

Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuisto

Tilinpäätös ja toimintakertomus 1.1. - 31.12.2025

Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuisto

Niemenkatu 73
15140 LAHTI

Kotipaikka: LAHTI
Y-tunnus: 2871231-7

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2025

Sisällys

TOIMINTAKERTOMUS.....	1
TULOSLASKELMA	7
TASE	8
LIITETIEDOT	10
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUS	13
LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA.....	14

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2035 asti. (KPL 2:10.1 §)
Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt eli 31.12.2031 asti. (KPL 2:10.2 §)

TOIMINTAKERTOMUS

Yleistiedot

Toimiala: 70209 Muiden kiinteistöjen vuokraus ja hallinta
Kotipaikka: Lahti
Omistajat: Spatium Toimitilat Oy
LAB-ammattikorkeakoulu Oy
Helsingin yliopiston rahastot

Yhtiön tarkoitus

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Lahden kaupungissa sijaitsevaa kiinteistöä 398-4-344-2 (Niemenkatu 73) sekä kyseisen kiinteistön ja sillä sijaitsevan rakennuksen vuokraaminen sekä muut kyseiseen kiinteistöön liittyvät tehtävät.

Konsernirakenne

Yhtiö kuuluu Spatium- konserniin ja on Lahden kaupungin konserniyhtiö.

Omistajat

Yhtiön omistus 1.1.2025 - 15.8.2025

Lahden Kaupunki	54,60 %	29 566 osaketta
LAB-ammattikorkeakoulu Oy	28,02 %	15 164 osaketta
Helsingin yliopiston rahastot	17,38 %	9 410 osaketta

Yhtiön omistus 15.8 - 31.12.2025

Spatium Toimitilat Oy	54,60 %	29 566 osaketta
LAB-ammattikorkeakoulu Oy	28,02 %	15 164 osaketta
Helsingin yliopiston rahastot	17,38 %	9 410 osaketta

Hallinto

Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuiston varsinainen yhtiökokous pidettiin 16.5.2025 ja ylimääräinen yhtiökokous 26.9.2025.

Yhtiötä johtaa hallitus, jonka jäsenistä on tilikauden aikana muodostunut seuraavasti:

1.1.2025 – 26.9.2025:

Riitta Erviä (5/5)	puheenjohtaja
Ville Jäntti (5/5)	varapuheenjohtaja
Jari Vanhanen (5/5)	
Merja Holmén (5/5)	
Janita Markwort (5/5)	
Minna-Maija Salomaa (5/5)	

26.9.2025 – 31.12.2025:

Juha Rostedt (2/2)	puheenjohtaja, Spatium Toimitilat Oy
Jarkko Nissinen (2/2)	varapuheenjohtaja, Spatium Toimitilat Oy
Jouni Kanervo (2/2)	Spatium Toimitilat Oy
Merja Holmén (2/2)	Helsingin yliopisto
Janita Markwort (2/2)	LAB-ammattikorkeakoulu Oy
Minna-Maija Salomaa (2/2)	LAB-ammattikorkeakoulu Oy

Hallitus kokoontui vuoden 2025 aikana 7 kertaa. Edellä on kuvattu hallituksen jäsenten kokousaktiivisuus suluissa esitetyillä osallistumismäärillä.

Yhtiön toimitusjohtajana toimii Jesse Reponen.

Hallituksen palkkiot olivat tilikaudella 2025 12 107,5 €.

Toimitusjohtajalle 1.1-31.12.2025 tilikauden aikana maksettavat palkat, palkkiot, luontoisedut ja bonusten määrät muodostuivat seuraavasti:

- Palkka: 90 374,19 €
- Luontoisedut: 2 140,60 €
- Tulospalkkio: 7 119,43 €

Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuiston tilintarkastajana toimii BDO Audiator Oy ja vastuullisena tilintarkastajana KTH Lauri Roti.

Taloushallinto

Yhtiön taloushallinto- ja kirjanpito palvelut, sekä palkanlaskenta on ostettu Rantalainen Oy:ltä.

