

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2018

Säilytettävä vähintään 31.12.2028 asti.

Osoite:
c/o Jatsi Oy, PL 37
04401 JÄRVENPÄÄ
Kotipaikka Järvenpää
Y-tunnus 2342877-1

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 31.12.2018

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2018

Sisällys

TOIMINTAKERTOMUS	1
VASTIKERAHOITUSLASKELMAT	5
KORJAUKSET	6
TALOUSARVIOVERTAILU	7
TULOSLASKELMA	9
TASE	10
LIITETIEDOT	12
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA	16
KÄYTETYT TOSITELAJIT	16
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUS	17
TILINTARKASTUSMERKINTÄ	17

Tasekirja on säilytettävä vähintään 31.12.2028 asti. Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2024 asti.

Tilinpäätöksen on toteuttanut:

Rantalainen Oy Helsinki
Rantakatu 3, Järvenpää

Toimintakertomuksen on laatinut toimitusjohtaja Tero Passi

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 huoneistositelämän mukaisesti:

Huoneisto nro.	kr.	Pinta-ala brm ²	osakkeetosakenumero	osakkeetosakenumero
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 5.6.2018. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat.

Hallitus alkaen 16.11.2017-

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

Hallitus kokoontui tilikaudella neljä kertaa.

Toimitusjohtaja: 1.2.2013-31.12.2018 Jari Toivo
1.1.2019 alkaen Tero Passi

Tilintarkastaja: BDO Oy, tilintarkastusyhteisö
vastuunalainen tilintarkastaja Eeva Koivula, KHT, JHT

Kiinteistön huolto: NCC Suomi Oy / co Mestaritoiminta Oy
Suojelujohtaja: Ari Honkanen
Siivous: NCC Suomi Oy / co Ateria- ja Siivouspalvelu Jatsi Oy

Talous

Vastikkeet 1.1.2018 – 31.12.2018

Hoitovastike (hoitovastikkeeseen lisätään ALV verottajan päätöksen mukaisesti)

Vastikkeet vuodelle 2018						
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

Taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli 0,00 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta ylijäämäinen 663.887,50 euroa. Hoitovastikkeiden kumulatiivinen ylijäämä oli 28.241,97 euroa, joten tulevalle tilikaudelle siirtyy ylijäämää 692.129,47 euroa.
Pääomavastikkeiden osalta tulos oli alijäämäinen -98.916,37 euroa. Pääomavastikkeiden kumulatiivinen ylijäämä oli 1.262.812,67 euroa joten tulevalle tilikaudelle siirtyy ylijäämää 1.163.896,30 euroa.

Vastikerahoituslaskelma on toimintakertomuksen liitteenä.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi

Rahoitusvastikkeista on kirjattu lainanlyhennysrahastoon
v. 2018 lainanlyhennysten osuus 1.856.491,12

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

Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius on hyvä

Lainat

	Saldo 1.1	31.12
Laina 1 Kuntarahoitus	29.688.819,00	28.623.609,00
Laina 2 Kuntarahoitus	1.915.408,00	1.846.685,00
Laina 3 NIB	19.128.348,80	18.422.117,20
<u>Laina 4 Handelsbanken</u>	<u>383.673,48</u>	<u>367.346,96</u>
Lainat yhteensä	51.116.249,28	49.259.758,16

Talousarviovertailu

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä.

Talousarvio on vahvistettu samansuuruisena sekä vuodelle 2017, että vuodelle 2018

Energian ja veden kulutus

Vuonna 2018 kaukolämpöenergian kulutus tilikaudella oli **15,77 MWh/m³** (Maalämmön käyttämä energia on sähkönkulutuksessa), **kokonaissähkönkulutus 1864 MWh/m³**, ja **veden kulutus 12125,35 m³**.

