

Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2025 - 31.12.2025

Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy - 2072747-7

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2025 - 31.12.2025

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	8
Talousarviovertailu	9
Tuloslaskelma	10
Tase	12
Liitetiedot	14
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	18
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	20

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2035 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositemaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2031 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut Retta Isännöinti Oy, 0871684-7.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 31.12.2025

Perustietoja yhtiöstä

Yhtiön perustaminen ja osakemäärä

Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 15.11.2006. Yhtiön osakemäärä on 8000. Helsingin kaupunki omistaa yhtiön koko osakekannan.

Pysäköintipaikat

Yhtiössä on 100 maantasopaikkaa ja 336 luolapaikkaa eli yhteensä 436 autopaikkaa. Pysäköintiluolan yksi autopaikka on varattu kiinteistöhuoltoon varten. Pysäköintipaikat on luovutettu yhtiön osakasyhteisöiden (taloyhtiöiden) käyttöön edelleen asukkaille vuokrattavaksi yhden rakentamattoman tontin (osakasyhteisön) kiintiöpaikkoja lukuun ottamatta. Lisäksi luolassa on 18 kpl moottoripyöräpaikkoja, joiden vuokraamisesta huolehtii yhtiö.

Edellä mainittuun rakentamattomaan tonttiin kohdistuvia kiintiöpaikkoja vuokrataan yhtiön toimesta tilapäisin vuokrasopimuksin.

Perustietoja

Pysäköintiluolan kerrosala on 9 676 m², tilavuus 53 620 m³ ja teknisten tilojen pinta-ala 286,5 m². Luolassa on kaukolämpö (ilmalämmitys), koneellinen tulo-poistoilmajärjestelmä (LTO), paloilmoitinjärjestelmä hätäkeskusyhteydellä, sprinkleritoiminen automaattinen sammutusjärjestelmä, automaattinen taiteovi sisäänajossa, puomijärjestelmä, kolme henkilöhissiä ja renkaan vaihtopiste.

Pysäköintialueiden hallinta

Yhtiöllä on pysäköintiluolasta ja autopaikkatonteista (LPA) pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset Helsingin kaupungin kanssa. Pysäköintiluolan vuokra-aika on 1.8.2007- 31.12.2103 sekä tonttien (LPA) 21014/1 ja 21015/1 vuokra-aika on 16.11.2009 – 31.12.2103 ja tontin (LPA) 21015/2 vuokra-aika on 1.2.2015 – 31.12.2103.

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 28.5.2025. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat.

Hallitus

1.1.2025 – 28.05.2025

28.05.2025 – 31.12.2025

Pasi Lehtiö	puheenjohtaja	Pasi Lehtiö	puheenjohtaja
Ilkka Aaltonen	jäsen	Ilkka Aaltonen	jäsen
Päivi Jokinen	jäsen	Päivi Jokinen	jäsen
Seidi Kivisyrjä-Neuvonen	jäsen	Seidi Kivisyrjä-Neuvonen	jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana kuusi (6) kertaa.

Tilintarkastaja:

BDO Oy
Teemu Koski, KHT päävastuullinen tilintarkastaja.

Toimitusjohtaja ja isännöinti:

Toimitusjohtajana on toiminut Mikko Okkonen. Isännöinti- ja kirjanpitotehtävät on hoitanut Retta Isännöinti Oy.

Kiinteistöhuolto:

PHM Liikekiinteistöt Oy.

Pelastussuunnitelma:

Yhtiölle on laadittu uuden lain mukainen pelastussuunnitelma.

TALOUS

Perityt auto- ja moottoripyöräpaikkojen käyttömaksut

1.1.- 31.12.2025

Autopaikka (luolapaikka)	51,00 €/ap/kk
Moottoripyöräpaikka (luolapaikka)	20,00 € /mp/kk
Autopaikka (maantasopaikka ulkona)	18,00 €/ap/kk
Autojen lataussähkön hinta	11,295 snt/kWh (sis. alv 25,5%)

Taloudellinen tulos

Taloudellinen tulos hoitomenojen osalta oli 21621,17 euroa alijäämäinen sekä hoitovastikkeen alv-lisävastikkeen osalta 2 164,29 euroa alijäämäinen. Hoitovastikkeen kumulatiivinen ylijäämä oli 297 333,84 euroa, joten vuodelle 2026 siirtyvä ylijäämä on 273 548,38 euroa.

