

Kiinteistö Oy Ainolan Pysäköinti

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2025

Säilytettävä vähintään 31.12.2035 asti.

Osoite:
Levysepänkatu 13
04440 JÄRVENPÄÄ
Kotipaikka JÄRVENPÄÄ
Y-tunnus 3311750-4

TASEKIRJA 31.12.2025

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2025

Sisällys

TOIMINTAKERTOMUS.....	1
TALOUSARVIOVERTAILU	3
TULOSLASKELMA	4
TASE.....	5
LIITETIEDOT	6
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS	10
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ	10

Tasekirja on säilytettävä vähintään 31.12.2035 asti. (KPL 2:10.1 §)

Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2031 asti. (KPL 2:10.2 §)

Tilinpäätöksen on toteuttanut

Mestaritoiminta Oy

TOIMINTAKERTOMUS

YLEISTÄ

Pysäköintiyhtiön kotipaikka on Järvenpään kaupunki.

Pysäköintiyhtiön tarkoituksena on tarjota pysäköintiratkaisua ensisijaisesti Ainolan uuden kaupunginosan asukkaille sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin.

Pysäköintiyhtiön pääasiallisena toimialana on hallinnoida ja ylläpitää kiinteistöä, sekä vuokrata ja tuottaa tarpeenmukaisia pysäköintituotteita ja palveluita suoraan yksityishenkilöiden tai yritysten käyttöön.

Toiminimi:	Kiinteistö Oy Ainolan Pysäköinti
Y-tunnus:	3311750-4
Yritys on rekisteröity:	8.11.2022
Yhtiömuoto:	Osakeyhtiö
Kotipaikka:	Järvenpää
Emoyhtiö:	Järvenpään kaupunki
Kiinteistötunnus:	186-21-2135-1
Rakennukset:	1 kpl
Tontti:	Vuokrattu Järvenpään kaupungilta Viulukonsertonkuja 10

Toimiala

Yhtiön toimialana on hallita maanvuokraoikeuden nojalla Järvenpään kaupungissa sijaitsevaa kiinteistöä (kiinteistötunnus 186-401-47-1) sekä omistaa ja hallita kiinteistölle rakennettavaa, sen lähialueella sijaitsevia asunto- ja muita tontteja sekä liityntäpysäköintiä palvelevaa, pysäköintilaitosta sekä harjoittaa ko. pysäköintilaitoksessa pysäköintiliiketoimintaa.

Yhtiö voi myös omistaa, myydä, vuokrata ja hallita asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeita ja muita arvopapereita.

Yhtiö voi myös harjoittaa vuorottaispysäköintiin liittyvää toimintaa.

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 4.6.2025. Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat sekä päätettiin talousarvio vuodelle 2025.

Hallitus: 1.1.-31.12.2025

Juhana Hiironen, puheenjohtaja
Olli Keto-Tokoi, jäsen 18.12.2025 saakka
Aleksi Toivonen, Jäsen

Hallitus kokoontui tilikaudella kuusi kertaa

Toimitusjohtaja: Jani Kervinen 30.9.2025 saakka, Jarkko Kankkunen 1.10.2025 alkaen

Tilintarkastaja: Lauri Roti, BDO Oy

Kiinteistöhuolto: Mestaritoiminta Oy

Talous

Järvenpään kaupunki on sijoittanut yhteensä 4.349.000 € sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Osakkaan maksama vastike 341.091,00 euroa tilikaudella 2025.
Lyhytaikaiset autopaikkavuokrat 49.379,43 euroa tilikaudella 2025.

Taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli -135.849,35 euroa.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikauden tulos -135.849,35 euroa siirretään edellisten tilikausien voittovaroihin ja että osinkoa ei jaeta.

Talousarviovertailu

Talousarviovertailu 2025 on liitetty tilinpäätökseen.

Energian kulutus

Sähköä kului 111 004 kWh.

Ollennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Koy Ainolan pysäköinnin käyttö laajeni tilikaudella 2025 ollen vuoden lopussa 18 % sopimuspysäköinnin osalta ja 2 % liityntäpysäköinnin osalta.

Arvio tulevasta kehityksestä

Ainolan alue kehittyä edelleen lähivuosien aikana. Kohteen käyttöä tulee lisäämään valmistuvat asuinrakentamiset.

Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

Yhtiön lainoilla on Järvenpään kaupungin omavelkainen takaus. Lainan jäljellä olevasta pääomasta maksetaan 0,55 % takausprovisio. Vuoden 2025 takausprovisio 19.800 €.

Vakuutukset

Omaisuuksien ja vastuun vakuutukset ovat If:ssä.

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2025	Budjetti	Ero	Tot.%
LIKEVAIHTO				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	341.091,00	315.600,00	25.491,00	108,1
Vastikkeet yhteensä	341.091,00	315.600,00	25.491,00	108,1
Vuokrat				
Vuokrat yhteensä	49.379,43	75.500,00	-26.120,57	65,4
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	390.470,43	391.100,00	-629,57	99,8
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-90,00			
Kiinteistönhoitajien palkat ja palkkiot	-4.350,00			
Palkat ja palkkiot yhteensä	-4.440,00	0,00	-4.440,00	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut yhteensä	-990,23	0,00	-990,23	
Muut henkilösivukulut				
Muut henkilösivukulut yhteensä	-32,52	0,00	-32,52	
Henkilösivukulut yhteensä	-1.022,75	0,00	-1.022,75	
Henkilöstökulut yhteensä	-5.462,75	0,00	-5.462,75	
POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Rakennuksista ja rakennelmista	-155.308,22	0,00	-155.308,22	
Koneista ja kalustosta	-1.826,25			
Muista pitkävaikutteisista menoista	-5.402,00	0,00	-5.402,00	
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-162.536,47	0,00	-162.536,47	
KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT				
Hallinto				
Hallituksen jäsenten palkkiot/HA	-4.194,67			
Hallinnon henkilöstökulut yhteensä	-4.194,67			
Maksut isännöintiyritykselle	-2.214,77			
Maksut tilintarkastustoimistolle	-1.260,00			
Toimisto- ym. hallintokulut	-29.870,56	0,00	-29.870,56	
Hallinnon palvelumaksut ja muut kulut yhteensä	-33.345,33	0,00	-33.345,33	
Hallinto yhteensä	-37.540,00	0,00	-37.540,00	
Käyttö ja huolto				
Käytön ja huollon maksut ja muut kulut				
Maksut kiinteistönhoitoyritykselle käytön ja huollon palveluista	-9.809,55	-170.300,00	160.490,45	5,8
Maksut laitehuolto- ym. yrityksille käytön ja huollon palveluista	-3.345,82	0,00	-3.345,82	
Käytön ja huollon laitevuokrat	-6.650,96			
Käytön ja huollon maksut ja muut kulut yhteensä	-19.806,33	-170.300,00	150.493,67	11,6
Käyttö ja huolto yhteensä	-19.806,33	-170.300,00	150.493,67	11,6
Ulkoalueiden hoidon palvelumaksut ja muut kulut yhteensä	-5.438,52	0,00	-5.438,52	
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-5.438,52	0,00	-5.438,52	
Sähkö ja kaasu	-16.839,16	0,00	-16.839,16	
Vahinkovakuutukset	-2.254,05			
Vuokrat	-539,57			
Kiinteistövero	-91.781,11			
Korjaukset				
Korjaukset yhteensä	-5.666,79	0,00	-5.666,79	
KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT YHTEENSÄ	-179.865,53	-170.300,00	-9.565,53	105,6
LIKEVOITTO (- TAPPIO)	42.605,68	220.800,00	-178.194,32	19,3
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Korkotuotot	11,73	0,00	11,73	
Korkokulut				
Korkokulut rahoituslaitoslainoista	-97.034,53	-144.800,00	47.765,47	67,0
Muut korkokulut	-1,00	0,00	-1,00	
Korkokulut yhteensä	-97.035,53	-144.800,00	47.764,47	67,0
Muut rahoituskulut, pääomavastikelainat	-19.800,00	-18.150,00	-1.650,00	109,1
Muut rahoituskulut	-10,00			
Muut rahoituskulut yhteensä	-19.810,00	-18.150,00	-1.660,00	109,1
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	-116.833,80	-162.950,00	46.116,20	71,7
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-				
SIIRTOJA JA VEROJA	-74.228,12	57.850,00	-132.078,12	-128,3
VÄLITTÖMÄT VEROT	71,77			
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	-74.156,35	57.850,00	-132.006,35	-128,2

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2025	1.1. - 31.12.2024
LIKEVAIHTO		
Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	341.091,00	213.754,00
Vastikkeet yhteensä	341.091,00	213.754,00
Vuokrat		
Vuokrat, Alv	49.379,43	25.983,17
Vuokrat yhteensä	49.379,43	25.983,17
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	390.470,43	239.737,17
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-4.440,00	
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-990,23	
Muut henkilösivukulut	-32,52	
Henkilösivukulut yhteensä	-1.022,75	
Henkilöstökulut yhteensä	-5.462,75	
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Rakennuksista ja rakennelmista	-155.308,22	-158.856,91
Koneista ja kalustosta	-1.826,25	
Muista pitkävaikutteisista menoista	-5.402,00	-5.402,00
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-162.536,47	-164.258,91
KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT		
Hallinto	-37.540,00	-32.080,35
Käyttö ja huolto	-19.806,33	-12.250,64
Ulkoalueiden hoito	-5.438,52	-6.125,38
Sähkö ja kaasu	-16.839,16	-15.300,85
Vahinkovakuutukset	-2.254,05	-767,20
Vuokrat	-539,57	-531,24
Kiinteistövero	-91.781,11	-76.103,76
Korjaukset		
Kiinteistön korjauspalvelut ja muut kulut		
LVI-järjestelmien korjaukset	-715,45	
Erytislaitteiden ja koneiden korjaukset	-535,97	
Sähkö-, kaasu- ja tietojärjestelmien korjaukset	-79,21	
Korjaussuunnittelu, -valvonnan, ym. konsultoinnin palvelu- ja muut veloitukset	-4.336,16	-93,84
Kiinteistön korjauspalvelut ja muut kulut yhteensä	-5.666,79	-93,84
Korjaukset yhteensä	-5.666,79	-93,84
KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT YHTEENSÄ	-179.865,53	-143.253,26
LIKEVOITTO (- TAPPIO)	42.605,68	-67.775,00
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	11,73	62,07
Korkokulut		
Korkokulut rahoituslaitoslainoista	-97.034,53	-190.365,68
Muut korkokulut	-1,00	-0,84
Korkokulut yhteensä	-97.035,53	-190.366,52
Muut rahoituskulut		
Muut rahoituskulut, pääomavastikelainat	-19.800,00	-20.900,00
Muut rahoituskulut, (ei lainoittain kohdistettavat)		-12,08
Muut rahoituskulut	-10,00	-10,00
Muut rahoituskulut yhteensä	-19.810,00	-20.922,08
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	-116.833,80	-211.226,53
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-		
SIIRTOJA JA VEROJA	-74.228,12	-279.001,53
VÄLITTÖMÄT VEROT	71,77	
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	-74.156,35	-279.001,53

TASE	31.12.2025	31.12.2024
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	74.178,92	74.178,92
Omistusrakennukset ja rakennelmat		
Myymäla-, varasto- ym. rakennukset	6.943.783,76	7.088.445,92
Rakennuksen koneet ja laitteet	31.938,19	42.584,25
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä	6.975.721,95	7.131.030,17
Koneet ja kalusto		
Koneet ja kalusto	27.393,75	
Koneet ja kalusto yhteensä	27.393,75	
Muut aineelliset hyödykkeet		
Asfaltointi	24.826,40	27.929,70
Salaojitus	18.389,60	20.688,30
Muut aineelliset hyödykkeet yhteensä	43.216,00	48.618,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	7.120.510,62	7.253.827,09
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	7.120.510,62	7.253.827,09
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset	11.866,56	6.525,32
Saamiset yhteensä	11.866,56	6.525,32
Rahat ja pankkisaamiset	535.314,08	766.723,08
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	547.180,64	773.248,40
VASTAAVAA YHTEENSÄ	7.667.691,26	8.027.075,49

TASE	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	10.000,00	10.000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	4.349.000,00	4.349.000,00
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	-279.001,53	
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	-74.156,35	-279.001,53
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	4.005.842,12	4.079.998,47
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	3.400.000,00	3.600.000,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	3.400.000,00	3.600.000,00
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	200.000,00	200.000,00
Ostovelat	27.769,68	28.374,38
Muut velat	2.288,98	54.261,41
Siirtovelat	31.790,48	64.441,23
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	261.849,14	347.077,02
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	3.661.849,14	3.947.077,02
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	7.667.691,26	8.027.075,49

LIITETIEDOT

Kiinteistö Oy Ainolan Pysäköinti

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot:

1. Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenuon. Rakennus poistetaan suunnitelman mukaisesti 50 vuodessa. Koneet ja kalusto poistetaan 25 %menojäännöspoistona. Muut aineelliset hyödykkeet poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa.
2. Tilinpäätös on laadittu PMA:n pienyityksiä koskevien PMA 1 ja 2-3 lukujen mukaisesti.
3. Edellisen tilikauden tiedot ovat vertailukelpoisia taseen osalta tilikauden kanssa.
4. Tilinpäätöksen laadinnassa on noudatettu pienyityssäännöksiä.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

1. Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu nettokirjausperiaatetta.

Henkilöstöä ja toimielinten jäseniä koskevat liitetiedot

Yhtiön palveluksessa ei tilikauden aikana ollut yhtään henkilöä. Hallituksessa on kolme jäsentä.

Palkat ja palkkiot	4.440,00
Muut henkilösivukulut	1.022,75
Henkilöstökulut yhteensä	5.462,75

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

	2025	2024
Pysyvät vastaavat		
Liittymismaksut 1.1.	74.178,92	74.178,92
Lisäys	0,00	0,00
Poisto	0,00	0,00
Liittymismaksut 31.12.	74.178,92	74.178,92

Käyttöomaisuuden muutokset

Rakennukset 1.1.	7.088.445,92	0,00
Lisäys	0,00	7.233.108,08
Poisto	-144.662,16	-144.662,16
Rakennukset 31.12.	6.943.783,76	7.088.445,92
Rakennuksen koneet ja laitteet 1.1.	42.584,25	0,00
Lisäys	0,00	56.779,00
Poisto	-10.464,06	-14.194,75
Rakennuksen koneet ja laitteet 31.12.	31.938,19	42.584,25
Salaojat 1.1.	20.688,30	0,00
Lisäys	0,00	22.987,00
Poisto	-2.298,70	-2.298,70
Salaojat 31.12.	18.389,60	20.688,30

Asfaltointi 1.1.	27.929,70	0,00
Lisäys	0,00	31.033,00
Poisto	-3.103,30	-3.103,30
Asfaltointi 31.12.	24.826,40	27.929,70
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 1.1	0,00	6.561.668,36
Lisäys	0,00	782.238,72
Vähennys	0,00	-7.343.907,08
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12	0,00	0,00

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Oman pääoman erien muutokset

	2025	2024
Osakepääoma 1.1	10.000,00	10.000,00
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Osakepääoma 31.12	10.000,00	10.000,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	10.000,00	10.000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1	4.349.000,00	4.045.000,00
Lisäys	0,00	304.000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	4.349.000,00	4.349.000,00
Ed. tilikausien ali/ylijäämä	-279.001,53	
Tilikauden ali/ylijäämä	-74.156,35	-279.001,53
Oma pääoma	4.005.842,12	4.079.998,47

Pitkäaikainen vieras pääoma

OP 509283-129170	31.12.2025	1.800.000,00
OP 509283-129873	31.12.2025	1.800.000,00
Yhteensä		3.600.000,00

Vuoden 2025 lainalyhennykset on kirjattu lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan 200.000,00

Velat, jotka erääntyvät maksettavaksi viiden vuoden tai sitä pidemmän ajan kuluttua:

Erääntyvät vuodesta 2032 alkaen	
Lainat rahoituslaitoksilta	2.400.000,00 euroa

Vastuut ja vakuudet

Osuuspankin lainoille 509283-129170 ja 509283-129873 on kaupungin omavelkainen takaus. Takaaja vastaa 80,00 prosentista päävelan erääntymishetkellä jäljellä olevasta pääomasta ja tälle osuudelle kertyneistä ja kertyvistä koroista, viivästyskoroista, kuluista ja muista päävelan maksuvelvoitteista.

Pysyvä rasite

Vuokraoikeus 16.2.2023
Kiinteistötunnus 186-21-2135-1-L1
Vuokrasopimus: 03.09.2014
Voimassaolo: 1.1.2023-31.12.2072
Pinta-ala: 5924 m²
Vuokranantaja: Järvenpään kaupunki
Vuokralainen: Kiinteistö Oy Ainolan Pysäköinti 3311750-4
Vuonna 2025 on maksettu Järvenpään kaupungille maa-aluevuokraa yhteensä 539,57 euroa.

Arvonlisävero palautusvastuu

Uudisrakentamiseen kohdistuvat arvonlisäverovähennykset

Pysäköintihalli - Viulukonsertonkuja 10

Alv palautusvastuu 8/10 (jäljellä 8 vuotta) 1.399.364,18 euroa

Konsernitiedot

Järvenpään kaupunki omistaa 100 % Kiinteistö Oy Ainolan Pysäköinnin osakekannan. Kiinteistö Oy Ainolan Pysäköinti on yhdistetty Järvenpään kaupungin konsernitilinpäätökseen. Kopio Järvenpään kaupungin konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Järvenpään kaupungin talouspalveluista.

Henkilöstön lukumäärä ja ryhmät

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ollut yhtään henkilöä.

Hallituksen palkkiot

Hallitukselle ei maksettu tilikauden aikana kokouspalkkioita.

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Päiväkirja	ATK
Pääkirja	ATK
Pysyvä arkistointi	ATK

Tasekirja sidottuna

Tilinpäätös ja tase-erittelyt sähköisenä Mestaritoiminta Oy:n arkistossa.

Kirjanpitoaineiston säilytyksestä vastaa Mestaritoiminta Oy.

KÄYTETYT TOSITELAJIT

- 1 Myyntilaskut
- 2 Suoritukset
- 5 Ostolaskut
- 6 Maksut
- 8 Pkviennit
- 9 Sopimuslaskut
- 17 Autom.kirjaukset
- 19 Palkat

Kirjanpitokirjat säilytetään vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Järvenpäässä 10.päivänä huhtikuuta 2026

Juhana Hiironen
puheenjohtaja

Aleksi Toivonen
jäsen

Jarkko Kankkunen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä.

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

Lauri Roti, tilintarkastaja, KHT