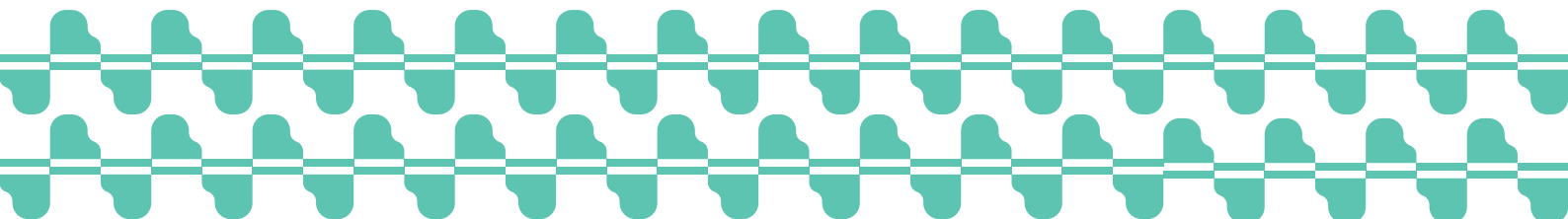


Konserniyhteisöjen tavoitteet 2022-25

Talousjaosto 28.10.2021



SISÄLTÖ

YLEISTÄ.....	2
TYTÄRYHTIÖTAVOITTEET JA -RAPORTOINTI.....	3
JÄRVENPÄÄN MESTARIASUNNOT OY.....	4
MESTARITOIMINTA OY	8
KIIINTEISTÖ OY JÄRVENPÄÄN TERVEYSTALO	11
JÄRVENPÄÄN PYSÄKÖINTI OY	14
TAVOITTEET MUILLE KONSERNIYHTEISÖILLE	17

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 15.11.2010 § 87 hyväksymää ja talousjohtajan päätöksellä tarkistettua omistajaohjeistusta. Kaupunginvaltuuston hyväksymä strategia ja kaupungin voimassa olevat henkilöstöohjeet sitovat konsernia soveltuvin osin. Omistajaohjeistus ja konserniohje ovat parhaillaan päivitettävänä.

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. Aikaisemmin tavoitteet asetettiin kaikille yhteisölle, joissa kaupunki oli mukana riippumatta siitä, onko kaupungilla vaikutusvaltaa yhteisön toimintaan tai onko yhteisö kaupungin näkökulmasta merkittävä.

Vuosille 2022-25 tavoitteet on asetettu neljälle tytäryhtiölle:

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

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 2022 toiminnasta ja tulevasta kehityksestä
- Arvio liikevaihdon kehityksestä ja tuloksesta sekä suunnasta vuosille 2022-25
- Tuloutustavoite 2022
- Investoinnit 2022-25
- Suunnitellut rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2022
- Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Tämän lisäksi materiaali sisältää kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2022-23 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	$(\text{rahoitusomaisuus} + \text{lyhytaikaiset saamiset}) / (\text{lyhytaikaiset velat} + \text{lyhytaikaiset ennakot})$

Kuten kaupungin oman talousohjelman osalta myös tytäryhteisöjen toiminnalliset tavoitteet täydennetään koskemaan vuosia 2024-25 osana strategia päivitystä vuonna 2022.

JÄRVENPÄÄN MESTARIASUNNOT OY

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 2022 toiminnasta ja tulevasta kehityksestä, arvio liikevaihdon kehityksestä ja tuloksesta sekä suunta vuosille 2023-25

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.

Järvenpään Mestariasunnot Oy:n liikevaihto vuonna 2022 tulee talousarvion mukaan olemaan 18,2 milj. € ja tulos tilinpäätös siirtojen jälkeen 0,00 €. Yhtiön liikevaihdon kehitys vuosille 2023-2025 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 enemmän 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.

Vuokrantarkistus 1.1.2022 alkaen (1,34 %) on keskimäärin 0,18 euroa/m²/kk, mikä johtaa keskivuokraan 13,58 euroa/ m²/kk (mukana uudis- ja palvelutalot).

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

Asunto-osuuskunta Silkin ensimmäinen asuintalohanke Harjutie 15c:ssä valmistuu huhtikuussa 2022 ja kaikki asunnot ovat sopimuksella. Silkin toisen suunnittelu osoitteessa Wärtsilänkatu 4 on aloitettu. Mestariasunnot on mukana hankkeessa perustajajäsenen roolissa. Asunto-osuuskunta Silkki on uudenlainen asukasvastuullinen pysyvästi kohtuuhintainen asumismalli omistusasumisen ja vuokra-asumisen väliin. Tavoitteena on myös vähentää yhtiön ja sitä kautta kaupunkikonsernin taseen velkamäärää. Järvenpään Mestariasuntojen rahoitusosuus on kaupungin hallituksen omistajaohjauksen mukaisesti 5-20 prosenttia.

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. Järvenpään Mestariasunnot tasapainottaa Järvenpään kaupungin tavoitteiden mukaisesti asuntotuotantoa.

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 2022-25

Asuntorakentaminen on ollut Järvenpäässä vilkasta ja 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	Strategia
2022-25	Mestariasunnot huolehtii osaltaan MAL-sopimuksen mukaisesta kohtuuhintaisesta ara-vuokra-asuntotuotannosta Tavoitteena on rakentaa noin 50 uutta asuntoa vuodessa.	Uusia Mestarihankkeita on työn alla Pajalan, Loutin, Sorron ja Mittarin alueilla. 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
2022-25	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.	S5

Tuloutustavoite 2022

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. tertiäärilainoista 4 % korkoa eli yhteensä noin 200 tuhatta €.

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

Investoinnit 2022-25

Suunnitteilla ja käynnissä olevia asuinrakennushankkeita:

- Pajalan alueelle Välskärinkatu 25. Asuntoja valmistuu vuonna 2022 ARA:n korkotuella 69 asuntoa.
- Loutin alueelle valmistellaan ensimmäistä Asunto-osuuskuntataloa Harjutie 15:sta noin 37 asunnon kiinteistöä. Hankkeen on tarkoitus valmistua vuonna 2022.

- Wärtsilänkatu 4, kaavoitus on valmis ja hanke toteutetaan Silkki-hankkeena vuosien 2022-2024 aikana
- Auertie 9, vanhan kiinteistö purku ja kiinteistön kehittäminen
- Mittarikatu 6, vanhan kiinteistö purku ja kiinteistön kehittäminen

Suunnitellut rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2022

Uudiskohteet rahoitetaan lähtökohtaisesti Valtion takaamalla korkotukilainoilla ja perusparannukset rahoitetaan pääosin tulorahoituksella ja tarvittaessa rahalaitoslainoilla.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Lainojen korot ovat pysyneet alhaisella tasolla, mutta samanaikaisesti rahoituslaitokset ovat nostaneet uusien lainojen marginaaleja. Korkotason nousun suojausmekanismeja ovat korkotukilainat, hajauttamalla lainoja lyhyisiin ja pitkiin lainoihin. Korkotason nousu vaikuttaisi näistä toimenpiteistä huolimatta pitkällä aikavälillä korkokustannuksiin ja sitä kautta vuokratason. Matalan korkotason aikana lainoja on kiinnitetty pitkiin korkoihin riskien hallinnan takia.

Usein vuokranmaksukyvyyn alentuminen ja asumiseen liittyvät muut häiriöt kulkevat käsi kädessä. Tämä 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 €				TPE		Muutos-%			
	TP 2019	TP 2020	TA 2021	2021	TA 2022	22/21	TS 2023	TS2024	TS2025
Liikevaihto	17 331	17 566	17 748	17 987	18 079	2 %	18 488	18 857	19 234
Liiketoiminnan muut tuotot	66	114	80	108	126	58 %	82	83	85
Valmistus omaan käyttöön			0		0	0 %	0	0	0
Materiaalit ja palvelut			0		0	0 %	0	0	0
Henkilöstökulut	-781	-744	-848	-848	-902	6 %	-920	-938	-957
Poistot ja arvonalentumiset	-4 242	-3 940	-4 875	-4 875	-5 022	3 %	-5 122	-5 225	-5 329
Liiketoiminnan muut kulut	-9 547	-9 549	-10 560	-10 495	-10 913	3 %	-11 131	-11 354	-11 581
Liiketulos = Liikevoitto	2 827	3 447	1 545	1 877	1 368	-11 %	1 396	1 423	1 451
Rahoitustuotot	0	204	0		0	0 %			
Rahoituskulut	-1 460	-1 560	-1 545	-1 472	-1 368	-11 %	-1 395	-1 423	-1 452
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	1 367	2 091	0	0	0	0 %	0	0	0
Tilinpäätössiirrot	-1 367	-2 091	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	0	0 %	0	0	0

Tase, 1000 €	TPE					Muutos-%			
	TP 2019	TP 2020	TA 2021	2021	TA 2022	22/21	TS 2023	TS2024	TS2025
VASTAAVAA									
Pysyvät vastaavat	143 330	143 532	146 901	147 419	147 428	0 %	149 882	152 233	146 903
Aineettomat hyödykkeet	7	4	7	7	4	-43 %	4	4	4
Aineelliset hyödykkeet	141 574	140 421	144 993	144 993	145 446	0 %	147 824	150 099	144 769
Sijoitukset	1 749	3 107	1 901	2 419	1 978	4 %	2 054	2 130	2 130
Vaihtuvat vastaavat	6 755	4 546	5 400	7 013	4 269	-21 %	4 247	5 612	5 612
Vaihto-omaisuus			0		0	0 %	0	0	0
Saamiset	386	272	600	1 287	269	-55 %	300	400	400
Rahoitusarvopaperit			0		0	0 %	0	0	0
Rahat ja pankkisaamiset	6 369	4 274	4 800	5 726	4 000	-17 %	3 947	5 212	5 212
VASTAAVAA YHTEENSÄ	150 085	148 078	152 301	154 432	151 697	0 %	154 129	157 845	152 515

VASTATTAVAA									
	TP 2019	TP 2020	TA 2021	TPE 2021	TA 2022	Muutos-% 22/21	TS 2023	TS2024	TS2025
Oma pääoma	3 343	3 343	3 414	3 414	3 343	-2 %	3 343	3 343	3 343
Osakepääoma	1 120	1 120	1 191	1 191	1 120	-6 %	1 120	1 120	1 120
Arvonkorotusrahasto			0		0	0 %	0	0	0
Muut omat rahastot	2 145	2 145	2 145	2 145	2 145	0 %	2 145	2 145	2 145
Ed. tilikausien voitto/tappio	78	78	78	78	78	0 %	78	78	78
Tilikauden voitto/tappio	0	0	0	0	0	0 %	0	0	0
Vähemmistöosuus	0	0	0	0	0	0 %	0	0	0
Pakolliset varaukset	8 834	10 924	9 000	10 924	9 750	8 %	9 750	9 750	9 750
Laskennallinen verovelka	0	0	0	0	0	0 %	0	0	0
Vieras pääoma	137 908	133 811	139 887	140 094	138 604	-1 %	141 036	144 751	139 422
Pitkäaikainen vieras pääoma	130 761	125 368	130 866	130 866	130 579	0 %	132 851	136 402	130 906
Lyhytaikainen vieras pääoma	7 147	8 443	9 021	9 228	8 025	-11 %	8 185	8 349	8 516
Lainan lyhennykset		5 384	4 876	4 876	5 022	3 %	5 122	5 225	5 329
Saadut ennakot ja vakuudet		297	1 500	1 500	305	-80 %	311	317	324
Muut lyhytaikaiset velat		2 762	2 645	2 852	2 698	2 %	2 752	2 807	2 863
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	150 085	148 078	152 301	154 432	151 697	0 %	154 129	157 844	152 515

Tunnusluvut	TPE					Muutos-%			
	TP 2019	TP 2020	TA 2021	2021	TA 2022	22/21	TS 2023	TS2024	TS2025
laskentakauden lopussa									
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	0	100	100	100	100	0 %	100	100	100
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %			0		0	0 %	0	0	0
Henkilöstöä keskimäärin	11	12	11	13	12	9 %	12	12	12
Investoinnit, 1000 €	1 187	3 227	5 000	5 000	5 475	10 %	7 500	7 500	7 500
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	4 991	4 991	4 991	4 991	4 991	0 %	4 991	4 991	4 991
Ulkoiset lainat, 1000 €	127 600	125 761	135 750	132 053	130 610	-4 %	132 982	136 636	136 636
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	83 254	80 842	80 000	81 000	80 000	0 %	80 000	80 000	80 000
Kaupungin antolainat, 1000 €	4 990	4 990	4 990	4 990	4 991	0 %	4 991	4 991	4 991
Leasingvastuut, 1000 €			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)	8,11 %	9,65 %	8,23 %	9,38 %	8,65 %	5 %	8,51 %	8,31 %	8,31 %
Maksuvalmius									
Current ratio	0,9	0,5	0,6	0,8	0,5	-11 %	0,5	0,7	0,7
Quick ratio (Arava)	0,9	1,5	1,3	1,6	1,4	9 %	1,4	1,8	1,8
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä									
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	7	7	0	0	0,0001	0 %	0	0	0
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	801	801	700	700	740	6 %	755	770	770
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut									
Keskivuokra			13,23	13,37	13,53	2 %	13,80	14,08	14,08
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	0	0	0	0	0	0 %	0	0	0

MESTARITOIMINTA OY

Yhtiön toiminta-ajatus

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

Tarjoamme asiakkaidemme kiinteistöille parhaan tulevaisuuden ylläpito- ja kehittämisspalveluillamme.

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

Yleiskuvaus vuoden 2022 toiminnasta ja tulevasta kehityksestä, arvio liikevaihdon kehityksestä ja tuloksesta sekä suunta vuosille 2023-25

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 omissa toimintasuunnitelmissa on huomioitu strategian päälinjaukset toiminnassa sekä toiminnan kehittämisessä.

Mannilantien liiketalon tiloja jää tyhjilleen vuoden 2023 alusta alkaen kaupungin ja mestareitten siirryttyä Perhelään. Neuvotteluita vuokrauksesta on aloitettu.

Mestaritoiminta Oy:n liikevaihto tulee olemaan vuonna 2022 noin 16 miljoonaa € ja tulos ennen veroja noin 0,5 miljoonaa €.

Vuoden 2021 liikevaihto tulee olemaan noin 15 miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja noin 0,5 miljoonaa euroa. Vuosien 2023–2025 liikevaihto tulee olemaan noin 16,5 miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja noin 0,5 miljoonaa euroa.

Mestaritoiminnan olennaisia kaupungin hankkeita ovat mm. kaupungin omistaman osittain puretun Harjulan koulun tilalle valmistuva uusi koulu vuonna 2022, kaupungin omistaman osittain puretun JYK:n koulun tilalle valmistuva uusi koulu vuonna 2023, Levysepänskadun varikkohanke ja Oinaskadun hanke jotka valmistuvat vuoden 2022 loppuun mennessä.

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2022-25

Yhtiö on sitoutunut toteuttamaan Järvenpään kaupungin strategisia tavoitteita. Kiinteistöallianssi ja Mestaritoiminta luovat edellytykset tehokkaalle tilojen käytölle.

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot	Strategia
2022	Tilojen käytön ja ylläpidon perusasiat ovat kunnossa.	Tilat rakennetaan oikein, niitä käytetään oikein ja niitä ylläpidetään oikein (ml. puhtaanapito).	S4
2023	Kaupungilla on käytössä vain ydintoiminnan edellyttämät tilat.	Jatkuva tilankäytön tehostamiskohteiden tunnistus ja muutosten toimeenpano (myynnit, purut, vuokratiloista luopumiset) Rakennuskohtainen tilaohjelma, käyttäjien käyttötarpeiden ja monikäyttötilojen määrittely	S4

Onnistuneet sisäilmaongelmien ratkaisuprosessit ja niiden toimenpiteet ovat johtaneet siihen, että akuuttien sisäilmaongelmatapausten määrä on vähentynyt ja on päästy hallitumpaan tilanteeseen.

Mestaritoiminnan talouden tulee olla vakaalla pohjalla.

Tuloutustavoite 2022

Osinkoa suunnitellaan jaettavan omistajille Järvenpään kaupungille (57 %) ja Järvenpään Mestariasunnot Oy:lle (43 %) yhteensä noin 400 tuhatta €.

Investoinnit 2022-25

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 toteutetaan yhteistyössä kaupunkikehityksen ja naapurikiinteistöjen kanssa vuoden 2025 loppuun mennessä.

Suunnitellut rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2022

Mestaritoiminta Oy ei investoi eikä siten tarvitse lainarahoitusta vuonna 2022. Kaikki toiminnan kustannukset katetaan tulorahoituksella.

Närekadun päiväkodin siirtämistä sekä siihen liittyviä järjestelyitä Kinnarin päiväkodin tontille tutkitaan.

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.

Mestaritoiminta Oy:n tavoitteena on tuottaa palveluita In-house toiminnan ulkopuolelle nykyistä noin 100 t€ enemmän, mutta kuitenkin enintään 500 t€:n minkä laki sallii.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma, 1000 €	TP 2019	TP 2020	TA 2021	TPE 2021	TA 2022	Muutos-%			
						22/21	TS 2023	TS2024	TS2025
Liikevaihto	28 371	15 643	15 036	15 036	15 141	1 %	15 250	15 300	15 300
Liiketoiminnan muut tuotot	1 529	1 562	1 609	1 609	1 539	-4 %	1 540	1 545	1 545
Valmistus omaan käyttöön	0	0	0	0	0		0	0	0
Materiaalit ja palvelut	-23 528	-11 013	-10 507	-10 507	-10 092	-4 %	-10 250	-10 300	-10 300
Henkilöstökulut	-3 016	-3 360	-3 264	-3 264	-3 787	16 %	-3 800	-3 870	-3 870
Poistot ja arvonalentumiset	-834	-694	-643	-643	-649	1 %	-634	-625	-625
Liiketoiminnan muut kulut	-1 455	-1 441	-1 458	-1 458	-1 448	-1 %	-1 448	-1 448	-1 448
Liiketulos = Liikevoitto	1 067	697	773	773	704	-9 %	658	602	602
Rahoitustuotot	0	0	0	0	0				
Rahoituskulut	-198	-182	-151	-151	-108	-28 %	-95	-85	-85
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	869	515	622	622	596	-4 %	563	517	517
Tilinpäätössiirrot	9	0	0	0					
Verot	-179	-102	-131	-131	-119	-9 %	-112	-103	-103
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksest	0	0	0	0			0	0	0
Tilikauden tulos	699	413	491	491	477	-3 %	451	414	414

Tase, 1000 €						Muutos-%			
	TP 2019	TP 2020	TA 2021	TPE 2021	TA 2022	22/21	TS 2023	TS2024	TS2025
VASTAAVAA									
Pysyvät vastaavat	15 236	14 709	14370	14 370	14 141	-2 %	13 921	13 731	12 731
Aineettomat hyödykkeet	225	153	130	130	80	-38 %	60	70	70
Aineelliset hyödykkeet	12 769	12 295	12 000	12 000	11 800	-2 %	11 600	11 400	10 400
Sijoitukset	2 242	2 261	2 240	2 240	2 261	1 %	2 261	2 261	2 261
Vaihtuvat vastaavat	3 480	3 758	2700	2 700	2 438	-10 %	2 400	2 400	2 400
Vaihto-omaisuus	0	0	0	0	0		0	0	0
Saamiset	892	1 501	1 200	1 200	1 100	-8 %	1 000	1 000	1 000
Rahoitusarvopaperit	0	0	0	0	0		0	0	0
Rahat ja pankkisaamiset	2 588	2 257	1 500	1 500	1 338	-11 %	1 400	1 400	1 400
VASTAAVAA YHTEENSÄ	18 716	18 467	17070	17 070	16 579	-3 %	16 321	16 131	15 131