Henkilökunta

Yhtiöllä oli palkattuna kiinteistöjohtaja/toimitusjohtaja, tekninen isännöitsijä sekä palvelumuotoilija/viestinnän asiantuntija. 1.8.2025 lähtien yhtiön työntekijänä on myös isännöitsijä.

Yhtiö myi kiinteistöjohtajan/toimitusjohtajan ja teknisen isännöitsijän työtehtäviä Paavolakiinteistöt Oy:lle erillisen palvelusopimuksen mukaisesti. Palvelusopimus päättyy 31.1.2026.

Henkilöstön työterveyshuolto on ostettu Lääkärikeskus Mehiläiseltä.

Keskeisimmät tapahtumat vuonna 2025

Haastavasta markkinatilanteesta huolimatta (keskustan toimitilojen vajaakäyttöaste n. 15 %) Lahden Tiedepuisto on onnistunut pitämään vuokratilojen käyttöasteen äärimmäisen hyvänä 98 % tuntumassa koko 2025 vuoden. Laadukkaiden ja modernien tilakokonaisuuksien lisäksi Lahden Tiedepuisto on kehittänyt aktiivisesti palveluitaan tukemaan vuokralaisten kasvavia tarpeita. Laadukkailla palveluilla varmistetaan asiakkaiden sitoutuminen Lahden Tiedepuistoon sekä luodaan mahdollisuuksia liiketoiminnan jatkuvalle kehitymiselle.

Yhtiö on vuonna 2025 toteuttanut onnistuneesti strategiaansa nostaen esille kolme ajankohtaista ja keskeistä teemaa, jotka ovat toimintaympäristön muutoksiin reagoiminen, korkeakoulu- ja yritysyhteistyön kehittäminen sekä vastuullisuuden näkyväksi tekeminen.

Lahden Tiedepuisto on edelläkävijä kohti hiilineutraalia Lahtea myös vuonna 2025. Vuoden 2024 lopulla saatu Ekokompassi -sertifikaatti ohjasi Tiedepuiston ympäristövastuullisuustoimintaa niin ylläpidon, hankkeiden kuin hankintojenkin osalta.

Lahden Tiedepuisto laski vuoden 2025 aikana ensimmäisen kerran oman luontojalanjälkensä vuodelta 2024 ja laati ilmastokumppanuussopimuksen Lahden kaupungin kanssa.

Tiedepuisto osallistui aktiivisesti hiilineutraalin rakentamisen kehittämiseen yhteistyössä Kestävä Lahti -säätiön kanssa Lahden kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Vuonna 2023 Lahden Tiedepuiston Kestävä Lahti -säätiölle tekemää 47 000 euron rahoitusta käytettiin vuonna 2025 LUT-yliopiston luontojalanjäljen laskentahankkeeseen, jossa laskettiin luontojalanjälki Lahden Tiedepuistossa toimivalle Pilkington Lahden Lasitehtaalle. Yhteistyön LUT:n kanssa on määrä jatkua vuoden 2026 aikana.

Yhtiö on tehnyt aktiivista työtä yritys- ja korkeakoulu-yhteistyön kehittämisessä myös vuonna 2025. Yhtiössä on toiminut niin opinnäytetyöntekijöitä kuin projektityöntekijöitäkin ja yhtiö on osallistunut aktiivisesti korkeakoulun hankekokonaisuuksiin (mm. LUOTOLAS- ja VALIOT -hankkeet).

Hankinnoissa noudatetaan Lahden kaupungin hankintaohjelmaa soveltuvin osin.

Yhtiössä on toteutettu Lahden kaupungin talousarviokirjassa konserniyhtiöille asetettuja yleisiä tavoitteita tilikauden aikana onnistuneesti.

Lahden kaupunki on 15.8.2025 apportsiirtänyt omistuksensa Lahden Tiedepuistosta omistamalleen Spatium Toimitilat Oy:lle. Lahden kaupungin omistajaohjauksen johtajan Veli-Pekka Ignatiuksen mukaan osakesiirrolla ei ole vaikutuksia yhtiön operatiiviseen toimintaan.

