

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo -nimisen yhtiön yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo -nimisen yhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2017. 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 lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja isännöitsijän velvollisuudet

Hallitus ja isännöitsijä 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 isännöitsijä vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja isännöitsijä ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviin tapauksiin 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 virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonme. 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 lausuntonme 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 isännöitsijän 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 suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja isännöitsijä vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen sisältyvän informaation. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä 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.

Järvenpäässä 8. toukokuuta 2018

BDO Audiator Oy, tilintarkastusyhteisö



Pekka Klemetti
KHT

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2017

Säilytettävä vähintään 31.12.2027 asti.

Osoite:
c/o Mestari toiminta Oy, PL 105
04401 JÄRVENPÄÄ
Kotipaikka Järvenpää
Y-tunnus 2342877-1

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 31.12.2017

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2017

Sisällys

TOIMINTAKERTOMUS	1
VASTIKERAHOITUSLASKELMAT	15
TULOSLASKELMA	18
TASE	19
LIITETIEDOT	20
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA.....	23
KÄYTETYT TOSITELAJIT	23
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUS	24
TILINTARKASTUSMERKINTÄ	24

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 31.12.2027 asti. Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2023 asti.

Tilinpäätöksen on laatinut Mestaritoiminta Oy

Toimintakertomuksen on laatinut toimitusjohtaja Jari Toivo

TOIMINTAKERTOMUS

Yhtiön perustiedot

Toiminimi: Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo
Y-tunnus: 2342877-1
Yritys rekisteröity: 22.06.2010
Yritysmuoto: Osakeyhtiö
Kotipaikka: Järvenpää
Postiosoite: c/o Mestaritoiminta Oy PL 105 04401 Järvenpää
Käyntiosoite: c/o Hallintokatu 2 04400 Järvenpää

Tontti:
Kiinteistötunnus: 186-6-683-3
Kiinteistön osoite: Lääkärinkuja 1, 04401 Järvenpää
Rakennukset: 1 kpl
Tilavuus: 62613m³
Bruttoala: 14496m², Sisältää tunnelin 137m² + 264,5m²
Nettoala: 13763m²
Valmistumisvuosi 2017

Huoneistot yhtiöjärjestyksen huoneistotelitelmän mukaisesti:

Huoneisto nro.	krs.	Pinta-ala brm ²	osakkeet	osakenumerot
1	I	2800	50	1-50
2	II	2800	50	51-100
3	III	2800	50	101-150
4	IV	2800	50	151-200
5	V	2800	50	201-250
Yhteensä		14000		

Kaupparekisterin mukainen toimialan kuvaus

Yhtiön toimialana on maanvuokrasopimukseen tai omistusoikeuteen perustuen hallita seuraavia Järvenpään kaupungissa sijaitsevia kiinteistöjä ja niistä myöhemmin muodostettavia tontteja ja omistaa ja hallita niillä kulloinkin olevia rakennuksia ja rakennelmia: Tilat ja määräalat kiinteistötunnukset 186-401-1-660, 186-401-2-178, 186-401-2-188, 186-401-2-229, 186-401-2-277 (yhteensä 6.783 m²). Yhtiö voi omistaa käyttötarkoitustaan palvelevien pysäköinti, huolto- yms. yhtiöiden osakkeita ja muuta vastaavaa omaisuutta sekä vuokrata toimintaansa varten tarvittavia pysäköinti- ym. alueita ja tiloja. Yhtiö voi omistaa toimintaansa liittyvää irtainta omaisuutta.

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 14.06.2016. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 16.11.2017. Kokouksessa nimettiin uudet hallituksen jäsenet. Edustettuna oli koko yhtiön osakekanta.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 20.12.2017. Kokouksessa päätettiin perustaa lainanlyhennysrahasto. Lisäksi päätettiin kartuttaa lainanlyhennysrahastoa enintään lainojen lyhennysten määrällä. Edustettuna oli koko yhtiön osakekanta.

Hallitus ajalla 1.1. – 12.5.2017

Antti Taavila, puheenjohtaja
Henry Berg, jäsen
Antti Heikkilä, jäsen
Pentti Tuovinen, jäsen
Kaarina Wilskman, jäsen

Hallitus ajalla 12.5. – 12.12.2017

Henry Berg, jäsen -> Puheenjohtaja 18.5.2018 alkaen
Pentti Tuovinen, jäsen -> varapuheenjohtaja 18.5.2018 alkaen
Antti Heikkilä, jäsen
Jarkko Wallenius, varajäsen
Pentti Tuovinen, jäsen

Kaarina Wilskman, jäsen

Hallitus ajalla 13.12. – 31.12.2017

Pepe Makkonen, Puheenjohtaja
Kaarina Wilskman, varapuheenjohtaja
Annikki Mikkola, jäsen
Jaana Siukola, jäsen
Risto Salovaara, jäsen

Hallitus kokoontui tilikaudella 6 kertaa.

Toimitusjohtaja: Jari Toivo
Tilintarkastaja: BDO Oy, tilintarkastusyhteisö
vastuunalainen tilintarkastaja Pekka Klemetti, KHT
Kiinteistön huolto: NCC Suomi Oy
Siivous: Mestaritoiminta Oy

TALOUS

Vastikkeet 1.1.2017 – 31.12.2017

Hoitovastike (hoitovastikkeeseen lisätään ALV verottajan päätöksen mukaisesti)

Vastikkeet vuonna 2017						
Hoitovastike	kk	€/osake/kk	€/bm2/kk	Osakkeet	bm2	yht.
1. Kerroksen liike- tai toimistohuoneisto	12	765,90	13,68	50	2 800	459 543
2. Kerroksen liike- tai toimistohuoneisto	12	765,90	13,68	50	2 800	459 543
3. Kerroksen liike- tai toimistohuoneisto	12	765,90	13,68	50	2 800	459 543
4. Kerroksen liike- tai toimistohuoneisto	12	765,90	13,68	50	2 800	459 543
5. Kerroksen liike- tai toimistohuoneisto	12	765,90	13,68	50	2 800	459 543
Yhteensä				250	14 000	2 297 715

Rahoitusvastike

Rahoitusvastike	kk	€/osake/kk	€/bm2/kk	Osakkeet	bm2	yht.
1. Kerroksen liike- tai toimistohuoneisto	12	819,57	14,64	50	2 800	491 745
2. Kerroksen liike- tai toimistohuoneisto	12	819,57	14,64	50	2 800	491 745
3. Kerroksen liike- tai toimistohuoneisto	12	819,57	14,64	50	2 800	491 745
4. Kerroksen liike- tai toimistohuoneisto	12	819,57	14,64	50	2 800	491 745
5. Kerroksen liike- tai toimistohuoneisto	12	819,57	14,64	50	2 800	491 745
Yhteensä				250	14 000	2 458 723

Erillisvastike

Erillisvastiketta ei kerätä.

Vastikerahoituslaskelma ja talousarviovertailu

Vastikerahoituslaskelmat ja talousarviovertailut ovat toimintakertomuksessa jäljempänä

Tulos hoitomenojen osalta on ylijäämäinen 28.241,97 euroa. Hoitovastikkeen kumulatiivinen jäämä oli 0,00 euroa, joten seuraavalle tilikaudelle siirtyy 28.241,97 euroa.

Pääomavastikkeen osalta tilikauden tulos oli alijäämäinen -481.202,21 euroa. Pääomavastikkeen kumulatiivinen ylijäämä oli 1.744.014,88 euroa, joten tulevalle tilikaudelle siirtyy 1.311.986,87 euroa.

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli 0,00 euroa.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi

Hallitus esittää tilikauden tuloksen 0,00 € kirjaamista voitto-/tappioutilille.

Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius on hyvä.

Lainat	1.1.	31.12.
Laina 1 Kuntarahoitus	31.000.000,00	29.688.819,00
Laina 2 Kuntarahoitus	2.000.000,00	1.915.408,00
Laina 3 NIB	20.000.000,00	19.128.348,80
Laina 4 Handelsbanken	400.000,00	383.673,48
Lainat yhteensä	53.400.000,00	51.116.249,28

Korkosuojaukset

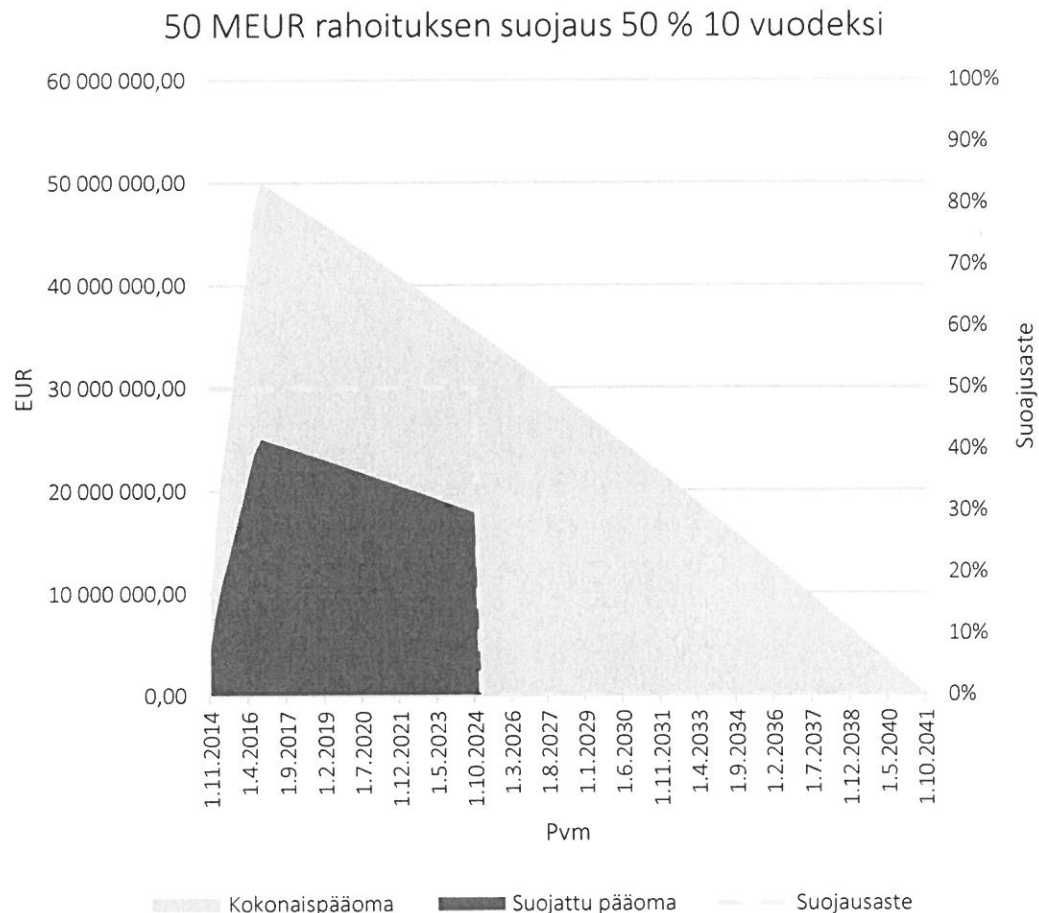
Yhtiö on kilpailuttanut ja solminut rahoitussopimukset NIB:n sekä Kuntarahoituksen kanssa Järvenpään uuden sosiaali- ja terveyskeskuksen suunnittelua ja rakentamista varten. Näiden rahoitussopimusten arvo on yhteensä 51 M€ . NIB:n rahoittama osuus on 20M€ ja Kuntarahoituksen 31 M€. Lisäksi yhtiö on kilpailuttanut ja solminut 2 M€ arvoisen rahoitussopimuksen yhdystunnelien rakentamista varten Kuntarahoituksen kanssa. Lainojen korkosidonnaisuus on 3kk Euribor ja marginaalin voimassaolo on 10 vuotta 1. lainan nostosta. Lisäksi yhtiö on solminut 400 000 € arvoisen rahoitussopimuksen keittiön laajennusta varten Svenska Handelsbankenin kanssa.

Näiden rahoitussopimusten korkoriskistä on suojattu vähintään 50% koronvaihtosopimuksilla rahoituksen 1. nostosta 10 vuotta eteenpäin, siten että suojausaste pysyy koko ajan noin 50%:ssa. Koronvaihtosopimukset on kilpailutettu erikseen.

- Syksyllä 2014, rahoitussopimusten solmimisen jälkeen, yhtiö päätti suojata pitkäaikaisen vieraan pääoman rahoitukseen liittyvää korkoriskiä kilpailuttamalla koronvaihtosopimuksen.
- Koronvaihtosopimuksella pyrittiin pitämään yhtiön suojausaste noin 50 % tasolla 10 vuoden ajan.
 - Arvioitu investointikustannus oli 50 m€, joten näin ollen korkosuojaus oli enimmillään 25 m€ pääomalle, kuten kuvasta oikealla näkyy.
 - Koronvaihtosopimus vastaa 10 vuoden ajan suojattavien lainojen (NIB + Kuntarahoitus lyhennysohjelmia) *.

Korkosuojauksen tiedot	
Suojausinstrumentti	Koronvaihtosopimus
Vastapuoli	Nordea
Sopimushetki	27.11.2014
Sopimuskorko, jota Koy Järvenpään Terveystalo maksaa Nordealle	0,805 % p.a.
Sopimuskorko, jota Nordea maksaa Järvenpään Terveystalolle	3kk Euribor
Sopimusjakso	27.11.2014-2.1.2025
Suojattu pääoma enimmillään	25 m€
Muuta	Ei korkolattiaa

* Yhtiön toteutunut suojausaste on hieman alhaisempi, sillä toteutunut rahoitus on noussut hieman yli 50 m€ (31.12.2017 yhteensä 51,1 m€) . Rahoitusten lyhennysohjelmat vastaavat kuitenkin edelleen koronvaihtosopimuksen ohjelmaa (pl. Handelsbankenin 0,4 m€ rahoitusta).



Negatiivisen euriborin vaikutus

- Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalon rahoitussopimukset solmittiin syksyllä 2014 NIB:n ja Kuntarahoituksen kanssa.
 - Rahoitukset sovittiin yhteensä 25 vuodeksi
 - Korkoperusteena marginaali + 3kk euribor
 - Negatiivisten euriborien tapauksessa korko vastaa marginaalia, mutta ei mene sen alle. Tämä on normaali käytäntö rahoitussopimuksissa ja tästä rahoittajat eivät suostuneet neuvottelemaan.
- Rahoitussopimusten solmimisen jälkeen yhtiö päätti solmia koronvaihtosopimuksen, jolla osa vaihtuvaan viitekorkoon liittyvästä korkoriskistä suojataan.
 - Koronvaihtosopimuksessa vastapuoli (tässä tapauksessa Nordea) maksaa yhtiölle 3kk euribor-korkoa ja yhtiö taas maksaa Nordealle
 - Euriborien ollessa negatiiviset, joutuu yhtiön maksamaan myös euribor-korkoa Nordealle.
- Eri korkosuojausvaihtoehtoja selvitettiin syksyllä 2014. Selvityksen lopputuloksena yhtiö päätti suojata noin 50 % korkoriskistään koronvaihtosopimuksella.
 - Korkosuojaus tehdessä tunnistettiin, että euriborit saattavat laskea negatiiviksi, mikä kasvattaisi korkosuojaukseen liittyviä korkokustannuksia. Samassa yhteydessä kuitenkin todettiin, että ns. korkolattian tekeminen olisi kustannuksiltaan kallis (arviolta noin 0,4 % / v *) ja toisaalta se vähentäisi instrumentin läpinäkyvyyttä ja yksinkertaisuutta.
 - Lisäksi kuntien ja kuntayhtiöiden markkinakäytäntönä on ollut käyttää yksinkertaisia koronvaihtosopimuksia ilman optioelementtejä juuri edellä mainituista syistä. *) Nordea 11.4.2018

Koronvaihtosopimuksen korkovertailu

Korkovertailu**	Sopimuksen mukainen	Vaihtoehto: Korkolattia	Erutus
Kiinteä korko	0,805 %	1,205 %	
Korkolattia	ei	kyllä	
<u>Kokonaiskorot koko jaksolta</u>			
JUST maksaa kiinteää korkoa	-1 654 705	-2 476 919	-822 214
JUST vastaanottaa vaihtuvaa korkoa	509 524	767 622	258 098
Kokonaiskorkokustannusennuste	-1 145 182	-1 709 297	-564 115

*** Taulukko kuvaa vain koronvaihtosopimukseen liittyviä kustannuksia. Varsinaisten rahoitus sopimusten korkokustannukset ovat samat molemmissa vaihtoehtoissa, eivätkä tuo näin ollen eroa vertailuun. 3kk euriborien osalta huomioitu toteutunut taso huhtikuun 2018 asti, jonka jälkeen 3kk euribor-ennuste perustuu euribor forward-tasoihin huhtikuun alussa 2018 (Lähde: Kuntarahoitus Apollo-tietokanta).*

Taulukko osoittaa, että korkolattian asettaminen koronvaihtosopimukselle nostaisi kiinteän koron tasoa niin merkittävästi (~0,4 % /v), että se tulisi kokonaiskustannuksissa huomattavasti kalliimmaksi (noin 560 tuhatta euroa), vaikka vaihtuvan koron komponentti ei voisi mennä negatiiviseksi

ENERGIA - JA VEDENKULUTUS

Vedenkulutus (mitattu käyttöpaikoilta 14113162 ja 14113192)

Kuukausikulutus oli pienimmillään : 921,46 m3

Kuukausikulutus suurimmillaan : 1090,92 m3.

Keskimääräinen kuukausikulutus: 1005,34 m3

Veden kulutus vuonna 2017 yhteensä : 12064,12 m3

Sähkön kulutus (mitattu käyttöpaikalta 7107097)

Sähkönkulutus vuonna 2017 yhteensä : 2212628,90 kWh/vuosi

Maalämpölaitos

JUST maalämpölaitos on otettu kaupalliseen käyttöön syksyn 2016 aikana ja käyttöä on alettu seurata marraskuun 2016 alusta lähtien laitoksen suunnittelijan, Konsulttitoimisto Enersys Oy toimesta. Tähän raporttiin on koottu ensimmäisen täyden kalenterivuoden käyttötulokset.

Maalämpölaitoksen päätiedot ovat seuraavat:

- 2 kpl päälämpöpumppuyksiköitä, teholuokka 350 kW/yksikkö
- 1 kpl käyttövesilämpöpumppuja, teholuokka 50 kW
- Lämpökaivot 49 x 310 m
- Lisä- ja varalämpö kaukolämmöllä

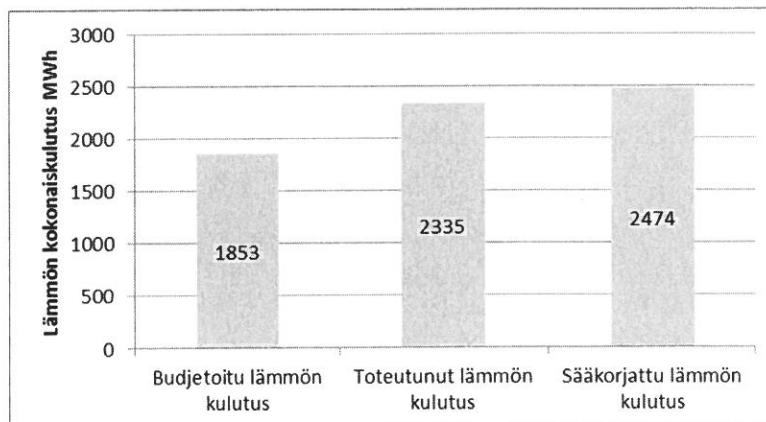
Lämmön kulutus ja jäähdytyksen kulutukset

Alkuperäinen lämmön kulutusarvio perustuu Granlund Oy:n kesäkuussa 2016 tekemään energiasimulaatioon, jonka mukaisia kulutuksia on käytetty budjetin lähtötietoina, ts.:

- Budjetoitu lämmön kokonaiskulutus 1853 MWh/v
- Budjetoitu jäähdytyksen kulutus 365 MWh/v
- Em. lukujen taustana ollut oletus muun sähkön käytöstä 1965 MWh/v (sis. LVI-, valaistus ja laitesähkön, mutta ei lämpöpumpusähköä).

Tulokset perustuvat tiettyihin, tekovaiheessa vielä puutteellisiin lähtötietoihin perustuviin lähtöolettamuksiin, joista tärkeimpiä olivat mm. muun sähkön (tässä tapauksessa lähinnä laitesähkön) käyttö ja yleiset tilojen käyttöön liittyvät oletukset.

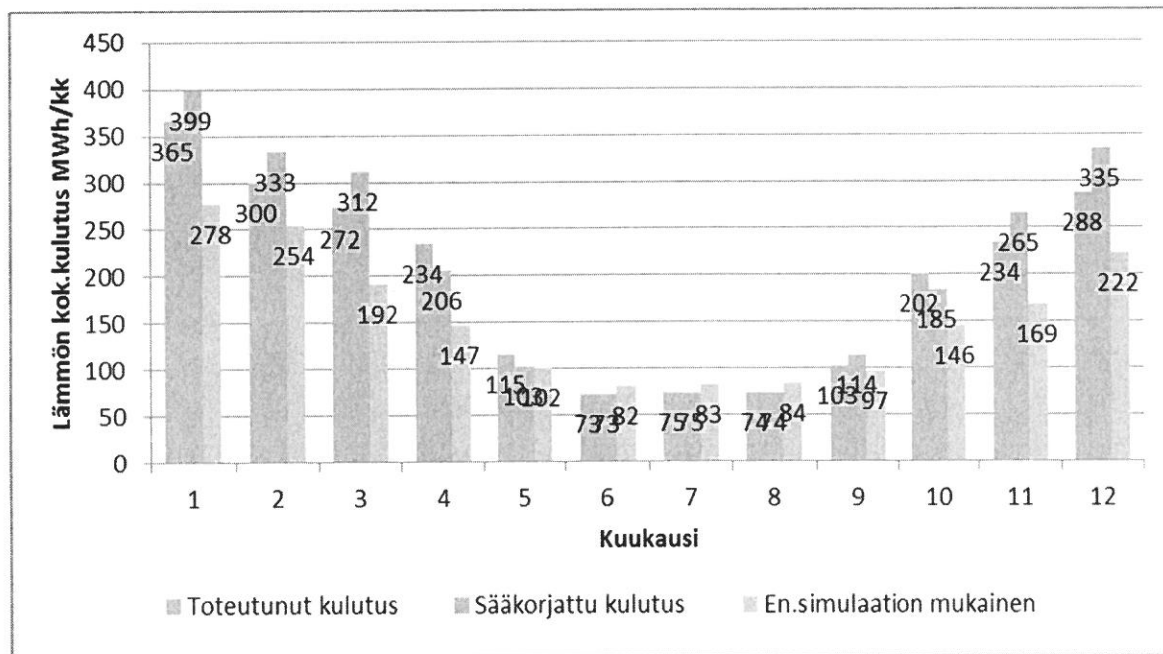
Ensimmäisen täyden käyttövuoden 2017 toteutuneet kulutukset olivat selvästi suuremmat kuvan 1 mukaisesti.



Kuva 1 Lämmön budjetoitu, toteutunut ja toteutunut sääkorjattu kulutus

Vuosi 2017 on ollut kokonaisuudessaan normivuotta lämpimämpi (lämmitystarveluku 8 % normivuotta pienempi). Toteutunut kulutus on ylittänyt budjetoidun 26 % ja normivuoden sääolosuhteiden mukaiseksi korjattu 33 %:lla.

Kuvassa 2 on esitetty lämmön kulutukset kuukausitasolla.



Kuva 2 Kuukausittaiset lämmön kulutukset

Taulukkoon 1 on koottu kulutusten jakautumien kulutuskohteittain energiasimulaation ja toteuman mukaisesti. Suurin absoluuttinen poikkeama on tila- IV-lämmityksessä.

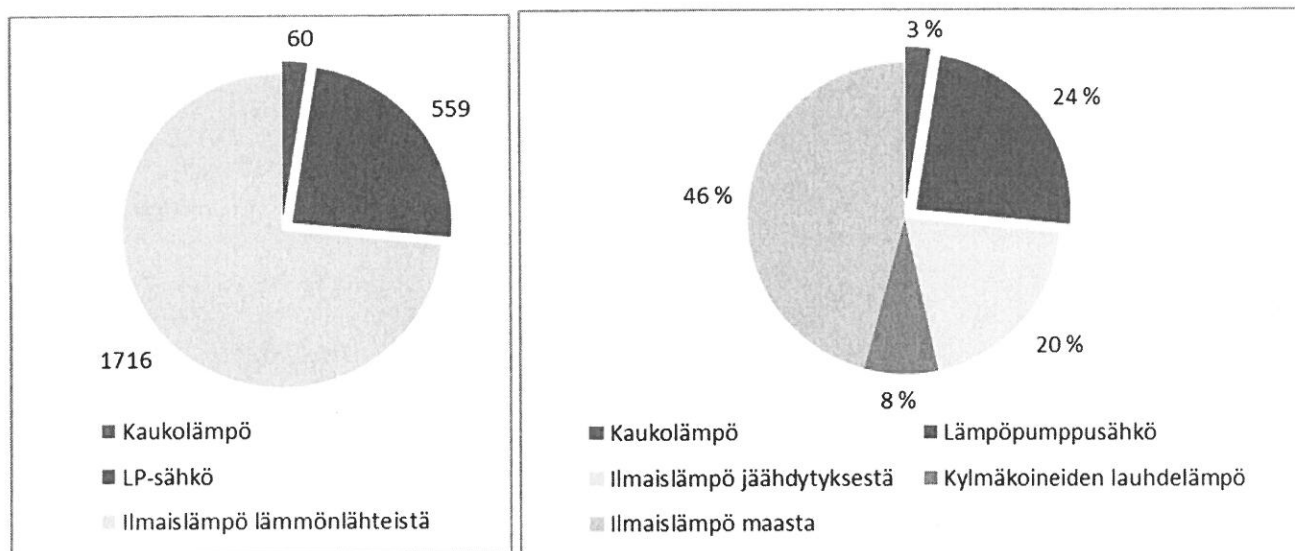
Taulukko 1		Vertailu energiasimulaatio - toteutuma			
		Simulaatio	Toteutunut	Poikkeama	
		MWh	MWh	MWh	%
Tila- ja IV-lämmitys		1011	1801	790	78 %
Lämmin käyttövesi		482	467	-15	-3 %
Pihasulatus		360	67	-293	-81 %
Lämpö yhteensä		1853	2335	482	26 %
Jäähdytys		365	522	157	43 %
Muu sähkö		1965	1655	-310	-16 %

Tässä tapauksessa poikkeaman taustalla voi olla seuraavia syitä:

- Muun, kuten laitesähkön kulutus jäänyt simuloinnissa käytettyä pienemmäksi, jolloin lämmitystarve lisääntyy hukkalämmön pienentyessä, vaikutus n. 200 MWh/v
- Tietyissä tiloissa on jouduttu käyttämään normaalia enemmän jäähdytystä, jota on käytetty myös yhtä aikaa lämmityksen kanssa, jolloin lisännyt lämmityskuormaa
- Kulutus voi poiketa ensimmäisenä käyttövuonna merkittävästikin normaalitasosta verkostojen ja automatiikan säätöjen keskeneräisyyden vuoksi (tosin poikkeama voi olla myös alaspäin)
- Alussa joudutaan usein käyttämään suurempia ilmanvaihtomääriä rakennusmateriaalien aiheuttamien päästöjen, hajuhaittojen ym. vuoksi
- Rakennuksen käyttöaste on simuloinnissa käytettyjä olettamuksia suurempi

Lämmön ja jäähdytyksen tuotanto

Lämmön tuotannon jakauma on esitetty kuvassa 3



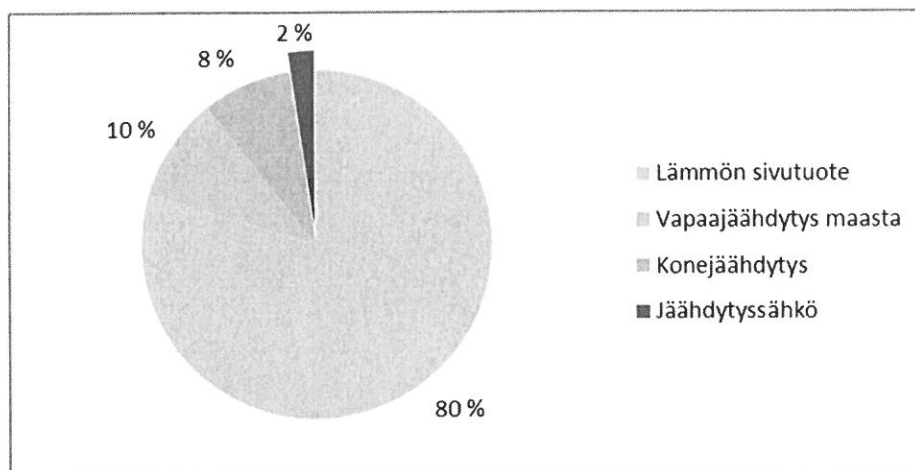
Kuva3

Lämmön tuotantojakauma, vasemmassa kokonaisjakautuma ja lämpömäärät MWh ja oikean puoleisessa kuvassa lämmön tuotanto jaettuna lämmönlähteittäin

Lämpöpumpuilla on tuotettu lämpöä yhteensä 2275 MWh eli yli 97 % kokonaistarpeesta ja kaukolämmöllä 60 MWh eli vajaa 3 %. Sähköä on kulunut 559 MWh, jolloin kokonaislämpökerroin on ollut $2275/559 = 4,07$, apusähkö mukaan lukien 3,88.

Lämmöstä valtaosa (73 %/1716 MWh) on peräsin ilmaisista lämmönlähteistä, joita ovat 1) maaperä (46 %) rakennuksen jäähdytys (20 %) ja 3) kylmäkoneiden lauhdelämpö 8 %. Ostoennergian osuus on vain 27 %, josta 3 % on kaukolämpöä ja 24 % lämpöpumpussähköä.

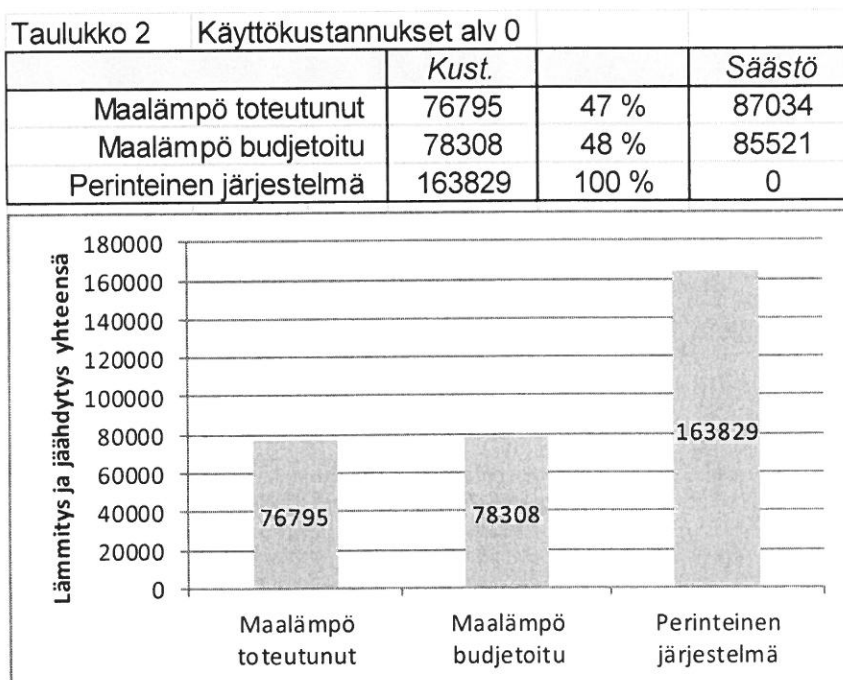
Jäähdytyksen jakauma on vastaavasti kuvassa 4. Suurin osa jäähdytyksestä on saatu lämmön tuotannon sivutuotteena siten, että lämpöpumput ovat jäähdyttäneet maaperän sijasta jäähdytysvettä, jolloin maaperän kuormitus on samalla pienentynyt. Sähköä on tarvittu jäähdytyksen tuottamiseen ainoastaan 2,5 % eli noin 13 MWh/v vastaten noin 1000 € vuosikustannusta, jolloin jäähdytyksen kokonaishyötykerroin on ollut $522/13 = 40$.



Kuva 4 Jäähdytyksen tuotannon jakauma, maksullista on ainoastaan sähkön osuus

Käyttökustannukset

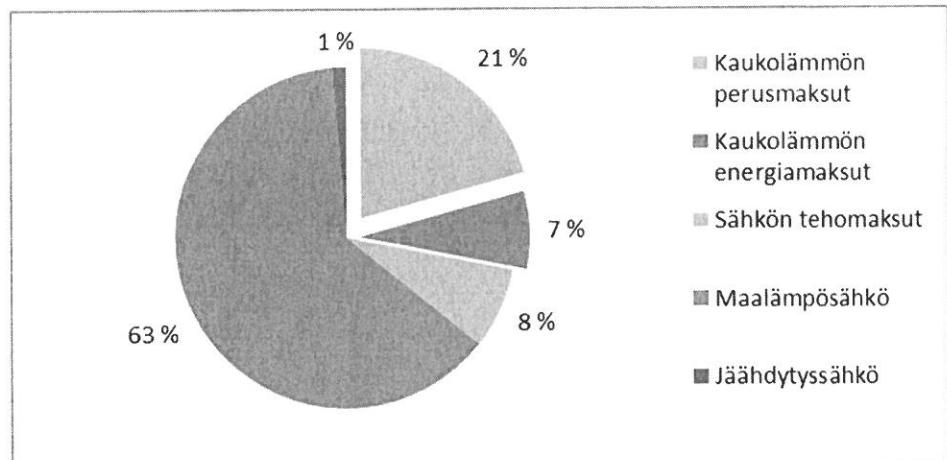
Lämmön ja jäähdytyksen tuotannon käyttökustannukset koostuvat kaukolämmön ostosta ja lämpöpumpun käyttösähkön teho- energia- ja siirtomaksuista. Toteutuneet käyttökustannukset on esitetty taulukossa 2 ja kuvassa 5.



Kuva 5 Toteutuneet, budjetoidut ja laskennalliset käyttökustannukset perinteisellä järjestelmällä (kaukolämpö + erilliset vedenjäähdytyskoneet).

Toteutuneet käyttökustannukset ovat alittaneet budjetoidut, vaikka lämmön tarve on ollut 26 % budjetoitua suurempi syynä budjetoitua parempi käyttötalous.

Kuvassa 6 on esitetty käyttökustannusten jakauma.

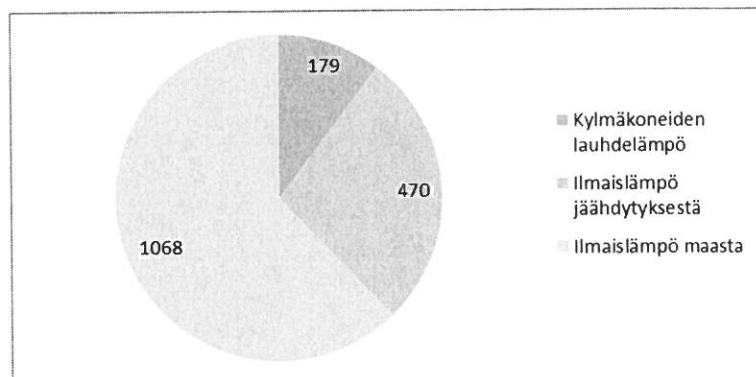


Kuva 6 Käyttökustannusten jakauma

Huomattakoon, että kaukolämmön osuus käyttökustannuksista on 28 %, vaikka tuotanto-osuus on vain 3 %. Tämä johtuu lisäkaukolämmön hintarakenteesta, jossa tehomaksua maksetaan kiinteä määrä käytöstä riippumatta. Kaukolämmön keskihinnaksi muodostuu peräti 362 €/MWh (+ alv), kun lämpöpumpplämmön keskihinta jää tasolle 24 €/MWh (+ alv). Tuotetun lämmön keskihinnaksi muodostuu kuitenkin kohtuullinen 34 €/MWh (+ alv) kaukolämmön pienen energiaosuuden vuoksi..