Osakesiirrot

Tilikauden aikana ei rekisteröity omistajamuutoksia.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

JUST:n ylläpidosta ja huollosta vastaa ylläpitoallianssi, johon kuuluvat KOY Järvenpään Terveystalon lisäksi myös tilojen käyttäjä, Järvenpään kaupungin sote-palvelut, sekä kohteen pää toteuttaja NCC Suomi Oy. Allianssi mahdollistaa normaalia joustavamman, yhteisen päätöksenteon ja toiminnan tilojen loppukäyttäjille.

Vuonna 2018 aikana jonkin verran aiheutui kiinteistön käyttäjille häiriötä naapuritontilla rakenteilla oleva Hyvinvointikampus, jonka seurauksena jouduttiin työmaa-aita rakentamaan JUSTin tontille takapihalle, suojaamaan mm. räjäytystöiden toteutusta.

Alkuvuodesta saatiin parannettua kameravalvonnan näkyvyyttä KOY Järvenpään Terveystalon ja KOY Järvenpään Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti1 välillä. Myös radon mittauksia jatkettiin niiltä osin, missä oli aiemmin havaittu puutteita.

JUSTissa havaittiin vesivahinko 20.4.2018 neljännen kerroksen terveyskeskusosastolla ja 10.5.2018 toisessa kerroksessa. Toisessa kerroksessa tapahtuneen vesivahingon seurauksena vettä pääsi myös ensimmäiseen kerrokseen ja kellariin. Putkistot on vastaanotettu, tarkastettu ja koepainettu vaatimusten mukaisesti ennen käyttöönottoa. Tästäkin huolimatta kahdessa puristusliitoksessa oli virheellinen työsuoritus. Molemmissa tapauksissa syynä oli työn suorittaneen henkilön huolimattomuus, putkea ei oltu työnnetty riittävän syvälle liittimeen ennen puristusliitosta.

Vastaavien vahinkojen estämiseksi on koko kiinteistössä tehty mittavat puristusliitosten röntgenkuvaukset. Kuvauksissa on kuvattu runkolinjat, huonetilat sekä keittiö. Kuvauksissa on havaittu virheellisesti suoritettuja liitoksia, jotka on korjattu. Kokonaisuudessaan JUSTissa kuvattiin yli 7000 liitosta. Kaikki rakenteiden kuivausmittaukset teki ulkopuolinen ja allianssin osapuolista riippumaton toimija FCG Oy. Korjaustyöt tehtiin FCG:n ohjauksessa NCC Suomi Oy:n toimesta. Kiinteistön takapiha-alueelta otettiin käyttöön pari huoltoautopaikkaa putkitöiden korjauksia varten.

Vesivahingosta syntyneet kustannukset korvaa NCC / Consti. Mikäli vielä korvattavista (n.133t €) kustannuksista ei päästä yhteisymmärrykseen, pidätetään ne vuoden 2018 takuubonuksista.

Loppuvuonna 2 vuotis-takuuasioista tarkasteltuna todettiin tilaajan ja urakoitsijan välillä, että takuu aikaa jatketaan käyttövesiverkoston osalta kahdella vuodella vesivahinkoihin ja niiden korjaustöihin vedoten. Osassa väliovia lukon ja oven toimintaa ei saatu takuuajana tyydyttävälle tasolle säätelyistä ja korjaamisista huolimatta.

Vuoden aikana tehdyillä kiinteistökiirroksilla havaittiin jonkin verran kulumaa seinäpinnoissa. Käytöstä aiheutuvien kulumien osalta, pahimpiin kohtiin asennettiin suojatapetteja lisää.

Toimitusjohtajan määräaikainen johtajasopimus päättyi 31.12.2018. Omistajaohjauksena kaupunginhallituksenkokouksessa 17.12.2018 on tehty päätös § 319 nimetä uudeksi toimitusjohtajaksi Tero Passi 1.1.2019 alkaen. Yhtiön kirjanpito palvelut on siirtynyt Tilitoimisto Rantalaiselle 1.10.2018 alkaen. Isännöinti- ja taloushallintopalvelut siirtyivät Mestaritoiminta Oy:n hoidettavaksi 1.1.2019 alkaen.