Helsingin yliopiston määräaikainen vuokrasopimus noin 2 124 m2 tiloista päättyi 31.12.2025. Vapautuvista tiloista on laadittu uudet vuokrasopimuksen seuraavasti:

- Päijät-Hämeen Ateriapalvelut, 336 m2, 1.5.2025 alkaen
- HY, 862 m2, 1.1.2026 alkaen
- LAB laboratorioanalytiikka, 669 m2, 1.1.2026 alkaen
- Eurofins, 252 m2, 1.1.2026 alkaen

Muita uusia vuokralaisia Lahden Tiedepuistossa vuoden 2025 aikana ovat olleet:

- Cafe Iiris Oy
- RAPP Oy
- JIS Automation Oy
- Firex Oy
- Takamäki Service Oy
- Mestarivalvonta Lasse Rantanen
- FysioPT Henna
- Atro Lähdemäki

Vuoden 2025 hankkeita:

- Ateriapalvelun tilamuutokset B-osan 1- kerrokseen
- Kulunvalvonnan saneeraus
- Auditorion rakentaminen D-osan 5. kerrokseen
- B-osan 2. kerroksen ikkunasaneeraus
- B1 ja B2 pihasaneeraus
- 2. kerroksen ravintolan muutostyöt ja keittiön saneeraus
- Valaisinsaneerauksia
- Korkeakoulu- ja yritysysteistyön kehittäminen
- Vastuullisuuden kehittäminen
- PTS-suunnitelman mukaiset korjaukset vuonna 2025

Yhtiön hallitus on hyväksynyt sisäisenvälvonnan ja riskienhallinnan asiakirjan kokouksessaan 13.2.2025. Hallitus arvio toimintaympäristön korkean vaikutuksen riskiksi muiden vaikutusten ollessa matalan ja kohtalaisen tason riskejä. Hallitus hyväksyy sisäisenvälvonnan ja riskienhallinnan asiakirjan toimintaa ohjaavaksi asiakirjaksi vuosittain.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuisto on toinen Niemen kampusalueen ankkurikiinteistöistä ja se sitoutuu perustoimintansa ohella osallistumaan aktiivisesti Niemen kampusalueen kehittämiseen yhteistyössä korkeakoulujen, Lahden kaupungin ja alueen muiden toimijoiden kanssa. Lahden Tiedepuiston hallitus on toivonut, että Tiedepuisto ottaisi tulevaisuudessa entistä enemmän roolia Niemen kehityksen eteenpäin saattamisessa. Niemen kehittämisryhmä (ohjausryhmä) on linjannut, että kehittämisryhmän rinnalle perustetaan työryhmä operatiivisen toiminnan nopeuttamiseksi. Työryhmän koordinaattorina toimivat Ladec ja Lahden Tiedepuisto.

Lahden alueen kiinteistöalan markkinatilanne on edelleen haastava: vapaita tiloja ja jopa kokonaisia kiinteistöjä on tyhjillään kaupungin ydinkeskustassa (vajaakäyttöaste toimistot noin 15 %). Lisäksi koronaepidemia on ratkaisevasti muuttanut yritysten tilatarpeita. Tässä tilanteessa Tiedepuiston kiinteistön tiloja kehitetään vastaamaan kysyntää ja vuokralaisten muuttuneita tarpeita niin, että voimme joustavasti tarjota vuokralaisille erilaisia tiloja erilaisiin tarpeisiin niin pitkällä kuin lyhyilläkin vuokrasopimuksilla. Osana vuokraustoimintaa kiinnitetään entistä enemmän huomiota lyhytaikaisten tilojen vuokraukseen ja niitä tukevien palveluiden ja yhteisten tilojen kehittämiseen.

