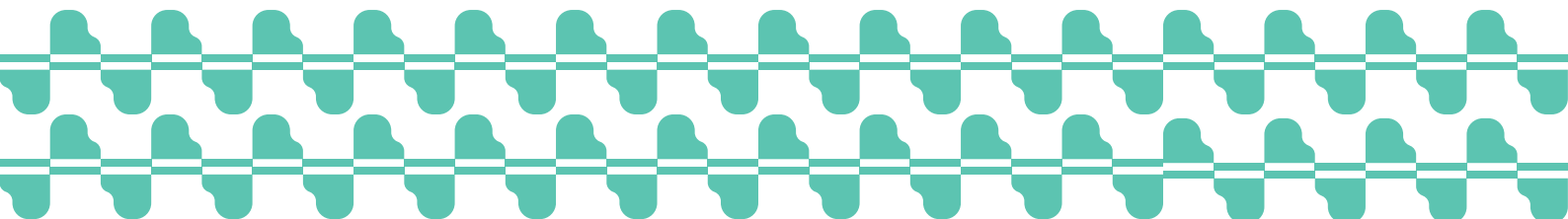


Konserniyhteisöjen tavoitteiden toteuma TP 2022

Talousjaosto 3.3.2023



SISÄLTÖ

YLEISTÄ.....	3
TYTÄRYHTIÖRAPORTOINTI	4
JÄRVENPÄÄN MESTARIASUNNOT OY	5
MESTARITOIMINTA OY	10
KIINTEISTÖ OY JÄRVENPÄÄN TERVEYSTALO.....	15
JÄRVENPÄÄN PYSÄKÖINTI OY.....	19
TAVOITTEET MUILLE KONSERNIYHTEISÖILLE	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 kirjanpitolaisissa. 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 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.

TYTÄRYHTIÖRAPORTOINTI

Tytäryhtiöitä on pyydetty raportoimaan tilikauden 1.1. –31.12.2022 toteumat. Raportointia on pyydetty seuraavista aiheista:

- toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella,
- investoinnit,
- rakenne- ja rahoitusjärjestelyt,
- arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä,
- arvio tulevasta kehityksestä sekä
- selonteko konsernivalvonnasta.

Tämän lisäksi materiaali sisältää kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2021-23 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	$(\text{rahoitusomaisuus} + \text{lyhytaikaiset saamiset}) / (\text{lyhytaikaiset velat} + \text{lyhytaikaiset ennakot})$

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.

Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

Välskärinkadun vuokrakiinteistön valmistui 4-2022.

Asunto-osuuskunta Silkin kohde harjutie 15c valmistui 5-2022.

Auertie 9:n kiinteistön asunnot vuokrattiin ukrainalaisten pakolaisten käyttöön.

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2022-25

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot	