

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n osakkeenomistajille

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 2025

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n varsinainen yhtiökokous pidetään **30.5.2025 kello 10.00 alkaen. Kokous järjestetään hallituksen päätöksellä yhtiöjärjestyksen mukaisesti ilman kokouspaikkaa ainoastaan Teams-sovelluksen välityksellä.**

Kokouksessa käsitellään:

1. Yhtiöjärjestyksen varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määräämät asiat

Helsingissä 30. huhtikuuta 2025

JÄTKÄSAAREN PYSÄKÖINTI OY

Hallitus

LIITTEET

- LIITE 1 Esityslista
- LIITE 2 Toimintakertomus ja tilinpäätös tilikaudelta 2024
- LIITE 3 Tilintarkastuskertomus tilikaudelta 2024
- LIITE 4 Talousarvio vuodelle 2025

Osakkeenomistajan edustajan tulee yhtiöjärjestyksen mukaisesti ilmoittaa kokoukseen osallistumisestaan 23.5.2025 klo 12.00 mennessä. Ilmoittautuminen tapahtuu sähköpostitse osoitteeseen paivi.gronroos@retta.fi. Ilmoittautumisen mukana on toimitettava osakasyhtiön antama valtakirja tai muu todistus edustamisoikeudesta sekä siinä on ilmoitettava omat yhteystietonsa Teams-linkin/-kutsun toimittamista varten.

Hallituksen päätösesitykset ovat nähtävänä Retta Managementin tiloissa osoitteessa Viikinkaari 6, 00790 Helsinki ma – pe klo 10.00 – 15.00 kahden viikon ajan ennen kokousta.

ESITYSLISTA

1. Kokouksen avaus
2. Kokouksen puheenjohtajan, sihteerin ja pöytäkirjantarkastajien/ääntenlaskijoiden valinta
3. Kokouksen osanottajien toteaminen
4. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
5. Esityslistan hyväksyminen työjärjestykseksi
6. Esitetään toimintakertomus ja tilinpäätös 2024
7. Esitetään tilintarkastuskertomus 2024
8. Päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta
9. Päätetään taseen osoittaman tuloksen käyttämisestä
Hallitus esittää, että tilikauden tappio 1 631 339,68 euroa kirjataan yhtiön vapaan oman pääoman tulostilille ja että osinkoa ei jaeta.
10. Päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
11. Päätetään talousarvion vahvistamisesta ja B1-4 ja C-osakesarjojen osakkeenomistajilta perittävien vastikkeiden määrästä
12. Päätetään hallituksen jäsenille ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista
13. Kokouksen päättäminen

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy

01.01.2024-31.12.2024

Säilytysaika 31.12.2034 asti

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy - 2509726-7

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2024 - 31.12.2024

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	11
Talousarviovertailu	16
Tuloslaskelma	17
Tase	19
Taseen liitetiedot	21
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	26
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	27

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2034 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2030 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut Retta Oy, 3434128-4.

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.-31.12.2024

YLEISTÄ

Perustietoja yhtiöstä

Yhtiö on perustettu 21.9.2012 ja merkitty kaupparekisteriin 12.11.2012. Tilikausi oli yhtiön kahdestoista. Yhtiö kuuluu Helsingin kaupunkikonserniin tytäryhteisönä.

Yhtiön toimialana on osana Helsingin kaupunkikonsernia maanvuokraoikeuden perusteella omistaa, toteuttaa, hallinnoida ja ylläpitää Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) Jätkäsaaren uuden asuin- ja toimitila-alueen osayleiskaavan nro 11350 rajaamalle alueelle rakennettavia kahta tai useampaa korttelia palvelevia yhteispysäköintilaitoksia sekä niihin mahdollisesti sijoitettavia yhteisväestönsuoja- ja muita tiloja. Yhtiö voi lisäksi järjestää näihin liittyviä alueellisia palveluita.

Yhtiö toimii ympäristöasioissa vastuullisesti ja kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti. Yhtiö pyrkii toiminnassaan tehokkaaseen ja ympäristöä säästävään energiankäyttöön.

Yhtiö voi toimintaansa varten omistaa ja hallita osakkeita, kiinteistöjä ja rakennuksia. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella. Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa osakkeenomistajilleen osinkoa, vaan mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen. Yhtiö voi harjoittaa vuorottaispysäköintiin liittyvää toimintaa.

HALLINTO

Yhtiökokoukset

Vuoden 2024 varsinainen yhtiökokous pidettiin 29.5.2024. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat. Lisäksi kokouksessa päätettiin valtuutuksen myöntämisestä hallitukselle hoitovastikkeiden lisäperintään tai perimättä jättämiseen sekä valtuutuksen myöntämisestä hallitukselle suunnattujen osakeantien järjestämiseen.

Hallitus

Hallituksen jäseninä ovat toimineet:

1.1.-31.12.2024

Outi Sääntti, puheenjohtaja
Keijo Härkönen
Mia Kajan
Tuomo Sipilä
Nina Vallius

Hallituksen toimikausi on kaksi (2) vuotta päättyen valintaa seuraavan toisen varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitus kokoontui tilikauden aikana 6 kertaa.

Toimitusjohtaja

Yhtiön toimitusjohtajana toimii Mikko Syrjänen.

Henkilöstö

Yhtiön palveluksessa toimii toimitusjohtajan lisäksi tekninen isännöitsijä.

Palkat ja palkkiot

Tilikauden aikana maksettiin palkkoja ja palkkioita yhteensä 86 025,64 €.

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajana toimii BDO Oy päävastuullisena tilintarkastajanaan Teemu Koski, KHT.

Isännöinti- ja taloushallintopalvelut

Yhtiö on ostanut isännöinti- ja taloushallintopalvelut Retta Services Oy:ltä.

Kiinteistöhuoltopalvelut

Yhtiö on ostanut kiinteistöhuolto- ja siivouspalvelut PHM Liikekiinteistöt Oy:ltä.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE

Pysäköintilaitosten rakentaminen ja käyttö

Maanalaisen kalliopysäköintilaitos Rokkiparkin käyttö oli tilikauden aikana pääosin normaalia ja siellä tehtiin tavanomaisia yllä- ja kunnossapitotöitä. Vuonna 2024 aloitettiin laitoksen sisäänajon tehostamisen suunnittelu.