Yhtiön strategian tarkoituksena on tukea ja kehittää Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuiston toimintaa kehittyvänä kiinteistönä, asettaa selkeät tavoitteet ja niiden mukaiset mittarit liiketoiminnan seurannalle sekä arvioinnille omistajien linjausten mukaisesti. Strategia vastaa muuttuneita toimitilarpeita ja vastuullisuusajattelua tuoden yritykset sekä korkeakoulut entistä

lähemmäksi toisiaan. Lahden Tiedepuiston strategia pohjautuu tällä hetkellä Lahden kaupungin strategiaan nostaen esille erityisesti Lahtea yliopisto- ja ympäristökaupunkina sekä vahvistaen alueen elinvoimaa luomalla yrityksille parhaat mahdolliset työskentelyolosuhteet yhteistyömahdollisuuksia kehittäen. Tulevaisuudessa tarkoitus on tuoda niin pääomistajan Spatium Toimitilat Oy:n kuin muiden osaomistajienkin strategiat osaksi yhtiön strategiaa. Yhtiön on määrä päivittää strategiansa vuoden 2026 aikana.

Korkeakoulu- ja yritysyhteistyö näyttelee suurta roolia Lahden Tiedepuiston toiminnassa. Yhtiö on aktiivisesti mukana Niemen kehittämisessä yhdessä alueen toimijoiden, korkeakoulun, yliopistojen ja Lahden kaupungin kanssa. Niemen alue kehittyy kovaa vauhtia ja Lahden Tiedepuiston rooli alueen ankkurikiinteistönä on merkittävä niin korkeakoulutoiminnan kehittämisessä kuin alueen näkyvyyden parantamisessa. Vuonna 2026 keskusteluun tulee nousemaan Lahden korkeakoulukampuksen sijainti, joka on Lahden Tiedepuiston toiminnan kannalta merkittävässä roolissa.

LAB-ammattikorkeakoulun noin 3 400 m2 vuokrasopimukset päättyvät vuoden 2028 aikana. Yhtiön tavoitteena on saada neuvoteltua sopimuksille jatkoa vähintään yhtä pitkäksi aikaa kuin LAB:lla on Iskun kanssa Mikkulankadulla. LAB:n vuokrasopimukset ovat vahvasti sidoksissa myös YTHS:n noin 490 m2 vuokrasopimukseen.

Yhtiö vuokraa 1.1.2026 lähtien Laatikkotehtaankatu 3A -kiinteistön Lahden kaupungilta. Vuokraus siirrettiin Paavolakiinteistöt Oy:ltä Lahden Tiedepuistolle, koska Laatikkotehtaankatu 3A:n vuokralaiset ovat lähes kaikki Lahden Tiedepuiston vuokralaisia.

Yhtiön talous tulee arvion mukaan toteutumaan vuoden 2026 aikana pääosin budjetin mukaisesti. Pääomistajan asettama tilojen täyttöastetavoite 95 % saavutettiin vuoden 2025 aikana ja ennusteen mukaan se kantaa myös vuoden 2026.

Hallitus on kokouksessaan 29.1.2026 hyväksynyt Vestran 27.10.2025 laatiman lausunnon, missä todetaan, ettei Lahden Tiedepuisto ole hankintalain 5 §:n mukainen hankintayksikkö tai 5 §:n 1 momentin 4 kohdan mukainen julkisoikeudellinen laitos. Lahden Tiedepuiston ei siten tarvitse järjestää hankinnoissaan hankintalain mukaista julkista tarjouskilpailua.

Yhtiön talous

Yhtiön liikevaihto koostuu vuokratuloista ja käyttökorvauksista, jotka olivat tilikauden aikana

3 358 696,90 euroa budjetin ollessa 3 266 648 euroa. Muut kiinteistön tuotot olivat 157 753,39 euroa. Hallinto-, hoito-, korjaus- ja ylläpitokulut olivat 1 757 513,94 euroa, jotka alittivat budjetoidun 2 125 819 euroa. Ero budjetoituun selittyy pääosin hankkeiden kirjauksilla, joista osa aktivoitiin taseeseen ja osa huomioitiin kuluna.

Tilikauden voitoksi muodostui 436 661,45 euroa verojen (109 200,00 euroa) jälkeen. Tilikauden tulos ylitti budjetoidun, joka oli 230 217,00 euroa. Ero budjetoituun selittyy niin ikään taseeseen aktivoituilla hankekuluilla.

Poistojen osalta noudatetaan neljän prosentin poistoprosenttia. Poistot olivat tilikauden aikana 855 083,26 euroa.

