

Signers:

Name	Method	Date
REIJO MARKUS KUUSELA	Strong, BankID FI	2024-04-16 12:05
PÄIVI VUOKKO MARJAANA JOKINEN	Strong, BankID FI	2024-04-16 12:56
MARTTI JOHAN TALLILA	Strong, BankID FI	2024-04-16 14:39
Seidi Ursula Kivisyrjä-Neuvonen	Strong, MobileID FI	2024-04-16 15:00
Ilkka Lauri Johannes Aaltonen	Strong, MobileID FI	2024-04-17 08:17
Lotta Marjaana Kauppila	Strong, MobileID FI	2024-04-17 09:15



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2023 - 31.12.2023

Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy - 2072747-7

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2023 - 31.12.2023

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	8
Talousarviovertailu	9
Tuloslaskelma	10
Tase	11
Liitetiedot	13
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	17
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	18

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2033 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2029 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut Retta Services Oy, Retta Isännöinti, 0871684-7.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 31.12.2023

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 20.6.2023. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat. Kokouksessa hyväksyttiin uusi yhtiöjärjestys.

Hallitus

1.1.2023 – 31.12.2023

Martti Tallila	puheenjohtaja
Ilkka Aaltonen	jäsen
Päivi Jokinen	jäsen
Seidi Kivisyryjä-Neuvonen	jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana yksitoista (11) kertaa.

Tilintarkastaja:

Tilintarkastusrengas Oy
Kai Salmivuori, HT päävastuullinen tilintarkastaja.

Toimitusjohtaja ja isännöinti:

Toimitusjohtajana on toiminut Reijo Kuusela. Isännöinti- ja kirjanpito tehtävät hoitaa Retta Services Oy (Retta Isännöinti).

Kiinteistöhuolto:

PHM Liikekiinteistöt Oy.

Pelastussuunnitelma:

Yhtiölle on laadittu uuden lain mukainen pelastussuunnitelma.

TALOUS

Perityt auto- ja moottoripyöräpaikkojen käyttömaksut

1.1.- 31.12.2023

Autopaikka (luolapaikka)	51,00 €/ap/kk
Moottoripyöräpaikka (luolapaikka)	20,00 € /mp/kk
Autopaikka (maantasopaikka ulkona)	18,00 €/ap/kk
Autojen lataussähkön hinta	11,16 snt/kWh (sis. alv 24 %)

Taloudellinen tulos

Taloudellinen tulos hoitomenojen osalta oli 77 324,88 euroa alijäämäinen. Hoitovastikkeen kumulatiivinen ylijäämä oli 379 166,28 euroa, joten vuodelle 2024 siirtyvä ylijäämä on 301 841,40 euroa.

Talousarviovertailu on liitteenä.

Lainat

Yhtiöllä ei ole tilikauden 2023 päättyessä lainaa.

Kiinnitykset ja annetut vakuudet

Helsingin kaupungin hallussa oleva panttikirja:
Kirjallinen panttikirja nro 5224, arvo 18 100 €

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

Yhtiön tuotot toteutuivat pääosin vuoden 2023 talousarvion mukaisesti.

Yhtiön kulut olivat tilikauden 2023 aikana 6 076,12 euroa pienemmät kuin talousarviossa.

Korjauskustannukset vuonna 2023 oli yhteensä 86 502,78 euroa. Tehtyjä korjauksia vuonna 2023 olivat muun muassa:

- Lyhty taideteoksen kunnostus 58 395,34 euroa (sis. alv 24 %).
- Ilmanvaihdon koneet 11 410,86 euroa (sis. alv 24 %).

Yhtiön maksuvalmius on ollut tilikauden aikana hyvä.

Yhtiön muu taloudellinen asema selviää toimintakertomuksen liitteenä olevista talousarviovertailusta ja vastikerahoituslaskelmasta.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Vuoden 2023 aikana kunnostettiin Lyhty-aideteos. Lyhty-aideteoksen teräspinnat maalattiin, ja maassa olevat valaisimet uusittiin.