Lämmönlähteiden riittävyys

Lämmön lähteet ovat riittäneet hyvin, vaikka kulutustaso on ollut selvästi suunnitteluarvoja korkeampi. V. 2017 toteutunut lämmönlähdetase on kuvan 7 mukainen.



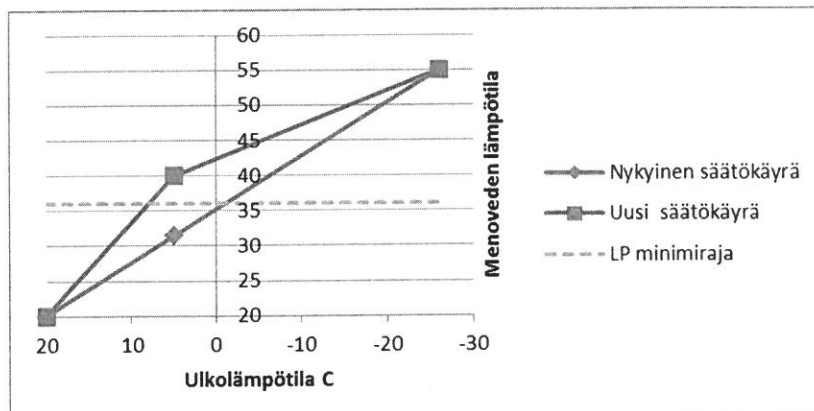
Kuva 7 Lämmönlähteistä saatujen ilmaislämpöjen määrät MWh

Jäähdytyksestä ja kylmäkoneiden lauhdelämmöstä on saatu arvioitua enemmän lämpöä, jolloin maaperästä on otettu hiukan yli 1 GWh/v (1068 MWh). Maaperään ajetaan lisäksi kesäaikana jäähdytyksen ylijäämlämpö, jota syntyi viime kesänä 70 MWh, mutta lämpimänä kesänä määrä voi olla moninkertainen. Maaperän nettokuorma jää siten hyvin kohtuulliselle tasolla, joten edellytykset pitkäaikaiseen toimivuuteen ovat hyvät.

Viitaten käytyihin keskusteluihin sisälämpötilojen nostosta maaperän pitäisi kestää kokonaislämmön tarpeen lisääntyminen ainakin tasolle 2500 MWh/v, jopa tämän yli edellyttäen, että myös jäähdytyskuorma pysyy/pidetään riittävän suurena.

Verkostojen lämpötilatasot ja lämpökerroin

Lämmitysverkostossa on käytetty ensimmäisen vuoden aikana suhteellisen matalaa lämpötilatasoa. Sisäolosuhteiden parantamiseksi on ollut tarkoitus nostaa menovesikäyrää kuvan 8 mukaisesti:

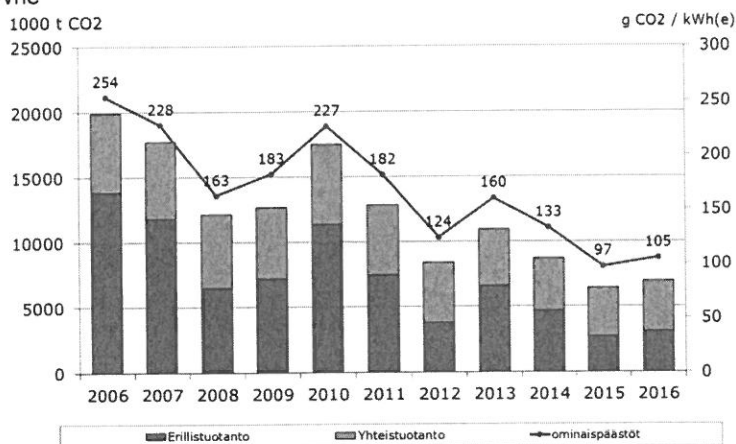


Kuva 8 Lämmitysverkostojen säätökäyrän muutos

Säätökäyrän muutos nostaa päälämpöpumpuilla tehtävän lämmitysveden lämpötilaa, mutta vaikutus käyttöveden tuotantoon on pieni (lisää hiukan esilämmityksen osuutta). Päälämpöpumppujen lämpökerroin on ollut 4,27, joka simulaation perusteella putoaa nyt tasolle 3,95. Päälämpöpumpuilla on tuotettu lämpöä 1890 MWh, joten sähkön kulutus lisääntyy tältä osin 33 MWh/v vastaten vajaan 3000 € lisäkustannusta. Laskennassa on otettu huomioon se, että lämpöpumppujen tuottolämpötilan minimi on ollut tähänkin saakka 36°C (kuvassa vihreä katkoviiva).

Hiilidioksidipäästöt

Maalämpöjärjestelmän välilliset päästöt tulevat sähkön tuotannon kautta. Kaukolämpöjärjestelmässä päästöt riippuvat paikallisesta tuotantomuodosta ja lisäksi on otettava huomioon sekä tuotannon että kaukolämmön jakelun häviöt. Suomessa käytetyn sähkön tuotannon päästökerroin on laskenut voimakkaasti viime vuosien aikana fossiilisten polttoaineiden käytön vähenemisen myötä tasolle 100 gCO₂/kWh:n kuvan mukaisesti. Vuoden 2017 päästöjä ei ole vielä tilastoitu, joten käytetään laskemissa v. 2016 ominaispäästöä 105 gCO₂/kWh.

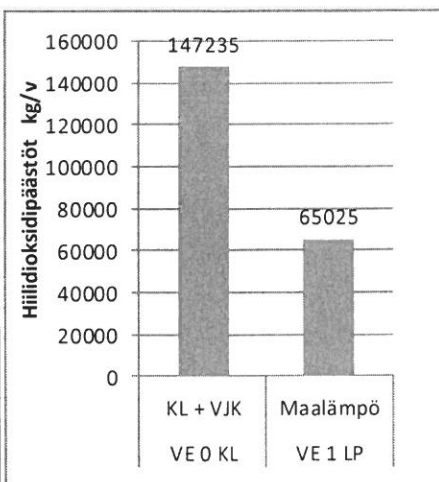


Kuva Suomen sähköntuotannon hiilidioksidipäästöjen kehitys (lähde Energiategollisuus ry).

Fortum ei ilmoita yksittäisten kaukolämpöverkkojensa tuotannon ominaispäästöjä, mutta koko konsernin tuottaman energian keskimääräinen luku on ollut 190 gCO₂/kWh vuosikertomuksen 2016 mukaan. Järvenpään tuotannon on mainittu perustuvan 80 % uusiutuvaan energiaan, jota voitaneen käyttää laskentaolettamuksena tarkemman tiedon puuttuessa. Muu 20 % voitaneen olettaa tuotettavan vähäpäästöisellä maakaasulla, jonka päästökerroin on 201 g/kWh. Jos tuotannon ja kaukolämpöverkoston kokonaishyötysuhteeksi oletetaan 70 %, kaukolämmön ominaispäästöksi saadaan $0,2 \cdot 201/0,7 = 57$ gCO₂/kWh lämpöä.

Vastaavalla tavalla pelkän maalämpöenergian ominaispäästöksi saadaan $105/4 = 26$ g CO₂/kWh lämpöä. Kokonaispäästötaseet muodostuvat tällöin alla olevan taulukon ja kuvan mukaisiksi eli käytetyin oletuksin maalämpöjärjestelmän kokonaispäästöt ovat alle puolet vertailuvaihtoehdosta.

		VE 0 KL	VE 1 LP
		KL + VJK	Maalämpö
Polttoainetase			
Kaukolämpö	MWh/v	2335	70
Lämpöpumpussähkö	MWh/v		579
Jäähdytys­­sähkö	MWh/v	135	3
Yhteensä	MWh/v	2470	651
CO2-päästöt			
Kaukolämpö	kg CO2/v	133095	3993
Lämpöpumpussähkö	kg CO2/v		60770
Jäähdytys­­sähkö	kg CO2/v	14140	263
Maakaasu	kg CO2/v	0	0
Yhteensä	kg CO2/v	147235	65025
Päästövähenemä verr VE	kg CO2/v	0	-82210
Suhteellinen päästövähenemä		0 %	-56 %



Maalämpöjärjestelmän käyttötoiminta ja toiminta yleisesti

Käyttötalous on ollut hyvällä, käytännössä optimaalisella tasolla.
Tärkeimmät käyttötunnusluvut ovat seuraavat:

- Lämpöpumppujen energiakattavuus 97,4 %, kaukolämmöllä tuotettu 2,6 %
- Lämmityksen vuosilämpökerroin ollut kompressorien osalta 4,07 ja 3,88 sisältäen apulaitteet
- Ilmaisenergian osuus 73 % koko lämmitystarpeesta
- Ilmaisenergian osuus 97 % koko jäähdytyksen tarpeesta, jolloin jäähdytyksen tehokerroin ollut lähes 40.