Yhtiön rahoitusasema oli tilikauden 2025 ajan hyvä. Uutta lainaa ei otettu eikä Lahden kaupungin myöntämää luottolimiittiä käytetty.

Uusia pitkäaikaisia luottoja ei nostettu vuoden aikana. Rahoituskulut olivat vuoden aikana 37 247,19 euroa.

Yhtiöllä on lainaa vuoden 2025 lopussa 5 773 550,77 euroa.

Vakuutukset

Yhtiöllä on 1.4.2018 lähtien täysarvovakuutukset Niemenkatu 73 kiinteistössä If Vahinkovakuutus Oy:ltä. Lahden Kaupunki suoritti syksyllä 2018 vakuutuskilpailutuksen konserniyhtiöiden vakuutuksista. Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuiston vakuutukset pysyivät IF Vahinkovakuutus Oy:llä.

Eläkevakuutusyhtiönä on Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja lakisääteisen tapaturmavakuutuksen vakuuttajana on If Vahinkovakuutus Oy. Hallituksella ja toimitusjohtajalla on toiminnan vastuu- ja oikeusturvavakuutus If Vahinkovakuutus Oy:ltä.

Tuloksen käsittely

Hallitus esittää varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2025 maksetaan osinkoa 174 664 euroa. Osinko maksetaan osakkaalle, jotka on merkitty yhtiön osakasluetteloon.

**Q4/2025**

- Vuoden 2025 tulos toteutui budjetin mukaisesti.
- Tilojen asettetu käyttöastetaso 95 % saavutettiin ja se pysyi erinomaisena ollen 98 %.
- Lahden kaupunki on 15.8.2025 apurahoittaisiirtojen omistuksensa Spatium Toimitilat Oy:lle.
- Yhtiö kehitti vuoden aikana palveluitaan aktiivisesti ja vahvisti yhteistyötään yritysten, korkeakoulujen ja sidosryhmien kanssa.
- Yhtiö toteutti omistunneisti strategiansa nostaen esille kolme ajankohtaista käsitteemää, jotka olivat toimintaympäristön muutoksiin reagoiminen, korkeakoulu- ja yritysyritysteistyön kehittäminen ja kiinteistöjen vastuullinen kehittäminen.
- Yhtiö toteutti vuonna 2024 myönnetyt Ekokompassi -sertifikaatin tavoitteita ja laski oman luontoalanajäljen vuodelta 2024.

Talous (€)

2025	Rakennustöiden koulutuskoulujen ja yritysten yhteistyön välistäminen.	Toteutus/Ei toteutunut					Suoritusaste ➤	Q4: LUONTOLAHS-kannan VALIOT-näanne. Tuntimääräsovellyksen (Seppä-päätelmä). Lahden Tehtaan työn yhteistyön harjoittelun etäosa. Päättämisen työsuhteiden LUUT-LAB:n HYV:n ja ylijokitehtaan kassa. Tehtaan järjestämistä jatkossa yritysten ja korkeakoulujen kanssa. Yhteistyön korkeakouluyhteistyöstä etuudesta ja jatkossa koulutustilaisuuksista. Uuden toimintatavan testauksia ja jatkamista.
2025	Merkitä osallistuminen vähäisessä rakennustöiden kassa.	Toteutus/Ei toteutunut					Suoritusaste ➤	Q4: Sivellä Keittävät Lahen -sivellä kassa, Lahden Tehtaan sivellä osuutta 400 €:n rahallisuutta kassa. LUUT-LUONTOLAHS-kannan harjoittelun. Harjoittelun arvioinnin on yritysten ilmoittaminen ja ilmoittaminen koulutustilaisuuksien etä-LUUT-yhteistyön, yritysten ja kassan välisen yhteistyön vahvistaminen alustalla. Tarkoituksella on saada osallistettua mukaan Lahden Tehtaan kassa toimiva yhteistyö.
2025	Tiipien täyttämisen vähintään 95 %	Täyttyneisyys -%	98%	95 %			Suoritusaste ➤	Q4: noin 98 %

	Q4/2025	Q4/2024
Liikevaihto	3 358 697	3 155 531
Tulos	436 661	425 380
Oma pääoma	15 883 010	15 946 348

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2025	1.1. - 31.12.2024
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	3.218.440,44	3.005.130,75
Käyttökorvaukset	140.256,46	150.400,12
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	3.358.696,90	3.155.530,87
Muut kiinteistön tuotot	157.753,39	149.144,66
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-240.017,22	-221.166,44
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-42.237,03	-37.886,61
Muut henkilösivukulut	-17.339,70	-18.858,14
Henkilösivukulut yhteensä	-59.576,73	-56.744,75
Henkilöstökulut yhteensä	-299.593,95	-277.911,19
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-855.083,26	-846.219,10
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-855.083,26	-846.219,10
Liiketoiminnan muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-155.454,17	-180.675,10
Käyttö ja huolto	-235.981,76	-215.536,11
Ulkoalueiden huolto	-12.132,58	-8.785,77
Siivous	-131.942,72	-85.589,65
Lämmitys	-207.084,87	-206.426,27
Vesi ja jätevesi	-31.269,84	-30.297,40
Sähkö ja kaasu	-209.434,23	-221.783,00
Jätehuolto	-26.367,89	-33.144,57
Vahinkovakuutukset	-18.772,58	-17.410,77
Vuokrat	-4.820,34	-4.489,30
Kiinteistövero	-312.030,58	-290.633,90
Korjaukset	-379.603,35	-294.426,17
Muut hoitokulut	-32.619,03	-36.769,01
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-1.757.513,94	-1.625.967,02
Luottotappiot	-21.150,50	-360,00
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-1.778.664,44	-1.626.327,02
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	583.108,64	554.218,22
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	37.707,87	63.060,80
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-74.955,06	-85.363,43
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-37.247,19	-22.302,63
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-		
SIIRTOJA JA VEROJA	545.861,45	531.915,59
Tuloverot	-109.200,00	-106.535,78
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	436.661,45	425.379,81

TASE

	31.12.2025	31.12.2024
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	1.053.991,61	1.053.991,61
Liittymismaksut	166.598,99	166.598,99
Rakennukset ja rakennelmat	19.189.365,60	19.866.429,81
Koneet ja kalusto	146.201,04	49.620,40
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	73.165,02	35.345,67
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	20.629.322,26	21.171.986,48
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	1.465,26	1.465,26
Sijoitukset yhteensä	1.465,26	1.465,26
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	20.630.787,52	21.173.451,74
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	119.524,42	120.491,23
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1.311.898,26	1.659.901,40
Muut saamiset	30.345,24	19.599,22
Siirtosaamiset	2.584,50	1.065,31
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1.464.352,42	1.801.057,16
Saamiset yhteensä	1.464.352,42	1.801.057,16
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1.464.352,42	1.801.057,16
VASTAAVAA YHTEENSÄ	22.095.139,94	22.974.508,90

TASE

	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	2.500,00	2.500,00
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	13.176.257,13	13.176.257,13
Muut rahastot yhteensä	13.176.257,13	13.176.257,13
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	2.267.591,00	2.342.211,19
Tilikauden voitto (-tappio)	436.661,45	425.379,81
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	15.883.009,58	15.946.348,13
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat saman konsernin yrityksille (pitkäaikaiset)	4.917.056,33	5.773.550,77
Muut velat (pitkäaikaiset)	156.969,32	140.702,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	5.074.025,65	5.914.252,77
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat	79.878,58	37.198,98
Velat saman konsernin yrityksille	916.715,00	915.872,75
Muut velat	83.821,90	114.854,54
Siirtovelat	57.689,23	45.981,73
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	1.138.104,71	1.113.908,00
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	6.212.130,36	7.028.160,77
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	22.095.139,94	22.974.508,90

LIITETIEDOT

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityasetuksen 2 ja 3 luvun pienyrittäjäkäytännöksiä käyttäen (PMA 1.1.5.1).

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Saamisten ja rahoitusarvopapereiden sekä velkojen arvostusperiaatteet

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

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN AIKANA

Lahden kaupunki on 15.8.2025 apportsiirtänyt omistuksensa Lahden Tiedepuistosta omistamalleen Spatium Toimitilat Oy:lle.

TILIKAUDEN JÄLKEISET OLENNAISET TAPAHTUMAT

Yhtiö vuokraa 1.1.2026 lähtien Laatikkotehtaankatu 3A -kiinteistön Lahden kaupungilta. Vuokraus siirrettiin Paavolakiinteistöt Oy:ltä Lahden Tiedepuistolle, koska Laatikkotehtaankatu 3A:n vuokralaiset ovat lähes kaikki Lahden Tiedepuiston vuokralaisia.

Yhtiön talous tulee arvion mukaan toteutumaan vuoden 2026 aikana pääosin budjetin mukaisesti. Pääomistajan asettama tilojen täyttöastetavoite 95 % saavutettiin vuoden 2025 aikana ja ennusteen mukaan se kantaa myös vuoden 2026.

PITKÄAIKAISET LAINAT

Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät pitkäaikaiset velat yhteensä 1.491.078,57 euroa.

TIEDOT OLENNAISTEN TASEEN ULKOPUOLISTEN JÄRJESTELYJEN LUONTEESTA JA LIIKETOIMINNALLISESTA TARKOITUKSESTA SEKÄ TALOUDELLISTEN SITOUMUSTEN YHTEISMÄÄRÄ

Taseen ulkopuolisten järjestelyjen luonne ja liiketoiminnallinen tarkoitus

Yhtiö on ollut velvollinen tarkistamaan vuosina 2010-2016 valmistuneiden kiinteistöinvestointien arvonalisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Alv-vastuut ovat siirtyneet Osaamiskiinteistöt Oy:n (Y-tunnus 0857783-2) jakautumisessa vuonna 2018. Alv-vastuu on päättynyt 2025.

Yhtiöllä on vuokrasopimus kohteesta Laatikkotehtaankatu 3a Lahden kaupungilta. Sopimus on voimassa 6 kuukauden irtisanomisajalla.

Yhtiöllä on maanvuokrasopimus kohteesta Laatikkotehtaankatu 2 Lahden kaupungilta. Sopimus on voimassa 3 kuukauden irtisanomisajalla.

Yhtiöllä on maanvuokrasopimus kohteesta Kampusraitti Lahden kaupungilta. Sopimus on voimassa 12 kuukauden irtisanomisajalla.

Taseen ulkopuolisten taloudellisten sitoumusten yhteismäärä

Kiinteistökiinnitykset (ei vakuutena)	5 571 301,00 eur
Vuokravastuu 2025	1800,00 eur
Vuokravastuu 2025	2161,00 eur
Vuokravastuu 2025	2436,62 eur
Kiinteistöinvestoinnin arvonlisäverovastuu	0,00 eur
Sitoumukset yhteensä	5 577 698,62 eur

TIEDOT EMOYRITYKSESTÄ

Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuisto kuuluu tytäryrityksenä Spatium Toimitilat Oy alakonserniin, jonka emoyhtiö on Lahden kaupunki ja kotipaikka Lahti. Konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa Lahden kaupungintalolta, osoitteesta Harjukatu 31, 15100 Lahti.

LIIKETOIMET INTRESSITAHOJEN KANSSA

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketoimet:

Myynti konserniyhteisöille yhteensä

Muut konserniyhtiöt 284.399,11

Korkotuotot 35.636,31

Yhteensä 320.035,42

Ostot konserniyhteisöiltä yhteensä

Muut liiketoiminnan kulut 485.494,51

Korkokulut 74.923,73

Yhteensä 560.418,24

Saamiset saman konsernin yrityksiltä

Myyntisaamiset 9.344,02

Lainasaamiset 1.302.554,24

Yhteensä 1.311.898,26

Velat saman konsernin yrityksille

Velat saman konsernin yrityksille 5.773.550,77

Ostovelat 54.052,87

Yhteensä 5.827.603,64

HENKILÖSTÖ

Tilikauden aikana yhtiön palveluksessa oli keskimäärin 3 henkilöä.

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

2025

2024

Sidottu oma pääoma

Osakepääoma 1.1	2.500,00	2.500,00
Lisäykset	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00
Osakepääoma 31.12	2.500,00	2.500,00

Sidottu oma pääoma yhteensä

2.500,00 2.500,00

Vapaa oma pääoma

Muut rahastot 1.1.	13.176.257,13	13.176.257,13
Muut rahastot 31.12.	13.176.257,13	13.176.257,13

Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	2.342.211,19	1.783.172,58
Edellisen tilikauden voitto/tappio	425.379,81	559.038,61
Jaetut osingot	-500.000,00	0,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio 31.12.	2.267.591,00	2.342.211,19

Tilikauden voitto/tappio	436.661,45	425.379,81
--------------------------	------------	------------

Vapaa oma pääoma yhteensä

15.880.509,58 15.943.848,13

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ

15.883.009,58 15.946.348,13

LASKELMA OYL 13:5 §:N JAKOKELPOISESTA VAPAASTA OMASTA PÄÄOMASTA

Voitonjakokelpoiset varat

2025

2024

Muut vapaat rahastot	13.176.257,13	13.176.257,13
Tilikauden voitto/tappio	436.661,45	425.379,81
Edellisten tilikausien voitto/tappio	2.267.591,00	2.342.211,19

Jakokelpoinen oma pääoma yhteensä

15.880.509,58 15.943.848,13

HALLITUKSEN EHDOTUS JAKOKELPOISEN VAPAAN OMAN PÄÄOMAN KÄYTÖSTÄ

Hallitus esittää, että yhtiön vapaan oman pääoman osoittama 15.880.509,58 suuruinen jakokelpoinen vapaa oma pääoma käytetään seuraavasti:

Hallitus esittää varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2025 maksetaan osinkoa 174.664 euroa. Osinko maksetaan osakkaille, jotka on merkitty yhtiön osakasluetteloon.

Tilikauden voitto 436.661,45 euroa siirretään yhtiön vapaisiin omiin pääomiin edellisten tilikausien voitto -tilille.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu osingonjako vaaranna hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksukykyä.

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 16.2.2026 (Sähköisesti allekirjoitettu)

Jesse Reponen, toimitusjohtaja

Juha Rostedt, hall. pj.

Jarkko Nissinen, varapj.

Jouni Kanervo

Merja Holmén

Janita Markwort

Minna-Maija Salomaa

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään (sähköisen allekirjoituksen osoittamana päivänä) annettu kertomus.

Helsingissä _____._____.2026

BDO Audiator Oy

Lauri Roti, KHT

LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA

Kirjanpidot ja tositelajit sekä niiden säilyttämistapa

Tilinpäätös

Tilinpäätös ja tase-erittelyt

Tililuettelo ja saldoluettelot

Tilikohtainen tuloslaskelma

Tilikohtainen tase

Tililuettelo

Kirjanpidot

Pääkirjat

Myyntireskontra

Ostoreskontra

Palkkakirjanpito

Tositelajit

2	Suoritukset
5	Ostolaskut
6	Maksut
9	Sopimuslaskut
17	Autom.kirjaukset
46	Kuittienhallinta
51	Palkat suorasiirto
61	Myynnin hallinta
80	Muistiotositteet
82	Poistotositteet
90	Tilinpäätöstositteet
210	ND TITO

*

Aineisto säilytetään digitaalisena.

Tilinpäätös, tililuettelo ja tilinpäätöserittelyt säilytetään sähköisessä muodossa.

Kirjanpidot löytyvät Fivaldin arkistosta nimensä mukaisissa hakemistoissa pdf-muotoisina aika- ja asijärjestyksessä olevina kuukausikohtaisina tulosteina.

Osto-, myynti- ja pankkitositteet löytyvät pdf-tiedostoina sarjansa mukaan nimetyissä hakemistoissa ja tositetiedoston nimi alkaa aina tositteen numerolla. Ostolaskut ovat saatavilla myös HTML- ja csv-muotoisina. Muut tositteet ovat digitositteina.

This document contains 16 pages before this page

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

This document contains 17 pages before this page

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende