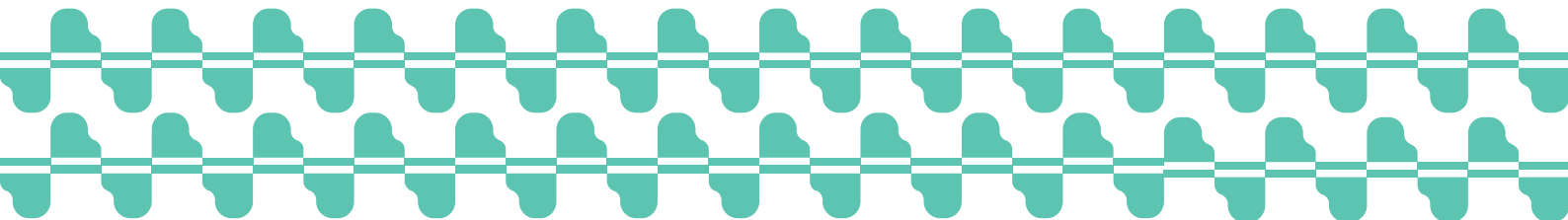


Konserniyhteisöjen tavoitteet 2024-27

Talousjaosto 29.9.2023



SISÄLTÖ

YLEISTÄ.....	2
TYTÄRYHTIÖTAVOITTEET JA -RAPORTOINTI.....	3
JÄRVENPÄÄN MESTARIASUNNOT OY.....	4
MESTARITOIMINTA OY	9
KIIINTEISTÖ OY JÄRVENPÄÄN TERVEYSTALO	13
JÄRVENPÄÄN PYSÄKÖINTI OY	17
KIIINTEISTÖ OY AINOLAN PYSÄKÖINTI	20
TAVOITTEET MUILLE KONSERNIYHTESÖILLE	23

YLEISTÄ

Konsernilla tarkoitetaan emoyhteisön sekä yhden tai useamman juridisesti itsenäisen yhteisön muodostamaa taloudellista kokonaisuutta, jossa emoyhteisöllä on yksin tai yhdessä muiden konserniin kuuluvien yhteisöjen kanssa määräysvalta. Konsernisuhteen aikaansaava määräys-valtasuhde voi perustua myös siihen, että tytäryhteisöllä on yksin tai yhdessä muiden tytäryhteisöjen kanssa määräysvalta toisessa yhteisössä. Käsitteet konserni, määräysvalta sekä tytär- ja osakkuusyritys on määritelty kirjanpitolaissa. Kuntalaissa määritelty kuntakonserni vastaa kirjanpitolain konsernia.

Järvenpään kaupunkikonserniin kuuluvat kaupunki ja ne osakeyhtiöt, säätiöt, yhdistykset ja muut yhteisöt, joissa kaupungilla yksin tai yhdessä tytäryhteisöjen kanssa on määräysvalta sekä kuntayhtymät ja muut yhteisöt, joissa kaupunki on osakkaana tai jäsenenä.

Konsernijohdon muodostavat ne viranomaiset, jotka esittelevät, päättävät ja toimeenpaneavat konserniyhteisöä koskevia asioita valtuuston hyväksymän omistajastrategian ja talousarvion sekä johtosääntöjen mukaisesti.

Omistajapolitiikassa noudatetaan kaupunginvaltuuston 11.9.2023 § 46 hyväksymää konserniohjetta ja omistajapolitiikka. Kaupunginvaltuuston hyväksymä strategia ja kaupungin voimassa olevat henkilöstöohjeet sitovat konsernia soveltuvin osin.

Konserniyhteisöjen tavoiteasetanta on vuodesta 2020 alkaen kytketty kaupungin talousarviokäsittelyyn. Konserniin kuuluville, olennaisille tytäryhteisöille asetetaan talousarvion laadinnan yhteydessä strategisten päämäärien toteuttamista tukevat valtuustoon nähden sitovat tavoitteet.

Vuosille 2024-27 tavoitteet on asetettu viidelle tytäryhtiölle:

- Järvenpään Mestariasunnot Oy
- Mestaritoiminta Oy
- Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo
- Järvenpään Pysäköinti Oy (sis. Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1)
- Kiinteistö Oy Ainolan Pysäköinti

Yllä esitetyissä tytäryhtiöissä raportointivastuu yhtiön toiminnasta ja siinä tapahtuvista muutoksista on yhtiöllä ja sen toimivalla johdolla.

Muiden yhteisöjen osalta seurantaa on kevennetty ja tavoitteet on asetettu yhteisöryhmille yksittäisten yhteisöjen asemasta.

Kuntayhtymien ja muiden kaupungin osin omistamien yhteisöjen valvonta- ja ohjausvastuu on toiminnan sisällöstä vastaavalla palvelualueella. Yhteisöjen toiminnassa tapahtuvista poikkeamista ja muista yhteisöihin liittyvistä oleellisista, kaupungin toimintaan vaikuttavista tekijöistä raportoidaan osa-vuosiraportoinnin yhteydessä ao. sitovuustason raporttiin sisällytettävässä osiossa.

Yhteisöjen seurantavastuu on jaettu palvelualueittain/talousarvion sitovuustasoittain. Raportoinnista vastaa viime kädessä kyseisestä kokonaisuudesta valtuustolle vastaava virkamies. Taulukko raportointivastuista on esitetty asiakirjan viimeisessä luvussa.

TYTÄRYHTIÖTAVOITTEET JA -RAPORTOINTI

Tytäryhtiöitä on pyydetty kuvaamaan talousarvioon liitettävään materiaaliin

- Yhtiön toiminta-ajatus
- Yleiskuvaus vuoden 2024 toiminnasta ja tulevasta kehityksestä
- Arvio liikevaihdon kehityksestä ja tuloksesta sekä suunnasta vuosille 2024-27
- Tuloutustavoite 2024
- Investoinnit 2024-27
- Suunnitellut rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2024
- Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Tämän lisäksi materiaali sisältää kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2024-27 ja tiedot yhtiön taloudesta. Yhtiöitä on pyydetty esittämään tuloslaskelma ja tase, kuten se yhtiössä esitetään, minkä lisäksi on pyydetty laskemaan taloudelliset tunnusluvut, joiden pohjalta yhtiöiden tilaa voidaan arvioida ja seurata emon organisaatiossa.

Tunnuslukujen laskennassa on pyydetty käyttämään seuraavia kaavoja:

Oman pääoman tuotto, %	$\text{Nettotulos} / (\text{Oma pääoma keskimäärin tilikaudella}) * 100$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	$(\text{Nettotulos} + \text{rah.kulut} + \text{verot}) / (\text{sijoitettu pääoma keskimäärin tilikaudella}) * 100$
Liikevoitto, %	$\text{Liikevoitto} / \text{liikevaihto} * 100$
Omavaraisuusaste, %	$(\text{Oma pääoma} + \text{poistoero ja vapaaehtoiset varaukset}) / (\text{koko pääoma} - \text{saadut ennakot}) * 100$
Current ratio	$(\text{rahoitusomaisuus} + \text{vaihto-omaisuus} + \text{lyhytaikaiset saamiset}) / \text{lyhytaikaiset velat}$
Quick ratio	$(\text{rahoitusomaisuus} + \text{lyhytaikaiset saamiset}) / (\text{lyhytaikaiset velat} + \text{lyhytaikaiset ennakot})$

JÄRVENPÄÄN MESTARIASUNNOT OY

Omistuksen tarkoitus

Mestariasuntojen toiminnan avulla turvataan riittävä vuokra-asuntotarjonta kaupungissa ja tasapainotetaan asuntotuotantoa markkinoilla huolehtien mm. kohtuuhintaisesta sekä erityisryhmien asumisesta monipuolisesti ja kustannustehokkaasti. Järvenpään Mestariasunnot täydentää Järvenpään kaupungin tavoitteiden mukaisesti markkinoiden asuntotuotantoa ja -tarjontaa.

Yhtiön toiminta-ajatus

Toiminta-ajatus: Toimivia koteja elämän eri vaiheisiin, "sujuvaa asumista".

Toimintaperiaate: Hallinnoida, vuokrata, ylläpitää ja rakentaa asuntokantaa kaupungin omistajapolitiikan ja yhtiön hallituksen päätösten mukaisesti. Kiinteistöjen hoito- ja ylläpitopalvelut sekä rakennustoiminta tuotetaan ensisijaisesti osakkuusyhtiö Mestaritoiminta Oy:n toimesta ja toissijaisesti ulkopuolisilta toimijoilta.

