tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Niklas Oikia.

OSAKKEET JA OMISTAJAT

Yhtiöllä on 177 986 034 kappaletta nimellisarvottomia osakkeita. Konsernilla ei ole hallussaan omia osakkeita. Emoyhtiön osakepääoma 31.12.2025 oli 10 miljoonaa euroa (31.12.2024 10 miljoonaa euroa), vapaan oman pääoman ollessa 234,1 miljoonaa euroa (2024: 217,4 miljoonaa euroa).

YHTIÖN OSAKKEENOMISTAJAT

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	Omistusosuus %
Hemsö TTP Oy	93 416 583	52,5
Turun kaupunki	69 118 864	38,8
Turun ammattikorkeakoulu Oy	15 450 587	8,7
	177 986 034	100,0

RISKIT JA YHTIÖN TOIMINTA

Yhtiön liiketoimintaan sisältyvät merkittävimmät riskit liittyvät yleiseen taloudelliseen kehitykseen. Taloudellisen kehityksen riskit ilmenevät asiakas-, rahoitus- ja muina liiketoiminnan riskeinä.

Yhtiön taloudellinen kehitys on riippuvainen vuokraus-toiminnan menestyksestä ja vuokrasopimusten jatkumisesta. Olemassa olevan vuokrasopimuskannan keskimatriteetti on hyvä ja julkisten toimijoiden osuus asiakkaista on verrattain korkea. Tämä antaa ennustettavuutta ja varmuutta kassavirtaan.

Asiakasriskien hallinnan tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Riskiä hajautetaan hankkimalla asiakkaita kaikilta toimialoilta sekä ennen kaikkea julkiselta sektorilta. Lisäksi yhtiön vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä.

Yhtiön vuokrasopimukset jakaantuvat kahteen ryhmään: määräaikaisiin ja toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin. Yhtiö käyttää molempia sopimustyyppejä markkinatilanteesta, kiinteistöistä ja vuokralaisasiakkaan toimialasta riippuen.

Yhtiön omaisuus on keskittynyt pienelle alueelle muodostaen merkittävän alueellisen riskikeskittymän. Kyseistä riskiä on pyritty hallitsemaan sekä vuokrasopimusten pituudella että julkisen sektorin vuokralaisilla.

Rahoitusriskin pienentämiseksi yhtiöllä on laaja rahoitustajapohja, ja yhtiön senior-rahoitusriski on jakaantunut kolmelle suurelle liikepankille. Yhtiön pitkäaikaisten luottojen jälleerahoitusriski on pyritty jakamaan mahdollisimman tasaisesti. Yhtiön eri rahoitusinstrumenttien käyttö on monipuolista.

Operatiivisia riskejä on pyritty hallitsemaan kuvantamalla yhtiön ydinprosessit sekä niihin liittyvät riskit ja niiden kontrollit. Operatiivisia riskejä on vähennetty myös henkilökunnan ja käytössä olevien resurssien tarkalla kohdentamisella sekä yksilöimällä tehtävänkuvauksissa vastuualueet. Tällöin jokaisen henkilön rooli ja vastuut ovat selkeät. Lisäksi varhensisjärjestelmällä on pystytty pienentämään yksittäisen henkilön merkitystä yhtiölle.

Yhtiön vahinkoriskit on hoidettu kattavilla vakuutuksilla, jotka on myöntänyt Keskinäinen Vakuutusyhtiö LähiTapiola.

VASTUULLISUUS

Yhtiöllä on suuri määrä sidosryhmiä ja merkittävä alueellinen rooli, minkä myötä sillä on välitön tai välillinen kosketuspinta kymmeniin tuhansiin ihmisiin. Yhtiön toimet vaikuttavat ihmisiin, luontoon ja alueen kehittämiseen vuosikymmeniä, joten liiketoiminnallisten ratkaisujen tulee olla kestäviä ja vastuullisia niin taloudellisesti, sosiaalisesti kuin ympäristöllisestikin.

Taloudellinen vastuullisuus tarkoittaa sitä, että yhtiö tarjoaa omistajilleen tasaista tuottoa ja kasvattaa omistamansa kiinteistömäärän arvoa. Strategiana on kasvaa ja lisätä kannattavuutta kehittämällä Turun Tiedepuistoa ja omistamiaan kiinteistöjä. Taloudellinen vastuu tarkoittaa myös kasvua, lisäarvon tuottamista ja kiinnostavuutta sijoituskohteena.

Yhtiön sosiaalinen vastuu kulminoituu avoimuuteen. Yhtiöllä on useita sidosryhmiä, joista tärkeimpiä ovat asiakkaat, henkilöstö ja yhteistyökumppanit. Kaikkea yhteistyötä leimaa avoin kommunikaatio ja viestintä ajankohtaisista aiheista. Yhtiö kokee vastuuta myös muita sidosryhmiä kohtaan muun muassa tukemalla lähiseudun yrittäjiä, seuroja ja yhdistyksiä. Sidoryhmien asiantuntemusta pyritään hyödyntämään mahdollisimman hyvin ja suosimaan paikallisia toimijoita. Sosiaalisen vastuullisuuden onnistumista mitataan vuosittain tehtävillä tyytyväisyystutkimuksilla.

Kiinteistökehitysyhtiönä yhtiö edistää merkittävällä tavalla alueen rakennetun ympäristön ja tulevaisuuden rakentamisen kehitystä. Kaikessa toiminnassa huomioidaan ympäristövaikutukset ja minimoidaan ympäristöä rasittavat tekijät. Esimerkiksi kaikissa kiinteistöissä energialähteiden päästöt on minimoitu. Sähkö on tuulisähköä, kaukolämpö tuotetaan ilman fossiilisia polttoaineita ja jäähdytys on päästötöntä. Energiatohokkuutta pyritään parantamaan PTS-suunnitelmien kautta ja energiatohokkuuden kasvattamisen lisäksi tavoitteena on tuottaa mahdollisimman paljon käytettävästä energiasta paikallisesti hyödyntäen aurinko-, maa- ja tuulienergiaa. Kaikki uudishankkeet rakennetaan korkeimpiin ympäristöstandardeihin, jolloin niiden ympäristövaikutukset ovat mahdollisimman vähäiset.