Maalämpöjärjestelmän mittauksissa on jonkin verran virheitä, joita on korjailtu, virheitä on edelleen, mutta niillä ei ole suurta merkitystä käyttötoiminnan kannalta, koska käyttöarvot voidaan laskea useampaa eri kautta.

Järjestelmän toimintaa on seurattu lähes päivittäin 2017, tärkeimpiä toimenpiteitä ovat olleet mm.:

- huoltohenkilökunnan opastukset toimintaan ja hälytyksiin liittyvissä asioissa
- kiinteistön lämpötilatasojen selvittelyä, säätökäyrien muutoksia, keskustelut NCC:n kanssa ongelmien ratkaisemiseksi
- asetuseromuutoksia optimaalisen toiminnan takaamiseksi lämmitys-, jäähdytys- ja sulanapitoverkostoissa
- ohjelmavirheistä reklamointi, korjauksien läpikäynti ja testaukset
- anturivioista ja laitevioista tiedottaminen eri urakoitsijoille
- liuosvuotoon liittyvät vuodon etsintä, korjauksien koordinointi, painekokeet

Mahdollisia kehityskohteita

Vuoden 2018 mahdollisia kehityskohteita voivat olla esimerkiksi:

- Jäähdytystestausten jatkaminen (testaukset osittain tekemättä)
- Neuvottelut lisäkaukolämmön hinnan kohtuullistamiseksi (Fortum ilmoittanut lopettavansa nykyisen ns. Lisälämpö-tariffin, miten lämpö hinnoitellaan jatkossa?).
- Kulutuspoikkeaman syiden analysointi tila- ja IV-lämmityksen osalta.
- NCC:n kanssa verkostojen ja automatiikan säätö sisäolosuhteiden parantamiseksi ja lämpötilaerojen tasoittamiseksi, tarvittaessa ongelmatiloihin lämmitys- ja jäähdytysmuutoksia jotta koko kiinteistöä ei tarvitse ajaa muutaman tilan takia epäotollisissa olosuhteissa
- Lämmitysverkoston menoveden lämpötilatason alentaminen yhdessä huollon kanssa siten, että kiinteistön lämpötilatason kunnossa

Energian ja vedenkulutuksen budjettiehdotus vuodelle 2018

Vuoden 2018 budjettiennuste ehdotetaan laadittavan käyttämällä kokonaiskulutusarviona vuoden 2017 toteutunutta lämmön ja jäähdytyksen tarvetta. Käyttötalouselaskennassa otetaan huomioon lämpötilatasojen noston vaikutus.

Osakesiirrot

Tilikauden aikana ei rekisteröity omistajamuutoksia.

Olennaiset tapahtumat tilikauden aikana

Yhteensä huoltoon ja korjauksiin käytettiin 335.613,45 euroa.

Huolto ja korjaukset

1.1. - 31.12.2017

Tilikauden aikana tehdyt korjaukset	
64302 Vuosikorjaukset NCC, Alv	77.076,29
64621 Ikkunoiden ja ovien korjaukset, Alv	1.882,90
64701 Sisäpuolisten rakenteiden ja kalusteiden korjaukset, Alv	84,57
65321 Vesi- ja viemärijärjestelmien korjaukset, Alv	2.355,48
65331 Ilmastointijärjestelmien korjaukset, Alv	5.911,47
65401 Erityislaitteiden ja koneiden korjaukset, Alv	736,56
65411 Hissien, putkipostien, ym. siirtolaitteiden korjaukset, Alv	768,32
65451 Pesulakoneiden korjaukset, Alv	680,97
65701 Korjaussuunnittelun, -valvonnan, ym. konsultoinnin palvelu- ja muut vel., Alv	28.216,52
65703 NCC Henkilöstö Korjaussuunnittelun, ym. konsultoinnin palvelu- ja muut vel., Alv	66.488,60
65704 NCC Palkkio Korjaussuunnittelun, ym. konsultoinnin palvelu- ja muut vel., Alv	37.200,00
65731 Mittauspalvelut, Alv	57,04
65801 Ilkivaltakorjaukset, Alv	1.076,89
6700 Aktivoinnit	-471.157,59
67501 Erillinen urakka 1 (UR1), Alv	584.235,43
Tilikauden aikana tehdyt korjaukset yhteensä	335.613,45

Uuden sosiaali- ja terveyskeskuksen suunnittelu ja rakentaminen

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo aloitti keväällä 2013 Järvenpään uuden sosiaali- ja terveyskeskuksen suunnitteluhankinnan. Rakennuspaikan sijainti: kaupunginosa 6, kortteli 638, tontti 3, osoite Lääkärinkuja 1, Järvenpää.

Kilpailutuksen perusteella yhtiön hallitus teki 11.9.2013 hankintapäätöksen, jolla se valitsi suunnittelijaksi suunnitteluryhmä VALO:n, jonka ovat muodostaneet A-insinöörit Rakennuttaminen, Uki Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Tähti-Set Oy, Insinööritoimisto Erkki Leskinen Oy, Insinööritoimisto AX-LVI Oy ja A-Insinöörit Suunnittelu Oy. Valituksi tuli kokonaistaloudellisesti edullisin vaihtoehto.

- Suunnittelua koskeva allianssisopimus allekirjoitettiin 30. lokakuuta 2013 ja suunnittelutyö käynnistettiin välittömästi.
- Rakentamista ja toteutussuunnittelua koskeva allianssisopimus allekirjoitettiin NCC Rakennus Oy:n ja suunnitteluryhmä VALO:n kanssa 29. lokakuuta 2014 ja rakennustyöt käynnistyivät 10. marraskuuta 2014.
- Tunneliyhteyttä ja Pysäköintilaitoksen rakentamista koskeva allianssisopimus NCC Rakennus Oy:n allekirjoitettiin 18. joulukuuta 2014 ja rakennustyöt käynnistettiin välittömästi.
- Pysäköintilaitoksen laajentamista koskeva allianssisopimuksen liite NCC Rakennus Oy:n kanssa allekirjoitettiin 21. marraskuuta 2015 ja laajentamista koskevat rakennustyöt käynnistettiin välittömästi

TEKES -hanke

TEKES -hankkeen tavoitteena oli luoda virtuaalisen suunnittelun ja rakentamisen malli. TEKES -hankkeen tuotoksia on hyödynnetty uuden sosiaali- ja terveystalokompleksin hankintamenettelyssä sekä käyttäjälähtöisen ja vuorovaikutteiden suunnittelun ohjauksessa. TEKES -hanke päättyi vuoden 2014 lopussa ja loppuraportti toimitettiin huhtikuussa 2015.

Rakennustyöt toteutettiin suunnitelmien mukaisesti 11/ 2014 – 12 / 2016. Hankinnat sisälsivät rakennus -ja talotekniikkaurakat, projektinjohtotehtävät, kalustehankinnan ja väliaikaisen pysäköintiratkaisun sekä toimivuusvastuun takuuajan loppuun asti. Kohde otettiin käyttöön vaiheittain käyttöönottosuunnitelman mukaisesti ja avattiin asiakkaiden käyttöön tammikuussa 2017. Rakennuspaikan sijainti: kaupunginosa 6, kortteli 638, tontti 3, osoite Lääkärintie 1, Järvenpää.

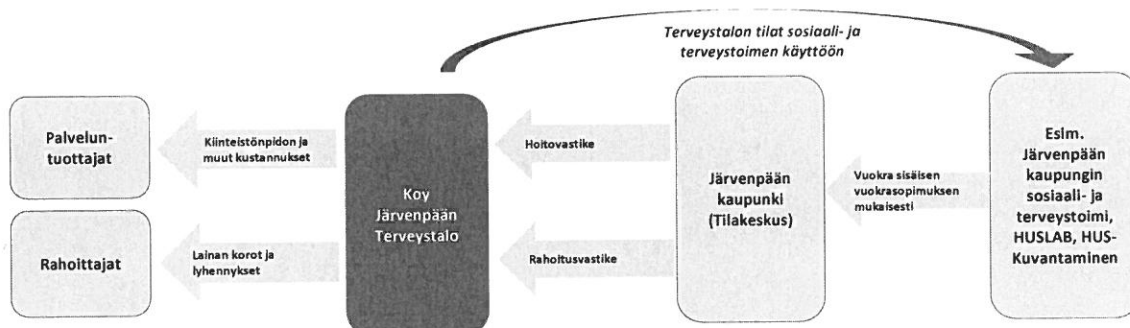
ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Käyttäjät, Järvenpään kaupungin sosiaali- ja terveystoimi, HUSLAB sekä HUS-Kuvantaminen jatkavat tiloissa vuokralaisina ja maksavat vuokraa Järvenpään kaupungille sisäisen vuokrasopimuksen mukaisesti.

Käyttövaiheen toimintamallin kuvaus

Käyttövaiheen aikana Järvenpään kaupunki maksaa Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalolle hoitovastikkeita, joilla yhtiö kattaa kaikki kiinteistön hoitoon, kunnossapitoon, käyttäjäpalveluihin, hallintoon ja kiinteistön muihin kuluihin liittyvät menot. Lisäksi Järvenpään kaupunki maksaa yhtiölle rahoitusvastikkeita, joilla yhtiö hoitaa maksettavat rahoituksen korot ja lyhennykset.