Atlantinkaaren pysäköintilaitoksessa toimii Lidl Suomi Ky:n päivittäistavarakauppa ja laitoksen 1. pysäköintikerros on varattu Lidl Suomi Ky:n asiakaspysäköintiin. Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n ja Lidl Suomi Ky:n välille on solmittu hallinnanjakosopimus, jossa on sovittu rakennuksen yllä- ja kunnossapitoon liittyvästä vastuiden ja kustannusten jaosta osapuolten kesken. Pysäköintilaitoksen käyttö oli tilikauden aikana normaalia ja siellä tehtiin tavanomaisia yllä- ja kunnossapitotöitä.

Saukonlaiturin pysäköintilaitoksen käyttö oli tilikauden aikana normaalia ja siellä tehtiin pääosin tavanomaisia yllä- ja kunnossapitotöitä. Laitoksessa sijaitsevat kaksi kiinteistöhuollon varikkotilaa ja jätteiden lajitteluhuone on vuokrattu ulkopuolisille kiinteistöhuolto- ja jätehuoltoyrityksille.

Tukeakseen pysäköintilaitosten toiminta-alueen aluerakentamista yhtiö on rakennuttanut sekä Atlantinkaaren että Saukonlaiturin pysäköintilaitokset jonkin verran etupainotteisesti alueen asuntokiinteistöjen rakentamisaikatauluihin verrattuna. Tästä johtuen pysäköintilaitosten osakemerkinnät on tehty vasta osittain.

Koska laitosten rakentaminen rahoitetaan kokonaisuudessaan osakkaiden maksamilla osakkeiden merkintähinnoilla ja kaikkia osakemerkintöjä ei ole tehty, on osa laitosten rakentamiskustannuksista pitänyt rahoittaa Helsingin kaupungin yhtiölle myöntämillä lainoilla. Lainojen lyhennykset ja korot katetaan yhtiölle tuloutuvilla osakemerkintäsuorituksilla eivätkä ne rasita osakkeensa jo merkinneiden osakasyhtiöiden hoitovastiketta.

Uuden Melkinlaiturin pysäköintilaitoksen rakentaminen jatkui koko tilikauden ajan. Laitos valmistuu kesäkuussa 2025. Pysäköintilaitoksen toteuttajana toimii Fira Rakennus Oy.

Talous

Perityt vastikkeet ja käyttökorvaukset (alv 0)

	1.1. – 31.5.2024	1.6. – 31.12.2024
Hoitovastike B1-osake	32,26 €/osake/kk	32,26 €/osake/kk
Hoitovastike B2-osake	40,32 €/osake/kk	45,00 €/osake/kk
Hoitovastike B3-osake	47,00 €/osake/kk	47,00 €/osake/kk
Hoitovastike C-osake	0,44 €/osake/kk	0,54 €/osake/kk

Lainat ja vakuudet sekä omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasitteet ja kiinnitykset sekä panttikirjat

	Helsingin kaupunki nro 3941004043
Lainan saldo 1.1.2024	7 000 000,00 €
Lyhennykset	0,00 €
Korko	330 400,00 €
Lainan saldo 31.12.2024	7 000 000,00 €
Laina-aika päättyy	30.11.2029

Lainalle 3941004043 on saatu lyhennysvapaata 30.11.2025 saakka.

Lainan 3941004043 vakuutena on seuraavat Saukonlaiturin pysäköintilaitokseen kohdistuvat kiinnitykset:

Kohde: 91-20-68-1-L1
 Kiinnitys: MML/631689-631692/72/2019
 Kiinnityksen määrä: 6 300 000 € x 4 = 25 200 000 €
 Panttikirjojen haltija: Helsingin kaupunki

Yhtiöllä on lisäksi Atlantinkaaren pysäköintilaitokseen kohdistuvat kiinnitykset:

Kohde: 91-20-831-1-L1
 Kiinnitys: MML/634530-634533/72/2019
 Kiinnityksen määrä: 3 810 000 € x 4 = 15 240 000 €
 Panttikirjat ovat yhtiön hallinnassa

Lisäksi yhtiöllä on seuraavat tonttien vuokraoikeuteen kohdistuvat kiinnitykset:

Rokkiparkki
 Kohde: 91-20-17-7-L1
 Kiinnitys: MML/149405/72/2013
 Kiinnityksen määrä: 47 900 €

Saukonlaituri
 Kohde: 91-20-68-1-L1
 Kiinnitys: MML/605181/72/2018
 Kiinnityksen määrä: 12 000 €

Atlantinkaari
 Kohde: 91-20-831-1-L1
 Kiinnitys: MML/604905/72/2018 ja MML/605058/72/2018
 Kiinnitysten määrät: 160 000 € ja 7 400 €

Talousarvion toteutuminen

Yhtiön tuotot toteutuivat pääosin talousarvion mukaisina. Hoitokulujen osalta olennaisimmat budjettilylytykset kohdistuivat käyttöön ja huoltoon turva- ja pysäköintijärjestelmien ennakoimattomien korjaus- ja uusimistarpeiden vuoksi sekä korjauksiin.

Tiedot omista osakkeista ja osakekirjoista

Yhtiön hallussa ei ole omia osakkeita.
Osakekirjoja ei ole painettu.

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistöjen täysarvovakuutukset If Vahinkovakuutusyhtiö Oyj:ssä. Vakuutus-turva sisältää omaisuusvakuutuksen lisäksi toiminnanvastuu-, oikeusturva- sekä hallin-nonvastuuvakuutuksen.

Tehdyt kunnossapito- ja uudistustoimet tilikauden aikana

Yhtiön pysäköintilaitoksissa tilikauden aikana tehdyt korjaustyöt olivat tavanomaisia kunnossa- ja ylläpitoon liittyviä korjauksia.

Osakemerkinnät

Yhtiö on jatkanut merkintäsopimuksien tekemistä vuoden 2024 aikana. Tilikauden aikana merkittiin Rokkiparkin C-osakkeita 341 kpl ja Melkinlaiturin B4-osakkeita 87 kpl. Yhteensä osakemerkintöjä on tehty seuraavasti:

osakelaji	merkinnät kpl	merkintähinnat yht. €
B1	881	41 479 267,80
B2	378	12 196 787,20
B3	408	15 181 325,70
B4	245	9 479 351,90
C	7 952	15 419 698,89

Osakkeiden merkintää jatketaan niiden Jätkäsaaren alueelle rakennettavien yhtiöiden osalta, joille osoitetaan velvoitepaikkoja pysäköintilaitoksissa.

Osakemerkintämaksut kirjataan osakeantipäätösten mukaisesti sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Arvonlisäverollisuus

Yhtiö on rekisteröity arvonlisäverovelvolliseksi pysäköintiliiketoiminnasta. Lisäksi yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta vuokratavien tilojen osalta.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Uuden pysäköintilaitoksen (Melkinlaituri) rakentamishanke jatkuu aikataulun ja budjetin mukaisesti ja valmistuu kesäkuussa 2025. Melkinlaiturin alueelle aiemmin valmistuvien pysäköintiyhtiön osakkaiksi tulevien kiinteistöyhtiöiden velvoitepysäköintipaikat osoitetaan yhtiön muista pysäköintilaitoksista Melkinlaiturin pysäköintilaitoksen valmistumiseen saakka.

ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Suunnattuja osakeanteja jatketaan kaikkien pysäköintilaitosten osalta. Uuden, Melkinlaiturin alueelle rakennettava pysäköintilaitos valmistuu kesällä 2025.

SELONTEKO SISÄISEN VALVONNAN, RISKIENHALLINNAN JA SOPIMUSTEN HALLINNAN JÄRJESTÄMISESTÄ VUODELTA 2024

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n hallitus on valvonut, että yhtiö on toiminut kaupungin hallituksen konsernijaoston hyväksymien tavoitteiden ja ohjeiden mukaisesti sekä ohjannut tytäryhteisön toimintaa.

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toimitusjohtaja on huolehtinut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan asianmukaisesta järjestämisestä kaupunkikonsernin ohjeiden mukaisesti.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen

Yhtiön hallinnossa, tilinpäätöksessä, johtamisessa ja edustamisessa noudatettavat periaatteet määräytyvät osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen, Helsingin kaupungin antaman konserniohjeistuksen ja hallituksen työjärjestyksen mukaisesti.

Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Keskeisiä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan menettelyjä ovat omistajastrategian huomioon ottaminen, hallitustyöskentely, tilinpäätös ja tilintarkastus, kokous- ja raportointimenettelyt, korjaus- ja rakentamishankkeiden riittävä ja asiantunteva hankeorganisaatio, hankkeiden rakentamisen ja rahoituksen riittävän laajat suunnitelmat, tavara- ja palveluhankintasopimukset, pitkän aikavälin tekninen ja taloudellinen suunnittelu, huolto-ohjelmat, tarvittavan asiantuntemuksen käyttö erityisasiantuntijatehtävissä, seuranta-, tarkastus- ja katselmointimenettelyt, kuntotutkimukset, lukosto- ja avainhallinnan menettelyt, tietojärjestelmien käyttöoikeus-, suojaus- ja varmistusmenettelyt, laskujen tarkastuksen ja hyväksymisen eriyttäminen, huolehtiminen tilaajan selvitys- ja rakentamisen ilmoitusvelvoitteista, sopimus- ja dokumentinhallintamenettelyt (projektipankit yms.), sähköinen huoltokirja ja sähköiset ja paperimuotoiset arkistot sekä oikein mitoitettu vakuutusturva.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toteutumisen arviointi

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n hallitus arvioi sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämistä, toimeenpanoa ja toimivuutta hallituksen päätösten ja ohjeiden mukaisen toimitusjohtajan ja muiden tarvittavien tahojen raportoinnin (projekti-, talous- ym. raportit) kautta.

Arvio sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan nykytilasta

Tekemänsä arvioinnin perusteella Jätkäsaaren Pysäköinti Oy esittää, että yhtiön sisäi-

sen valvonnan ja riskienhallinnan tila vastaa yhtiön liiketoiminnan tilaa ja että sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toimintamenettelyjen kehittämistä jatketaan.

Toteutuneet merkittävät riskit

Tilikauden aikana toteutui yksi merkittävä riski. Yhtiön Saukonlaiturin pysäköintilaitoksen kovabetonipinnoite irtosi kohtuullisen suurelta alalta rakennuksen kattokerroksen pysäköintitasolta. Vaurio on havaittu vasta takuuaajan jälkeen ja nyt yhtiö neuvottelee rakennusurakoitsijan kanssa vahingon korjaamisesta ja kustannusvastuusta.

Merkittävimmät riskit ja niiden hallinta

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy on arvioinut merkittävimpiä riskejä (strategiset, taloudelliset, toiminnalliset). Merkittävimpiä riskejä ovat:

- rakennushankkeiden suunnittelun, toteutuksen tai rahoitusjärjestelyjen epäonnistuminen – riskejä hallitaan varmistamalla mahdollisimman hyvin ammatimaisen hankeorganisaation valinta ja tarkalla taloussuunnittelulla, lisäksi tulee varmistaa rakentamisen oikea-aikaisuus
- tulipalot – hallitaan suunnitelmallisella ja ammattimaisella kiinteistöjen ylläpidolla, paloturvallisuusvelvoitteista huolehtimisella, suojeleuhjeiden noudattamisella sekä oikein mitoitettulla vakuutusturvalla
- vesivahingot – hallitaan suunnitelmallisella ja ammattimaisella kiinteistöjen ylläpidolla, suunnitelmallisella ja oikea-aikaisella kunnossapidolla sekä oikein mitoitettulla vakuutusturvalla
- muut omaisuus- ja henkilövahinkoriskit – hallitaan suunnitelmallisella ja ammattimaisella kiinteistöjen ylläpidolla, suunnitelmallisella ja oikea-aikaisella kunnossapidolla, paloturvallisuuden varmistamisella, riittävällä vartiointilla, pelastussuunnittelulla, lukostojen asianmukaisella hallinnalla sekä oikein mitoitettulla vakuutusturvalla

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kehittämiskohteet ja kehittäminen

Arvioinnissa on todettu kuluneella tilikaudella parantamista ja kehittämistä vaativat seuraavat sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan epäkohdat / puutteet / kehittämistarpeet ja -kohteet: yhtiölle rakennettavan pysäköintilaitoksen rakentamisen oikea-aikaisuuden varmistaminen sekä kiinteistöjen ylläpidossa havaitut kehittämiskohteet.

Edellä mainitut poikkeamat on korjattu ja korjataan poikkeamia havaittaessa. Riittävän tiedon saanti on varmistettu yhteistyössä palveluntuottajien kanssa ja kiinteistöhuollon toimintaa ohjataan ja valvotaan säännöllisesti.

Sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa on kehitetty vuoden 2024 aikana jatkamalla keskenäisten rakennushankkeiden osalta tilaajan tehostettua edunvalvontaa.

Vuoden 2025 aikana kehitetään sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa jatkamalla vuonna 2024 käytettyjä toimenpiteitä sekä toteuttamalla kiinteistöjen suunnitelmallista ylläpitoa.

Sopimusten hallinnan järjestäminen

Sopimusten hallinta on yhtiössä järjestetty siten, että se on sisäänrakennettu osaksi yhtiön sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa. Yhtiön hallitus on päättänyt toimitusjohtajan hankintavaltuudet, joiden puitteissa voidaan toteuttaa tarvittavia hankintoja yhtiökokouksen vahvistaman talousarvion määrittämissä puitteissa.