LÄHIPIIRILAINAT JA -VASTUUT

Yhtiöllä ei ole lähipiirilainoja tai -vastuita.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiöllä ei ole ollut merkittäviä tilikauden jälkeisiä tapahtumia.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiö hakee strategiansa mukaisesti kannattavaa kasvua ja toimintojen tehostamista. Yhtiön ensisijaisena toiminta-alueena on Turun Tiedepuisto ja yhtiö jatkaa alueen kehittämistä. Turun kaupunki on nostanut yhdeksi kärkihankkeeseen Turun Tiedepuiston alueen kehittämisen ja yhtiö haluaa olla Itäharjun kokonaisvaltaisessa kehittämisessä mukana. Yhtiöllä on merkittävää tonttivarantoa Itäharjun alueella ja sen tavoitteena on olla alueen kehittämisessä tiiviisti mukana.

Vuoden 2026 liikevaihto on hieman vuotta 2025 korkeampi Genecityn hankkeen valmistuttua ja Akvacityn sekä Arkenin kiinteistön hankinnan vaikutuksen näkyessä

koko vuoden ajalta. Mahdolliset uudet kiinteistöhankinnat tai -myynnit luonnollisesti vaikuttaisivat kassavirtaan.

HALLITUKSEN ESITYS OSINGOKSI

Emoyhtiön tilikauden tulos oli -2 384 963,34 euroa ja kertyneet voittovarot olivat 23 516 549,20 euroa. Jakokelpoinen vapaa oma pääoma oli yhteensä 234 113 490,00 euroa. Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 3 881 875,40 euroa eli 0,02181 euroa per osake.

Turun TeknologiaKiinteistöt Oy

Hallitus

Konsernitilinpäätös

Liikevaihto
45 milj.

KONSERNIN TULOS

1 000 €

	Liite	11.-31.12.2025	11.-31.12.2024
Liikevaihto		45 027	44 041
Liiketoiminnan muut tuotot	1	431	63
Henkilöstökulut	2	-2 942	-2 859
Voitto / tappio käypään arvoon arvostamisesta		-15 384	24 249
Poistot ja arvonalentumiset	3	-1 943	-1 886
Liiketoiminnan muut kulut	4	-17 272	-17 665
Liikevoitto		7 917	45 944
Korko- ja rahoitustuotot		333	1 058
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-13 379	-15 227
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	5	-13 046	-14 169
Voitto (tappio) ennen veroja		-5 129	31 775
Verot		-329	-7 979
Vähemmistöosuudet		-565	56
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO		-6 023	23 852

KONSERNIN TASE

VASTAAVAA

Pysyvät vastaavat	Liite	31.12.2025	31.12.2024
Aineettomat hyödykkeet	6	3 916	4 522
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt	7	587 463	542 914
Koneet ja kalusto		1 869	1 957
Muut aineelliset hyödykkeet		867	931
Keskeneräiset hankinnat		400	345
		590 598	546 148
Sijoitukset			
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	8	2 842	2 842
Muut osakkeet ja osuudet		112	112
		2 954	2 954
		597 468	553 625
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		735	300
Muut saamiset		5 040	2 540
		5 775	2 840
Rahat ja pankkisaamiset		2 826	2 584
		8 601	5 424
VASTAAVAA YHTEENSÄ		606 069	559 049

VASTATTAVAA

Oma pääoma	Liite	31.12.2025	31.12.2024
Osakepääoma		10 000	10 000
Muut rahastot		216 363	193 863
Edellisten tilikausien voitto / tappio		27 843	8 627
Osingonjako		-3 382	-4 636
Tilikauden voitto / tappio		-6 023	23 852
	9	244 802	231 707
Vähemmistöosuus		546	-19
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Laskennallinen verovelka		22 088	22 195
Lainat rahoituslaitoksilta		271 744	206 133
Muut velat		2 158	0
		295 990	228 328
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		51 148	82 058
Muut velat		13 582	16 976
	10	64 730	99 033
		360 720	327 361
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		606 069	559 049

KONSERNIRAHOITUSLASKELMA

LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	2025	2024
Voitto/ tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-5 129	31 775
Oikaisut		
Suunnitelman mukaiset poistot	1 150	1 093
Konserniliikearvon poistot	793	793
Käyvän arvon muutos	15 384	-24 249
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	-7	-9
Rahoitustuotot ja -kulut	13 046	14 169
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	25 237	23 571
Käyttö pääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten vähennys / lisäys	-3 124	763
Lyhytaikaisten velkojen vähennys / lisäys	-789	3 742
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	21 324	28 077
Rahoitustuotot ja -kulut	-15 150	-12 079
Välittömät verot	-742	-2 650
	5 433	13 347

INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-13 064	-30 734
Investoinnit muihin aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 244	-767
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutukset	13	61
Tytäryhtiöiden hankinnat	-44 716	0
Investoinnit muihin sijoituksiin	0	-2 832
	-59 011	-34 272

RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Osakeanti	22 500	0
Pitkäaikaisten lainojen nostot	114 127	117 194
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	0	-29 867
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-79 426	-62 127
Maksetut osingot	-3 382	-4 636
	53 820	20 565

RAHAVAROJEN MUUTOS	242	-360
---------------------------	------------	-------------

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

1. KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Konsernin laajuus

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki tytäryhtiöt. Luettelo konserniin kuuluvista yrityksistä on sivulla 37.

Sisäiset liiketapahtumat

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäisten toimitusten realisoimat katteet, keskinäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu.

Vähemmistöosuudet

Tytäryhtiöt yhdistellään konserniin 100-prosenttisesti ja vähemmistöosuus kirjataan erikseen omistusosuuden mukaisesti.

Arvostusperiaatteet

Konsernissa on siirrytty soveltamaan sijoituskiinteistöjen arvostamista käypään arvoon kirjanpitolain (5.luku 2b§) mukaisesti 1.1.2020 lähtien. Tilikauden aikana syntynyt käyvän arvon muutos (-15,4 miljoonaa euroa) on kirjattu tuloslaskelmaan ja sen laskennallisella verovelan muutoksella oikaistu vaikutus on -15,7 miljoonaa euroa.

Saamiset ja velat on arvostettu nimellisarvoon.

1. MUUT LIIKETOIMINNAN TUOTOT

	2025	2024
Sopimuskorvaus	431	63

2. HENKILÖSTÖKULUT

	2025	2024
Palkat ja palkkiot	-2 410	-2 372
Eläkekulut	-437	-415
Muut henkilöstösivukulut	-95	-72
	-2 942	-2 859

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä

Toimihenkilöt	46	47
	46	47

Johdon palkat

Hallituksen jäsenet	-40	-33
Toimitusjohtaja	-228	-187
	-268	-220

Toimitusjohtajan palkka sisältää tilikaudella maksetun palkan ja bonukset. Hallituksen jäsenten palkat sisältävät tilikaudella maksetut vuosi- ja kokouspalkkiot.

3. POISTOT

	2025	2024
Muut pitkävaikutteiset menot	494	560
Koneet ja kalusto	651	530
Kehittämismenot ja aineettomat oikeudet	5	3
Konserniliikearvon poisto	793	793
	1 943	1 886

4. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Olennaiset erät	2025	2024
Toimitilakulut: vesi, sähkö, lämmitys, kiinteistövero	10 111	10 209
Vuokrat	619	570
Huoneistojen korjaukset	487	403
Laki-, suunnittelu- ja konsulttipalkkiot	186	292
Mainos- ja markkinointikulut	533	637
Hallinto: IT, TH, HR	742	803
Muut kulut	4 593	4 751
	17 272	17 665

5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Muut korko- ja rahoitustuotot	2025	2024
Korkotuotot koronvaihtosopimus	38	754
Muut korkotuotot	184	151
Muut rahoitustuotot	112	153
	333	1 058

Muut korkokulut

Korkokulut senior	11 899	14 399
Korkokulut koronvaihtosopimus	851	28
Korkokulut muut	629	799
	13 379	15 227

6. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Konserniliikearvo	2025	2024
Hankintameno 1.1.	12 963	12 963
Hankintameno 31.12.	12 963	12 963
Poistot 1.1.	-8 957	-8 000
Poistot tilikaudella	-956	-956
	3 050	4 007
Konsernireservi		
Hankintameno 1.1.	-4 664	-4 664
Tuloutukset 1.1.	3 652	3 488
Tuloutukset tilikaudella	164	164
	-849	-1 012
KONSERNILIIEKEARVO JA -RESERVI YHTEENSÄ	2 202	2 995
Muut aineettomat hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	4 783	4 933
Lisäykset	685	372
Vähennykset	0	-522
Hankintameno 31.12.	5 468	4 783
Kertyneet poistot 1.1.	-3 255	-2 684
Poistot	-499	-571
Poistot 31.12.	-3 754	-3 255
	1 714	1 528
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	3 916	4 522

7. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Sijoituskiinteistöt	2025	2024
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	542 914	489 109
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	15 217	32 156
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	44 716	0
Sijoituskiinteistöjen luovutukset	0	-2 600
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-15 384	24 249
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	587 463	542 914
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	1 957	2 007
Lisäykset	504	467
Siirrot	0	0
Vähennykset	-6	-52
Hankintameno 31.12.	2 455	2 423
Poistot	-586	-466
	1 869	1 957
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	931	474
Lisäykset	0	522
Hankintameno 31.12.	931	996
Poistot	-64	-64
	867	931
Ennakkomaksut ja keskeneräiset		
Hankintameno 1.1.	345	417
Lisäykset	744	362
Vähennykset	-690	-434
	400	345
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	590 598	546 148

Sijoituskiinteistöksi katsotaan kiinteistö, jota konserni pitää hallussaan vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia. Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita. Yhtiö käyttää ulkopuolista arvioitsijaa käypien arvojen määrittämiseen.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon. Tilikauden aikana syntynyt käyvän arvon muutos kirjataan tulosaikutteisesti.

Yhtiö käyttää sijoituskiinteistöjen markkina-arvon määrittämiseen ulkopuolista arvioitsijaa, joka arvioi kiinteistöjen markkina-arvot noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistöarvointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarvointitapaa sekä kansainvälistä arvointistandardia (IVS 311.2022).

Arvioitsija on arvioinut kohteet tuottoarvolähtöisesti kassavirtamenetelmällä. Lisäksi rakentamattomiin tontteihin ja pysäköintitiloihin on sovellettu markkinalähestymistapaa.

Huomattava osa konsernin rakentamattomasta maaomaisuudesta sijaitsee Turun Itäharjun kaupunginosassa. Turun kaupunginhallitus päätti vuonna 2024 hyväksyä ns. Kupittaaan Kärjen asemakaavaluonnoksen, joka tuli lainvoimaiseksi loppuvuodesta 2025. Suunnittelualueelle on varattu rakennusoikeutta arviolta 290 000–330 000 kerrosneliometriä, josta nyt voimaan tulleessa kaavassa sitä on kokonaisuudessaan 200 000 kem².

Turun kaupungin ja maanomistajien välillä on allekirjoitettu Kupittaaan Kärjen hankealueen yhteistyösopimus, jonka perusteella asemakaava-alueen sisäalueen rakennusoikeus on jaettu pinta-alojen suhteessa maanomistajille. Kaupungin ja maanomistajien välillä on solmittu maanomistusjärjestelyitä koskevat maankäytösopimukset, joiden perusteella on sovittu asemakaavan mukaisesta rakentamisesta ja muista asemakaavamuutoksen edellyttämistä toimenpiteistä sekä maa-alueiden vaihdoista ja luovutuksista. Teknologiakiinteistöt-konsernille osoitettiin maanvaihtosopimuksissa Helsinginkadun päälle sijoittuvat rakennuspaikat, joiden maanvaihtosopimusten mukainen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 15 028 kem².

Kupittaaan Kärjen kaavoituksen toinen vaihe on parhaillaan käynnissä, ja osa konsernin hallinnassa olevien maa-alueiden maanomistusjärjestelyistä on vielä toteutumatta. Käytetyt arvostusperiaatteet rakentamattomien tonttien arvon määrittelyssä nojaavat yhtiön oletukseen siitä, että asemakaavaehdotuksessa esitetyn rakennusoikeuden määrä sekä Turun kaupungin kanssa neuvoteltavan rakennusoikeuden vaihdon arvo tulevat toteutumaan.

Yhtiön kaikki vuokratuotot kertyvät sijoituskiinteistöistä. Sijoituskiinteistöihin kohdistuvat operatiiviset kustannukset olivat tilikaudella yhteensä 11,5 miljoonaa euroa. Kustannuksista 11,1 miljoonaa euroa kohdistui vuokratuottoa tuottaviin sijoituskiinteistöihin ja 0,4 miljoonaa muihin.

Käyvän arvon määrittämisessä käytetyt keskimääräiset olettamukset	2025	2024
Tuottovaatimus %	6,3	6,2
Vuokratuotto €/m ²	21,6	21,4
Hoitokulu €/m ²	5,9	5,9
Maturiteetti	8,0	7,5

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyyshanalyysi	2025					2024				
	Muutos %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %	-10 %	-5 %	0 %	5 %
Tuottovaatimus, milj. €	59,3	28,1	0,0	-25,4	-48,5	55,1	26,1	0,0	-23,6	-45,1
Vuokratuotot, milj. €	-53,3	-26,7	0,0	26,7	53,3	-49,6	-24,8	0,0	24,8	49,6

8. SIJOITUKSET

Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	2025	2024
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä 11.	2 842	0
Lisäykset	0	2 842
	2 842	2 842

Muut osakkeet ja osuudet	2025	2024
Osakkeet ja osuudet 11.	112	122
Vähennykset	0	-10
	112	112

SIJOITUKSET YHTEENSÄ	2 954	2 954
----------------------	-------	-------

9. OMA PÄÄOMA

Sidottu oma pääoma	2025	2024
Osakepääoma 11.	10 000	10 000
Osakepääoma 31.12.	10 000	10 000
Sidottu oma pääoma yhteensä	10 000	10 000
Vapaa oma pääoma		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	216 363	193 863
Edellisten tk. voitot / tappiot 31.12.	27 843	8 627
Osingonjako	-3 382	-4 636
Tilikauden voitto / tappio	-6 023	23 852
Vapaa oma pääoma yhteensä	234 802	221 707
Oma pääoma yhteensä	244 802	231 707

Oman pääoman muutoslaskelma

	Osake- pääoma	Sidottu oma pääoma	SVOP	Ed. tilik. voitto/ tappio	Tilik. voitto/ tappio	Osingon- jako	Vapaa oma pääoma	Oma pääoma yhteensä
11.2025	10 000	10 000	193 863	27 843			221 707	231 707
Oikaisut aiempiin tilikausiin								
Lisäykset			22 500				22 500	22 500
Osingonjako						-3 382	-3 382	-3 382
Tilikauden tulos					-6 023		-6 023	-6 023
31.12.2025	10 000	10 000	216 363	27 843	-6 023	-3 382	234 802	244 802

10. VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikaiset velat	2025	2024
Lainat rahoituslaitoksilta	271 744	206 133
Laskennalliset verovelat	22 088	22 195
Siirtovelat	2 158	0
	295 990	228 328

Erittely laskennallisista verovelosta

Laskennallinen verovelka kohdistetusta konserniliiketoiminnasta	7 257	7 257
Käyvää arvosta	14 831	14 938
	22 088	22 195

PITKÄAIKAISET VELAT YHTEENSÄ

295 990 228 328

Lyhytaikaiset velat

Lainat rahoituslaitoksilta	51 148	82 058
Saadut ennakot	24	87
Ostovelat	446	2 605
Muut velat	5 715	2 496
Siirtovelat	7 397	11 788
	64 730	99 033

LYHYTAIKAISET VELAT YHTEENSÄ

64 730 99 033

Lyhytaikaiset lainat rahoituslaitoksilta sisältävät 48,5 miljoonaa euroa pitkäaikaisten rahoituslaitosvelkojen lyhennyksiä vuodelle 2026. Yhtiön johto on edellisvuosien tapaan aloittanut alkuvuonna keskustelut pankkien kanssa tämän lyhennysosuuden pääosan uudelleen rahoittamiseksi. Prosessi on vuotuinen, eikä keskusteluissa ole noussut esiin erityisiä riskejä uudelleen rahoittamista ajatellen.

11. PITKÄAIKAISTEN VELKOJEN ERÄÄNTYMINEN

	2026–2030	2031–
Lainat rahoituslaitoksilta	320 260	0

12. ANNETUT VAKUUEDET JA VASTUUSITOUMUKSET

Vakuus	Kirjanpitoarvo 2025	Kirjanpitoarvo 2024
Osakepantit emoyhtiö	540 723	514 520
Emoyhtiön lainoissa	320 260	284 222
Konsernin lainoissa	320 260	284 222
Velat, joiden vakuutena on panttaus	320 260	284 222

Nordea

Osakepantit	186 620	192 720
Saamisoikeus Koy Infracity	4 000	4 000
Saamisoikeus Koy Civilcity	7 526	7 526
Saamisoikeus Koy Educity	11 500	11 500
Saamisoikeus Koy Pharmacity	3 945	3 945
Saamisoikeus Koy Akvacity	12 150	8 000
Velka, jonka vakuutena pantti on	103 916	98 561

OP-Pohjola

Osakepantit	310 003	321 800
Saamisoikeus Koy Biocity	3 964	3 964
Saamisoikeus Koy Datacity	335	285
Saamisoikeus Koy Electrocitcity	8 000	8 000
Saamisoikeus Koy ICT-City	11 500	11 500
Saamisoikeus Koy Trivium City	9 600	8 500
Saamisoikeus Koy High Tech City	5 414	5 414
Saamisoikeus Koy Innovation City	7 500	7 500
Saamisoikeus Koy Sportcity	11 500	11 500
Saamisoikeus Koy Genecity	12 333	13 502
Saamisoikeus Koy Parkcity	11 500	11 500
Velka, jonka vakuutena pantti on	190 344	185 660

Danske

Osakepantit	44 100	0
Saamisoikeus Koy Arken	44 549	0
Velka, jonka vakuutena pantti on	26 000	0

13. KORONVAIHTOSOPIMUKSET

Yhtiö on solminut korkosuojausopimuksia yhteensä noin 150 miljoonan euron edestä, kattaen noin puolet yhtiön lainapääomista. Korkosuojaukset on toteutettu yhteistyössä johtavien finanssialan kumppaneiden kanssa, ja sopimukset on mitoitettu yhtiön kassavirtaennusteiden ja rahoitusstrategian mukaisesti.