Lainat

Yhtiöllä ei ole tilikauden 2025 päättyessä lainaa.

Kiinnitykset ja annetut vakuudet

Helsingin kaupungin hallussa oleva panttikirja:
Kirjallinen panttikirja nro 5224, arvo 18 100 € (vuokratonttia varten).

Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy:n hallussa olevat panttikirjat:
Sähköiset panttikirjat nro 5225–5228, arvo 4 x 2 400 000 €, yhteensä 9 600 000 €.

Kaikki panttikirjat yhteensä 9 618 100 €.

Tarkempi erittely tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Tiedot talousarvion toteutumisesta ja selvitys olennaisista poikkeamista sekä selvitys varojen riittävydestä

Ei merkittäviä euromääräisiä ylityksiä talousarvioon nähden. Merkittävin säästö talousarvioon nähden kohdistui korjauskuluihin. Korjauksiin oltiin budjetoitu 80 000 euroa ja korjauksiin kului 40 291,85 euroa. Budjetoitu autohallin latauslaitteiden lisäämisurakka ei ehtinyt alkaa tilikauden 2025 aikana.

Yhtiön toteutuneet kulut olivat tilikauden 2025 aikana 56 790,15 euroa pienemmät kuin talousarviossa.

Saaduissa ennakoissa näkyy Asunto Oy Helsingin Taikalyhdyn pysäköintihallin omarahoitusosuus 982 431,96 euroa.

Korjauskustannukset vuonna 2025 oli yhteensä 40 291,85 euroa. Merkittävimpiä tehtyjä korjauksia vuonna 2025 olivat:

- ovien ja ikkunoiden korjaukset 4 204,92 euroa
 - o ovikahvojen ja -stoppareiden suunnitelman mukainen uusiminen 2 484,90€
- lvi-järjestelmien korjaukset 16 398,90 euroa
 - o rikkoutuneet paloilmotinkeskuksen uusiminen 7 598,59€
 - o LTO laitteen korjaus 3 852,85€

- hissikorjaukset 10 200,50 euroa
 - o nosto-oven moottori uusittu (ei korjattavissa) 3 472,76€
- sähkö- ja verkkoyhteyskorjauksia 3 952,98 euroa
 - o lataustolpat maantasopaikoille 9, 16, 31, 32, yhteensä 2 775€
- korjaussuunnitteluun ja valvontaan 5534,55 euroa
 - o kuntoarviopäivitys 4 028,55€
 - o Virve2 kuuluvuuskartoitus viranomaismääräyksenä 1 506,00€

Yhtiön maksuvalmius on ollut tilikauden aikana hyvä.

Yhtiön muu taloudellinen asema selviää toimintakertomuksen liitteenä olevista talous-arviovertailusta ja vastikerahoituslaskelmasta.

Autopaikkojen käyttöoikeuden luovutuksen arvonlisäverovelvollisuus

Korkein hallinto-oikeus on antanut ennakkopäätöksen (2024:106) liittyen pysäköintiyhtiön arvonlisäverovelvollisuuteen autopaikkojen luovuttamisen osalta. Päätös arvonlisäverovelvollisuudesta on Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy:tä velvoittavaa ja täten yhtiö on hakeutunut oma-aloitteisesti arvonlisäverovelvolliseksi 1.1.2025 alkaen. Hallitus ja isännöintiyhteisö on konsultoinut asiassa asiantuntijana toimivaa BDO tilintarkastusyhteisöä ja toiminut saatujen suositeltavien ohjeistusten mukaisesti. Yhtiön alv-hakeutumisaste on 100%.

Olenaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Tilikauden aikana yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi 1.1.2025 alkaen. Pysäköintiyhtiön toiminta-alueen viimeisellä tontilla (AK) 21007/11 (entinen KTY 21007/6, 20 autopaikkaa) on alkanut Asunto Oy Helsingin Taikalyhdyn rakentamistyöt. Tilikauden aikana Asunto Oy Helsingin Taikalyhty on allekirjoittanut pysäköintisopimuksen ja maksanut Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy:lle omarahoitusosuuden kahdessa erässä. Omarahoitusosuutta on maksettu pysäköintisopimuksen mukaisesti yhteensä 951 811,02 euroa. Asunto Oy Helsingin Taikalyhdyn rakennustöiden alettua maantasopaikat 60-89 eivät ole pysäköintikäytössä, koska paikat tarvitaan rakennustyömaan käyttöön. Tilikauden aikana yhtiö on päivittänyt kuntoarvion. Tilikauden aikana on viranomaismääräyksestä selvitetty autohallin Virve2 kuuluvuutta.

Tilikauden päättymisen jälkeen pysäköintihalliin lisätään 18 kappaletta lisää latauspisteitä. Tilikauden päättymisen jälkeen ryhdytään tarvittaviin toimenpiteisiin, jotta Virve2 kuuluvuus täyttää viranomaismääräykset. Tilikauden päättymisen jälkeen Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy hallitus alkaa valmistelevan Helsingin kaupungin kanssa hallinnonluovutuskokouksen järjestämistä.

Tulevaisuuden näkymät

Pysäköintiyhtiön toiminta-alueen viimeinen rakentamaton tontti (AK) 21007/11 (entinen KTY 21007/6, 20 autopaikkaa) on rakennusvaiheessa.

Kaikkien tonttien asuntojen valmistuttua ja tultua otetuksi käyttöön tehdään yhtiön hallinnon luovutus, jossa joko yhtiön nykyiset osakkeet tai muodostetut autopaikkaosakkeet siirretään pysäköintiyhtiöltä asuntotonttien vuokralaisille/omistajille.

Yhtiö tulee toimimaan yhtiökokouksen päätösten ja talousarvion mukaisesti jatkaen suunnitelmallista kiinteistönpitoa.

Energiankulutus

	2025	2024	2023	2022	2021
Sähkö MWh	441,49	444,11	363,37	354,37	373,04
Lämpö MWh	543,63	471,92	497,22	492,87	738,40

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus ja hallinnon vastuuvakuutukset IF Vahinkovakuutustus Oyj:ssä.

Osakeluetteloon tehdyt osakemerkinnät

Ei muutoksia.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelyksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tappio 262 332,23 euroa kirjataan oman vapaan pääoman eriin ja että osinkoa ei jaeta.

Hallitus

Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy - 2072747-7

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
VASTIKERAHOITUSLASKELMA		
HOITORAHOITUS		
HOITOTUOTOT		
Hoitovastikkeet	0,00	215 208,00
Vuokrat	225 623,00	10 680,97
Käyttökorvaukset	12 216,57	9 174,72
Muut kiinteistön tuotot	650,00	700,00
Korkotuotot	10 381,72	11 810,88
Muut rahoitustuotot	65,00	63,00
+/- Luottotappiot ja oikaisuerät	0,00	4,00
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	248 936,29	247 641,57
HOITOKULUT		
Kiinteistön hoitokulut	-270 551,46	-252 149,13
Muut korkokulut	-6,00	0,00
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-270 557,46	-252 149,13
Tilik. hv alv-lisävastikejäämä	-2 164,29	
Tilik. hoitovastikejäämä	-21 621,17	-4 507,56
Ed. tk hoitovastikejäämä	297 333,84	301 841,40
Siirtyvä hoitovastikejäämä	273 548,38	297 333,84
Kertyneet yli-/alijäämät		
Hoitovastikejäämä	273 548,38	297 333,84
Siirtyvä ylijäämä / alijäämä	273 548,38	297 333,84
Täsmäytys taseeseen		
Rahoitusomaisuus	1 275 594,51	312 832,19
Lyhytaikaiset velat	-1 002 046,13	-15 498,35
Rahoitusvalmius	273 548,38	297 333,84