Mestariasunnot hallitsee ja ylläpitää Järvenpäässä vuokra-asuntotuotantoon tarkoitettuja kerros- ja pientaloja, harjoittaa rakennuttamistoimintaa sekä kiinteistöjen ylläpitoa ja vuokrausta.

Yleiskuvaus vuoden 2024 toiminnasta ja tulevasta kehityksestä, arvio liikevaihdon kehityksestä ja tuloksesta sekä suunta vuosille 2025-27

Strategian 2022–2023 kantavana visiona on asukas edellä. Strategiakartan neljä päälinjaa on asiakas ja asiakaskokemus, palvelut ja prosessit, henkilöstö ja talous. Yrityksen yksiköiden omissa toimintasuunnitelmissa on huomioitu strategian päälinjaukset toiminnassa sekä toiminnan kehittämisessä.

Kaupunkiomistaja laatii asuntopoliittisen ohjelman vuodenvaihteessa 2023–2024, jonka pohjalta Mestariasunnot tarkistaa strategiansa.

Järvenpään Mestariasunnot Oy:n liikevaihto vuonna 2024 tulee alustavan talousarvion mukaan olemaan noin 20,5 milj. € ja tulos tilinpäätös siirtojen jälkeen 0,00 €. Yhtiön liikevaihdon kehitys vuosille 2024–2027 määräytyy mahdollisista kustannusten nousuista ja valmistuvista uusista kiinteistöistä.

Vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti. Pääomamenot, jotka aiheutuvat vuokratalon rakentamisesta tai perusparantamisesta, sekä ylläpitoon kohdistuvat hoitomenot katetaan pääsääntöisesti asukkailta perittävillä vuokrilla ja käyttökorvauksilla. Korjaustoimintaa tullaan toteuttamaan osittain tulosrahoituksella. Lainojen kiinnittämistä pitkiin korkoihin arvioidaan lainakohtaisesti. Yhtiön talouden kehitys jatkuu vakaana ja maksuvalmius hyvänä.

Asumisen olosuhteita ylläpidetään ja kehitetään (pitovoima ja vetovoima) vastaamaan kysyntää. Rakentaminen toteutetaan energiatehokkaasti, terveellisillä ratkaisuilla ja kiinteistöjen turvallisuus huomioiden. Kiinteistöjen korjausvelka on hallittua, ylläpitotoiminnan laadun valvonta on säännöllistä ja tuloksellista.

Poistosuunnitelma vastaa EVL:n mukaisia enimmäispoistomääriä lukuun ottamatta rakennuksia, jotka poistetaan käyttöaikanaan. Vanhoista kiinteistöistä, jotka ovat elinkaarensa loppupäässä, on tehty lisäpoistosuunnitelma kirjanpitoarvojen alas kirjaamiseksi.

Asukashallintoa ja asukastoimintaa ylläpidetään aktiivisesti.

Kiinteistönhoidon ja asiakaspalvelun korkea taso näkyy myönteisesti asukastyytyväisyydessä. Palveluita tullaan ylläpitämään hyvällä tasolla osakkuusyhtiö Mestaritoiminta Oy:n ja yhteistyökumppaneitten kanssa.

Kiinteistöjen kunnossapidon ja perusparannuksien suunnittelussa asukasnäkökulmaa ylläpidetään. Rakentamisessa ja korjaustoiminnassa energiatehokkuus, turvallisuus ja terveellisyys ovat ykkössijalla. Rakennushankkeita pyritään toteuttamaan matalasuhdanteen aikana edullisemmilla rakennuskustannuksilla, mikäli se on mahdollista.

Kiinteistöjen kokonaisvaltainen PTS suunnittelu on jatkuva prosessi.

Kestävä kehitys ja elinkaariajattelu ovat kiinteistöjen arvon säilymisen ja talouden kannalta ohjaavana tekijänä. Entistä tärkeämmäksi on noussut kiinteistöjen energiatehokkuus ja ympäristömyönteisyys.

Asuntojen markkinoinnilla, viestinnällä ja tiedottamisella lisätään yhtiön tunnettavuutta = vetovoima.

Vetovoiman lisäksi on tärkeää myös huomioida asuvien asukkaisen muuttuneet elämäntilanteet ja tarpeet. Asuntojen sisäistä vaihtoa aktivoidaan = pitovoima.

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2024-27

Asuntorakentaminen on ollut Järvenpäässä vilkasta, mutta tilanne on nyt muuttunut ja useita suunniteltuja asuinrakennushankkeita jää toteuttamatta tai ne siirtyvät tulevaisuuteen. Lähitulevaisuudessa panostetaan yhä enemmän olemassa olevaan kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja täydennysrakentamiseen. Olemassa olevan rakennuskannan suunnitelmallinen perusparannus- sekä kunnossapitotoiminta tulee olemaan keskeinen tavoite kiinteistökannan arvon säilymisen kannalta.

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot 2024	Strategia
2024-2027	Yhtiön talous on tasapainossa ja toimintamme on hyvinvoinnin ja ympäristön näkökulmasta kestävä ja vaikuttavaa. Teemme vastuullisia päätöksiä ja investointeja tulevaisuuteen. Mestariasunnot huolehtii osaltaan MAL-sopimuksen mukaisesta kohtuuhintaisesta ara-vuokra-asuntotuotannosta Tavoitteena on rakentaa noin 50 uutta asuntoa vuodessa.	Järvenpään Mestariasunnot Oy toimii ja määrittelee vuokrat omakustannusperiaatteella. Kaikki tulonlähteet tulevat vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Uusia Mestarihankkeita on työn alla Pajalan, Isokydön ja Mittarin alueilla. Joidenkin kiinteistöjen soveltuvuutta ara-tuotantoon tutkitaan. Tonttivarannon ja olemassa olevien kiinteistöjen kehittämisen kautta uusia mestarihankkeita voidaan toteuttaa ainakin vuoteen 2026 saakka. Olemassa olevien asuinkiinteistöjen kiinteistökehitys tuo tulevaisuudessa mukanaan uutta asuntokantaa mm. lisäämällä tonttitehokkuutta. Kiinteistöjen kehittäminen voi tarkoittaa myös olemassa olevan asuntokannan purkamista uudisrakentamisen alta.	T1
2024-2027	Mestariasuntojen omistamien kohteiden energiatehokkuus paranee.	Kestävä kehitys ja elinkaariajattelu ovat kiinteistöjen arvon säilymisen ja talouden kannalta ohjaavana tekijänä. Uudis- ja perusparannushakkeissa kiinnitetään huomio energiatehokkuuteen sekä uusiutuvien energioiden hyödyntämiseen.	T1

Tuloutustavoite 2024

Mestariasuntojen toiminta perustuu omakustannusperiaatteeseen, joka tarkoittaa, että vuokratuotoilla ja käyttökorvauksilla katetaan kaikki kiinteistönpidon kustannukset. Yhtiö ei tuota voittoa.

Järvenpään Mestariasunnot Oy maksaa omistajalleen Järvenpään kaupungille noin 5 miljoonan €:n määräisistä ns. tertiäirilainoista 4 % korkoa eli yhteensä noin 200 tuhatta €.

Järvenpään Mestariasunnot Oy maksaa lainojen takausprovisioita Järvenpäänkaupungille noin 110 tuhatta €/v.

Investoinnit 2024-27

Suunnitteilla ja käynnissä olevia asuinrakennushankkeita:

- Wärtsilänkatu 4, kaavoitus on valmis ja hanke toteutetaan Järvenpään Mestariasuntojen hankkeena. Hankkeen ara-rahoituspäätös pyritään saamaan valmiiksi vielä vuoden 2023 aikana.
- Auertie 9, vanhan kiinteistö purku ja kiinteistön kehittäminen. Kohteessa majoittuu tällä hetkellä ukrainalaisia pakolaisia. Hankkeen tulevaisuus ja aikataulu selviävät vuoden 2024 aikana.
- Mittarikatu 6, vanhan kiinteistö purku ja kiinteistön kehittäminen. Hanke ei sovellu aratuotantoon liian korkeiden rakennuskustannusten takia. Tutkitaan kiinteistön myyntiä yhteistyössä kaupunkikehityksen kanssa.
- Olemassa olevan asuntokannan pt-suunnitelmanmukaisia korjauksia tullaan toteuttamaan n. 6 milj. euron arvosta vuonna 2024.