Yhteensä korjauksiin käytettiin 341.545,25€.

Korjausten tarkempi erittely on esitetty omana liitteenään vastikelaskelmien jälkeen.

Arvio tulevasta kehityksestä

Yhtiön jatkaa toimintaansa jatkossakin niin, että kiinteistö palvelisi sen käyttäjiä energiatehokkaasti ja luomalla turvallisen ympäristön kiinteistössä asioiville. Järvenpään kaupungin aiemmin käytössä olevat tilat ovat vuokrattu Keusotelle 1.1.2019 alkaen.

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 31.12.2018.

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 niiden kustannukset eivät ole kohdistuneet yhtiön maksettavaksi.

VASTIKERAHOITUSLASKELMAT

1.1. - 31.12.2018

HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	2.849.148,00
Vuokrat	845.162,80
Muut kiinteistön tuotot	128.998,24
Korkotuotot	341,72
Suoritettava Alv (-)	-727.543,09

HOITOTUOTOT YHTEENSÄ

3.096.107,67

HOITOKULUT

Hoitokulut	-2.899.154,22
Korkokulut	-3.163,92
Muut rahoituskulut	-36,42
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	-14.172,72
Vähennettävä arvonnalisävero (+)	484.307,11

HOITOKULUT YHTEENSÄ

-2.432.220,17

HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ

663.887,50

EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEYJÄÄMÄ

28.241,97

SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ

692.129,47

PÄÄOMATUOTOT, LAINA 1

Pääomavastikkeet	1.192.309,28
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	1.856.491,12
Suoritettava Alv (-)	-590.090,40

PÄÄOMATUOTOT, LAINA 1 YHTEENSÄ

2.458.710,00

PÄÄOMAKULUT, LAINA 1

Korkokulut	
Korkokulut pääomavastikelainoista	-355.309,90
Korkokulut yhteensä	-355.309,90
Johdannaiskorkokulut	-270.191,16
Muut rahoituskulut	
Muut rahoituskulut	-8,00
Muut rahoituskulut, pääomavastikelainat	-75.626,19
Muut rahoituskulut yhteensä	-75.634,19
Lainojen lyhennykset	-1.856.491,12

PÄÄOMAKULUT, LAINA 1

-2.557.626,37

PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, LAINA 1

-98.916,37

EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ, LAINA 1

1.262.812,67

SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ, LAINA 1

1.163.896,30

TARKISTUS KIRJANPITOON

Hoitovastikeyli/alijäämä	692.129,47
Pääomavastikeyli/alijäämä, laina 1	1.163.896,30
Kokonaisjäämä	1.856.025,77

Rahoitusomaisuus

2.641.703,09

Lyhytaikainen vieras pääoma

-2.647.258,24

Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset

1.861.580,92

Taseen rahoitusasema

1.856.025,77

Erotus

0,00

KORJAUKSET

1.1. - 31.12.2018

Tilikauden aikana tehdyt korjaukset

64302	Vuosikorjaukset NCC, Alv	56.208,75
64441	Piha-aitojen ja ovien korjaukset, Alv	2.480,00
64621	Ikkunoiden ja ovien korjaukset, Alv	5268,24
64651	Ulkopuolisten lukostojen, sulkijoiden, ym. korjaukset, Alv	745,24
64701	Sisäpuolisten rakenteiden ja kalusteiden korjaukset, Alv	18.093,71
64751	Sisäpuolisten lukostojen, sulkijoiden, ym. korjaukset, Alv	1.753,03
65321	Vesi- ja viemärijärjestelmien korjaukset, Alv	961,13
65331	Ilmastointijärjestelmien korjaukset, Alv	1.311,82
65401	Erityislaitteiden ja koneiden korjaukset, Alv	1.552,65
65411	Hissien, putkipostien, ym. siirtolaitteiden korjaukset, Alv	1.822,91
65501	Sähkö-, tieto- ja kaasujärjestelmien korjaukset, Alv	4.018,80
65701	Korjaussuunnittelun, -valvonnan, ym. konsultoinnin palvelu- ja muut vel., Alv	34.895,15
65703	NCC Henkilöstö Korjaussuunnittelun, ym. konsultoinnin palvelu- ja muut vel., Alv	22.929,10
65704	NCC Palkkio Korjaussuunnittelun, ym. konsultoinnin palvelu- ja muut vel., Alv	52.143,99
65721	Kuntotutkimukset, Alv	124.547,59
65731	Mittauspalvelut, Alv	12.617,12
6610	Saadut vahinkokorvaukset	-2.000,00
6700	Aktivoinnit	-2.779,60
67501	Erillinen urakka 1 (UR1), Alv	4.975,62
Tilikauden aikana tehdyt korjaukset yhteensä		341.545,25

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2018	Budjetti	Ero	Tot.%
LIKEVAIHTO				
Vastikkeet yhteensä	2.849.148,00	2.849.166,60	-18,60	100,0
Vuokrat yhteensä	845.162,80			
Suoritettavat arvonlisäverot kiinteistön tuotoista	-727.543,09	-551.451,60	-176.091,49	131,9
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	2.966.767,71	2.297.715,00	669.052,71	129,1
Muut kiinteistön tuotot				
Muut kiinteistön tuotot, Alv	128.998,24	0,00	128.998,24	
Muut kiinteistön tuotot yhteensä	128.998,24	0,00	128.998,24	
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot yhteensä	-39.514,70	-215.000,00	175.485,30	18,4
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-9.538,54	-38.715,00	29.176,46	24,6
Kustannusten korvaukset yhteensä	0,00	0,00	0,00	
Muut henkilösivukulut yhteensä	-2.103,40	0,00	-2.103,40	
Henkilösivukulut yhteensä	-11.641,94	-38.715,00	27.073,06	30,1
Henkilöstökulut yhteensä	-51.156,64	-253.715,00	202.558,36	20,2
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	-579.143,85	0,00	-579.143,85	
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-579.143,85	0,00	-579.143,85	
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto yhteensä	-104.691,82	-92.518,88	-12.172,94	113,2
Käyttö ja huolto yhteensä	-283.514,33	-298.220,00	14.705,67	95,1
Ulkoalueiden huolto yhteensä	-47.885,70	-17.360,00	-30.525,70	275,8
Siivous yhteensä	-602.963,87	-547.745,20	-55.218,67	110,1
Lämmitys	-24.359,33	-82.799,76	58.440,43	29,4
Vesi ja jätevesi	-49.269,48	-37.200,00	-12.069,48	132,4
Sähkö ja kaasu yhteensä	-197.528,01	-174.300,60	-23.227,41	113,3
Jätehuolto yhteensä	-12.555,31	-74.400,00	61.844,69	16,9
Vahinkovakuutukset yhteensä	-1.907,79	-13.000,00	11.092,21	14,7
Vuokrat yhteensä	-989.491,60	-160.000,00	-829.491,60	618,4
Kiinteistövero	-189.198,93	-225.000,00	35.801,07	84,1
Saadut korvaukset ja avustukset yhteensä	2.000,00			
Aktivoinnit	2.779,60	-49.600,00	52.379,60	-5,6
Erillinen urakka 1	-4.975,62	-424.576,00	419.600,38	1,2
Korjaukset yhteensä	-341.545,25	-567.920,00	226.374,75	60,1
Muut hoitokulut				
Muut hoitokulut	-3.086,16	-12.900,96	9.814,80	23,9
Vähennettävät arvonlisäverot	484.307,11	368.780,40	115.526,71	131,3

Muut hoitokulut yhteensä	481.220,95	355.879,44	125.341,51	135,2
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-2.363.690,47	-1.934.585,00	-429.105,47	122,2
Muut kulut yhteensä	-2.363.690,47	-1.934.585,00	-429.105,47	122,2
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	602.560,60	2.458.723,00	-1.856.162,40	24,5
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-704.335,59	-2.458.724,00	1.754.388,41	28,6
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-101.774,99	-1,00	-101.773,99	
	10.177.499,0			
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. - 31.12.2018	1.1. - 31.12.2017
LIKEVAIHTO		
Vastikkeet	2.849.148,00	2.849.148,00
Vuokrat	845.162,80	865.041,61
Suoritettavat arvonnävero kiinteistön tuotoista	-727.543,09	-719.494,33
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	2.966.767,71	2.994.695,28
Muut kiinteistön tuotot		
Muut kiinteistön tuotot, Alv	128.998,24	618,96
Muut kiinteistön tuotot yhteensä	128.998,24	618,96
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-39.514,70	-121.730,53
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-9.538,54	-20.958,07
Kustannusten korvaukset		-244,50
Muut henkilösivukulut	-2.103,40	-7.870,01
Henkilösivukulut yhteensä	-11.641,94	-28.828,08
Henkilöstökulut yhteensä	-51.156,64	-150.558,61
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-579.143,85	-466.213,90
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-579.143,85	-466.213,90
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-104.691,82	-160.703,24
Käyttö ja huolto	-283.514,33	-290.910,85
Ulkoalueiden huolto	-47.885,70	-32.414,81
Siivous	-602.963,87	-588.353,38
Lämmitys	-24.359,33	-26.755,86
Vesi ja jätevesi	-49.269,48	-49.701,32
Sähkö ja kaasu	-197.528,01	-230.704,02
Jätehuolto	-12.555,31	-12.509,23
Vahinkovakuutukset	-1.907,79	-1.907,79
Vuokrat	-989.491,60	-1.016.537,27
Kiinteistövero	-189.198,93	-190.937,88
Saadut korvaukset ja avustukset	2.000,00	
Aktivoinnit	2.779,60	471.157,59
Erillinen urakka 1	-4.975,62	-584.235,43
Korjaukset	-341.545,25	-335.613,45
Muut hoitokulut		
Muut hoitokulut	-3.086,16	
Vähennettävät arvonnävero	484.307,11	590.542,61
Muut hoitokulut yhteensä	481.220,95	590.542,61
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-2.363.690,47	-2.346.506,49
Muut kulut yhteensä	-2.363.690,47	-2.346.506,49
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	602.560,60	626.524,84
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-704.335,59	-658.560,08
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-101.774,99	-32.035,24
Voitto (-tappio) ennen satunnaisia eriä	0,00	0,00
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-		
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	0,00	0,00

TASE

31.12.2018

31.12.2017

VASTAAVAA

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineelliset hyödykkeet

Liittymismaksut

265.096,52

265.096,52

Rakennukset ja rakennelmat

50.696.050,44

51.271.194,29

Koneet ja kalusto

73.329,17

59.156,45

Muut aineelliset hyödykkeet

61.400,00

65.400,00

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

51.095.876,13

51.660.847,26

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

51.095.876,13

51.660.847,26

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)

305,35

2.399,19

Muut saamiset

508.131,12

349.464,92

Siirtosaamiset

194.050,79

48.843,45

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä

702.487,26

400.707,56

Saamiset yhteensä

702.487,26

400.707,56

Rahat ja pankkisaamiset

1.939.215,83

1.664.619,29

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ

2.641.703,09

2.065.326,85

VASTAAVAA YHTEENSÄ

53.737.579,22

53.726.174,11

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 toinen rakentamisen jälkeinen tilikausi.

4. Tilinpäätöksen laadinnassa on noudatettu pienyritys säännöksiä.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

1. Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta.

Henkilöstöä ja toimielinten jäseniä koskevat liitetiedot

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

Palkat ja palkkiot	39.514,70
Eläkevakuutusmaksut	9.538,54
Muut henkilösivukulut	2.103,40
Henkilöstökulut yhteensä	51.156,64

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Käyttöomaisuuden muutokset

	2018	2017
Liittymismaksut 1.1	265.096,52	265.096,52
Rakennukset 31.12	265.096,52	265.096,52
Rakennukset 1.1	50.309.294,29	51.313.250,61
Lisäys	0,00	485.176,73
Poisto	556.043,85	-1.489.133,05
Rakennukset 31.12	49.753.250,44	50.309.294,29
Rakennuksen koneet ja laitteet 1.1	790.000,00	0,00
Rakennuksen koneet ja laitteet 31.12	790.000,00	790.000,00
Koneet ja kalusto 1.1	59.156,45	80.135,49
Lisäys	14.172,72	11.000,00
Poisto	0,00	-31.979,04
Koneet ja kalusto 31.12	73.329,17	59.156,45
Väestösuoja 1.1	171.900,00	0,00
Lisäys	0,00	191.000,00
Poisto	-19.100,00	-19.100,00
Rakennelmat 31.12	152.800,00	171.900,00

TASE

	31.12.2018	31.12.2017
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	2.500,00	2.500,00
Lainanlyhennysrahasto (yhtiöjärjestyksen mukainen)	3.689.646,24	1.833.155,12
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	-2,50	-2,50
Tilikauden voitto (-tappio)	0,00	0,00
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3.692.143,74	1.835.652,62
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	47.398.177,24	49.544.697,16
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	47.398.177,24	49.544.697,16
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	1.861.580,92	1.571.552,12
Ostovelat	144.430,09	111.075,98
Velat saman konsernin yrityksille	423.938,30	563.085,60
Velat omistusyhteisyriksille	75.000,00	
Muut velat	135.502,59	434,14
Siirtovelat	6.806,34	99.676,49
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	2.647.258,24	2.345.824,33
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	50.045.435,48	51.890.521,49
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	53.737.579,22	53.726.174,11

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 toinen rakentamisen jälkeinen tilikausi.

4. Tilinpäätöksen laadinnassa on noudatettu pienyritys säännöksiä.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

1. Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta.

Henkilöstöä ja toimielinten jäseniä koskevat liitetiedot

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

Palkat ja palkkiot	39.514,70
Eläkevakuutusmaksut	9.538,54
Muut henkilösivukulut	2.103,40
Henkilöstökulut yhteensä	51.156,64

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Käyttöomaisuuden muutokset

	2018	2017
Liittymismaksut 1.1	265.096,52	265.096,52
Rakennukset 31.12	265.096,52	265.096,52
Rakennukset 1.1	50.309.294,29	51.313.250,61
Lisäys	0,00	485.176,73
Poisto	556.043,85	-1.489.133,05
Rakennukset 31.12	49.753.250,44	50.309.294,29
Rakennuksen koneet ja laitteet 1.1	790.000,00	0,00
Rakennuksen koneet ja laitteet 31.12	790.000,00	790.000,00
Koneet ja kalusto 1.1	59.156,45	80.135,49
Lisäys	14.172,72	11.000,00
Poisto	0,00	-31.979,04

Koneet ja kalusto 31.12	73.329,17	59.156,45
Väestösuoja 1.1	171.900,00	0,00
Lisäys	0,00	191.000,00
Poisto	-19.100,00	-19.100,00
Rakennelmat 31.12	152.800,00	171.900,00
Muut aineelliset hyödykkeet 1.1	65.400,00	0,00
Lisäys	0,00	69.400,00
Poisto	-4.000,00	-4.000,00
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12	61.400,00	65.400,00

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Oman pääoman erien muutokset

	2018	2017
Osakepääoma 1.1	2.500,00	2.500,00
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Osakepääoma 31.12	2.500,00	2.500,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	2.500,00	2.500,00
Muut rahastot		
Yhtiöjärjestyksen mukainen		
Lainanlyh.rahasto 1.1	1.833.155,12	0,00
Lisäys	1.856.491,12	1.833.155,12
Vähennys	0,00	0,00
Lainanlyh.rahasto 31.12	3.689.646,24	1.833.155,12
Voitto/tappio edel.kausilta	-2,50	-2,50
Tilikauden voitto/tappio	0,00	0,00
Vapaa oma pääoma yhteensä	3.689.643,74	1.833.152,62
Oma pääoma yhteensä	3.692.143,74	1.835.652,62

Pitkäaikainen vieras pääoma

31.12.2018	
Nordic Investment Bank	18 422 117,20
Kuntarahoitus	28 623 609,00
Kuntarahoitus	1 846 685,00
Handelsbanken	367 346,96
Yhteensä	49.259.758,16

Vuoden 2019 lainalyhennykset on kirjattu lyhytaikaiseen vieraaseen vieraaseen pääomaan

1 861 580,92

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

Erääntyvät vuodesta 2024 alkaen

Lainat rahoituslaitoksilta 40.108.250,66

Siirtovelka, Boonusvaraus 75.000,00

Vastuut ja vakuudet

Nordic Investment Bankille, Kuntarahoituksen ja Handelsbankenin lainoille on kaupungin omavelkainen takaus 53.400.000,00€. Takaukseen kohdistuvat lainat ovat yhteensä 49.259.758,16

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 31.12.2018 oli 351.020,44€.

Johdannais/koronvaihtosopimus Nordea Bank AB

Liitetiedot johdannaisista

Koronvaihtosopimus 1440153/1960077 nimellisarvoltaan 23.279.3638€ 31.12.2018

Koronvaihtosopimuksen ja lainojen ehdot vastaavat toisiaan

Markkina-arvo -756.265 €

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

Vuonna 2018 on maksettu Järvenpään kaupungille maa-aluevuokraa yhteensä 144.328,68€

Arvonlisävero palautusvastuu

Uudisrakentamiseen kohdistuva arvonlisäverovähennys 31.12.2018 oli 8.919262,38€

Palautusvastuu 01.01.2019 alkaen 8 vuotta.

Lyhytaikainen saaminen

Arvonlisäverosaaminen 31.12.2018 oli yhteensä 148.810,26 €. Kiinteistö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta.

Muut Siirtosaamiset
Elisa liikamaksu

397,68

Takuukorjaus saaminen	128 953,60
Autopaikka vuokrapalautus Järvenpään kaupungille	64 617,44
Työttömyysvakuutus velka 2018	82,07
Yhteensä	194 050,79
Saaminen kiinteistön tuotoista	
Consti Talotekniikka lasku 1180700001 30.7.2018	305,35

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

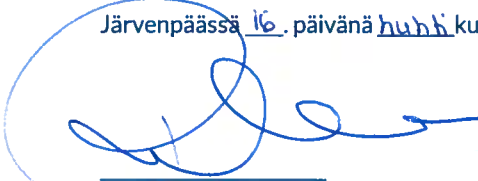
Järvenpään Pysäköinti Oy, Saamiset 64 617,44

Konsernivelat

Järvenpään kaupunki, alv palautus	359 320,86
Järvenpään kaupunki, Muut velat	64 617,44
Järvenpään kaupunki, ostovelat	75 626,19

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUS

Järvenpäässä 16. päivänä huhtik kuuta 2019


Pepe Makkonen
hallituksen puheenjohtaja


Kaarina Wilskman
hallituksen jäsen


Annikki Mikkola
hallituksen jäsen


Jaana Siukola
hallituksen jäsen


Risto Salovaara
hallituksen jäsen


Tero Passi
toimitusjohtaja

TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.


Järvenpäässä 20 päivänä touk kuuta 2019


BDO Oy, tilintarkastusyhteisö


Eeva Koivula, KHT, JHT