Merkittävimmissä hankinnoissa ja sopimusten valmistelussa käytetään tarvittavaa asian-
tuntijapalvelua. Urakka- ja palvelusopimuksissa hyödynnetään kansallisesti laajassa käy-
tössä olevia sopimusmalleja ja yleisiä sopimusehtoja.

Sopimukset ja tilaukset tehdään kirjallisesti. Sopimukset tallennetaan sähköiseen järjes-
telmään ja kaikista erillisistä tilauksista tehdään merkitä yhtiön tilausseurantaan.

Urakkasopimukset valvotaan katselmoinneilla ja tarkastuksilla. Kiinteistöhoitosopimuk-
sia valvotaan sähköisen huoltokirjan kautta sekä katselmoinneilla ja tarkastuksilla.

Yhtiön toimitusjohtaja seuraa hankintojen, rakennus- ja muiden hankkeiden sekä talous-
arvion toteutumista ja raportoi hallitukselle säännöllisesti niiden toteutumisesta ja mah-
dollisista poikkeamista.

Sopimusten hallinnan toteutumisen arviointi

Yhtiö on arvioinut sopimusten hallinnan järjestämistä, sopimusprosessien määrittelyä ja
prosessien täsmentämisen tarvetta mm. toimitusjohtajan raportoinnin, merkittävimpien
hankkeiden hankeraportoinnin ja sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toteutumisen ar-
vioinnin avulla.

Arvio sopimusten hallinnan nykytilasta

Tekemänsä arvioinnin perusteella Jätkäsaaren Pysäköinti Oy esittää, että yhtiön sopi-
musten hallinnan tila on kohtalainen ja että sopimushallinnan toimenpiteitä kehitetään
jatkuvasti

Toteutuneet merkittävät sopimusriskit

Tilikauden aikana ei ole toteutunut merkittäviä sopimusriskejä.

Merkittävimmät sopimusriskit ja niiden hallinta

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy on arvioinut merkittävimpiä sopimusriskejä, joita ovat:

- Melkinlaiturin pysäköintilaitoksen rakennusurakan viimeistely
- pysäköintilaitosten takuuajan töiden loppuunsaattaminen
- palvelusopimusten mukaisten suoritusten täyttämättä jääminen

Sopimusten hallinnan kehittämiskohteet ja kehittäminen

Arvioinnissa on todettu kuluneella tilikaudella kehittämistä vaativat seuraavat sopimusten
hallinnan epäkohdat /puutteet /kehittämistarpeet ja -kohteet:

- sähköisen sopimustenhallinnan asianmukainen järjestäminen
- sopimusten tallentaminen sopimustenhallintajärjestelmään
- sopimustenhallinnan prosessien täsmentäminen ja vakiinnuttaminen

HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN TULOSTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Hallitus esittää, että tilikauden tappio 1 631 339,68 € kirjataan yhtiön oman pääoman
voitto- ja tappiotilin vähennykseksi ja että osinkoa ei jaeta.

Poistot

Yhtiö teki suunnitelman mukaiset poistot rakennuksista -1 541 937,07 €.

JATKASAAREN PYSÄKOINTI OY

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

AUTOHALLIVASTIKE B1

31.12.2024

HOITOPUOLEN TUOTOT

Hoitovastikkeet	341 052,72
Vuokrat	339 423,13
Käyttökorvaukset	235 537,98
Rahastojen lisäys	0,00
Korko- ja muut rahoitustuotot	102 117,08
Muut kiinteistön tuotot	3 055,60

HOITOTUOTOT YHTEENSÄ

1 021 186,51

HOITOPUOLEN KULUT

Henkilöstökulut	55 236,03
Korko- ja muut rahoituskulut	186,15
Aktivoinnit	0,00
Muut hoitokulut	962 450,60

HOITOKULUT YHTEENSÄ

1 017 872,78

TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ

3 313,73

ED. TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ

10 162 944,19

AUTOHALLIVASTIKE B1 YLI-/ALIJÄÄMÄ

10 166 257,92

AUTOHALLIVASTIKE B2

31.12.2024

HOITOPUOLEN TUOTOT

Hoitovastikkeet	195 274,80
Vuokrat	190 843,67
Käyttökorvaukset	39 435,37
Korko- ja muut rahoitustuotot	67 903,97
Muut kiinteistön tuotot	2 313,73

HOITOTUOTOT YHTEENSÄ

495 771,54

HOITOPUOLEN KULUT

Henkilöstökulut	37 314,14
Aktivoinnit	7 295,20
Korkokulut	165,27
Muut hoitokulut	277 581,44

HOITOKULUT YHTEENSÄ

322 356,05

TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ

173 415,49

ED. TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ

19 999,39

AUTOHALLIVASTIKE B2 YLI-/ALIJÄÄMÄ

193 414,89

AUTOHALLIVASTIKE B3

31.12.2024

HOITOPUOLEN TUOTOT

Hoitovastikkeet	230 112,00
Vuokrat	23 921,42
Käyttökorvaukset	41 939,44
Korko- ja muut rahoitustuotot	34 501,91
Muut kiinteistön tuotot	69,46

HOITOTUOTOT YHTEENSÄ

330 544,23

HOITOPUOLEN KULUT

Henkilöstökulut	28 070,23
Lainojen lyhennykset	0,00
Aktivoinnit	0,00
Korkokulut	155,21
Muut hoitokulut	175 572,60

HOITOKULUT YHTEENSÄ

203 798,04

TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ

126 746,19

ED. TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ

-157 405,51

AUTOHALLIVASTIKE B3 YLI-/ALIJÄÄMÄ

-30 659,33

MELKINLAITURI B4

31.12.2024

HOITOPUOLEN TUOTOT

Hoitovastikkeet	0,00
Vuokrat	0,00
Käyttökorvaukset	0,00
Nostettu laina	
Korkotuotot	0,00

Muut kiinteistön tuotot

Aktivoinnit

HOITOTUOTOT YHTEENSÄ

0,00

HOITOPUOLEN KULUT

Henkilöstökulut	0,00
Aktivoinnit	0,00
Muut hoitokulut	23 481,23

HOITOKULUT YHTEENSÄ

23 481,23

TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ

-23 481,23

ED. TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ

-16 433,26

B4-VASTIKE C YLI-/ALIJÄÄMÄ

-39 914,49

VSS-VASTIKE C

31.12.2024

HOITOPUOLEN TUOTOT

Hoitovastikkeet	44 263,79	
Käyttökorvaukset	-32,97	
Korkotuotot	3 603,22	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ		47 834,04