Yhtiössä on vuoden 2023 päättyessä 14 kpl puolinopeita latauspisteitä pysäköintiluolassa ja 31 kpl hitaita latauspisteitä maantasopaikoilla. Lisäksi pysäköintiluolassa on latausvalmius yhteensä 32 kpl latauspisteeseen.

Autopaikkojen käyttöoikeuden luovutuksen arvonlisäverovelvollisuus

Yhtiö on hakenut 17.11.2021 verottajalta ennakkoratkaisua, onko yhtiöllä velvollisuus kirjautua autopaikkojen käyttöoikeuden luovutuksen osalta alv-rekisteriin.

Yhtiö on toimittanut Verohallinnon arvonlisäverotuksen ennakkoratkaisua koskevasta päätöksestä 29.03.2022 valituksen 5.5.2022 määräajassa Helsingin hallinto-oikeuteen sekä vastaselityksen Helsingin hallinto-oikeuteen 25.7.2022.

Yhtiö on toimittanut Helsingin hallinto-oikeuden 22.05.2023 antamasta päätöksestä valituslupahakemuksen ja valituksen 21.6.2023 määräajassa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Yhtiö on toimittanut korkeimman hallinto-oikeuden kirjallista kuulemistä koskevan kirjelmän 15.12.2023 perusteella Veronsaajien oikeudenvallontayksikön lausumaa (vastinetta) 13.12.2023 koskevan yhtiön kirjallisen vastauksen 9.1.2024 määräajassa korkeimmalle hallinto-oikeudelle.

Tulevaisuuden näkymät

Pysäköintiyhtiön toiminta-alueen viimeinen tontti (AK) 21007/11 (entinen KTY 21007/6, 20 autopaikkaa) on vielä rakentamatta. Tämän vuoksi tontin osalta ei ole tehty pysäköintisopimusta, eikä laskutettu autopaikkojen osalta liittymismaksua. Mainittua tonttia ei ole voitu rakentaa vanhan pakastamon ammoniakkin aiheuttamien suojaetäisyyksien perusteella. Uusi pakastamo on suunnitteilla. 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

	2023	2022	2021	2020	2019
Sähkö MWh	363,37	354,37	373,04	459,60	340,38
Lämpö MWh	497,22	492,87	738,40	602,40	813,00

Vakuutukset

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

Osakeluetteloon tehdyt osakemerkinnät

Ei muutoksia.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelyksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tappio 246 065,45 euroa kirjataan oman vapaan pääoman eriin ja että osinkoa ei jaeta.

Hallitus

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2023 - 31.12.2023

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	215 208,00
Vuokrat	10 966,33
Käyttökorvaukset	5 422,19
Muut kiinteistön tuotot	700,00
Korkotuotot	12 617,48
Muut rahoitustuotot	150,00

HOITOTUOTOT YHTEENSÄ 245 064,00

HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut	-252 556,00
Muut korkokulut	-26,68
Aktivoinnit	-69 806,20

HOITOKULUT YHTEENSÄ -322 388,88

Tilik. hoitovastikejäämä -77 324,88

Ed. tk hoitovastikejäämä 379 166,28

Siirtyvä hoitovastikejäämä 301 841,40

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitovastikejäämä	301 841,40
-------------------	------------

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä 301 841,40

Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	330 875,43
Lyhytaikaiset velat	-29 034,03

Rahoitusvalmius 301 841,40

Talousarviovertailu

	01.01.2023 - 31.12.2023	Budjetti 2023	Ero %
TALOUSARVIOVERTAILU			
KIINTEISTÖN TUOTOT			
Vastikkeet			
Hoitovastikkeet	215 208,00	0,00	
Vastikkeet yhteensä	215 208,00	0,00	
Vuokrat	10 966,33	228 636,00	(-95,20 %)
Käyttökorvaukset	5 422,19	0,00	
Muut kiinteistön tuotot	700,00	6 000,00	(-88,33 %)
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	232 296,52	234 636,00	(-1,00 %)
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Kiinteistön hoitokulut			
Henkilöstökulut	-13 910,00	-11 750,00	(18,38 %)
Hallinto	-23 551,21	-16 320,00	(44,31 %)
Käyttö- ja huolto	-49 104,07	-50 620,00	(-2,99 %)
Ulkoalueiden hoito	-240,75	-8 000,00	(-96,99 %)
Siivous	-8 596,80	-8 500,00	(1,14 %)
Lämmitys	-73 577,38	-70 000,00	(5,11 %)
Vesi ja jätevesi	-2 511,71	-2 500,00	(0,47 %)
Sähkö ja kaasut	-40 166,84	-45 000,00	(-10,74 %)
Vahinkovakuutukset	-5 659,19	-7 745,00	(-26,93 %)
Vuokrat	-10 545,68	-10 530,00	(0,15 %)
Kiinteistövero	-7 499,79	-7 500,00	
Korjaukset	-86 502,78	-90 000,00	(-3,89 %)
./.. Aktivoinnit taseeseen	69 806,20	0,00	
Muut hoitokulut	-496,00	0,00	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-252 556,00	-328 465,00	(-23,11 %)
HOITOKATE	-20 259,48	-93 829,00	(-78,41 %)

Tuloslaskelma

01.01.2023 - 31.12.2023

01.01.2022 - 31.12.2022

SOVELLETTU LIIKEKAAVA TULOSLASKELMA

LIKEVAIHTO

Vastikkeet	215 208,00	215 208,00
Vuokrat	10 966,33	10 069,40
Käyttökorvaukset	5 422,19	0,00
Muut kiinteistön tuotot	700,00	4 687,52

Liikevaihto yhteensä 232 296,52 229 964,92

Henkilöstökulut

Palkat ja palkkiot	-13 910,00	-11 750,00
--------------------	------------	------------

Henkilöstökulut yhteensä -13 910,00 -11 750,00

Poistot ja arvonalentumiset

Poistot asuin- ja toimistorakennuksista	-229 590,62	0,00
Poistot koneista ja kalustosta	-8 956,15	0,00

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä -238 546,77 0,00

Kiinteistön muut hoitokulut

Hallinto	-23 551,21	-16 758,63
Käyttö ja huolto	-49 104,07	-47 655,58
Ulkoalueiden hoito	-240,75	-5 509,07
Siivous	-8 596,80	-8 298,25
Lämmitys	-73 577,38	-65 783,33
Vesi ja jätevesi	-2 511,71	-2 216,96
Sähkö ja kaasut	-40 166,84	-39 124,30
Vahinkovakuutukset	-5 659,19	-7 595,85
Vuokrat	-10 545,68	-9 842,96
Kiinteistövero	-7 499,79	-7 426,67
Korjaukset	-16 696,58	-28 310,26
Muut hoitokulut	-496,00	-460,00

Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä -238 646,00 -238 981,86

LIKEVOITTO(-TAPPIO) -258 806,25 -20 766,94

Rahoitustuotot ja -kulut

Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	12 617,48	1 897,36
Muilta	150,00	591,86
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-26,68	-207,33

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä 12 740,80 2 281,89

VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA -246 065,45 -18 485,05

TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO -246 065,45 -18 485,05

Tase

	31.12.2023	31.12.2022
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Liittymismaksut	90 919,61	90 919,61
Rakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	13 716 013,52	13 880 756,33
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat	0,00	3 997,76
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	13 806 933,13	13 975 673,70
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	13 806 933,13	13 975 673,70
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	2 030,03	551,03
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	327 999,72	396 383,94
Siirtosaamiset	845,68	2 106,96
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	330 875,43	399 041,93
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	330 875,43	399 041,93
VASTAAVAA YHTEENSÄ	14 137 808,56	14 374 715,63

Tase

	31.12.2023	31.12.2022
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	-228 285,07	-209 800,02
Tilikauden voitto/tappio	-246 065,45	-18 485,05
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	14 108 774,53	14 354 839,98
VIERAS PÄÄOMA		
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Saadut ennakot	4 884,65	1 014,65
Ostovelat	5 253,06	12 233,61
Muut velat	0,00	2 890,48
Siirtovelat	18 896,32	3 736,91
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	29 034,03	19 875,65
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	29 034,03	19 875,65
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	14 137 808,56	14 374 715,63

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.