Tilikauden lopussa yhtiön lainasalkusta oli 47 % suojattu korkojohdannaisilla, mikä tukee yhtiön vakaata taloudellista asemaa ja vähentää rahoituskustannusten vaihteluun liittyvää riskiä tulevilla tilikausilla.

Yhtiö seuraa korkomarkkinoiden kehitystä ja talouden yleistä suuntaa jatkuvasti varmistaakseen, että korkosuojausstrategia pysyy ajantasaisena ja yhtiön pitkän aikavälin tavoitteiden mukaisena.

	Laskennallinen pääoma	Markkina-arvo 31.12.2025
4651153	18 750	-250
4651154	18 750	-315
4651155	18 750	-329
27591636	12 500	-151
27591653	12 500	-178
27591688	12 500	-163
28432639	18 750	-258
28432719	18 750	-320
28432786	18 750	-326

14. MUUT VASTUUT

Arvonlisäverovastuu

AVL 121 §:n mukainen alv-palautusvastuu tarkoittaa kiinteistön uudisrakennuksesta tai perusparannuksesta tehtyjä alv-vähennyksiä, jotka on palautettava, jos kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu verottomaksi tai kiinteistö myydään ennen kuin 10 vuotta on kulunut investoinnin valmistumisvuoden päättymisestä.

Alv-palautusvastuun piiriin kuuluvia alv-vähennyksiä 31.12.2025 on 25 655 343 euroa.



Emoyhtiön tilinpäätös

EMOYHTIÖN TULOS

1 000 €

	Liite	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
Liikevaihto		44 449	43 671
Liiketoiminnan muut tuotot		447	85
Henkilöstökulut	2	-2 311	-2 147
Voitto / tappio käypään arvoon arvostamisesta		4 761	27 715
Poistot ja arvonalentumiset	3	-785	-891
Liiketoiminnan muut kulut	4	-40 501	-24 592
Liikevoitto		6 060	43 842
Muut korko- ja rahoitustuotot			
Saman konsernin yrityksiltä		5 571	5 857
Muilta		331	1 047
Korkokulut ja muut rahoituskulut			
Saman konsernin yrityksille		-80	-90
Muille		-13 357	-15 239
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	5	-7 536	-8 426
Voitto (tappio) ennen tilinpäätöseriä		-1 476	35 416
Voitto (tappio) ennen veroja		-1 476	35 416
Verot		-909	-8 386
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO		-2 385	27 030

EMOYHTIÖN TASE

VASTAAVAA

Pysyvät vastaavat	Liite	31.12.2025	31.12.2024
Aineettomat hyödykkeet	6	1 581	1 336
Aineelliset hyödykkeet	7		
Maa- ja vesialueet		5 770	5 370
Koneet ja kalusto		1 218	1 362
Muut aineelliset hyödykkeet		623	622
Keskeneräiset hankinnat		3 326	2 717
		10 936	10 072
Sijoitukset	8		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		414 465	402 156
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		0	0
Saamiset omistusyhteisyrittäjäryityksiltä		2 842	2 842
Muut osakkeet ja osuudet		4 472	4 472
		421 779	409 470
Pysyvät vastaavat yhteensä		434 297	420 878
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		179	290
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		198 821	150 140
Muut saamiset		4 772	936
		203 772	151 366
Rahat ja pankkisaamiset		2 242	1 095
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		206 014	152 461
VASTAAVAA YHTEENSÄ		640 311	573 339

VASTATTAVAA

Oma pääoma	Liite	31.12.2025	31.12.2024
Osakepääoma	9	10 000	10 000
Muut rahastot		216 363	193 863
Edellisten tilikausien voitto / tappio		23 517	1 124
Osingonjako		-3 382	-4 636
Tilikauden voitto / tappio		-2 385	27 030
		244 113	227 381
Vieras pääoma	10		
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		271 744	206 133
Muut velat		12 290	10 304
		284 034	216 437
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		51 148	82 058
Velat saman konsernin yrityksiltä		55 857	39 349
Muut velat		5 159	8 114
		112 164	129 521
Vieras pääoma yhteensä		396 197	345 958
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		640 311	573 339

EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA

LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	2025	2024
Voitto / tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-1 476	35 416
Oikaisut		
Suunnitelman mukaiset poistot	785	891
Käyvän arvon muutos	-4 761	-27 715
Omaisuuuden myyntivoitot	-7	-9
Rahoitustuotot ja -kulut	7 536	8 426
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	2 077	17 008
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten vähennys / lisäys	-3 907	1 757
Lyhytaikaisten velkojen vähennys / lisäys	16 178	-5 014
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	14 348	13 752
Rahoitustuotot ja -kulut	-9 643	-6 336
Välittömät verot	-457	-2 343
	4 247	5 072
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2 247	-434
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutukset	691	61
Investoinnit muihin sijoituksiin	0	-2 842
SVOP sijoitukset ja palautukset tytäryhtiöihin	-6 850	-28 652
	-8 405	-31 867
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Osakeanti	22 500	117 194
Pitkäaikaisten lainojen nostot	114 127	0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	0	-29 867
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-79 426	-62 119
Annetut ja saadut sisäiset lainat	-48 515	5 145
Maksetut osingot	-3 382	-4 636
	5 305	25 717
RAHAVAROJEN MUUTOS	1 147	-1 078

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

1. ARVOSTUSPERIAATTEET

Pysyvien vastaavien arvostaminen

Emoyhtiön omistaman pysyviin vastaaviin kuuluvan kuluvaan omaisuuden hankintameno poistetaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti alkuperäisestä hankintahinnasta.

Poistoajat

Aineettomat oikeudet	3–5 v. tasapoisto
Koneet ja kalusto	25 % EVL maksimipoiston mukaisesti menojäännöksestä
Muut aineelliset hyödykkeet	10 v. aikana tasapoistona

Hyödykkeiden hankintamenot, joiden todennäköinen taloudellinen pitoaika on alle kolme vuotta sekä pienhankinnat on kirjattu kokonaisuudessaan hankintatilikauden kuluksi.