HOITOPUOLEN KULUT

Henkilöstökulut	5 608,69	
Korko- ja muut rahoituskulut	4,14	
Muut hoitokulut	81 218,00	
HOITOKULUT YHTEENSÄ		86 830,83

TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ

-38 996,79

ED. TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ

-80 713,96

VSS-VASTIKE C YLI-/ALIJÄÄMÄ

-119 710,75

INVESTOINTI B2

31.12.2024

INVESTOINTITUOTOT

SVOP-sijoitukset	0,00	
Lainan nostot	0,00	
INVESTOINTITUOTOT YHTEENSÄ		0,00

INVESTOINTIKULUT

Investointikustannukset	7 295,20	
Lainan korot	330 400,00	
INVESTOINTIKULUT YHTEENSÄ		337 695,20

TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ

-337 695,20

ED. TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ

-2 801 077,61

INVESTOINTI B2 YLI-/ALIJÄÄMÄ

-3 138 772,81

INVESTOINTI B3

31.12.2024

INVESTOINTITUOTOT

SVOP-sijoitukset

0,00

Lainan nostot

INVESTOINTITUOTOT YHTEENSÄ

0,00

INVESTOINTIKULUT

Investointikustannukset

0,00

Lainan korot

0,00

Lainan lyhennys

0,00

INVESTOINTIKULUT YHTEENSÄ

0,00

TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ

0,00

ED. TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ

-58 568,25

INVESTOINTI B3 YLI-/ALIJÄÄMÄ

-58 568,25

INVESTOINTI B4

INVESTOINTITUOTOT

SVOP-sijoitukset

4 570 125,30

Lainan nostot

INVESTOINTITUOTOT YHTEENSÄ

4 570 125,30

INVESTOINTIKULUT

Investointikustannukset

12 255 841,48

Lainan korot

INVESTOINTIKULUT YHTEENSÄ

12 255 841,48

TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ

-7 685 716,18

ED. TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ

3 658 611,46

INVESTOINTI B4 YLI-/ALIJÄÄMÄ

-4 027 104,72

INVESTOINTI C

INVESTOINTITUOTOT

SVOP-sijoitukset

2 208,17

Lainan nostot

INVESTOINTITUOTOT YHTEENSÄ

2 208,17

INVESTOINTIKULUT

Investointikustannukset

0,00

Lainan korot

INVESTOINTIKULUT YHTEENSÄ

0,00

TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ

2 208,17

ED. TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ

0,00

INVESTOINTI B4 YLI-/ALIJÄÄMÄ

2 208,17

TASMAYTYS	31.12.2024	
JÄÄMÄT		
Autohallivastike B1	10 166 257,92	
Autohallivastike B2	193 414,89	
Autohallivastike B3	-30 659,33	
Melkinlaituri B4	-39 914,49	
VSS-vastike C	-119 710,75	
Investointi B2	-3 138 772,81	
Investointi B3	-58 568,25	
Investointi B4	-4 027 104,72	
Investointi C	2 208,17	
JÄÄMÄT YHTEENSÄ		2 947 150,63
Rahoitusomaisuus	3 148 496,59	
Lyhytaikainen vieras pääoma	-201 345,96	
RAHOITUSVALMIUS		2 947 150,63
	Ero	0,00

Talousarviovertailu

	01.01.2024 - 31.12.2024	Budjetti 2024	Ero %
TALOUSARVIOVERTAILU			
KIINTEISTÖN TUOTOT			
Vastikkeet			
Hoitovastikkeet	810 703,31	735 855,00	(10,17 %)
Vastikkeet yhteensä	810 703,31	735 855,00	(10,17 %)
Vuokrat	554 188,22	332 000,00	(66,92 %)
Käyttökorvaukset	316 879,82	346 500,00	(-8,55 %)
Muut kiinteistön tuotot	5 644,54	0,00	
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	1 687 415,89	1 414 355,00	(19,31 %)
Luottotappiot ja muut oikaisuerät			
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-205,75	0,00	
Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä	-205,75	0,00	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Kiinteistön hoitokulut			
Henkilöstökulut	-126 179,05	-125 000,00	(0,94 %)
Hallinto	-115 916,34	-97 500,00	(18,89 %)
Käyttö- ja huolto	-400 088,68	-347 500,00	(15,13 %)
Ulkoalueiden hoito	0,00	-9 500,00	(-100,00 %)
Siivous	-37 832,55	-35 800,00	(5,68 %)
Lämmitys	-220 020,89	-240 000,00	(-8,32 %)
Vesi ja jätevesi	-28 185,43	-17 800,00	(58,35 %)
Sähkö ja kaasu	-179 622,84	-244 000,00	(-26,38 %)
Jätehuolto	0,00	-2 000,00	(-100,00 %)
Vahinkovakuutukset	-15 697,77	-21 000,00	(-25,25 %)
Vuokrat ja vastikkeet	-48 364,14	-43 650,00	(10,80 %)
Kiinteistövero	-210 667,95	-239 185,00	(-11,92 %)
Korjaukset	-12 621 860,36	-199 900,00	(6 214,09 %)
Ed. laskutettavat kulut	89 499,16	0,00	
/. Aktivoinnit taseeseen	12 263 136,68	0,00	
Muut hoitokulut	-2 028,00	-20 000,00	(-89,86 %)
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-1 653 828,16	-1 642 835,00	(0,67 %)
HOITOKATE	33 381,98	-228 480,00	(-114,61 %)

Tuloslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

01.01.2023 - 31.12.2023

TULOSLASKELMA

LIIKEVAIHTO

Vastikkeet	810 703,31	760 182,74
Vuokrat	554 188,22	484 701,16
Käyttökorvaukset	316 879,82	328 075,98

LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ

1 681 771,35 **1 572 959,88**

Liiketoiminnan muut tuotot

Muut kiinteistön tuotot	5 644,44	1 550,86
-------------------------	----------	----------

Liiketoiminnan muut tuotot

5 644,44 **1 550,86**

HENKILÖSTÖKULUT

Palkat ja palkkiot	-109 869,90	-97 159,12
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-7 873,22	-15 547,02
Muut henkilösivukulut	-4 673,26	-4 241,36

HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ

-122 416,38 **-116 947,50**

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Suunnitelman mukaiset poistot	-1 541 937,07	0,00
-------------------------------	---------------	------

POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ

-1 541 937,07 **0,00**

LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Hallinto	-115 916,34	-141 578,91
Käyttö ja huolto	-400 088,68	-484 931,85
Ulkoalueiden hoito	0,00	-3 665,00
Siivous	-37 832,55	-14 929,33
Lämmitys	-220 020,89	-225 111,20
Vesi ja jätevesi	-28 185,43	-25 305,09
Sähkö ja kaasu	-179 622,84	-292 810,34
Jätehuolto	0,00	-383,02
Vahinkovakuutukset	-15 697,77	-17 925,31
Vuokrat ja vastikkeet	-48 364,14	-40 656,26
Kiinteistövero	-210 667,95	-217 437,74
Korjaukset	-358 723,68	-414 555,86
Muut hoitokulut	83 708,49	-12 326,52
Luottotappiot	-205,65	0,00

LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT YHTEENSÄ

-1 531 617,43 **-1 891 616,43**

LIIKEVOITTO/-TAPPIO

-1 508 555,09 **-434 053,19**

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Muut korkotuotot konserniyrityksiltä	204 408,89	351 911,11
Muut korkotuotot muilta	552,29	163,25
Muut rahoitustuotot muilta	3 165,00	3 435,00

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Korkokulut muille	-330 500,45	-305 118,18
Muut rahoituskulut muille	-410,32	-45,84
RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ	-122 784,59	50 345,34
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-1 631 339,68	-383 707,85
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	-1 631 339,68	-383 707,85

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet	200 589,75	200 589,75
Rakennukset ja rakennelmat	78 485 838,64	79 942 762,52
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	13 428 738,63	1 250 615,14
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	92 115 167,02	81 393 967,41
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	92 115 167,02	81 393 967,41
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Myyntisaamiset	46 969,52	43 221,38
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	3 027 974,74	10 736 056,32
Muut saamiset	6 137,16	271 806,97
Siirtosaamiset	67 415,17	6 040,36
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	3 148 496,59	11 057 125,03
SAAMISET YHTEENSÄ	3 148 496,59	11 057 125,03
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
Rahat ja pankkisaamiset	0,00	3 264,35
RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ	0,00	3 264,35
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3 148 496,59	11 060 389,38
VASTAAVAA YHTEENSÄ	95 263 663,61	92 454 356,79

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 500,00	2 500,00
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	93 756 431,49	89 184 098,02
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-4 065 274,16	-3 681 566,31
Tilikauden voitto/tappio	-1 631 339,68	-383 707,85
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	88 062 317,65	85 121 323,86
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Velat saman konsernin yrityksille	6 300 000,00	7 000 000,00
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	6 300 000,00	7 000 000,00
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Saadut ennakot	18 948,91	22 965,21
Ostovelat	51 320,05	118 401,60
Velat saman konsernin yrityksille	717 357,91	62 926,61
Muut velat	3 911,16	8 656,89
Siirtovelat	109 807,93	120 082,62
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	901 345,96	333 032,93
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	7 201 345,96	7 333 032,93
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	95 263 663,61	92 454 356,79

Tilinpäätöksen liitetiedot 31.12.2024

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy on Helsingin kaupungin tytäryhteisö ja kuuluu Helsingin Kaupunki konserniin. Konsernitilinpäätös on saatavissa Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastolta, Pohjoisesplanadi 11-13 00170 Helsinki.

Tilinpäätösperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu pienyritysten säännösten mukaisesti (Valtioneuvoston asetus Pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015, 2. ja 3. luku)

Tuloslaskelmaa ja tasetta koskevat liitetiedot**Selvitys henkilöstöstä**

Tilikauden aikana yhtiön palveluksessa on ollut 2 henkilöä.

Selvitys poistoista

Pysyvien vastaavien suunnitelman mukaiset poistot on kirjattu käyttäen kaupunginvaltuuston hyväk.poistosuunnitelman mukaisia poistoaikoja ja menetelmiä seuraavasti:

Erä	Poistomenetelmä	
Rokkiparkki	Sm.tasapoisto 47 v.	902.957,16
Atlantinkaari	Sm.tasapoisto 56 v.	260.085,40
Saukonlaituri	Sm.tasapoisto 56 v.	378.894,51

HELSINGIN KAUPUNGIN TAI HELSINGIN KAUPUNKIKONSERNIIN KUULUVIEN YHTEISOJEN JA JÄTKÄSAAREN PYSÄKÖINTI OY:N VÄLISET LIIKETOIMET**Konsernitilin käyttöoikeustili ja käyttöoikeustilin luottolimiitti**

Yhtiöllä oli 1.1. – 31.12.2024 Helsingin kaupungin konsernitilin käyttöoikeustilin FI3416603001199424 luottolimiitti määrältään 10 000 000,00 €. Limiitti on vakuudeton.

Lainat Helsingin kaupungilta

Yhtiöllä on yksi Helsingin kaupungin myöntämä lainaa, nro 3941004043 määrältään 21 000 000,00 €, josta on nostettu 7 000 000,00 €. Laina 3941004043 on lyhennysvapaa 30.11.2025 saakka. Lainan käyttötarkoitus on yhtiön rakentamien pysäköintilaitosten väliaikainen rahoittaminen siihen saakka, kunnes em. laitosten kaikki osakkeet on merkitty.

Lainan nro 3941004043 vakuutena on kiinteistöön 91-20-68-1-L1 kohdistuvat kiinnitykset 631689-631692 yhteismäärältään 25 200 000,00 €.

Yhtiön pitkäaikaisista veloista erääntyy 3 500 000,00 euroa (arvio) myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

Muut merkittävät liiketoimet

Muut merkittävimmät liiketoimet tavanomaisin ehdoin Helsingin kaupungin tai Helsingin kaupunki - konserniin kuuluvien yhteisöjen ja Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n välillä ovat seuraavat:

- maanvuokrasopimukset
- kaukolämpö Helen Oy
- sähköenergia Helen Oy
- sähköön siirto Helen Siirtoverkko Oy
- vesi ja jätevesi Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY
- vuokrasopimus Koy Helsingin Toimitilat

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

	31.12.2024	31.12.2023
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut		
Liittymismaksut 1.1.	200 589,75	200 589,75
Lisäykset	0,00	0,00
Liittymismaksut 31.12.	200 589,75	200 589,75
Rakennukset		
Rakennukset 1.1.	79 942 762,52	78 657 623,74
Siirrot	85 013,19	1 285 138,78
Poistot	-1 541 937,07	0,00
Rakennukset 31.12	78 485 838,64	79 942 762,52
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	1 250 615,14	344 135,83
Lisäykset	12 263 136,68	2 191 618,09
Siirrot	-85 013,19	-1 285 138,78
Keskeneräiset hankinnat 31.12.	13 428 738,63	1 250 615,14
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	92 115 167,02	81 393 967,41