Talousarviovertailu

01.01.2025 - 31.12.2025

Budjetti 2025

Ero %

TALOUSARVIOVERTAILU

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Vastikkeet yhteensä

0,00

0,00

Vuokrat	225 623,00	226 116,00	(-0,22 %)
Käyttökorvaukset	12 216,57	12 000,00	(1,80 %)
Muut kiinteistön tuotot	650,00	700,00	(-7,14 %)
Tuotoista suoritettava alv	-49 041,67	-48 524,37	(1,07 %)

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

189 447,90

190 291,63

(-0,44 %)

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-8 554,16	-9 350,00	(-8,51 %)
Hallinto	-17 832,53	-17 697,76	(0,76 %)
Käyttö- ja huolto	-49 065,65	-46 916,16	(4,58 %)
Ulkoalueiden hoito	-342,82	-8 000,00	(-95,71 %)
Siivous	-10 689,57	-9 158,44	(16,72 %)
Lämmitys	-64 292,20	-73 000,00	(-11,93 %)
Vesi ja jätevesi	-3 262,00	-3 200,00	(1,94 %)
Sähkö ja kaasu	-57 070,53	-63 500,00	(-10,13 %)
Jätehuolto	-540,28	-350,00	(54,37 %)
Vahinkovakuutukset	-3 064,17	-3 064,17	
Vuokrat	-11 380,16	-11 500,00	(-1,04 %)
Kiinteistövero	-6 412,98	-7 500,00	(-14,49 %)
Korjaukset	-40 291,85	-80 000,00	(-49,64 %)
Kuluista vähennettävä alv	49 124,82	61 326,46	(-19,90 %)

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

-223 674,08

-271 910,07

(-17,74 %)

HOITOKATE

-34 226,18

-81 618,44

(-58,07 %)

Tuloslaskelma

01.01.2025 - 31.12.2025

01.01.2024 - 31.12.2024

SOVELLETTU LIIKEKAAVA TULOSLASKELMA

LIIKEVAIHTO

Vastikkeet	0,00	215 208,00
Vuokrat	225 623,00	10 680,97
Käyttökorvaukset	12 216,57	9 174,72
Muut kiinteistön tuotot	650,00	700,00
./. Suoritettava alv	-49 041,67	0,00

Liikevaihto yhteensä

189 447,90

235 763,69

Henkilöstökulut

Palkat ja palkkiot	-8 554,16	-9 350,00
--------------------	-----------	-----------

Henkilöstökulut yhteensä

-8 554,16

-9 350,00

Poistot ja arvonalentumiset

Poistot asuin- ja toimistorakennuksista	-229 590,62	-229 590,62
Poistot koneista ja kalustosta	-8 956,15	-8 956,15

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä

-238 546,77

-238 546,77

Kiinteistön muut hoitokulut

Hallinto	-17 832,53	-17 181,52
Käyttö ja huolto	-49 065,65	-48 324,34
Ulkoalueiden hoito	-342,82	-1 228,66
Siivous	-10 689,57	-8 835,16
Lämmitys	-64 292,20	-68 711,90
Vesi ja jätevesi	-3 262,00	-2 907,52
Sähkö ja kaasut	-57 070,53	-56 079,45
Jätehuolto	-540,28	-207,01
Vahinkovakuutukset	-3 064,17	-2 822,79
Vuokrat	-11 380,16	-11 204,48
Kiinteistövero	-6 412,98	-7 019,17
Korjaukset	-40 291,85	-18 277,13
./. Vähennettävät arvonalisäverot	49 124,82	0,00

Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä

-215 119,92

-242 799,13

Luottotappiot ja oikaisuerät	0,00	4,00
------------------------------	------	------

LIIKEVOITTO(-TAPPIO)

-272 772,95

-254 928,21

Rahoitustuotot ja -kulut

Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	10 368,27	11 810,88
Muilta saadut korko- ja rahoitustuotot	78,45	63,00
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille maksetut korko- ja rahoituskulut	-6,00	0,00

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä

10 440,72

11 873,88

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA	-262 332,23	-243 054,33
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	-262 332,23	-243 054,33

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Liittymismaksut	90 919,61	90 919,61
Rakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	13 238 919,98	13 477 466,75
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	13 329 839,59	13 568 386,36
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	13 329 839,59	13 568 386,36
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 449,03	614,03
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 270 363,46	311 362,25
Muut saamiset	1 457,46	0,00
Siirtosaamiset	2 324,56	855,91
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	1 275 594,51	312 832,19
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 275 594,51	312 832,19
VASTAAVAA YHTEENSÄ	14 605 434,10	13 881 218,55

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	8 000,00	8 000,00
Rakennusrahasto	13 884 976,65	13 884 976,65
Sijoitetun vapaan opon rahasto	690 148,40	690 148,40
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-717 404,85	-474 350,52
Tilikauden voitto/tappio	-262 332,23	-243 054,33
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	13 603 387,97	13 865 720,20
VIERAS PÄÄOMA		
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Saadut ennakot	983 469,61	1 111,65
Ostovelat	17 137,24	326,17
Muut velat	1 439,28	0,00
Siirtovelat	0,00	14 060,53
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 002 046,13	15 498,35
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 002 046,13	15 498,35
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	14 605 434,10	13 881 218,55

Liitetiedot

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 ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

Selvitys poistoista

Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmennessä vuodessa.

Asuin- ja toimistorakennuksista 60 v. suunnitelman mukainen tasapoisto. Rakennuksen koneet ja laitteet 20 v. suunnitelman mukainen tasapoisto.

Pitkäaikainen vieras pääoma

Yhtiöllä ei ole pitkäaikaista vierasta pääomaa.

Muut liitetiedot

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Tilikauden aikana yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi 1.1.2025 alkaen. Pysäköintiyhtiön toiminta-alueen viimeisellä tontilla (AK) 21007/11 (entinen KTY 21007/6, 20 autopaikkaa) on alkanut Asunto Oy Helsingin Taikalyhdyn rakentamistyöt. Tilikauden aikana Asunto Oy Helsingin Taikalyhty on allekirjoittanut pysäköintisopimuksen ja maksanut Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy:lle omarahoitusosuuden kahdessa erässä. Omarahoitusosuutta on maksettu pysäköintisopimuksen mukaisesti yhteensä 951 811,02 euroa. Asunto Oy Helsingin Taikalyhdyn rakennustöiden alettua maantasopaikat 60-89 eivät ole pysäköintikäytössä, koska paikat tarvitaan rakennustyömaan käyttöön. Tilikauden aikana yhtiö on päivittänyt kuntoarvion. Tilikauden aikana on viranomaismääräyksestä selvitetty autohallin Virve2 kuuluvuutta.

Tilikauden päättymisen jälkeen pysäköintihalliin lisätään 18 kappaletta lisää latauspisteitä. Tilikauden päättymisen jälkeen ryhdytään tarvittaviin toimenpiteisiin, jotta Virve2 kuuluvuus täyttää viranomaismääräykset. Tilikauden päättymisen jälkeen Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy hallitus alkaa valmistelevaan Helsingin kaupungin kanssa hallinnonluovutuskokouksen järjestämistä.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt

Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen

Panttikirjan pvm	Panttikirjan nro	Määrä/€	Sijoituspaikka
10.08.2007	5224	18 100,00 €	Helsingin kaupunki
10.08.2007	5225	2 400 000,00 €	Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy
10.08.2007	5226	2 400 000,00 €	Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy
10.08.2007	5227	2 400 000,00 €	Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy
10.08.2007	5228	2 400 000,00 €	Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy
Panttikirjat yhteensä		9 618 000,00 €	