Käyttövaiheen toimintamalli



Ylläpitopalvelut

Ylläpitopalvelut on kilpailutettu hankintalain mukaisesti rakentajan kilpailutuksen yhteydessä vuonna 2014. Kilpailutuksessa käytetyt ja Koy Järvenpään Terveystalon esittämät ylläpitovaatimukset sisältävät Järvenpään Sosiaali- ja Terveystalokompleksin ylläpidon tavoitteet, vaatimukset (laajuus, laatu, kustannus ja aikataulu) sekä toteutussuunnitelman. Ylläpitopalvelut on tarkoitus toteuttaa käyttäjän, tilaajan ja palveluntarjoajan yhteisenä ns. ylläpitoallianssina, jossa palveluntarjoaja vastaa ylläpitotoiminnan johtamisesta ja ylläpito toteutetaan allianssin hyväksymänä ja palveluntarjoajan toteuttamina hankintoina. Ylläpitobudjettia on tarkennettu hankkeen aikana perustuen tehtyihin valintoihin.

Yhtiön ja NCC Suomi Oy:n välinen ylläpitosopimus on allekirjoitettu 31.10.2016.

Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

Yhtiön SHB:n tili FI35 3131 1001 2531 07 on liitetty Järvenpään kaupungin konsernitiliin. Tilillä on 1.000.000,00 euron luottolimiitti. Tilin limiitti ei ollut käytössä 31.12.2017.

Muut tiedot

Yhtiöllä on omaisuuden/toiminnan vakuutus OP Vakuutus Oy:ssä.

Kiinteistövakuutus Protector Vakuutuksessa.

Rakentamiseen liittyvä infra (kadut, liittymät ja verkostot) ovat rakennettu valmiiksi vuoden 2011 aikana. Työt ovat tehty teknisen toimialan kaupunkitekniikan toimesta ja valvonnassa. Rahoitus on kulkenut Järvenpään kaupungin investointiohjelmien kautta ja kaupunkitekniikka laskuttaa yhtiötä siltä osuudelta, joka on sovittu yhtiön maksettavaksi. Osa alueen liikennejärjestelyistä kuuluu kaupungin velvoitteisiin ja ne kustannukset eivät ole kohdistuneet yhtiön maksettavaksi.

VASTIKERAHOITUSLASKELMAT

1.1. - 31.12.2017

HOITOTUOTOT	
Hoitovastikkeet	2.849.148,00
Vuokrat	865.041,61
Muut kiinteistön tuotot	3.198,00
Korkotuotot	969,96
Suoritettava Alv (-)	-719.494,33
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	2.998.863,24
HOITOKULUT	
Hoitokulut	-3.087.607,71
Korkokulut	-2.398,59
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	-471.157,58
Vähennettävä arvonlisävero (+)	590.542,61
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-2.970.621,27
HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	28.241,97
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEYJÄÄMÄ	0,00
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	28.241,97
PÄÄOMATUOTOT, LAINA 1	
Pääomavastikkeet	1.215.645,28
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	1.833.155,12
Suoritettava Alv (-)	-590.090,40
PÄÄOMATUOTOT, LAINA 1 YHTEENSÄ	2.458.710,00
PÄÄOMAKULUT, LAINA 1	
Korkokulut	-366.778,41
Johdannaiskorkokulut	-210.987,35
Muut rahoituskulut	-78.395,73
Lainojen lyhennykset	-2.283.750,72
PÄÄOMAKULUT, LAINA 1	-2.939.912,21
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, LAINA 1	-481.202,21
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ, LAINA 1	1.744.014,88
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ, LAINA 1	1.262.812,67
TARKISTUS KIRJANPITOON	
Hoitovastikeyli/alijäämä	28.241,97
Pääomavastikeyli/alijäämä, laina 1	1.262.812,67
Kokonaisjäämä	1.291.054,64
Rahoitusomaisuus	2.065.326,85
Lyhytaikainen vieras pääoma	-2.345.824,33
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	1.571.552,12
Taseen rahoitusasema	1.291.054,64
Erotus	0,00

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2017	Budjetti	Ero	Tot. %
LIKEVAIHTO				
Vastikkeet yhteensä	2.849.148,00	2.849.166,60	-18,60	100,0
Vuokrat yhteensä	865.041,61			
Suoritettavat arvonlisäverot kiinteistön tuotoista	-719.494,33	-551.451,60	-168.042,73	130,5
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	2.994.695,28	2.297.715,00	696.980,28	130,3
Muut kiinteistön tuotot				
Muut kiinteistön tuotot, Alv	618,96	0,00	618,96	
Muut kiinteistöön tuotot yhteensä	618,96	0,00	618,96	
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot yhteensä	-121.730,53	-215.000,00	93.269,47	56,6
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-20.958,07	-38.715,00	17.756,93	54,1
Kustannusten korvaukset yhteensä	-244,50	0,00	-244,50	
Muut henkilösivukulut yhteensä	-7.870,01	0,00	-7.870,01	
Henkilösivukulut yhteensä	-28.828,08	-38.715,00	9.886,92	74,5
Henkilöstökulut yhteensä	-150.558,61	-253.715,00	103.156,39	59,3
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	-466.213,90	0,00	-466.213,90	
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-466.213,90	0,00	-466.213,90	
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto yhteensä	-160.703,24	-92.518,88	-68.184,36	173,7
Käyttö ja huolto yhteensä	-290.910,85	-298.220,00	7.309,15	97,5
Ulkoalueiden huolto yhteensä	-32.414,81	-17.360,00	-15.054,81	186,7
Siivous yhteensä	-588.353,38	-547.745,20	-40.608,18	107,4
Lämmitys	-26.755,86	-82.799,76	56.043,90	32,3
Vesi ja jätevesi	-49.701,32	-37.200,00	-12.501,32	133,6
Sähkö ja kaasu yhteensä	-230.704,02	-174.300,60	-56.403,42	132,4
Jätehuolto yhteensä	-12.509,23	-74.400,00	61.890,77	16,8
Vahinkovakuutukset yhteensä	-1.907,79	-13.000,00	11.092,21	14,7
Vuokrat yhteensä	-1.016.537,27	-160.000,00	-856.537,27	635,3
Kiinteistövero	-190.937,88	-225.000,00	34.062,12	84,9
Aktivoinnit	471.157,59	-49.600,00	520.757,59	-949,9
Erillinen urakka 1	-584.235,43	-424.576,00	-159.659,43	137,6
Korjaukset yhteensä	-335.613,45	-567.920,00	232.306,55	59,1
Muut hoitokulut				
Muut hoitokulut		-12.900,96		
Vähennettävät arvonlisäverot	590.542,61	368.780,40	221.762,21	160,1
Muut hoitokulut yhteensä	590.542,61	355.879,44	234.663,17	165,9

Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-2.346.506,49	-1.934.585,00	-411.921,49	121,3
Muut kulut yhteensä	-2.346.506,49	-1.934.585,00	-411.921,49	121,3
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	626.524,84	2.458.723,00	-1.832.198,16	25,5
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-658.560,08	-2.458.724,00	1.800.163,92	26,8
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-32.035,24	-1,00	-32.034,24	3.203.524,0
Voitto (-tappio) ennen satunnaisia eriä	0,00	109.414,00	-109.414,00	0,0
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-				
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	0,00	109.414,00	-109.414,00	0,0

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2017	1.1. - 31.12.2016
LIKEVAIHTO		
Vastikkeet	2.849.148,00	
Vuokrat	865.041,61	
Suoritettavat arvonnäkövero kiinteistön tuotoista	-719.494,33	
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	2.994.695,28	
Muut kiinteistön tuotot		
Muut kiinteistön tuotot, Alv	618,96	
Muut kiinteistöön tuotot yhteensä	618,96	
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-121.730,53	
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-20.958,07	
Kustannusten korvaukset	-244,50	
Muut henkilösivukulut	-7.870,01	
Henkilösivukulut yhteensä	-28.828,08	
Henkilöstökulut yhteensä	-150.558,61	
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-466.213,90	
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-466.213,90	
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-160.703,24	
Käyttö ja huolto	-290.910,85	
Ulkoalueiden huolto	-32.414,81	
Siivous	-588.353,38	
Lämmitys	-26.755,86	
Vesi ja jätevesi	-49.701,32	
Sähkö ja kaasu	-230.704,02	
Jätehuolto	-12.509,23	
Vahinkovakuutukset	-1.907,79	
Vuokrat	-1.016.537,27	
Kiinteistövero	-190.937,88	
Aktivoinnit	471.157,59	
Erillinen urakka 1	-584.235,43	
Korjaukset	-335.613,45	
Muut hoitokulut		
Vähennettävät arvonnäkövero	590.542,61	
Muut hoitokulut yhteensä	590.542,61	
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-2.346.506,49	
Muut kulut yhteensä	-2.346.506,49	
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	626.524,84	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-658.560,08	
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-32.035,24	
Voitto (-tappio) ennen satunnaisia eriä	0,00	0,00
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-		
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	0,00	0,00

TASE

	31.12.2017	31.12.2016
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	265.096,52	265.096,52
Rakennukset ja rakennelmat	51.271.194,29	51.313.250,61
Koneet ja kalusto	59.156,45	80.135,49
Muut aineelliset hyödykkeet	65.400,00	
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	<u>51.660.847,26</u>	<u>51.658.482,62</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	51.660.847,26	51.658.482,62
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		4.597,92
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä		4.597,92
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	2.399,19	
Muut saamiset	349.464,92	1.562.142,03
Siirtosaamiset	48.843,45	451.071,80
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	400.707,56	2.013.213,83
Saamiset yhteensä	400.707,56	2.017.811,75
Rahat ja pankkisaamiset	<u>1.664.619,29</u>	<u>4.718.707,87</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2.065.326,85	6.736.519,62
VASTAAVAA YHTEENSÄ	53.726.147,11	58.395.002,24

TASE

	31.12.2017	31.12.2016
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	2.500,00	2.500,00
Lainanlyhennysrahasto (yhtiöjärjestyksen mukainen)	1.833.155,12	
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	-2,50	-2,50
Tilikauden voitto (-tappio)	<u>0,00</u>	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1.835.652,62	2.497,50
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	49.544.697,16	51.572.630,48
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	49.544.697,16	51.572.630,48
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	1.571.552,12	1.827.369,52
Ostovelat	111.075,98	4.914.966,75
Velat saman konsernin yrityksille	563.085,60	
Muut velat	434,14	5.855,10
Siirtovelat	99.676,49	71.682,89
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>2.345.824,33</u>	<u>6.819.874,26</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	51.890.521,49	58.392.504,74
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	53.726.174,11	58.395.002,24

LIITETIEDOT

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot:

1. Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenoon. Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa.

2. Tuloslaskelman ja taseen esittämistapa on tilinpäätösvuoden voimassaolevan lain ja asetuksen mukainen

3. Tilikausi on yhtiön ensimmäinen rakentamisen jälkeinen tilikausi. Tuloslaskelmaa ei ole laadittu aikaisemmilta tilikausilta, eikä tuloslaskelmassa ole edellisen tilikauden vertailulukuja.

4. Tilinpäätöksen laadinnassa on noudatettu pienyritys säännöksiä

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

1. Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu nettokirjausperiaatetta

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Henkilöstöä ja toimielinten jäseniä koskevat liitetiedot

Yhtiön palveluksessa on tilikauden aikana ollut keskimäärin yksi henkilö ja hallituksessa viisi jäsentä.

Palkat ja palkkiot	121.730,53
Eläkevakuutusmaksut	20.958,07
Sosiaaliturvamaksut	1.244,72
Muut henkilösivukulut	6.625,29
Henkilöstökulut yhteensä	150.558,61

Pysyvät vastaavat

	2017	2016
Liittymismaksut 1.1	265.096,52	33.767,74
Lisäys	0,00	231.328,78
Liittymismaksut 31.12	265.096,52	265.096,52
Rakennukset 1.1	51.313.250,61	24.313.576,87
Lisäys	460.157,58	27.002.099,54
Vähennys	-1.021.000,00	-2.425,80
Poistot	-443.113,90	0,00
Rakennukset 31.12	50.309.294,29	51.313.250,61
Rakennusten koneet ja laitteet 1.1	0,00	0,00
Lisäys	790.000,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Rakennusten koneet ja laitteet 31.12	790.000,00	0,00
Väestönsuojat 1.1	0,00	0,00
Lisäys	191.000,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Poistot	-19.100,00	0,00
Väestönsuojat 31.12	171.900,00	0,00
Koneet ja kalusto 1.1	80.135,49	45.914,25
Lisäys	11.000,00	34.221,24
Vähennys	-31.979,04	0,00
Koneet ja kalusto 31.12	59.156,45	80.135,49

Muut aineelliset hyödykkeet 1.1	0,00	0,00
Lisäys	29.400,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12	29.400,00	0,00
Asfaltointi 1.1	0,00	0,00
Lisäys	40.000,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Poistot	-4.000,00	0,00
Asfaltointi 31.12	36.000,00	0,00
Sijoitukset 1.1	0,00	151.128,78
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	-151.128,78
Sijoitukset 31.12	0,00	0,00
Pysyvät vastaavat yhteensä	51.660.847,26	51.658.482,62

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Oman pääoman erien muutokset

	2017	2016
Osakepääoma 1.1.	2.500,00	2.500,00
Osakepääoma 31.12.	2.500,00	2.500,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	2.500,00	2.500,00

Muut rahastot

Lainanlyhennysrahasto 1.1	0,00	0,00
Lisäys	1.833.155,12	0,00
Lainanlyhennysrahasto 31.12	1.833.155,12	0,00
Voitto/tappio edellisiltä kausilta	-2,50	-2,50
Tilikauden voitto/tappio	0,00	0,00
Vapaa oma pääoma yhteensä	-2,50	-2,50
Oma pääoma yhteensä	1.835.652,62	2.497,50

Pitkäaikainen vieras pääoma

31.12.2017	
Nordic Investment Bank	19.128.348,80
Kuntarahoitus	29.688.819,00
Kuntarahoitus	1.915.408,00
Handelsbanken	383.673,48
Yhteensä	51.116.249,28

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

Erääntyvät vuodesta 2023 alkaen

Lainat rahoituslaitoksilta	42.455.962,28
----------------------------	---------------

Vastuut ja vakuudet

Nordic Investment Bankille, Kuntarahoituksen ja Handelsbankenin lainoille on kaupungin omavelkainen takaus 53.400.000,00€.

Yhtiöllä on Handelsbankenin tili FI3531311001253107, johon on liitetty Järvenpään kaupungin takaama 1.000.000,00 euron luottolimiitti.

Yhtiöllä on Handelsbankenissa 1 panttikirja, nimellisarvoltaan 104.000,00€
lainan numero FI81 3131 6000 9801 21, lainan saldo 31.12.2017 oli 383.673,48€.

Johdannais/koronvaihtosopimus Nordea Bank AB Liitetiedot johdannaisista

Koronvaihtosopimus 1440153/1960077 nimellisarvoltaan 24.145.148€ 29.12.2017
Koronvaihtosopimuksen ja lainojen ehdot vastaavat toisiaan
Markkina-arvo -603.044€

Pysyvä rasite

Vuokraoikeus 11.9.2014
Laitostunnus: 186-6-638-3-L1
Vuokrasopimus: 03.09.2014
Voimassaolo: 01.10.2014-30.09.2064
Pinta-ala: 8200 m2
Vuokranantaja: Järvenpään kaupunki
Vuokralainen: Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo, 2342877-1

Arvonlisävero palautusvastuu

Uudisrakentamiseen kohdistuva arvonlisäverovähennys 31.12.2017 oli 10.034.170,18€

Palautusvastuu 01.01.2018 alkaen 9 vuotta.

Lyhytaikainen saaminen

Arvonlisäverosaaminen 31.12.2017 oli yhteensä 458.213,48€. Kiinteistö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta.

ALV-velka 12/2017	90.492,31
ALV-saatavat 12/2017 rahoitusvastikkeen ALV-osuus	439.957,23
yht.	349.464,92

Konsernitiedot

Järvenpään kaupunki omistaa 100% Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalon osakekannan. Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo on yhdistetty Järvenpään kaupungin konsernitilinpäätökseen. Kopio Järvenpään kaupungin konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Järvenpään kaupungin talouspalveluista.

Konsernisaamiset

Järvenpään Pysäköinti Oy, Saamiset 44.738,64

Konsernivelat

Järvenpään kaupunki, Muut velat 563.085,60

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Päiväkirja	ATK
Pääkirja	ATK
Pysyvä arkistointi	CD-ROM

Toimintakertomus ja tilinpäätös sidottuna

Kirjanpitoaineiston säilytyksestä vastaa Mestaritoiminta Oy

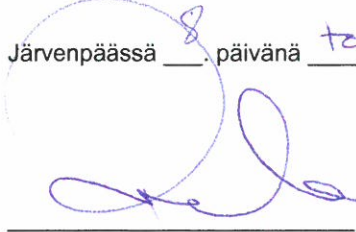
KÄYTETYT TOSITELAJIT

1	Myyntilaskut
2	Suoritukset
5	Ostolaskut
6	Maksut
8	Pk-viennit
9	Sopimuslaskut
17	Automaattikirjaukset
19	Palkat
21	Kassamaksut
98	Tilinpäätöskirjaukset
994	Liitetietotositteet

Kirjanpitokirjat säilytetään vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Järvenpäässä 8. päivänä touko kuuta 2018

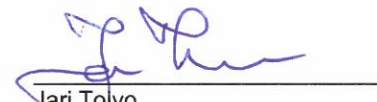

Pepe Makkonen
hallituksen puheenjohtaja


Kaarina Wilksman
hallituksen jäsen


Annikki Mikkola
hallituksen jäsen


Jaana Siukola
hallituksen jäsen


Risto Salovaara
hallituksen jäsen


Jari Tolvo
toimitusjohtaja

TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitolavan mukaisesti.
Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Järvenpäässä 8. päivänä touko kuuta 2018

BDO Oy 
KHT-tilintarkastusyhteisö


Pekka Klemetti, KHT
tilintarkastaja