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot**OMA PÄÄOMA**

	31.12.2024	31.12.2023
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma 1.1./31.12.	2 500,00	2 500,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	2 500,00	2 500,00
Vapaa oma pääoma		
Sijoitetun vapaan omon rahasto 1.1.	89 184 098,02	81 283 363,61

Sijoitetun vapaan opon rahasto, lisäys	4 572 333,47	7 641 970,20
Sijoitetun vapaan opon rahasto 31.12.	93 756 431,49	89 184 098,02
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-4 065 274,16	-3 681 566,31
Tilikauden voitto/tappio	- 1 631 339,68	-383 707,85
Voittovarot 31.12.	-5 696 613,84	-4 065 274 16
Vapaa pääoma yhteensä	88 059 817,65	85 118 823,86
Oma pääoma yhteensä	88 062 317,65	85 121 323,86

Sijoitetun vapaan opon rahasto

Rokkiparkki B1-osakkeet	41 479 267,80
Rokkiparkki C-osakkeet	15 419 698,89
Atlantinkaari B3-osakkeet	15 181 325,70
Saukonlaituri B2-osakkeet	12 196 787,20
B4-osakkeet	9 479 351,90

Sijoitetun vapaan opon rahasto yhteensä 93 756 431,49

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt

Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen

Kiinteistötunnus 91-20-17-7-L1

Nro	Summa €	vahvistettu
MML/149405/72/2013	47 900,00	12.7.2013
Helsingin Kaupunki		
47 900,00		

Kiinteistötunnus 1-20-831-1-L1

Nro	Summa €	vahvistettu
MML/604905/72/2018	160 000,00	13.7.2018
Helsingin Kaupunki		
MML/605058/72/2018	7 400,00	13.7.2018
Helsingin Kaupunki		
MML/634530/72/2019	3 810 000,00	7.11.2019
Helsingin Kaupunki		
MML/634531/72/2019	3 810 000,00	7.11.2019
Helsingin Kaupunki		
MML/634532/72/2019	3 810 000,00	7.11.2019
Helsingin Kaupunki		

MML/634533/72/2019	3 810 000,00	7.11.2019
Helsingin Kaupunki		

15 407 400,00

Kiinteistötunnus 91-20-68-1-L1

Nro	Summa €	vahvistettu
MML/605181/72/2018	12 000,00	13.7.2018
Helsingin Kaupunki		
MML/631689/72/2019	6 300 000,00	6.11.2019
Helsingin Kaupunki		
MML/631690/72/2019	6 300 000,00	6.11.2019
Helsingin Kaupunki		
MML/631691/72/2019	6 300 000,00	6.11.2019
Helsingin Kaupunki		
MML/631692/72/2019	6 300 000,00	6.11.2019
Helsingin Kaupunki		

25 212 000,00

Kaikki yhteensä	40 667 300,00
Maanvuokravastuut	227 300,00
Lainojen vakuutena	25 200 000,00

Rakentamisaikaisen arvonlisäveron palautusvastuu

Yhtiö on tehnyt arvonlisäveronlain tarkoittamia kiinteistöinvestointeja, joiden tarkastuskaudet, investoinnin sisältämä arvonlisävero, rakentamismenoista vähennetty arvonlisävero ja vuotuinen tarkistuksen alainen määrä on esitetty oheisessa taulukossa.

	valmistunut 2018
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	42 927 709,93
Kiinteistöinvestoinnin alv	10 615 987,76
Vähennetty alv	10 615 987,76
Vuotuinen tarkistuksen alainen määrä	1 061 598,78
Tarkistusvastuu 31.12.2023	6 369 592,66

	valmistunut 2020
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	34 370 263,72
Kiinteistöinvestoinnin alv	8 248 863,29
Vähennetty alv	8 248 863,29
Vuotuinen tarkistuksen alainen määrä	824 886,33
Tarkistusvastuu 31.12.2023	6 599 090,62

	valmistunut 2021
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	2 302 442,08
Kiinteistöinvestoinnin alv	517 774,14
Vähennetty alv	517 774,14
Vuotuinen tarkistuksen alainen määrä	51 777,41
Tarkistusvastuu 31.12.2023	465 996,73

	2024
Keskeneräiset	
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	13 506 456,62
Kiinteistöinvestoinnin alv	2 979 848,86
Vähennetty alv	2 979 848,86
Vuotuinen tarkistuksen alainen määrä	297 984,89
Tarkistusvastuu 31.12.2023	2 383 879,09

Yhteensä	15 818 559,10
----------	---------------

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivänä 2025

Hallitus

Outi Sääntti, puheenjohtaja

Keijo Härkönen, jäsen

Mia Kajan, jäsen

Tuomo Sipilä, jäsen

Niina Vallius, jäsen

Mikko Syrjänen, toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 30.4.2025

BDO Oy



Teemu Koski, KHT

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Kirjanpitoaineisto

Tilinpäätös

Tilinpäätös ja tase-erittelyt

Tililuettelo ja saldoluettelo

Tilikohtainen tuloslaskelma

Tilikohtainen tase

Tililuettelo

Kirjanpidot

Pää- ja päiväkirja

Vastikereskontra

Ostoreskontra

Tositelajit

Tallennustapa: Sähköisesti Hausvise järjestelmässä

Koodi	Tositelaji	Numero
GJ	Muistio	1 - 105
PJ	Ostolasku	1 - 1131
GI	Tiliote	1 - 430
HJ	Vastikereskontra	1 - 38
PL	Palkkatapahtumat	1 - 38
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietotositteet

Numero	Nimi
--------	------

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

This documents contains 27 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 27 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 27 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 27 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 27 sider før denne side

Mikko Matias Syrjänen

91558e27-b1dd-4cc7-ab98-c3aa33d4bee0 - 2025-04-23 14:24:31 UTC +03:00

BankID / MobileID - 95a9558e-e20f-4546-a37e-e25b3bb5d33c - FI

OUTI ELINA SÄNTTI

1f6e1214-5ad3-49e3-9134-21b18e36cdb9 - 2025-04-23 19:57:24 UTC +03:00

BankID / MobileID - 7ac99dfc-0204-4ac4-bb7e-5360422bf40a - FI

TUOMO ILMARI SIPILÄ

644241d2-4ff9-41ca-8a5b-b0d5f7d0a813 - 2025-04-24 08:15:06 UTC +03:00

BankID / MobileID - 4b413d83-e2c8-46b3-bca3-927279b23dac - FI

KEIJO HÄRKÖNEN

aa803476-ba0a-47c6-aebd-4044aaa305d2 - 2025-04-24 09:10:59 UTC +03:00

BankID / MobileID - 93a2c53a-4b68-4f72-946c-e869d9b9b624 - FI

MIA MARIA KAJAN

db7618c7-b3f3-4f3b-aa73-0587e8cfa177 - 2025-04-24 09:26:12 UTC +03:00

BankID / MobileID - e0770872-b4a7-4ea9-b40e-db43cafbeb0a - FI

NINA MARJUT VALLIUS

daf0e791-810c-4c4d-8eb6-31cea49194b8 - 2025-04-28 09:29:50 UTC +03:00

BankID / MobileID - 8f2e2b5f-9b8f-4436-b0a6-5bae90d56df3 - FI

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n (y-tunnus 2509726-7) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1. - 31.12.2024. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 30. huhtikuuta 2025