Tiedot emoyhteisöstä

Emoyhteistö: Helsingin kaupunki

Omistusosuus: 100 %

Kotipaikka: Helsinki

Taseen liitetiedot

01.01.2025 - 31.12.2025

01.01.2024 - 31.12.2024

TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT

Pysyvät vastaavat

Aineettomat hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet

Liittymismaksut

tilikauden alussa	90 919,61	90 919,61
tilikauden lopussa	90 919,61	90 919,61

Rakennukset ja rakennelmat

tilikauden alussa	13 477 466,75	13 716 013,52
poistot	-238 546,77	-238 546,77
tilikauden lopussa	13 238 919,98	13 477 466,75

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

13 329 839,5913 568 386,36

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

13 329 839,5913 568 386,36

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	8 000,00	8 000,00
tilikauden lopussa	8 000,00	8 000,00
Rakennusrahasto		
tilikauden alussa	13 884 976,65	13 884 976,65
tilikauden lopussa	13 884 976,65	13 884 976,65
Sidottu oma pääoma yhteensä	13 892 976,65	13 892 976,65
Vapaa oma pääoma		
Sijoitetun vapaan omon rahasto		
tilikauden alussa	690 148,40	690 148,40
tilikauden lopussa	690 148,40	690 148,40
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-717 404,85	-474 350,52
Tilikauden voitto/tappio	-262 332,23	-243 054,33
Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa	-979 737,08	-717 404,85
Vapaa oma pääoma yhteensä	-289 588,68	-27 256,45
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	13 603 387,97	13 865 720,20

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 - 44
PJ	Ostolasku	1 - 299
GI	Tiliote	1 - 236
HJ	Vastikereskontra	1 - 12
PL	Palkkatapahtumat	1 - 4
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietotositteet

Numero	Nimi
2	Rasitustodistus 91-21-14-1 2025-12-30
3	Rasitustodistus 91-21-9901-100 2025-12-30
5	Saldotodistus Nordea

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy -nimisen yhtiön yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy -nimisen yhtiön (y-tunnus 2072747-7) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2025. 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 lausuntonemme 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 soveltuviin 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 lausuntonemme. 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 virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonemme 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.

Kommunikoidimme 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 sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

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

Helsingissä 4. helmikuuta 2026

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

Teemu Koski
KHT

Vuosi: 2026 Budjetti 2026 (01.01.2026 - 31.12.2026) - Luonnos, Varsinainen
Tulostettu: 02.03.2026 17:03:27