Maksetut palkat, palkkiot ja sosiaalikulut

Tilikauden palkat ja palkkiot 13 910,00 €

Selvitys poistoista

Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistot tehdään ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaisesti. Asuin- ja toimistorakennuksista 60 v. suunnitelman mukainen tasapoisto. Rakennuksen koneet ja laitteet 20 v. suunnitelman mukainen tasapoisto.

Pitkäaikainen vieras pääoma

Yhtiöllä ei ole tilikauden päättyessä pitkäaikaisia lainoja.

Muut liitetiedot

Vuoden 2023 aikana kunnostettiin Lyhty-taideteos. Lyhty-taideteoksen teräspinnat maalattiin, ja maassa olevat valaisimet uusittiin.

Yhtiössä on vuoden 2023 päättyessä 14 kpl puolinopeita latauspisteitä pysäköintiluolassa ja 31 kpl hitaita latauspisteitä maantasopaikoilla. Lisäksi pysäköintiluolassa on latausvalmius yhteensä 32 kpl latauspisteeseen.

Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen

Panttikirjan pvm	Panttikirjan nro	Määrä/ €	Luotonantaja:
10.8.2007	5224	18 100	Helsingin kaupunki
10.8.2007	5225	2 400 000	Helsingin kaupunki
10.8.2007	5226	2 400 000	Helsingin kaupunki
10.8.2007	5227	2 400 000	Helsingin kaupunki
10.8.2007	5228	2 400 000	Helsingin kaupunki
Panttikirjat yhteensä		9 618 100	

Tiedot emoyhteisöstä

Emoyhteistö: Helsingin kaupunki

Omistusosuus: 100 %

Kotipaikka: Helsinki

Taseen liitetiedot

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
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	13 880 756,33	13 836 745,09
lisäykset	73 803,96	118 391,40
vähennykset	0,00	-74 380,16
poistot	-238 546,77	0,00
tilikauden lopussa	13 716 013,52	13 880 756,33
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
tilikauden alussa	3 997,76	0,00
lisäykset	0,00	3 997,76
vähennykset	-3 997,76	0,00
tilikauden lopussa	0,00	3 997,76
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	13 806 933,13	13 975 673,70
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	13 806 933,13	13 975 673,70

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
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)	-228 285,07	-209 800,02
Tilikauden voitto/tappio	-246 065,45	-18 485,05
Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa	-474 350,52	-228 285,07
Vapaa oma pääoma yhteensä	215 797,88	461 863,33
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	14 108 774,53	14 354 839,98

Allekirjoitukset

Helsingissä, sähköisen allekirjoituksen päivämääränä

Paikka ja aika

Martti Tallila,
hallituksen puheenjohtaja

Ilkka Aaltonen
hallituksen jäsen

Päivi Jokinen
hallituksen jäsen

Seidi Kivisyrjä-Neuvonen
hallituksen jäsen

Reijo Kuusela
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, sähköisen allekirjoituksen päivämääränä

Paikka ja aika

Tilintarkastusrenkas Oy

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 - 20
PJ	Ostolasku	1 - 314
GI	Tiliote	1 - 273
HJ	Vastikereskontra	1 - 12
PL	Palkkatapahtumat	1 - 1
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietosisitteet

Numero	Nimi
1	Verotuspäätös 2022
2	Saldotodistus
3	Rasitustodistus