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö



Teemu Koski
KHT

JÄTKÄSAAREN PYSÄKÖINTI OY

TALOUSARVIO	2025	alv 0 %		Rokkiparkki ap 2025	Rokkiparkki vss 2025	Saukonlaituri 2025	Atlantinkaari 2025	Melkinlaituri 2025	JSP yhteensä 2025	JSP yhteensä 2024
TUOTOT										
Hoitovastikkeet		osakkeet	€/os./kk							
B1-osakkeet										
1.1.-31.5.	5 kk	881	32,26							
1.6.-31.12.	7 kk	881	30,00	327 114,70						359 899,72
B2-osakkeet										
1.1.-31.5.	5 kk	378	45,00							
1.6.-31.12.	7 kk	378	40,00			190 890,00				203 504,46
B3-osakkeet										
1.1.-31.5.	5 kk	408	47,00							
1.6.-31.12.	7 kk	408	47,00				230 115,00			159 583,66
B4-osakkeet										
1.1.-30.6.	6 kk	245	0,00							
1.7.-31.12.	6 kk	245	50,00					73 500,00		
C-osakkeet										
1.1.-31.5.	5 kk	7952	0,54							
1.6.-31.12.	7 kk	7952	0,60		54 867,14					44 263,79
Hoitovastikkeet yhteensä				327 114,70	54 867,14	190 890,00	230 115,00	73 500,00	876 486,84	767 251,63
Vuokrat										
Autopaikkavuokra				335 000,00		70 000,00	30 000,00	15 000,00	450 000,00	509 779,37
Muut vuokrat				0,00		89 500,00	0,00	10 000,00	99 500,00	87 860,53
Vuokrat yhteensä				335 000,00		159 500,00	30 000,00	25 000,00	549 500,00	597 639,90
Käyttökorvaukset										
Vesimaksut						1 500,00			1 500,00	-142,88
Sähkömaksut				125 000,00		8 500,00	8 500,00	8 000,00	150 000,00	137 823,36
Pysäköintituotot				160 000,00		5 000,00	5 000,00		170 000,00	179 199,34
Käyttökorvaukset yhteensä				285 000,00		15 000,00	13 500,00	8 000,00	321 500,00	316 879,82
Muut kiinteistön tuotot				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 644,54
TUOTOT/LIKEVAIHTO YHTEENSÄ				947 114,70	54 867,14	365 390,00	273 615,00	106 500,00	1 747 486,84	1 687 415,89

JÄTKÄSAAREN PYSÄKÖINTI OY

TALOUSARVIO	2025	alv 0 %	Rokkiparkki ap 2025	Rokkiparkki vss 2025	Saukonlaituri 2025	Atlantinkaari 2025	Melkinlaituri 2025	JSP yhteensä 2025	JSP yhteensä 2024
HOITOKULUT									
Henkilöstökulut									
Palkat ja palkkiot			-63 800,00	-2 950,00	-14 300,00	-17 850,00	-11 100,00	-110 000,00	-107 249,26
Muut henkilöstökulut			-11 600,00	-530,00	-2 600,00	-3 250,00	-2 020,00	-20 000,00	-18 929,79
Henkilöstökulut yhteensä			-75 400,00	-3 480,01	-16 900,00	-21 100,00	-13 120,00	-130 000,00	-126 179,05
Muut hoitokulut									
Hallinto			-50 770,00	-2 335,00	-11 380,00	-14 170,00	-8 845,00	-87 500,00	-116 122,09
Käyttö ja huolto			-200 500,00	-25 800,00	-97 680,00	-79 500,00	-41 720,00	-445 200,00	-400 088,68
Ulkoalueiden hoito			0,00	0,00	-2 500,00	0,00	-1 000,00	-3 500,00	0,00
Siivous			-30 000,00	-1 700,00	-6 000,00	-15 000,00	-6 000,00	-58 700,00	-37 832,55
Lämmitys			-191 200,00	-8 800,00	-40 000,00	0,00	-25 000,00	-265 000,00	-220 020,89
Vesi ja jätevesi			-16 000,00	0,00	-9 000,00	-2 500,00	-3 000,00	-30 500,00	-28 185,43
Sähkö ja kaasu			-119 000,00	-5 000,00	-44 500,00	-39 500,00	-24 000,00	-232 000,00	-179 622,84
Jätehuolto			-1 000,00	0,00	-600,00	-400,00	0,00	-2 000,00	0,00
Vahinkovakuutukset			-8 500,00	-1 250,00	-5 400,00	-4 100,00	-2 000,00	-21 250,00	-15 697,77
Vuokrat			-29 000,00	-2 000,00	-11 500,00	-7 000,00	-2 500,00	-52 000,00	-48 364,14
Kiinteistövero			-79 000,00	-3 550,00	-73 150,00	-44 600,00	-35 150,00	-235 450,00	-210 667,95
Korjaukset			-391 700,00	-20 700,00	-42 950,00	-35 300,00	-5 000,00	-495 650,00	-358 723,68
Muut hoitokulut			-2 500,00	0,00	-1 500,00	-1 000,00	0,00	-5 000,00	87 471,16
Muut hoitokulut yhteensä			-1 119 169,99	-71 135,00	-346 160,00	-243 070,00	-154 215,00	-1 933 750,00	-1 527 854,86
HOITOKULUT YHTEENSÄ			-1 194 569,99	-74 615,01	-363 059,99	-264 170,00	-167 335,00	-2 063 750,00	-1 654 033,91
HOITOKATE			-247 455,29	-19 747,87	2 330,01	9 445,00	-60 835,00	-316 263,16	33 381,98
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT									
Rahoitustuotot			0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	208 126,18
Rahoituskulut			0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	-330 910,77
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT YHTEENSÄ			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-122 784,59
TILIKAUDEN TULOS			-247 455,29	-19 747,87	2 330,01	9 445,00	-60 835,00	-316 263,16	-89 402,61