	Toteutunut 202501-202512	Budjetoitu 202601-202612	Teksti
RI BUDJETTIPOHJA			
HOITOTUOTOT			
Hoitovastikkeet	0,00	0,00	
3126 Autohallivuokrat, Alv	200 124,00	195 840,00	
320,00 Autohallipaikat * 51,00 A-hinta * 6,00 KK		97 920,00	
320,00 Autohallipaikat * 51,00 A-hinta * 6,00 KK		97 920,00	
97 920,00 Yhteensä + 97 920,00 Yhteensä		195 840,00	
3127 Autokatosvuokrat, Alv	495,00	5 940,00	YIT:n korvaus rakennusajan autopaikoista
15,00 YIT laskutus rakennusaika * 33,00 A-hinta * 12,00 KK		5 940,00	
3127 Autokatosvuokrat, Alv	-495,00		
3128 Autopaikkavuokrat, Alv	21 249,00	18 144,00	
84,00 Ulkopaikat * 18,00 A-hinta * 6,00 KK		9 072,00	
84,00 Ulkopaikat * 18,00 A-hinta * 6,00 KK		9 072,00	
9 072,00 Yhteensä + 9 072,00 Yhteensä		18 144,00	
3129 Muut vuokratuotot, Alv	4 250,00		
Vuokrat	225 623,00	219 924,00	
3206 Sähkömaksut	-3 631,70	16 000,00	
3206 Sähkömaksut	949,10		
3206 Sähkömaksut	9 003,78		
3206 Sähkömaksut	5 895,39		
3229 Muut käyttökorvaukset, Alv	4 250,00	4 250,00	
3229 Muut käyttökorvaukset, Alv	-4 250,00		
Käyttökorvaukset	12 216,57	20 250,00	
3400 Muut kiinteistön tuotot	650,00	600,00	
Muut kiinteistön tuotot	650,00	600,00	
8028 Tuloverosta vapaat korkotuotot	13,45		
Korkotuotot	13,45	0,00	
8091 Perintämaksutuotot omasta perinnästä	65,00		
Muut rahoitustuotot	65,00	0,00	
Suoritettavat arvonlisäverot kiint.tuot.	-49 041,67	-45 549,30	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	238 568,02	240 774,00	
HOITOKULUT			
5060 Hallituksen kokouspalkkiot	8 554,16	9 350,00	
Henkilöstökulut	-8 554,16	-9 350,00	
5331 Isännöinnin sopimusveloitukset	8 447,76	8 718,12	
5332 Isännöinnin erillisveloitukset	1 011,50	952,00	
5333 Isännöinnin kokouspalkkiot	1 395,49	1 485,00	
5350 Maksut tilintarkastustoimistolle	1 004,00	1 100,00	
5360 Lakimies- ym. hallinn. asiantuntijapalkk		1 500,00	
5370 Toimisto- ym. hallintokulut	1 243,73	2 355,00	
5370 Toimisto- ym. hallintokulut	3,69		
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	478,62	535,00	
5378 Perintäkulut	144,00	276,00	
5378 Perintäkulut	12,00		
5389 Muut toimisto ja hallintokulut	655,50	1 190,00	
5389 Muut toimisto ja hallintokulut	48,00		
5389 Muut toimisto ja hallintokulut	1 140,80		
5338 Isännöinnin Alv-laskentapalkkiot	2 247,44	2 069,40	
Alv-vähennykset hallintokuluista		-2 968,27	
Hallinto	-15 585,09	-18 111,12	
5431 Kiinteistönhoitoyrityksen sopimusveloit.	19 616,16	20 204,64	
5439 Muut maksut kiinteistönhoitoyritykselle	2 336,81	2 500,00	
5439 Muut maksut kiinteistönhoitoyritykselle	195,15		
5441 Vartiointi-, valvomo-, hälytyskeskuspalv	901,94	1 145,00	
5441 Vartiointi-, valvomo-, hälytyskeskuspalv	216,00		
5445 LVI-huollot	8 985,32	12 100,00	
5445 LVI-huollot	3 557,69		
5447 Sähkö-, puhelin-, antenni-, kaapelitv.	1 450,97	1 500,00	
5448 Hissien, putkipostien, ym. siirtolaiteh.	4 074,05	4 315,00	
5449 Muut käytön ja huollon maksut laiteh.	3 023,19	3 570,00	