Suunnitellut rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2024

Uudiskohteet rahoitetaan lähtökohtaisesti Valtion takaamalla korkotukilainoilla ja perusparannukset rahoitetaan osittain tulorahoituksella sekä rahalaitoslainoilla.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Asuntorakentamisen markkinoilla on tapahtunut voimakas muutos ja markkinavetoinen asuntorakentaminen on tällä hetkellä erittäin vähäistä. Lisäksi uusi hallitusohjelma näyttää ohjaavan markkinoita vähentämään kohtuuhintaista ja ARA-rakentamista. Venäjän hyökkäys Ukrainaankin sekä haastava yleinen taloustilanne näkyy kaikessa taloudellisessa toiminnassa tällä hetkellä voimakkaasti. Kustannukset ovat kautta linjan nousseet. Rahoituskustannukset ovat nousseet nopeasti paljon. Inflaatio on noin 6 % viime vuoteen verrattuna. Tämä aiheuttaa vuokrien nostopaineita ja uusia hankkeita tulee uudelleen harkita. Kaupungin asettaman tavoitteen mukaan Järvenpään Mestariasuntojen tulisi rakentaa vuosittain keskimäärin 50 vuokra-asuntoa. Kyseessä olevan määrän tavoittelu voi sisältää riskin lähitulevaisuudessa, koska vuokra-asuntojen kysyntä voi olla vähäisempää. Saman aikaisesti Mestariasunnot on kaupungin kannalta keskeinen toimija, jonka avulla pystytään vaikuttamaan erityisesti kohtuuhintaiseen ARA-rahoitteiseen asuntotarjontaan kaupungissa. Tältä osin Mestariasuntojen rooli korostuu muuttuvilla markkinoilla. Ehdotamme, että Mestariasuntojen rakentamisen määrästä sovitaan vallitsevan tilanteen ehdoilla yhteistyössä kaupungin kanssa seuraten aktiivisesti markkinatilannetta ja muita ARA-toimijoita, sekä hyödyntäen Mestariasuntoja optimaalisesti yhtiön toiminnan ja kaupungin asuntokehityksen kannalta.

Vuokria joudutaan nostamaan tuntuvammin edellisenä vuoden tapaan. Perinteisesti muuttohalukkuus vähenee taloudellisesti vaikeina aikoina, joten käyttöasteen odotetaan pysyvän hyvällä tasolla.

Usein vuokranmaksukyvyyn alentuminen ja asumiseen liittyvät muut häiriöt kulkevat käsi kädessä. Vallitseva taloudellisesti haastava tilanne sekä koronaepidemianaika on johtanut vuokrasaamisten ja hoitokulujen kasvuun ja edelleen luottotappioiden nousuun. Tehokkaat perintätoimetkaan eivät kaikilta osin voi pelastaa tilannetta, koska kysymys on viimekädessä asukkaan vuokranmaksukyvyistä.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma, 1000 €	TP 2021	TP 2022	TA 2023	TPE 2023	TA2024	Muutos-			
						% 24/23	TS2025	TS2026	TS2027
Liikevaihto	17 746	18 448	19 590	19 430	20 536	5 %	21 563	22 210	22 876
Liiketoiminnan muut tuotot	221	202	172	256	164	-5 %	172	177	183
Valmistus omaan käyttöön		0	0	0	0	0 %	0	0	
Materiaalit ja palvelut		0	0	0	0	0 %	0	0	
Henkilöstökulut	-830	-868	-975	-920	-920	-6 %	-943	-962	-981
Poistot ja arvonalentumiset	-3 860	-4 232	-3 950	-4 000	-4 000	1 %	-4 100	-4 182	-4 266
Liiketoiminnan muut kulut	-11 412	-12 767	-12 103	-11 700	-10 838	-10 %	-11 109	-11 331	-11 558
Liiketulos = Liikevoitto	1 865	782	2 734	3 066	4 942	81 %	5 583	5 912	6 254
Rahoitustuotot	212	192	40	118	52	29 %	54	56	57
Rahoituskulut	-1 422	-1 624	-2 458	-3 120	-3 823	56 %	-4 156	-4 456	-4 642
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	655	-650	316	64	1 170	270 %	1 481	1 512	1 669
Tilinpäätössiirrot	-655	801	-316	10	-1 170	270 %	-1 481	-1 512	-1 669
Verot						0 %			
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta						0 %			
Tilikauden tulos	0	151	0	74	0	0 %	0	0	0

Tase, 1000 €	TP 2021	TP 2022	TA 2023	TPE 2023	TA2024	Muutos-			
						% 24/23	TS2025	TS2026	TS2027
VASTAAVAA									
Pysyvät vastaavat	149 494	152 811	155 590	153 332	160 333	3 %	167 506	174 822	182 285
Aineettomat hyödykkeet	8	14	15	12	13	-13 %	11	9	7
Aineelliset hyödykkeet	147 272	150 507	153 690	151 358	158 358	3 %	165 533	172 851	180 316
Sijoitukset	2 214	2 291	1 885	1 962	1 962	4 %	1 962	1 962	1 962
Vaihtuvat vastaavat	4 518	5 266	3 348	4 988	2 546	-24 %	2 665	2 823	3 121
Vaihto-omaisuus		0	0	0	0	0 %	0	0	0
Saamiset	876	1 033	920	840	890	-3 %	935	963	991
Rahoitusarvopaperit			0	0	0	0 %	0	0	0
Rahat ja pankkisaamiset	3 642	4 233	2 428	4 148	1 656	-32 %	1 730	1 860	2 130
VASTAAVAA YHTEENSÄ	154 012	158 077	158 938	158 320	162 879	2 %	170 170	177 645	185 406

VASTATTAVAA									
Oma pääoma	3 343	3 495	3 343	3 569	3 568	7 %	3 568	3 568	3 568
Osakepääoma	1 120	1 120	1 120	1 120	1 120	0 %	1 120	1 120	1 120
Arvonkorotusrahasto		0	0	0	0	0 %	0	0	0
Muut omat rahastot	2 145	2 146	2 145	2 146	2 145	0 %	2 145	2 145	2 145
Ed. tilikausien voitto/tappio	78	79	78	229	303	289 %	303	303	303
Tilikauden voitto/tappio	0	151	0	74	0	0 %	0	0	0
Vähemmistöosuus			0	0	0	0 %	0	0	0
Pakolliset varaukset	11 579	10 779	11 894	10 769	11 939	0 %	13 420	14 932	16 601
Laskennallinen verovelka					0	0 %	0	0	0
Vieras pääoma	139 090	143 804	143 702	143 982	147 373	3 %	153 182	159 145	165 238
Pitkäaikainen vieras pääoma	130 945	135 337	135 501	135 465	138 824	2 %	144 499	150 300	156 230
Lyhytaikainen vieras pääoma	8 145	8 467	8 201	8 518	8 548	4 %	8 683	8 845	9 008
Lainan lyhennykset	4 895	5 487	5 420	5 642	5 540	2 %	5 600	5 700	5 800
Saadut ennakot ja vakuudet	284	312	311	335	340	9 %	349	355	363
Muut lyhytaikaiset velat	2 966	2 669	2 470	2 541	2 668	8 %	2 735	2 789	2 845
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	154 012	158 077	158 938	158 320	162 879	2 %	170 170	177 644	185 407

Tunnusluvut,							Muutos-			
laskentakauden lopussa	TP 2021	TP 2022	TA 2023	TPE 2023	TA2024	% 24/23	TS2025	TS2026	TS2027	
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100	100	100	100	100	0 %	100	100	100	
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %		0	0	0	0	0 %	0	0	0	
Henkilöstöä keskimäärin		13	12	13	13	8 %	13	13	13	
Investoinnit, 1000 €	9 823	7 484	7 790	4 851	11 000	41 %	11 275	11 501	11 731	
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	4 991	4 991	4 991	4 991	4 991	0 %	4 991	4 991	4 991	
Ulkoiset lainat, 1000 €	130 849	135 832	135 930	136 115	139 374	3 %	145 108	151 009	157 039	
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	78 500	75 668	76 931	72 705	69 905	-9 %	67 105	64 305	61 505	
Kaupungin antolainat, 1000 €	4 991	4 991	4 991	4 991	4 991	0 %	4 991	4 991	4 991	
Leasingvastuut, 1000 €			0	0	0	0 %	0	0	0	
Kannattavuus										
Oman pääoman tuotto, %	<i>Ei toimi vuokratyhtiössä.</i>									
Sijoitetun pääoman tuotto, %	<i>Ei toimi vuokratyhtiössä.</i>									
Liikevoitto, %	<i>Ei toimi vuokratyhtiössä.</i>									
Vakavaraisuus										
Omavaraisuusaste, % (Arava)	9,71 %	9,05 %	9,61 %	9,08 %	9,54 %	-1 %	10,00 %	10,43 %	10,90 %	
Maksuvalmius										
Current ratio	0,6	0,6	0,4	0,6	0,3	-27 %	0,3	0,3	0,3	
Quick ratio (Arava)	1,4	1,8	1,2	1,7	0,8	-30 %	0,9	0,9	1,0	
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä										
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	0	0	0	0	0	0 %	0	0	0	
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	1 048	1590,4	820	1860	1897	131 %	1945	1984	2023	
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut										
Keskivuokra	13,38	13,66	14,25	14,25	14,96	5 %	15,71	16,18	16,67	
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	0	0	0	0	0	0 %	0	0	0	

MESTARITOIMINTA OY

Omistuksen tarkoitus

Järvenpään Mestariasunnot: Mestaritoiminta on perustettu tuottamaan Mestariasunnoille hintalaatusuhteeltaan laadukkaita kiinteistöjen ylläpito- ja talotekniikkapalveluita sekä luotettavaa asukaspalvelua. Palvelukokonaisuus parantaa asumisviihtyvyyttä ja kiinteistöjen käytettävyyttä sekä kiinteistöjen arvon säilymistä ja kehittymistä.