Yhtiössä on siirrytty soveltamaan sijoituskiinteistöjen arvostamista käypään arvoon kirjanpitolain (5. luku 2b§) mukaisesti 1.1.2020 lähtien. Tilikauden aikana syntynyt käyvän arvon muutos on kirjattu tuloslaskelmaan ja sen laskennallisella verovelan muutoksella oikaistu vaikutus on 3,8 miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöksi katsotaan kiinteistö, jota yhtiö pitää hallussaan vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia. Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita. Yhtiö käyttää ulkopuolista arvioitsijaa käypien arvojen määrittämiseen. Arvioitsija arvioi kohteet tuottoarvolähtöisesti kassavirtamenetelmällä. Lisäksi rakentamattomiin tontteihin ja pysäköintitiloihin on sovellettu markkinalähestymistapaa.

Saamisten ja velkojen arvostus

Saamiset ja velat on arvostettu nimellisarvoon.

2. HENKILÖSTÖKULUT

	2025	2024
Palkat ja palkkiot	-1 896	-1 785
Eläkekulut	-343	-309
Muut henkilöstösivukulut	-71	-53
	-2 311	-2 147

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä

Toimihenkilöt	31,9	31,3
	31,9	31,3

Johdon palkat

Hallituksen jäsenet	-40	-33
Toimitusjohtaja	-228	-187
	-268	-220

Toimitusjohtajan palkka sisältää tilikaudella maksetun palkan ja bonukset. Hallituksen jäsenten palkat sisältävät tilikaudella maksetut vuosi- ja kokouspalkkiot.

3. POISTOT

	2025	2024
Aineettomat oikeudet	415	500
Koneet ja kalusto	369	391
	785	891

4. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Olellaiset erät	2025	2024
Hoito- ja rahoitusvastikkeet	-34 343	-18 245
IT-kulut	-476	-511
Laki- ja suunnittelukulut	-183	-251
Mainos- ja markkinointikulut	-534	-569
Hallinto: TH ja HR	-154	-157
Tilintarkastuspalvelut	-43	-51
Muut kulut	-4 768	-4 807
	-40 501	-24 592

5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Muut korko- ja rahoitustuotot	2025	2024
Saman konsernin yrityksiltä	5 571	5 857
Muut korkotuotot	331	1 046
	5 902	6 903

Muut korkokulut

Korkokulut senior	11 899	14 399
Korkokulut muut	1 538	929
	13 437	15 329

6. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomat oikeudet	2025	2024
Hankintameno 1.1.	1 336	1 523
Hankintameno 31.12.	1 997	1 836
Poistot 1.1.	-1 315	-815
Poistot tilikaudella	-415	-500
	1 581	1 336

7. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Maa-alueet	2025	2024
Hankintameno 1.1.	5 370	2 850
Lisäykset	1 777	0
Vähennykset	-679	2 520
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-698	0
	5 770	5 370

Koneet ja kalusto

Hankintameno 1.1.	4 748	4 386
Lisäykset	231	413
Vähennykset	-6	-52
Hankintameno 31.12.	4 973	4 748
Kertyneet poistot 1.1.	-3 386	-2 995
Poistot	-369	-391
	1 218	1 362

Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintameno 1.1.	2 349	2 349
Hankintameno 31.12.	2 349	2 349
Kertyneet poistot 1.1.	-1 726	-1 726
Poistot	0	0
	623	623

Ennakkomaksut ja keskeneräiset

Hankintameno 1.1.	2 717	3 010
Lisäykset	2 407	1 642
Vähennykset	-1 798	-1 934
	3 326	2 717

AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ

	10 936	10 072
--	---------------	---------------

8. SIJOITUKSET

Osakkeet ja osuudet saman konsernin yrityksistä	2025	2024
Osakkeet ja osuudet 1.1.	402 156	348 908
Lisäykset	6 850	63 921
Palautukset (Vähennykset)	0	-35 268
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	5 459	24 595
	414 465	402 156

Saamiset omistusyhteisyrityksiltä

Saamiset omistusyhteisyrityksiltä 1.1.	2 842	0
Lisäykset	0	2 842
	2 842	2 842

Muut osakkeet ja osuudet

Osakkeet ja osuudet 1.1.	4 472	3 872
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	0	600
	4 472	4 472

SIJOITUKSET YHTEENSÄ

	421 779	409 470
--	----------------	----------------

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Yhtiössä on siirretty soveltamaan sijoituskiinteistöjen arvostamista käypään arvoon kirjanpitolain (5. luku 2b§) mukaisesti 1.1.2020 lähtien. Käypään arvoon kirjattuja sijoituskiinteistöjä sisältyy eriin maa-alueet, osakkeet ja osuudet saman konsernin yrityksistä sekä muut osakkeet ja osuudet. Tilikauden aikana syntynyt käyvän arvon muutos on kirjattu tuloslaskelmaan ja sen laskennallisella verovelan muutoksella oikaistu vaikutus on 3,8 miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöksi katsotaan kiinteistö, jota yhtiö pitää hallussaan vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia. Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita. Yhtiö käyttää ulkopuolista arvioitsijaa käypien arvojen määrittämiseen.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon. Tilikauden aikana syntynyt käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti.

Yhtiö käyttää sijoituskiinteistöjen markkina-arvon määrittämiseen ulkopuolista arvioitsijaa, joka arvioi kiinteistöjen markkina-arvot noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarviointitapaa sekä kansainvälistä arviointistandardia (IVS 31.1.2022).

Arvioitsija on arvioinut kohteet tuottoarvolähtöisesti kassavirtamenetelmällä. Lisäksi rakentamattomiin tontteihin ja pysäköintitiloihin on sovellettu markkinalähestymistapaa.

Huomattava osa konsernin rakentamattomasta maaomaisuudesta sijaitsee Turun Itäharjun kaupunginosassa. Turun kaupunginhallitus päätti vuonna 2024 hyväksyä ns. Kupittaaan Kärjen asemakaavaluonnoksen, joka tuli lainvoimaiseksi loppuvuodesta 2025. Suunnittelualueelle on varattu rakennusoikeutta arviolta 290 000–330 000 kerrosneliometriä, josta nyt voimaan tullessa kaavassa sitä on kokonaisuudessaan 200 000 kem².

Turun kaupungin ja maanomistajien välillä on allekirjoitettu Kupittaaan Kärjen hankealueen yhteistyösopimus, jonka perusteella asemakaava-alueen sisäalueen rakennusoikeus on jaettu pinta-alojen suhteessa maanomistajille. Kaupungin ja maanomistajien välillä on solmittu maanomistusjärjestelyitä koskevat maankäyttösopimukset, joiden perusteella on sovittu asemakaavan mukaisesta rakentamisesta ja muista asemakaavamuutoksen edellyttämistä toimenpiteistä sekä maa-alueiden vaihdoista ja luovutuksista. Yhtiölle osoitettiin maanvaihtosopimuksessa Helsinginkadun päälle sijoittuva rakennuspaikka, jonka maanvaihtosopimuksen mukainen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 7 483 kem².