	Toteutunut 202501-202512	Budjetoitu 202601-202612	Teksti
5449 Muut käytön ja huollon maksut laiteh.	-1 140,80		
5450 Käytön ja huollon tarveaineet	160,02	480,00	
5450 Käytön ja huollon tarveaineet	23,22		
5480 Muut käytön ja huollon kulut	4 833,24	6 500,00	
5480 Muut käytön ja huollon kulut	832,69		
Alv-vähennykset käytön ja huollon kuluista		-8 914,78	
Käyttö ja huolto	-49 065,65	-52 314,64	
5530 Maksut kiinteistönhoitoyrit. ulkoalueh.		6 000,00	
5534 Maksut lumitöistä ja liukkauden torjunn.		1 000,00	
5580 Muut ulkoalueiden hoidon kulut	342,82	1 100,00	
Ulkoalueiden huolto	-342,82	-8 100,00	
5631 Siivoussopimusmaksut	3 658,44	3 768,36	
5680 Muut siivous- ja puhtaanapitokulut	7 031,13	5 400,00	
Alv-vähennykset siivouksen kuluista		-765,68	
Siivous	-10 689,57	-9 168,36	
5700 Lämmitys	62 598,81	71 500,00	
5700 Lämmitys	1 693,39		
Alv-vähennykset lämmityksen kuluista		-14 527,89	
Lämmitys	-64 292,20	-71 500,00	
5800 Vesi ja jätevesi	3 259,08	3 360,00	
5800 Vesi ja jätevesi	242,92		
5800 Vesi ja jätevesi	-240,00		
Alv-vähennykset vesikuluista		-682,71	
Vesi- ja jätevesi	-3 262,00	-3 360,00	
5900 Sähkö ja kaasu	58 763,92	68 700,00	
5900 Sähkö ja kaasu	2 392,76		
5900 Sähkö ja kaasu	-4 086,15		
Alv-vähennykset sähkö- ja kaasukuluista		-13 958,96	
Sähkö ja kaasu	-57 070,53	-68 700,00	
6000 Jätehuolto	540,28	700,00	
Jätehuolto	-540,28	-700,00	
6110 Kiinteistön (täysarvo)vakuutus		98,48	
6110 Kiinteistön (täysarvo)vakuutus		3 649,55	
6110 Kiinteistön (täysarvo)vakuutus	2 740,17		
6180 Muut vakuutusmaksut	324,00	334,00	
Vahinkovakuutukset	-3 064,17	-4 082,03	
6211 Tonttivuokrat	11 380,16	12 000,00	
Vuokrat	-11 380,16	-12 000,00	
6300 Kiinteistövero	6 412,98	6 600,00	
Kiinteistövero	-6 412,98	-6 600,00	
6430 Kiinteistön korjaukset		3 000,00	
6440 Ulkoaluerak., -varusteiden ja -kal. korj		3 000,00	
6462 Ikkunoiden ja ovien korjaukset	4 204,92	3 000,00	
6470 Sisäpuolisten rakent. ja kalust. korjaus		1 500,00	
6481 Osakkaiden muutostyölaskutukset	495,00		
6481 Osakkaiden muutostyölaskutukset	-495,00		
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	20 151,74	16 000,00	
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	-3 752,84		
6540 Erityislaitteiden ja koneiden korjaukset	10 200,50	10 000,00	
6550 Sähkö-, tietö- ja kaasujärj. korjaukset	3 952,98	20 750,00	Latauslaitteet ulkopaikoille, Virve2
6570 Korjaussuunnittelun, -valv., ym. korj.	5 534,55	1 500,00	Virve2 kuuluvuuskartoitus
6760 Erillinen urakka 2 (UR2), lataustolpat		35 000,00	Latauslaitteet 18 kpl autohalliin
Korjaukset	-40 291,85	-93 750,00	
Muut hoitokulut	-49 124,82		
Muut hoitokulut	0,00	0,00	
Kiinteistön hoitokulut	-270 551,46	-357 736,15	
8780 Vähennyskelvottomat viivästyskorkokulut	6,00		
Muut korkokulut	-6,00	0,00	
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-270 557,46	-357 736,15	
Tilik. hoitovastikejäämä	-31 989,44	-116 962,15	
X910001 Ed. tk hoitovastike yli/alijäämä sisäine	297 333,84	297 333,84	
Siirtyvä hoitovastikejäämä	265 344,40	180 371,69	
HOITOTOIMEN ALV-LASKELMA			
Suoritettava Alv vastikkeista	-49 041,67	-45 549,30	

	Toteutunut 202501-202512	Budjetoitu 202601-202612	Teksti
SUORITETTAVAT ALV:T	-49 041,67	-45 549,30	
Alv-vähennykset kuluista	49 124,82	41 818,29	
5338 Isännöinnin Alv-laskentapalkkiot	-2 247,44	-2 069,40	
VÄHENNETTÄVÄ ALV:T	46 877,38	39 748,89	
ALV YHTEENSÄ	-2 164,29	-5 800,41	
Tilik. hv alv-lisävastikejäämä	-2 164,29	-5 800,41	
X910051 Ed. tk hv alv lisä yli/alijäämä sisäine		0,00	
Siirtyvä hv alv-lisävastikejäämä	-2 164,29	-5 800,41	
TÄSMÄYTYS			
Hoitovastikejäämä	265 344,40	180 371,69	
Hv alv-lisävastikejäämä	-2 164,29	-5 800,41	
KOKONAISJÄÄMÄ	263 180,11	174 571,28	