Järvenpään kaupunki: Mestaritoiminta Oy:n tarkoitus on tarjota kustannustehokkaita ja kilpailukykyisiä kiinteistöjen ylläpito- ja rakennuttamispalveluja Järvenpään kaupungille ja kaupunkikonsernille.

Yhtiön toiminta-ajatus

Askel edellä. Tuotamme sujuvaa tulevaisuutta ja haluamme, että tilat tuottavat käyttäjilleen mielenrauhaa.

Tarjoamme asiakkaidemme kiinteistöille parhaan tulevaisuuden ylläpito- ja kehittämispalveluillamme.

Mestaritoiminta vastaa kaupungin strategiatavoitteisiin mm. pitovoima, vetovoima, terveelliset ja turvalliset tilat.

Yleiskuvaus vuoden 2024 toiminnasta ja tulevasta kehityksestä, arvio liikevaihdon kehityksestä ja tuloksesta sekä suunta vuosille 2025-27

Mestaritoiminta Oy tuottaa kiinteistöjen kehittämis-, rakennuttamis-, korjausrakentamis- ja ylläpitopalveluita Järvenpään Mestariasunnot Oy:lle ja Järvenpään kaupungille.

Visiona on askel edellä. Strategiakartan neljä päälinjaa ovat asiakas ja asiakaskokemus, palvelut ja prosessit, henkilöstö ja talous. Yrityksen yksiköiden omista toimintasuunnitelmissa on huomioitu strategian päälinjaukset toiminnassa sekä toiminnan kehittämisessä.

Yhtiö on laatimassa strategiaa vuosille 2024-2028.

Mestaritoiminta Oy:n liikevaihto tulee alustavan arvion mukaan olemaan vuonna 2024 noin 12,9 milj. euroa ja tulos ennen veroja noin 0,4 milj. euroa.

Päiväkotien vuokratuotot (0,1 miljoonaa €) tullaan käyttämään niiden korjaamiseen tulevaisuudessa.

Allianssitoimintaan kohdistuu 300 000 euron säästötarve.

Mestaritoiminnan olennaisia kaupungin hankkeita ovat mm. Kansakoulunkadun koulun peruskorjaus ja Vihtakadun koulun käyttötarkoituksen muutos.

Sisäisiä kehityshankkeita Mestaritoiminnalla on muun muassa toiminnan ohjaamiseen liittyvät hankkeet (asiantuntija ja ylläpitotyö).

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2024-27

Yhtiö on sitoutunut toteuttamaan Järvenpään kaupungin strategisia tavoitteita.

Kiinteistöallianssi ja Mestaritoiminta luovat edellytykset tehokkaalle tilojen käytölle.

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot 2024	Strategia
2024-2027	Tilojen käytön ja ylläpidon perusasiat ovat kunnossa. Mestaritoiminnan laatutaso on säädetty kaupungin tahtotilan mukaiseksi.	Tilat rakennetaan oikein, niitä käytetään oikein ja niitä ylläpidetään oikein (ml. puhtaanapito). Järvenpään kaupunki ja Mestaritoiminta Oy laatii uuden sopimuksen, jossa määritetään haluttu laatutaso ja palvelukokonaisuus. Sopimus valmistuu viimeistään 6-2024.	P1
2024-2027	Kiinteistötietojen ajantasaisuus	Mestaritoiminta Oy kehittää kiinteistökohtaista tietoa (kustannus, palvelu) päätöksenteon tueksi yhteistyössä kaupungin kanssa. Palkkakustannusten ja ostojen kohdentuminen rakennuksille toteutetaan vuodenvaihteeseen 2023-2024 mennessä. Huomioitavaa on, että toiminnanohjausjärjestelmän kilpailutus tehdään loppuvuodesta 2023, jonka tavoitteena on tukea kiinteistöihin kohdistuvien kustannusten ajantasaista kirjaamista. Kustannuslaskentaa ja talousraportointia jatkokehitetään kaupungin kanssa yhteistyössä.	T1
2024-2027	Prosessien kehittäminen	Järvenpään kaupunki ja Mestaritoiminta Oy laatii uuden sopimuksen, jossa määritetään prosessit palvelutuotannon toteuttamiseksi. Sopimus valmistuu viimeistään 6-2024.	P1

Tuloutustavoite 2024

Mestaritoiminta Oy esittää, että yhtiö käyttää osan tehdystä tuloksesta yhtiön kehityshankkeisiin vuonna 2025. Tavoitteena on turvata yhtiön kehittyminen haastavassa markkinatilanteessa.

Investoinnit 2024-27

Mestaritoiminta Oy ylläpitää ja kehittää omistamiensa kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden rakennusten kuntoa PTS suunnitelman mukaan. Korjausvelkaa hallinnoidaan yhtiön tulorahoituksella. Kalustohankinnat toteutetaan pääasiassa leasing-rahoituksella.

Mannilantien liikekiinteistön kaavakehitys-hanke aloitetaan todennäköisesti vuoteen 2027 mennessä.

Suunnitellut rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2024

Järvenpään kaupungin palveluverkkotarpeen johdosta Närekadun päiväkodin siirto Kinnarin päiväkodin paikalle kohdistuisi 2024-2025 vaihteeseen. Siirto, perustamiskustannukset ja pihanrakennustyöt rahoitettaisiin lainarahalla. Rahoituksen tarve on noin 500 000 euroa.

Toiminnan muut kustannukset katetaan tulorahoituksella.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Kaikilla kaupungeilla ja niin myös Järvenpään kaupungilla on talouteen liittyviä haasteita. Nämä haasteet ja kaupungin tilatehostushaasteet voivat osaltaan vaikuttaa palveluiden ostamisen määrään ja siten Mestaritoiminta Oy:n toimintaympäristöön ja talouteen.

Toimintaympäristöä ollaan lainsäädännöllä muuttamassa. Hallitusohjelmassa on tavoitteena parantaa julkisen sektorin tehokkuutta sekä vahvistaa alueellista elinvoimaa ja yrittämisen edellytyksiä rajaamalla julkisen sektorin mahdollisuuksia tuottaa inhouse-yksiköissä sellaisia tukipalveluita, joissa on olemassa toimiva markkina, kuten siivous-, taloushallinto-, ruoka- ja ICT-palveluissa. (Hallitusohjelma kohta 6.2-Reilumman kilpailun Suomi). Mestaritoiminta Oy seuraa hallitusohjelman täytäntöönpanoa.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma, 1000 €	TP 2021	TP 2022	TA 2023	TPE 2023	TA2024	Muutos-			
						% 24/23	TS2025	TS2026	TS2027
Liikevaihto	13 708	14 195	16 530	14 450	11 259	-32 %	11 250	11 190	11 180
Liiketoiminnan muut tuotot	1 567	1 583	1 627	1 561	1 690	4 %	1 650	1 600	1 600
Valmistus omaan käyttöön	0		0		0	0 %	0	0	0
Materiaalit ja palvelut	-8 824	-9 217	-11 258	-9 394	-5 900	-48 %	-5 950	-5 950	-5 950
Henkilöstökulut	-3 612	-3 735	-3 964	-3 798	-3 940	-1 %	-3 900	-3 900	-3 900
Poistot ja arvonalentumiset	-654	-579	-514	-533	-508	-1 %	-495	-450	-440
Liiketoiminnan muut kulut	-1 469	-1 596	-1 748	-1 514	-1 740	0 %	-1 740	-1 700	-1 700
Liiketulos = Liikevoitto	716	651	673	772	861	28 %	815	790	790
Rahoitustuotot	0					0 %			
Rahoituskulut	-167	-174	-228	-258	-380	67 %	-320	-295	-295
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	549	477	445	514	481	8 %	495	495	495
Tilinpäätössiirrot	0					0 %			
Verot	-76	-97	-89	-103	-96	8 %	-110	-129	-131
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta	0		0		0	0 %	0		
Tilikauden tulos	473	380	356	411	385	8 %	385	366	364

Tase, 1000 €	TP 2021	TP 2022	TA 2023	TPE 2023	TA2024	Muutos-			
						% 24/23	TS2025	TS2026	TS2027
VASTAAVAA									
Pysyvät vastaavat	14 147	13 609	13 650	13 153	13 600	0 %	13 685	13 300	13 185
Aineettomat hyödykkeet	80	66	50	66	65	30 %	200	15	100
Aineelliset hyödykkeet	11 787	11 259	11 320	10 802	11 250	-1 %	11 200	11 000	10 800
Sijoitukset	2 280	2 284	2 280	2 285	2 285	0 %	2 285	2 285	2 285
Vaihtuvat vastaavat	4 095	3 577	2 760	3 733	2 867	4 %	2 684	2 419	2 500
Vaihto-omaisuus	0		0	0	0	0 %	0	0	
Saamiset	1 333	1 333	1 360	1 333	1 200	-12 %	1 200	1 200	1 200
Rahoitusarvopaperit	0		0		0	0 %	0	0	
Rahat ja pankkisaamiset	2 762	2 244	1 400	2 400	1 667	19 %	1 484	1 219	1 300
VASTAAVAA YHTEENSÄ	18 242	17 186	16 410	16 886	16 467	0 %	16 369	15 719	15 685

VASTATTAVAA									
Oma pääoma	4 058	4 089	4 560	4 971	5 356	17 %	5 741	6 107	6 471
Osakepääoma	2	2	2	2	2	0 %	2	2	2
Arvonkorotusrahasto	0		0		0	0 %	0	0	0
Muut omat rahastot	1 157	1 157	1 157	1 157	1 157	0 %	1 157	1 157	1 157
Ed. tilikausien voitto/tappio	2 426	2 549	3 045	3 401	3 812	25 %	4 197	4 582	4 948
Tilikauden voitto/tappio	473	381	356	411	385	8 %	385	366	364
Vähemmistöosuus	0	0	0	0	0	0 %	0	0	0
Pakolliset varaukset	0	0	0	0	0	0 %	0	0	0
Laskennallinen verovelka	0	0	0	0	0	0 %	0	0	0
Vieras pääoma	14 184	13 097	11 850	11 915	11 111	-6 %	10 628	9 612	9 214
Pitkäaikainen vieras pääoma	11 210	10 684	10 850	10 685	9 913	-9 %	9 264	8 613	7 958
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 974	2 413	1 000	1 230	1 198	20 %	1 364	999	1 256
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	18 242	17 186	16 410	16 886	16 467	0 %	16 369	15 719	15 685

Tunnusluvut,							Muutos-			
laskentakauden lopussa	TP 2021	TP 2022	TA 2023	TPE 2023	TA2024	% 24/23	TS2025	TS2026	TS2027	
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	57	57	57	57	57	0 %	57	57	57	
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, ^c	43	43	43	43	43	0 %	43	43	43	
Henkilöstöä keskimäärin	63	61	67	62	67	0 %	67	65	65	
Investoinnit, 1000 €	0					0 %				
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	0					0 %				
Ulkoiset lainat, 1000 €	11 900	11 211	10 850	10 685	9 913	-9 %	9 264	8 613	7 958	
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	10 648	10 107	7 000	9 688	9 024	29 %	8 483	7 939	7 391	
Kaupungin antolainat, 1000 €	0		0		0	0 %	0			
Leasingvastuut, 1000 €	116	37	40	37	37	-8 %	37	37	37	
Kannattavuus										
Oman pääoman tuotto, %	11,76 %	9,34 %	7,81 %	6,71 %	7,19 %	-8 %	6,71 %	5,99 %	5,63 %	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,38 %	4,17 %	4,37 %	2,76 %	5,64 %	29 %	5,43 %	5,37 %	5,48 %	
Liikevoitto, %	4,69 %	4,13 %	4,07 %	7,37 %	7,65 %	88 %	7,24 %	7,06 %	7,07 %	
Vakavaraisuus										
Omavaraisuusaste, %	28,61 %	31,22 %	27,79 %	32,98 %	32,53 %	17 %	35,07 %	38,85 %	41,26 %	
Maksuvalmius										
Current ratio	1,4	1,48 %	2,8	1,5	2,4	-13 %	2,0	2,4	2,0	
Quick ratio	1,4	1,48 %	2,8	1,5	2,4	-13 %	2,0	2,4	2,0	
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä										
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	12 944	14 565	13140	12 180	12100	-8 %	12100	12100	12100	
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	72	46	40	20	20	-50 %	20	20	20	
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut										
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	228	200		200		0 %				

KIINTEISTÖ OY JÄRVENPÄÄN TERVEYSTALO

Omistuksen tarkoitus

Kilpailukykyisten ja asiakkaiden pitkän aikavälin tarpeita vastaavien toimitilojen järjestäminen kiinteistön vuokralaisille ja kiinteistön arvon ylläpitäminen.

Yhtiön toiminta-ajatus

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo on 100 % Järvenpään kaupungin omistama keskinäinen kiinteistö osakeyhtiö. Yhtiö omistamassa kiinteistössä tuotetaan sosiaali- ja terveyspalveluita Keski-Uudenmaan hyvinvointialueella.

Kiinteistö palvelee käyttäjiään energiatehokkaasti luomalla turvallisen ympäristön siellä asioiville ja työskenteleville henkilöille.

Yleiskuvaus vuoden 2024 toiminnasta ja tulevasta kehityksestä, arvio liikevaihdon kehityksestä ja tuloksesta sekä suunta vuosille 2025-27

Kaupunki on vuokrannut yhtiön omistaman kiinteistön Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelle sekä HUS:ille, jotka tuottavat kiinteistössä sosiaali- ja terveyspalveluita hyvinvointialueen kuntalaisille. Omistaja Järvenpään kaupunki maksaa vastikkeena kiinteistön talousarvion mukaiset hoito- ja rahoituskulut. Hoitovastikkeet sisältävät kiinteistön ylläpito- ja laitossiivouskulut sekä irtokalusteiden korjaus- ja uusimiskulut. Kiinteistön keittiö on vuokrattu Palmia Oy:lle kalustettuna 31.8.2026 asti.

Kiinteistön ja kiinteistön käyttäjien vastuu siivouksesta ja laitteistoista poikkeaa tavanomaisesta vuokraustoiminnasta, mihin liittyen yhtiö selvittää mahdollisuutta mm. irtaimiston omistusjärjestelyjen muuttamiseen.

Korkojen nousun takia, pääomavastikkeet ovat nousseet huomattavasti vuonna 2023.

Pääomavastikkeiden nousu oli noin 800.000 €. Vuoden 2024 talousarviossa korkokulut on huomioitu vuoden 2023 korkotilanteen mukaisesti.

Yhtiö ei tavoittele voittoa. Perittävien vastikkeiden tulee kattaa kiinteistön ylläpidosta johtuvat kulut.

Uudesta kuntalaista johtuen omistaja Järvenpään kaupunki ei voi tulevaisuudessa toimia tilojen edelleen vuokraajana. Yhtiö käynnistää selvitystyön yhtiömuodon muuttamisesta, koska keskinäinen kiinteistöyhtiö ei voi harjoittaa vuokraustoimintaa. Kiinteistöosakeyhtiö voi vuokrata omistamansa tilat suoraan niitä vuokraaville tahoille.

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2024-27

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot 2024	Strategia
2024-2027	Yhtiö tuottaa käyttäjilleen terveelliset ja turvalliset tilat	Tiloja käytetään ja ylläpidetään oikein ja energiatehokkaasti. Sitoutetaan käyttäjä tilojen käyttöön ja käytön suunnitteluun.	P1
2024-2027	Yhtiö tuottaa käyttäjilleen hinnaltaan kilpailukykyiset tilat	Yhtiön kustannusrakenne pidetään kilpailukykyisenä kiinteistön kunto ja käyttöikä ja yhtiön talous huomioiden. Selvitetään mahdollisuudet irtaimiston omistus- ja ylläpitovastuiden selkeyttämiseksi ja käyttäjäkohtaisten kustannusten tarkempaan kohdentamiseen.	T1

Tuloutustavoite 2024

Yhtiö ei tavoittele taloudellista tulosta. Yhtiön perimät hoito- ja rahoitusvastikkeet määritetään talousarvion hoito- ja rahoituskulujen mukaan.

Investoinnit 2024-27

Kiinteistölle on laadittu PTS suunnitelma. PTS suunnitelman mukaisia kiinteistön korjauksia toteutetaan suunnitelman mukaisesti ja korjausten rahoitus huomioidaan yhtiön talousarviota laadittaessa. Mahdollisista tulevista investointitarpeista keskustellaan Mestaritoiminnan ja käyttäjien kesken. Päätökset suurista investoinneista tekee yhtiön hallitus. Vuosille 2024-2027 ei ole näkyvillä suurempia investointeja.

Laaditun PTS:n mukaisia korjauksia toteutetaan vuodesta 2026 alkaen suunnitelman ja tarpeen mukaan. Kiinteistön irtokalusteet ovat kiinteistön omistuksessa ja sisältyvät perittyihin vuokriin.

Suunnitellut rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2024

Yhtiön tuotot muodostuvat perittävästä hoito – rahoitusvastikkeesta sekä autopaikkavuokrasta.

Yhtiö käynnistää selvitystyön yhtiömuodon mahdollisesta muuttamisesta vuokraustoiminnan mahdollistavaksi.

Yhtiön lainojen korot on sidottu 3kk euriboriin. Yhtiön lainoissa on koronvaihtosopimus, joka kohdistuu 50 %:sti lainojen pääomalle. Koronvaihtosopimus on päivätty 27.11.2014 ja se on voimassa 10 vuotta. Koronvaihtosopimuksen mukainen korko on 0,85 %. Yhtiö tutkii rahoitusjärjestelyjen uudelleen neuvottelun mahdollisuuksia.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalon vastikkeet ja sitä kautta Keusotelta perittävä vuokra verrattaessa muihin vastaaviin Keusoten tiloihin on korkea. Vuokra sisältää kiinteistön sairaalasiivouksen siivouskulut. Lisäksi vuokraan sisältyy alkuperäiset irtokalusteet, joiden korjauksesta ja uusimista vastaa kiinteistö. Tulevina vuosina irtokalusteiden korjaaminen uusiminen aiheuttaa yhtiölle lisää kustannuksia.

Yhtiön lainoissa on 25 vuoden takaisin maksuohjelma, jonka vuoksi rahoituskulujen lainojen lyhennysten osuus on korkea. Kuntarahoitus Oyj:n lainojen lyhennysohjelmaa on muutettu 1.1.2020 alkaen ja se on 35 vuotta. 25 vuoden laina-ajan jälkeen viimeinen erä tulee maksettavaksi. NIB:n lainan alkuperäistä lyhennysohjelmaa ei ole muutettu.

Korkojen viimeaikainen nousu ja korkosuojausten päätyminen 27.11.2024 johtaa korkokustannusten kasvuun, mihin tulee varautua.

Yhtiön tulee selvittää tulevan kuntalain mukaisten muutosten vaikutus yhtiön toimintaa.

Talous ja tunnusluvut

Yhtiön hallitus käsittelee yhtiön taloustiedot ja tunnusluvut kokouksessaan 25.9.2023.

Tuloslaskelma , 1000 €	TP 2021	TP 2022	TA 2023	TPE 2023	TA2024	Muutos- % 24/23	TS2025	TS2026	TS2027
Liikevaihto	2 369	2 086	2 359	2 359	2 552	8 %	2 451	2 451	2 451
Liiketoiminnan muut tuotot									
Valmistus omaan käyttöön									
Materiaalit ja palvelut									
Henkilöstökulut	-5	-6	-5	-5	-6	20 %	-5	-5	-5
Poistot ja arvonalentumiset	-36	-23		-20	-20	0 %	-20	-20	-20
Liiketoiminnan muut kulut	-2 362	-2 216	-2 354	-2 405	-2 526	7 %	-2 426	-2 426	-2 426
Liiketulos	-34	-159	0	-71	0	0 %	0	0	0
Rahoitustuotot	754	2 438	2 518	3 415	4 099	63 %	4 099	4 099	4 099
Rahoituskulut	-664	-2 384	-2 518	-3 344	-4 099	63 %	-4 099	-4 099	-4 099
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	56	-105	0	0	0	0 %	0	0	0
Tilinpäätössiirrot			0		0	0 %	0	0	0
Verot									
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta									
Tilikauden tulos	56	-105	0	0	0	0 %	0	0	0

Tase , 1000 €	TP 2021	TP 2022	TA 2023	TPE 2023	TA2024	Muutos- % 24/23	TS2025	TS2026	TS2027
VASTAAVAA									
Pysyvät vastaavat	51 169	51 146	49 583	49 583	46 395	-6 %	44 793	43 183	41 564
Aineettomat hyödykkeet									
Aineelliset hyödykkeet	51 169	51 146	49 583	49 583	46 395	-6 %	44 793	43 183	41 564
Sijoitukset									
Vaihtuvat vastaavat	1 398	1 135	1 800	2 329	2 300	28 %	2 300	2 300	2 300
Vaihto-omaisuus									
Saamiset	223	517	600	600	600	0 %	600	600	600
Rahoitusarvopaperit									
Rahat ja pankkisaamiset	1 175	618	1 200	1 729	1 700	42 %	1 700	1 700	1 700
VASTAAVAA YHTEENSÄ	52 567	52 281	51 383	51 912	48 695	-5 %	47 093	45 483	43 864

VASTATTAVAA									
Oma pääoma	8 082	9 406	9002	9531	9002	0 %	9002	9002	9002
Osakepääoma	2	2	2	2	2	0 %	2	2	2
Arvonkorotusrahasto									
Muut omat rahastot	8 080	9 404	9 000	9 404	9 000	0 %	9 000	9 000	9 000
Ed. tilikausien voitto/tappio	-56	0		125	0	0 %	0	0	0
Tilikauden voitto/tappio	56	0	0	0	0	0 %	0	0	0
Vähemmistöosuus									
Pakolliset varaukset									
Laskennallinen verovelka									
Vieras pääoma	44 485	42 875	42 381	42 381	39693	-6 %	38091	36481	34862
Pitkäaikainen vieras pääoma	42 324	40 739	40 739	40 739	39 145	-4 %	37 543	35 932	34 313
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 161	2 136	1 642	1 642	548	-67 %	548	549	549
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	52 567	52 281	51 383	51 912	48 695	-5 %	47 093	45 483	43 864

Tunnusluvut.						Muutos-			
laskentakauden lopussa	TP 2021	TP 2022	TA 2023	TPE 2023	TA2024	% 24/23	TS2025	TS2026	TS2027
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	0 %	100,0	100,0	
Henkilöstöä keskimäärin	0	0							
Investoinnit, 1000 €	0	0							
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	0	0							
Ulkoiset lainat, 1000 €	43 900	40 739	40 739	40 739	39 145	-4 %	37 543	35 935	
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	43 900	40 739	40 739	40 739	39 145	-4 %	37 543	35 935	
Kaupungin antolainat, 1000 €	0								
Leasingvastuut, 1000 €									
Kannattavuus									
Oman pääoman tuotto, %	0,69 %	-1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %	1,25 %	4,44 %	5,06 %	6,51 %	8,51 %	68 %	8,81 %	9,12 %	9,46 %
Liikevoitto, %	2,36 %	-5,03 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Vakavaraisuus									
Omavaraisuusaste, %		-130,0 %	-128,0 %	-129,6 %	-126,3 %	-1 %	-127,5 %	-128,7 %	-130,1 %
Maksuvalmius									
Current ratio	0,65	0,53	1,10	1,42	4,20	283 %	4,20	4,19	4,19
Quick ratio	0,65	0,53	0,0	0,0	0,0	0 %	0,0	0,0	0,0
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä									
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	4 749	3 605							
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	1630	1141							
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut									
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	0	0	0	0	0	0 %	0	0	

JÄRVENPÄÄN PYSÄKÖINTI OY

(sisältäen Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:n)

Omistuksen tarkoitus

Yhtiöt omistavat ja hallitsevat JUST:n viereisen parkkitalon ja sen vieressä olevaa pintapysäköintialuetta.

Toimivan ja kustannustehokkaan pysäköintiratkaisun järjestäminen alueella toimiville kiinteistöille ja niiden käyttäjille kiinteistön arvo säilyttäen.

Yhtiön toiminta-ajatus

Yhtiön toimialana on pysäköintitoiminnan harjoittaminen. Yhtiö voi omistaa ja hallita käyttötarkoitustaan palvelevien pysäköinti-, kiinteistö-, huolto- tms. yhtiöiden osakkeita ja muuta vastaavaa omaisuutta ja vuokrata toimintaansa varten tarvittavia pysäköinti- ym. alueita ja tiloja. Yhtiö voi omistaa myös toimintaansa liittyvää irtainta omaisuutta.

Yhtiöiden tarkoitus on järjestää pysäköinti terveyskeskuskampuksen alueella.

Yleiskuvaus vuoden 2024 toiminnasta ja tulevasta kehityksestä, arvio liikevaihdon kehityksestä ja tuloksesta sekä suunta vuosille 2025-27

Järvenpään Pysäköinti Oy omistaa 100 % Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:n osakkeista (365 kpl). Järvenpään Pysäköinti Oy vuokraa omistamansa autopaikat Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalolle (320 kpl). Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo vuokraa autopaikat Järvenpään kaupungille, joka vuokraa autopaikat edelleen Keusotelle kiinteistössä asioivien ja työskentelevien henkilöiden käyttöön. Lisäksi Järvenpään Pysäköinti Oy vuokraa 35 autopaikkaa Järvenpään kaupungille Cooperin Päiväkodin käyttöön ja 10 autopaikkaa As Oy Liekin asukkaille. As Oy Liekin asukkaille vuokratut autopaikkavuokrat tuloutetaan Järvenpään kaupungille.

Järvenpään kaupungin pyynnöstä on selvitetty pysäköintipaikkojen luovuttamista lähialueella asuville yksityishenkilöille.

Yhtiö selvittää pääomakustannusten pienentämistä pysäköinnin kustannustason hillitsemiseksi. Selvitetään myös yhtiön liiketoimintamallin muuttamista.

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2024-27

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot 2024	Strategia
2023-2026	Varmistetaan omistusten arvon säilyminen.	Selvitetään yhtiön liiketoimintamallin muuttamista	T1
2023-2026	Yhtiö tuottaa pysäköintiratkaisut omistajilleen kustannustehokkaasti.	Selvitetään siirtyminen maksulliseen pysäköintiin. Lainajärjestelyjen tarkistaminen ja mahdollinen uudelleen neuvottelu	T1

Tuloutustavoite 2024

Vuokraustoiminta on omakustannus vuokrausta ja yhtiö ei tulouta voittoa eikä jaa osinkoa omistajalleen.

Investoinnit 2024-27

Järvenpään Pysäköinti Oy:llä ei ole tarvetta investoinneille, mutta sen omistama Koy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:lle voi syntyä investointitarpeita, mikäli tulevaisuudessa

tarvitaan enemmän autopaikkoja. Autopaikkatarpeen lisääntyessä on mahdollista rakentaa yksi taso lisää pysäköintitaloon (varaus otettu huomioon p-taloa rakennettaessa).

Tällä hetkellä lisäpaikoille ei ole tarvetta. Esimerkiksi vuorottaispysäköinti mahdollistamalla nykyisellä paikkamäärällä olisi mahdollista palvella selkeästi suurempaa käyttäjäjoukkoa.

Suunnitellut rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2024

Vuoden aikana selvitetään mahdollisuus järjestellä lainat uudelleen rahoituskustannusten pienentämiseksi.

Selvitetään myös kiinteistön jalostuspotentiaali.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Tytäryhtiö Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:llä on uudisrakentamiseen kohdistuva arvolisäveropalautusvastuu. Palautusvastuu aikaa on 01.01.2024 alkaen jäljellä 3 vuotta. Kiinteistö on 100 % arvonlisäverollisessa käytössä.

Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:n lainan korko on sidottu 3kk euriboriin. Lainassa on koronvaihtosopimus, joka kohdistuu 50 %:sti lainan pääomalle. Koronvaihtosopimus on päivätty 18.1.2016 ja se on voimassa 10 vuotta. Koronvaihtosopimuksen mukainen korko on 0,593 %.

Pysäköintipaikkojen vuokraajien/loppukäyttäjien taloushaasteet heijastuvat yhtiöön kohdistuviin tehokkuus- ja kustannustavoitteisiin. Yhtiössä haetaan aktiivisesti keinoja, jolla pysäköintiratkaisut saadaan sopeutettua tarpeeseen ja tuotettua mahdollisimman kustannustehokkaasti.

Talous ja tunnusluvut

Yhtiön hallitus käsittelee yhtiön taloustiedot ja tunnusluvut kokouksessaan 25.9.2023

Tuloslaskelma, 1000 €	TP 2021	TP 2022	TA 2023	TPE 2023	TA2024	Muutos-%			
						24/23	TS2025	TS2026	TS2027
Liikevaihto									
Liiketoiminnan muut tuotot	613	543	643	707	668	4 %	668	668	668
Valmistus omaan käyttöön									
Materiaalit ja palvelut									
Henkilöstökulut	-6	-8	-8	-8	-10	25 %	-10	-10	-10
Poistot ja arvonalentumiset									
Liiketoiminnan muut kulut	-607	-536	-635	-699	-658	4 %	-635	-635	-635
Liiketulos	0	-1	0	0	0	0 %	23	23	23
Rahoitustuotot									
Rahoituskulut									
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	0	-1	0	0	0	0 %	23	23	23
Tilinpäätössiirrot									
Verot									
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta									
Tilikauden tulos	0	-1	0	0	0	0 %	23	23	23

Tase, 1000 €						Muutos-%			
	TP 2021	TP 2022	TA 2023	TPE 2023	TA2024	24/23	TS2025	TS2026	TS2027
VASTAAVAA									
Pysyvät vastaavat	4	4	3	4	3	0 %	3	3	3
Aineettomat hyödykkeet									
Aineelliset hyödykkeet									
Sijoitukset	4	4	3	4	3	0 %	3	3	3
Vaihtuvat vastaavat	50	50	54	53	54	0 %	54	54	54
Vaihto-omaisuus									
Saamiset	-6	3							
Rahoitusarvopaperit									
Rahat ja pankkisaamiset	56	47	54	53	54	0 %	54	54	54
VASTAAVAA YHTEENSÄ	54	54	57	57	57	0 %	57	57	57
VASTATTAVAA									
Oma pääoma	3	2	3	5	3	0 %	3	3	3
Osakepääoma	3	3	3	3	3	0 %	3	3	3
Arvonkorotusrahasto									
Muut omat rahastot									
Ed. tilikausien voitto/tappio	0	0	0	2	0	0 %	0	0	0
Tilikauden voitto/tappio		-1							
Vähemmistöosuus									
Pakolliset varaukset									
Laskennallinen verovelka									
Vieras pääoma	51	52	54	52	54	0 %	54	54	54
Pitkäaikainen vieras pääoma		50		50					
Lyhytaikainen vieras pääoma	51	2	54	2	54	0 %	54	54	54
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	54	54	57	57	57	0 %	57	57	57

Tunnusluvut,						Muutos-%			
	TP 2021	TP 2022	TA 2023	TPE 2023	TA2024	24/23	TS2025	TS2026	TS2027
laskentakauden lopussa									
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100	100	100	100	100	0 %	100	100	100
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %									
Henkilöstöä keskimäärin	1	1	1	1	1	0 %	1	1	1
Investoinnit, 1000 €									
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	50	50	50	50	50	0 %	50	50	50
Ulkoiset lainat, 1000 €									
Kaupungin takausvastuut, 1000 €									
Kaupungin antolainat, 1000 €									
Leasingvastuut, 1000 €									
Kannattavuus									
Oman pääoman tuotto, %									
Sijoitetun pääoman tuotto, %									
Liikevoitto, %									
Vakavaraisuus									
Omavaraisuusaste, %									
Maksuvalmius									
Current ratio	0,98	25,00	1,00	26,50	1,00	0 %	1,00	1,00	1,00
Quick ratio	0,98	25,00	-0,1	-0,1	-0,1	0 %	-0,1	-0,1	-0,1
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä									
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €									
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €									
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut									
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €		0		0		0 %			

KIINTEISTÖ OY AINOLAN PYSÄKÖINTI

Omistuksen tarkoitus

Kustannustehokkaan pysäköintiratkaisun järjestäminen alueen asukkaille ja lyhytaikaispysäköinnin tarpeisiin kiinteistön arvo säilyttäen.

Yhtiön toiminta-ajatus

Tarjota Ainolan kaupunginosalle pysäköintipaikoitusta niin asukkaiden kuin liityntäpysäköinnin käyttöön. Kohteessa on 400 autopaikkaa, joista 100 on varattu liityntäpysäköinnin käyttöön.

Yleiskuvaus vuoden 2024 toiminnasta ja tulevasta kehityksestä, arvio liikevaihdon kehityksestä ja tuloksesta sekä suunta vuosille 2025-27

Toiminta käynnistetään 2/2024.

Ensimmäisen vuoden arvio vastikkeesta on 352 000€, jonka jälkeen vastikkeet tulee vähenemään vuosittain käyttöasteen noustessa. Kohteen käytön arvioidaan olevan 100% vuonna 2027.

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2024-27

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot 2024	Strategia
2024-27	Yhtiö tuottaa pysäköintiratkaisut omistajilleen kustannustehokkaasti.	Tehokkaan ja tuottavan toimintamallin luominen.	P1

Tuloutustavoite 2024

Ei tuloutustavoitetta.

Investoinnit 2024-27

Ei investointitarpeita.

Suunnitellut rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2024

SVOP sijoituksia tulee naapurikiinteistöjen ostojen suhteessa asuntomäärään.

Kaikkinsa Svop sijoituksia tulee 2024-2028 välillä 2,021 M€.

Rahoitusjärjestelyt on hoidettu vuoden 2023 aikana. Vieraan pääoman osuus on 4M€.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Ainolan alueen rakentumisen merkittävä hidastuminen on jo toteutunut. Hidastumisella on suora vaikutus kohteen paikkojen vuokraustoimintaan.

Korkojen nousu on riski myös pysäköintiyritykselle 50% lainapääomasta on sidottu kiinteään korkoon ja 50% vaihtuviin korkoihin.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma , 1000 €	TP 2021	TP 2022	TA 2023	TPE 2023	TA 2024	TS2025	TS2026	TS2027
Liikevaihto		0		0	408	372	374	360
Liiketoiminnan muut tuotot		0		0	0	0	0	0
Valmistus omaan käyttöön		0		0	0	0	0	0
Materiaalit ja palvelut		0		0	0	0	0	0
Henkilöstökulut		0		0	0	0	0	0
Poistot ja arvonalentumiset		0		0	-156	-156	-156	-156
Liiketoiminnan muut kulut		0		0	-144	-147	-150	-153
Liiketulos = Liikevoitto	0	0	0	0	108	69	68	52
Rahoitustuotot		0		0	0	0	0	0
Rahoituskulut		0		0	-168	-149	-128	-105
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	0	0	0	0	-60	-80	-60	-53
Tilinpäätössiirrot		0		0	0	0	0	0
Verot		0		0	0	0	0	0
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta		0		0	0	0	0	0
Tilikauden tulos	0	0	0	0	-60	-80	-60	-53

Tase , 1000 €	TP 2021	TP 2022	TA 2023	TPE 2023	TA 2024	TS2025	TS2026	TS2027
VASTAAVAA								
Pysyvät vastaavat	0	118	0	7 939	7 783	7 627	7 471	7 315
Aineettomat hyödykkeet		0		0	0	0	0	0
Aineelliset hyödykkeet		118		7 939	7 783	7 627	7 471	7 315
Sijoitukset		0		0	0	0	0	0
Vaihtuvat vastaavat	0	128	0	116	105	105	105	105
Vaihto-omaisuus				0		0	0	0
Saamiset		28		0				
Rahoitusarvopaperit								
Rahat ja pankkisaamiset		100		116	105	105	105	105
VASTAAVAA YHTEENSÄ	0	246	0	8 055	7 888	7 732	7 576	7 420

VASTATTAVAA								
Oma pääoma	0	100	0	4 055	4 309	4 603	4 947	5 346
Osakepääoma		10		10	10	10	10	10
Arvonkorotusrahasto								
Muut omat rahastot		90		4 045	4 359	4 733	5 137	5 589
Ed. tilikausien voitto/tappio		0		0	0	-60	-140	-200
Tilikauden voitto/tappio		0		0	-60	-80	-60	-53
Vähemmistöosuus								
Pakolliset varaukset								
Laskennallinen verovelka								
Vieras pääoma	0	146	0	4 000	3 579	3 129	2 629	2 074
Pitkäaikainen vieras pääoma		0		3 579	3 129	2 629	2 074	1 474
Lyhytaikainen vieras pääoma		146		421	450	500	555	600
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	0	246	0	8 055	7 888	7 732	7 576	7 420

Tunnusluvut,								
laskentakauden lopussa	TP 2021	TP 2022	TA 2023	TPE 2023	TA 2024	TS2025	TS2026	TS2027
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %		100		100	100	100	100	100
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %		0		0	0	0	0	0
Henkilöstöä keskimäärin		0		0	0	0	0	0
Investoinnit, 1000 €		118		7 821	0	0	0	0
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €								
Ulkoiset lainat, 1000 €		0		4 000	3 579	3 129	2 629	2 074
Kaupungin takausvastuut, 1000 €		0						
Kaupungin antolainat, 1000 €				0	0	0	0	0
Leasingvastuut, 1000 €		0		0	0	0	0	0
Kannattavuus								
Oman pääoman tuotto, %		0,00 %		0,00 %	-1,39 %	-1,74 %	-1,21 %	-0,99 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %		0,00 %		0,00 %	1,45 %	0,96 %	0,97 %	0,76 %
Liikevoitto, %					26,47 %	18,58 %	18,21 %	14,32 %
Vakavaraisuus								
Omavaraisuusaste, %		40,68 %		50,34 %	54,63 %	59,53 %	65,30 %	72,05 %
Maksuvalmius								
Current ratio		0,9		0,3	0,2	0,2	0,2	0,2
Quick ratio		0,9		0,3	0,2	0,2	0,2	0,2
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä								
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €		0		0	351,8	271,4	215,6	137,7
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €		0			17,1	15,3	13,2	10,9
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut								
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €		0			0	0	0	0

TAVOITTEET MUILLE KONSERNIYHTEISÖILLE

Kuntayhtymien ja muiden kaupungin osin omistamien yhteisöjen valvonta- ja ohjausvastuu on toiminnansisällöstä vastaavalla palvelualueella. Yhteisöjen toiminnassa tapahtuvista poikkeamista ja muista yhteisöihin liittyvistä, oleellisista, kaupungin toimintaan vaikuttavista tekijöistä raportoidaan jatkossa osavuosikatsauksen yhteydessä ao. sitovuustason raporttiin sisällytettävässä osiossa.

Yhteisöille ei aseteta yhteisökohtaisia tavoitteita. Yleisesti tavoitteena on:

- Kaupungin palvelutoimintaan osallistuvien ja sitä tukevien yhteisöjen ohjauksessa edistetään kaupungin strategisten päämäärien toteutumista.
- Tilaomistuksen liittyvissä yhteistöissä omistusten tarkoitus on kustannustehokas tilojen hallinta ja terveellisten ja turvallisten tilojen varmistaminen kaupungin palvelutoiminnan käyttöön sekä tilakäytön optimointi.
- Käyttöomaisuuden myynteihin liittyvissä yhteistöissä omistus on strategista ja tavoitteena on varmistaa kaupungin etu pito- ja vetovoiman, maankäytön, rakennushankkeiden ja kaupungin alueellisen kehityksen näkökulmasta.

Raportointi	Yhteisö
Konsernipalvelut	Koy Järvenpään harjoitushalli
	Nimeltä mainitsemattomat ja palveluihin suoraan linkittymättömät yhteisöt
	Muut konsernipalvelujen toimialaan liittyvät yhteisöt
	Kiljavan Sairaala Oy
	Muut terveys- ja sosiaalipalveluihin liittyvät yhteisöt
Tilaomistus	Tilojen omistukseen liittyvät asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt
Kaupunkikehitys	Kiertokapula Oy
	Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
	Muut kaupunkikehityksen palveluihin liittyvät yhteisöt
KOM-myyntivoitot	Kiinteistöjen jalostukseen liittyvät yhteisöt
Opetus ja kasvatus	Keski-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä
	Muut opetuksen ja kasvatuksen palveluihin liittyvät yhteisöt
Hyvinvointi	Hyvinvoinnin palveluihin liittyvät yhteisöt
Järvenpään Vesi	Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymä
	Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
	Muut vesiliikelaitoksen palveluihin liittyvät yhteisöt