Yhtiön kaikki vuokratuotot kertyvät sijoituskiinteistöistä. Sijoituskiinteistöihin kohdistuvat operatiiviset kustannukset olivat tilikaudella yhteensä 11,5 miljoonaa euroa. Kustannuksista 11,1 miljoonaa euroa kohdistui vuokratuottoa tuottaviin sijoituskiinteistöihin ja 0,4 miljoonaa muihin.

Käyvän arvon määrittämisessä käytetyt keskimääräiset olettamukset	2025	2024
Tuottovaatimus, %	6,3	6,2
Vuokratuotto €/m ²	21,6	21,4
Hoitokulu €/m ²	5,9	5,9
Maturiteetti	8,0	7,5

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyysanalyysi	2025					2024				
Muutos %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Tuottovaatimus, milj. €	59,3	28,1	0,0	-25,4	-48,5	55,1	26,1	0,0	-23,6	-45,1
Vuokratuotot, milj. €	-53,3	-26,7	0,0	26,7	53,3	-49,6	-24,8	0,0	24,8	49,6

Omistukset muissa yrityksissä

Yhtiö	Kotipaikka	Osuus osakkeista %
Kiinteistö Oy Arken	Turku	100,00
Kiinteistö Oy Biocity	Turku	100,00
Kiinteistö Oy Datacity	Turku	100,00
Kiinteistö Oy ICT-City	Turku	100,00
Kiinteistö Oy Linkcity	Turku	100,00
Kiinteistö Oy Electrocitiy	Turku	100,00
Kiinteistö Oy Trivium City	Turku	100,00
Kiinteistö Oy Kupittaaan Paviljonki	Turku	100,00
Kiinteistö Oy Pharma City	Turku	100,00
Kiinteistö Oy High Tech City	Turku	100,00
TScP Kehitys Oy	Turku	100,00
Kiinteistö Oy Sportcity	Turku	100,00
Kiinteistö Oy Innovation City	Turku	100,00
Kiinteistö Oy Educitiy	Turku	100,00
Kiinteistö Oy Infracity	Turku	100,00
Joki Turku Oy	Turku	100,00
Kiinteistö Oy Industrycity	Turku	100,00
Kiinteistö Oy Civilcity	Turku	100,00
Kiinteistö Oy Teollisuuskatu 36	Turku	100,00
Kiinteistö Oy Genecity	Turku	100,00
Kiinteistö Oy Parkcity	Turku	100,00
Kiinteistö Oy Akvacity	Turku	100,00
Kiinteistö Oy Turun Rautakatu 5	Turku	72,81
SHIFT Events Oy	Turku	71,43
Kiinteistö Oy Vitacity	Turku	50,00

Erittely saamisista konserniyrityksiltä ja omistusyhteisyrityksiltä

Lyhytaikaiset saamiset konserniyrityksiltä ja omistusyhteisyrityksiltä	2025	2024
Konsernilainasaamiset	177 244	128 745
Konsernisiirtosaamiset	21 577	21 395
Omistusyhteisyrityssiirtosaamiset	172 434	134
	198 993	150 274

SAAMISET KONSERNIYRITYKSILTÄ JA OMISTUSYHTEISYRITYKSILTÄ YHTEENSÄ	2025	2024
	198 993	150 274

Siirtosaamisten erät	2025	2024
Konsernihilisaamiset	14 329	14 588
Korkosaamiset	7 070	6 807
Muut konsernisiirtosaamiset	177	0
	21 577	21 395

9. OMA PÄÄOMA

Sidottu oma pääoma	2025	2024
Osakepääoma 11.	10 000	10 000
	10 000	10 000
SIDOTTU OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	10 000	10 000

Vapaa oma pääoma

SVOP-rahasto	193 863	193 863
SVOP-lisäykset, osakeanti	22 500	0
Edellisten tk. voitot / tappiot 11.	23 517	1 124
Osingonjako	-3 382	-4 636
Tilikauden voitto/tappio	-2 385	27 030
	234 113	217 381

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ

	244 113	227 381
--	----------------	----------------

Voitonjakokelpoinen vapaa oma pääoma

Edellisten tilikausien voitot / tappiot	20 135	-3 512
Tilikauden voitto / tappio	-2 385	27 030
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	216 363	193 863
	234 113	217 381

10. VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikaiset velat	2025	2024
Lainat rahoituslaitoksilta	271 744	206 133
Siirtovelat	1 033	0
Laskennallinen verovelka	11 256	10 304
	284 034	216 437

PITKÄAIKAISET VELAT YHTEENSÄ

	284 034	216 437
--	----------------	----------------

Lyhytaikaiset velat

Lainat rahoituslaitoksilta	51 148	82 058
Saadut ennakot	19	86
Ostovelat	103	66
Muut velat	471	825
Siirtovelat	4 566	7 138
	56 307	90 172

Velat konserniyrityksille

Muut velat	55 857	39 349
	55 857	39 349

LYHYTAIKAISET VELAT YHTEENSÄ

	112 164	129 521
--	----------------	----------------

Siirtovelkojen erät

Korkovelat	3 574	5 683
Palkkamenot	212	214
Lomapalkkavelka	373	327
Muut siirtovelat	407	914
	4 566	7 138

11. PITKÄAIKAISTEN VELKOJEN ERÄÄNTYMINEN

	2026–2030	2031-
Lainat rahoituslaitoksilta	320 260	0
	320 260	0

12. ANNETUT VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET

Annetut vakuudet ja vastuusitoumukset	2025	2024
Emoyhtiön lainoissa	320 260	284 222
	320 260	284 222
Muut vastuusitoumukset		
Osakepantit	540 723	514 520
	540 723	514 520

13. KORONVAIHTOSOPIMUKSET

Yhtiö on solminut korkosuojasopimuksia yhteensä noin 150 miljoonan euron edestä, kattaen noin puolet yhtiön lainapääomista. Korkosuojaukset on toteutettu yhteistyössä johtavien finanssialan kumppaneiden kanssa, ja sopimukset on mitoitettu yhtiön kassavirtaennusteiden ja rahoitusstrategian mukaisesti.