VASTATTAVAA									
Oma pääoma	3 973	3 985	4 050	4 050	4 360	8 %	4 321	4 831	4 831
Osakepääoma	2	2	2	2	2	0 %	2	2	2
Arvonkorotusrahasto	0	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. tilikaudien voitto/tappio	2 114	2 413	2 400	2 400	2 724	14 %	2 711	3 258	3 258
Tilikauden voitto/tappio	700	413	491	491	477	-3 %	451	414	414
Vähemmistöosuus	0	0	0	0	0		0	0	0
Pakolliset varaukset	0	0	0	0	0		0	0	0
Laskennallinen verovelka	0	0	0	0	0		0	0	0
Vieras pääoma	14 743	14 482	13 020	13 020	12 219	-6 %	12 000	11 300	10 300
Pitkäaikainen vieras pääoma	12 605	12 032	11 544	11 544	11 200	-3 %	11 000	10 000	9 000
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 138	2 450	1 476	1 476	1 019	-31 %	1 000	1 300	1 300
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	18 716	18 467	17070	17070	16579	-3 %	16321	16131	15131

Tunnusluvut,						Muutos-%			
	TP 2019	TP 2020	TA 2021	TPE 2021	TA 2022	22/21	TS 2023	TS2024	TS2025
laskentakauden lopussa									
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	57	57	57	57	57	0 %	57	57	57
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä	43	43	43	43	43	0 %	43	43	43
Henkilöstöä keskimäärin	55	61	62	62	63	2 %	63	63	63
Investoinnit, 1000 €	0	0	0	0	0				
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	0	0	0	0	0				
Ulkoiset lainat, 1000 €	12 605	12 032	11544	11 544	11 200	-3 %	11 000	10 000	9 000
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	11 723	11 200	11200	11 200	7 000	-38 %	7 000	7 000	7 000
Kaupungin antolainat, 1000 €	0	0	0	0	0		0	0	0
Leasingvastuut, 1000 €	87	0	70	70	40	-43 %	40	40	40
Kannattavuus									
Oman pääoman tuotto, %	19,00	10,36 %	12,12 %	12,12 %	10,94 %		10,44 %	8,57 %	8,57 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,00	4,26 %	4,83 %	4,83 %	4,51 %		4,29 %	3,93 %	4,06 %
Liikevoitto, %	3,00	4,46 %	5,14 %	5,14 %	4,65 %		4,31 %	3,93 %	3,93 %
Vakavaraisuus									
Omavaraisuusaste, %	21,00	21,58 %	23,73 %	23,73 %	26,30 %	11 %	26,48 %	29,95 %	31,93 %
Maksuvalmius									
Current ratio	2,00	1,5	1,8	1,8	2,4	31 %	2,4	1,8	1,8
Quick ratio	2,00	1,5	1,8	1,8	2,4	31 %	2,4	1,8	1,8
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä									
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000	26246	13529	13120	13120	13135	0 %	13140	13145	13145
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	50	64	40	40	30	-25 %	40	40	40
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut									
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 100	228	228	228	228		-100 %			

KIINTEISTÖ OY JÄRVENPÄÄN TERVEYSTALO

Yhtiön toiminta-ajatus

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo on 100 % Järvenpään kaupungin omistama keskinäinen kiinteistö osakeyhtiö. Yhtiö omistamassa kiinteistössä tuotetaan sosiaali- ja terveystalveta järvenpääläisille. Kiinteistö palvelee käyttäjiään energiatehokkaasti, luomalla turvallisen ympäristön siellä asioiville ja työskenteleville henkilöille. Järvenpään kaupunki on vuokrannut tilat Keusotelle 1.1.2019 alkaen.

Yleiskuvaus vuoden 2022 toiminnasta ja tulevasta kehityksestä, arvio liikevaihdon kehityksestä ja tuloksesta sekä suunta vuosille 2023-25

Yhtiö omistamassa kiinteistössä tuotetaan sosiaali- ja terveystalveta järvenpääläisille. Kiinteistö palvelee käyttäjiään energiatehokkaasti, luomalla turvallisen ympäristön siellä asioiville ja työskenteleville henkilöille.

Yhtiön omistama kiinteistö on vuokrattu Keusote-kuntayhtymälle 1.1.2019, joka tuottaa kiinteistössä sosiaali- ja terveystalveta järvenpääläisille. Omistaja Järvenpään kaupunki maksaa vastikkeena kiinteistön talousarvion mukaiset hoito- ja rahoituskulut. Hoitovastikkeet sisältävät kiinteistön sairaalasiivouksen siivoukset. Siivouksesta aiheutuvat kulut ovat noin 3,66 euroa/kk/m².

Yhtiö ei tavoittele voittoa.

Palmia tuottaa laitossiivoukset ja ravitsemuspalvelut alkaen 1.1.2022. Ympäristöpalvelut tuottaa 1.11.2021 alkaen Mestaritoiminta Oy.

Lukituksen ylläpitosopimus siirtyy 1.1.2022 Lukko Luket Oy:lle.

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2022-25

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot	Strategia
2022-25	Yhtiö tuottaa käyttäjilleen terveelliset ja turvalliset tilat	Tiloja käytetään ja ylläpidetään oikein ja energiatehokkaasti.	S4
2022-25	Yhtiö tuottaa käyttäjilleen hinnaltaan kilpailukykyiset tilat	Yhtiön kustannusrakenne pidetään kilpailukykyisenä kiinteistön kunto ja käyttöikä ja yhtiön talous huomioiden.	T3

Tuloutustavoite 2022

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

Investoinnit 2022-25

Investoinneista päätetään allianssisopimuksen (Mestaritoiminta, Keusote ja Palmia) mukaisesti. Mahdolliset tulevat investointitarpeista keskustellaan Mestaritoiminnan, Palmian ja käyttäjän kesken. Mahdolliset päätökset tekee yhtiön hallitus. Vuosille 2022-2025 ei ole näkyvillä isompia investointeja.

Suunnitellut rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2022

Yhtiön tuotot muodostuvat perittävästä hoito – rahoitusvastikkeesta.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalon vastikkeet ja sitä kautta Keusotelta perittävä vuokra verrattaessa muihin vastaaviin Keusoten tiloihin on korkea. 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.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma, 1000 €	TPE					Muutos-%			
	TP 2019	TP 2020	TA 2021	2021	TA 2022	22/21	TS 2023	TS2024	TS2025
Liikevaihto	2 412	2 298	2 382	2 382	2 092	-12 %	2 092	2 092	2 092
Liiketoiminnan muut tuotot		6							
Valmistus omaan käyttöön									
Materiaalit ja palvelut									
Henkilöstökulut	0	-3	-6	-6	-5	-17 %	-5	-5	-5
Poistot ja arvonalentumiset		-23							
Liiketoiminnan muut kulut	-2 407	-2 403	-2 376	-2 376	-2 087	-12 %	-2 087	-2 087	-2 087
Liiketulos	5	-125	0	0	0	0 %	0	0	0
Rahoitustuotot	3 022	1 737	2 367	2 367	2 419	2 %	2 419	2 419	2 419
Rahoituskulut	-796	-665	-2 482	-2 482	-2 419	-3 %	-2 419	-2 419	-2 419
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	2 231	947	-115	-115	0	-100 %	0	0	0
Tilinpäätössiirrot	-2 231	-1 004	115	115	0	-100 %	0	0	0
Verot									
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta									
Tilikauden tulos	0	-57	0	0	0	0 %	0	0	0

Tase, 1000 €	TPE					Muutos-%			
	TP 2019	TP 2020	TA 2021	2021	TA 2022	22/21	TS 2023	TS2024	TS2025
VASTAAVAA									
Pysyvät vastaavat	51 211	51 188	51 137	51 189	51 168	0 %	49 583	47 989	46 844
Aineettomat hyödykkeet									
Aineelliset hyödykkeet	51 211	51 188	51 137	51 189	51 168	0 %	49 583	47 989	46 844
Sijoitukset									
Vaihtuvat vastaavat	2 733	1 808	1 539	2 184	1 800	17 %	1 800	1 800	1 800
Vaihto-omaisuus									
Saamiset	686	290	599	711	600	0 %	600	600	600
Rahoitusarvopaperit									
Rahat ja pankkisaamiset	2 047	1 518	940	1 473	1 200	28 %	1 200	1 200	1 200
VASTAAVAA YHTEENSÄ	53 944	52 996	52 676	53 373	52 968	1 %	51 383	49 789	48 644
VASTATTAVAA									
Oma pääoma	5 923	6 871	9035	9732	9002	0 %	9002	9002	9002
Osakepääoma	2	2	2	2	2	0 %	2	2	2
Arvonkorotusrahasto									
Muut omat rahastot	5 921	6 869	9 033	9 033	9 000	0 %	9 000	9 000	9 000
Ed. tilikausien voitto/tappio				697					
Tilikauden voitto/tappio	0	0	0	0	0		0	0	0
Vähemmistöosuus									
Pakolliset varaukset									
Laskennallinen verovelka									
Vieras pääoma	48 021	46 125	43641	43641	43966	1 %	42381	40787	39642
Pitkäaikainen vieras pääoma	45 452	43 900	41 814	41 814	42 324	1 %	40 739	39 145	38 000
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 569	2 225	1 827	1 827	1 642	-10 %	1 642	1 642	1 642
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	53 944	52 996	52 676	53 373	52 968	1 %	51 383	49 789	48 644

Tunnusluvut,				TPE		Muutos-%			
laskentakauden lopussa	TP 2019	TP 2020	TA 2021	2021	TA 2022	22/21	TS 2023	TS2024	TS2025
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100,0	100,0	100	100,0	100,0	0 %	100,0	100,0	
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %									
Henkilöstöä keskimäärin									
Investoinnit, 1000 €									
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €									
Ulkoiset lainat, 1000 €	47 028	45 469	43 900	43 900	42 324	-4 %	40 739	39 145	
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	0	45 469	43 900	43 900	42 324	-4 %	40 739	39 145	
Kaupungin antolainat, 1000 €									
Leasingvastuut, 1000 €									
Kannattavuus									
Oman pääoman tuotto, %		-1 %	0 %	0	0 %		0 %	0 %	
Sijoitetun pääoman tuotto, %		1,06 %	4,88 %	4,82 %	4,71 %		4,86 %	5,02 %	
Liikevoitto, %		-2,48 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %		0,00 %	0,00 %	
Vakavaraisuus									
Omavaraisuusaste, %		-121,5 %	-127,8 %	-131,5 %	-126,9 %		-128,0 %	-129,2 %	
Maksuvalmius									
Current ratio		0,81	0,84	1,20					
Quick ratio		0,81	0,84	1,20	0,0	-100 %	0,0	0,0	
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä									
Myynti Järvenpään kaupungille, 100	0	3 890	4 749	4 749		-100 %			
Ostot Järvenpään kaupungilta, 100	0	60	124	1630		-100 %			
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut									
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 100	0	0	0	0	0		0	0	

JÄRVENPÄÄN PYSÄKÖINTI OY

(sisältää Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1)

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.

Yleiskuvaus vuoden 2022 toiminnasta ja tulevasta kehityksestä, arvio liikevaihdon kehityksestä ja tuloksesta sekä suunta vuosille 2023-25

Yhtiö omistaa Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:n ja vuokraa Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:ssä sijaitsevat autopaikat Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalon käyttöön. Koy Terveystalo laskuttaa autopaikkavuokrat omistajaltaan eli Järvenpään kaupungilta, joka vuokraa autopaikat edelleen Keusotelle kiinteistössä asioivien ja työskentelevien henkilöiden käyttöön.

Järvenpään kaupungin pyynnöstä on selvitetty pysäköintipaikkojen luovuttamista lähialueella asuville yksityishenkilöille.

Pydytty verottajan ohjauspäätös asiassa 12.5.2021:

Verohallinto on katsonut, että yhtiö suunnittelee ryhtyvän vuokraamaan pysäköintipaikkoja lyhyt- ja pitkäaikaista ajoneuvojen paikoitusta varten sekä yksityishenkilöille että yrityksille. Pysäköintipaikkojen luovuttamisen lisäksi hakijalla ei ole muuta kiinteistön vuokrausta. Pelkällä asemakaavan määräyksellä ei myöskään ole tässä tilanteessa merkitystä. Jos yhtiö veloittaa pysäköijältä pysäköintiin käytetyn ajan perusteella markkinaehtoisen hinnan, Verohallinto katsoo, että hakemuksella kerrotussa tulevassa tilanteessa yhtiön vuokraustoiminta kulkuneuvojen paikoitusta varten on arvonlisäverolain 29 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaista arvonlisäverollista toimintaa.

Yhtiö odottaa asiassa omistajaohjausta.

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2022-25

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot	Strategia
2022-25	Varmistetaan omistusten arvon säilyminen.		
2022-25	Yhtiö tuottaa pysäköintiratkaisut omistajilleen kustannustehokkaasti.	Laajennustarpeiden yhteydessä selvitetään siirtyminen maksulliseen pysäköintiin.	T3, T4

Tuloutustavoite 2022

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

Investoinnit 2022-25

Järvenpään Pysäköinti Oy:llä ei ole tarvetta investoinneille, mutta sen omistama Koy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti1:lle voi syntyä investointitarpeita, jos tulevaisuudessa tarvitaan enemmän autopaikkoja. Helsingintie 36:n (vanha paloasema) myynti kohdistaa pysäköintialueelle paikoitustarpeet noin 50 autopaikalle edellä mainittujen käyttöön (pois JUSTin käytöstä). Autopaikkatarpeen lisääntyessä on mahdollista rakentaa yksi taso lisää pysäköintitaloon (varaus otettu p-taloa tehdessä huomioon).

Suunnitellut rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2022

Järvenpään Pysäköinti Oy maksaa omistamalleen Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:lle hoito- ja rahoitusvastiketta, joilla yhtiö kattaa hoito- ja rahoituskulunsa. Järvenpään Pysäköinti Oy perii autopaikkavuokraa Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalolta, jolla katetaan Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:n perimät hoito- ja rahoitusvastikkeet.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Tytäryhtiö Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:llä on uudisrakentamiseen kohdistuvaa arvolisäverovähennystä 31.12.2021 847 500 euroa.

Palautusvastuu 01.01.2022 alkaen 5 vuotta.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma , 1000 €	TP 2019	TP 2020	TA 2021	TPE 2021	TA 2022	Muutos- 22/21	TS 2023	TS2024	TS2025
Liikevaihto									
Liiketoiminnan muut tuotot	681	620	618	618	543	-12 %	543	543	543
Valmistus omaan käyttöön									
Materiaalit ja palvelut									
Henkilöstökulut		-5		-5					
Poistot ja arvonalentumiset									
Liiketoiminnan muut kulut	-681	-615	-618	-608	-543	-12 %	-543	-543	-543
Liiketulos	0	0	0	5	0		0	0	0
Rahoitustuotot									
Rahoituskulut									
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	0	0	0	5	0		0	0	0
Tilinpäätössiirrot									
Verot									
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta									
Tilikauden tulos	0	0	0	5	0		0	0	0

Tase , 1000 €	TP 2019	TP 2020	TA 2021	TPE 2021	TA 2022	Muutos- 22/21	TS 2023	TS2024	TS2025
VASTAAVAA									
Pysyvät vastaavat	3	3	3	4	3	0 %	3	3	3
Aineettomat hyödykkeet									
Aineelliset hyödykkeet									
Sijoitukset	3	3	3	4	3	0 %	3	3	3
Vaihtuvat vastaavat	54	51	54	54	54	0 %	54	54	54
Vaihto-omaisuus									
Saamiset	14	1	0	0	0				
Rahoitusarvopaperit									
Rahat ja pankkisaamiset	40	50	54	54	54	0 %	54	54	54
VASTAAVAA YHTEENSÄ	57	54	57	58	57	0 %	57	57	57

VASTATTAVAA									
Oma pääoma	3	3	3	3	3	0 %	0	0	0
Osakepääoma	3	3	3	3	3	0 %			
Arvonkorotusrahasto									
Muut omat rahastot									
Ed. tilikausien voitto/tappio	0	0	0	0	0		0	0	0
Tilikauden voitto/tappio									
Vähemmistöosuus									
Pakolliset varaukset									
Laskennallinen verovelka									
Vieras pääoma	54	51	54	54	54	0 %	54	54	54
Pitkäaikainen vieras pääoma									
Lyhytaikainen vieras pääoma	54	51	54	54	54	0 %	54	54	54
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	57	54	57	57	57	0 %	54	54	54

Tunnusluvut,				TPE	Muutos-%				
laskentakauden lopussa	TP 2019	TP 2020	TA 2021	2021	TA 2022	22/21	TS 2023	TS2024	TS2025
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100	100	100	100	100	0 %	100	100	
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %									
Henkilöstöä keskimäärin	1	1	1	1	1	0 %	1	1	
Investoinnit, 1000 €									
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	50	20	50	50	50	0 %	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									
Quick ratio						-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 €									

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.
- Sosiaali- ja terveystalouteen liittyvissä yhteistöissä pyritään vuoden 2022 aikana varmistamaan mutkaton siirtyminen hyvinvointialueelle ja menojen hillintä muutoksen pysyvien, epäsuotuisien talousvaikutusten minimoimiseksi. Maakuntaudistuksen yhteydessä sotepalveluja tuottavien kuntayhtymien osuudet siirtyvät hyvinvointialueelle.

Raportointi	Yhteisö
Konsernipalvelut	Koy Järvenpään harjoitushalli
	Nimeltä mainitsemattomat ja palveluihin suoraan linkittymättömät yhteisöt
Keusote	Keski-Uudenmaan sote –kuntayhtymä
	Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä
	Eteva kuntayhtymä
	Uudenmaan Päihdehuollon kuntayhtymä
	Kiljavan Sairaala Oy
	Sosiaalitalo Oy
	Muut terveys- ja sosiaalipalveluihin liittyvät yhteisöt
Tilaomistus	Muut tilojen omistukseen liittyvät asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt sekä muut yhteisöt
Kaupunkikehitys	Kiertokapula Oy
	Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
	Muut kaupunkikehityksen palveluihin liittyvät yhteisöt
KOM-myyntivoitot	Kiinteistö Oy Myllytie 3
	Kiinteistö Oy Järvenpään Asemamäen Paikoitustalo
	Asunto Oy Järvenpään Perhelä 1
	Asunto Oy Järvenpään Perhelä 3
	Kiinteistö Oy Järvenpään Perhelä 5
	Kiinteistö Oy Järvenpään Perhelä 6
Muut kiinteistöjen jalostukseen liittyvät yhteisöt	
Opetus ja kasvat	Keski-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä
	Muut opetuksen ja kasvatuksen palveluihin liittyvät yhteisöt
Hyvinvointi	Hyvinvoinnin palveluihin liittyvät yhteisöt
Järvenpään Vesi	Tuusulan Seudun Vesilaitos kuntayhtymä
	Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
	Muut vesiliikelaitoksen palveluihin liittyvät yhteisöt