Tilikauden lopussa yhtiön lainasalkusta oli 47 % suojattu korkojohdannaisilla, mikä tukee yhtiön vakaata taloudellista asemaa ja vähentää rahoituskustannusten vaihteluun liittyvää riskiä tulevilla tilikausilla.

Yhtiö seuraa korkomarkkinoiden kehitystä ja talouden yleistä suuntaa jatkuvasti varmistaakseen, että korkosuojausstrategia pysyy ajantasaisena ja yhtiön pitkän aikavälin tavoitteiden mukaisena.

	LASKENNALLINEN PÄÄOMA	MARKKINA-ARVO 31.12.2025
4651153	18 750	-250
4651154	18 750	-316
4651155	18 750	-329
27591636	12 500	-151
27591653	12 500	-178
27591688	12 500	-163
28432639	18 750	-258
28432719	18 750	-320
28432786	18 750	-326

14. SAADUT VAKUUDET JA TAKUUT

Saadut vakuudet ja takuut	2025	2024
Rahana olevat vuokravakuudet	410	439
Muut vuokravakuudet	659	618

15. MUUT VASTUUT

LEASINGVASTUUT 31.12.2025

31.12.2025 – 31.12.2025	1.1.2026 – 31.12.2026	1.1.2027 – 31.12.2031	YHTEENSÄ
0	112	278	391

ARVONLISÄVEROVASTUU

AVL 121 §:n mukainen alv-palautusvastuu tarkoittaa kiinteistön uudisrakennuksesta tai perusparannuksesta tehtyjä alv-vähennyksiä, jotka on palautettava, jos kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu verottomaksi tai kiinteistö myydään ennen kuin 10 vuotta on kulunut investoinnin valmistumisvuoden päättymisestä.

Alv-palautusvastuun alaisia investointeja ei ole tehty.

Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä

Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä

Aleksi Randell
Hallituksen puheenjohtaja

Rutger Källén
Hallituksen jäsen

Jarkko Leinonen
Hallituksen jäsen

Essi Sten
Hallituksen jäsen

Jarkko Virtanen
Hallituksen jäsen

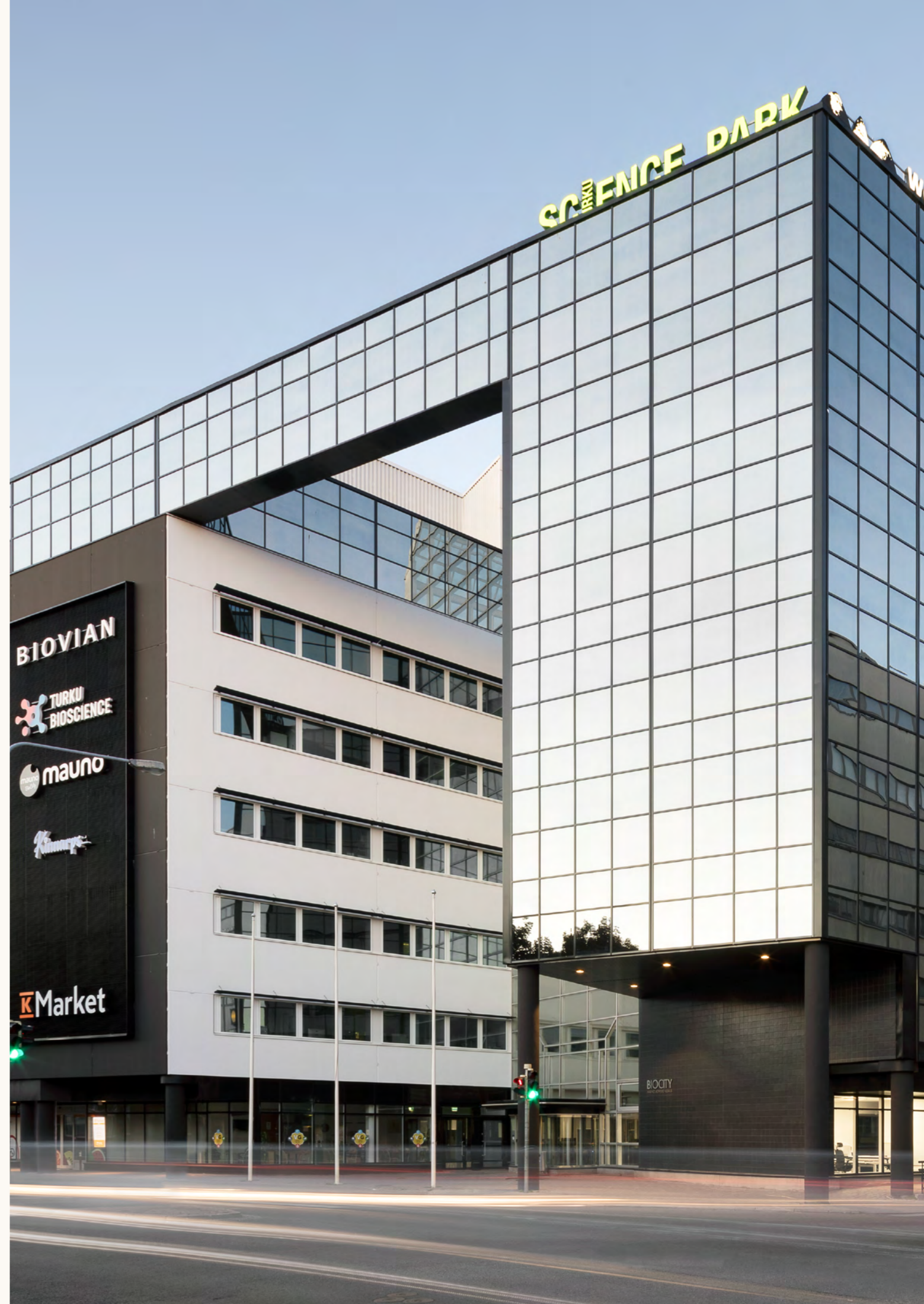
Mikko Lehtinen
Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.
Turussa sähköisen allekirjoituksen päivämääränä

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Niklas Oikia
KHT





TURUN **TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT**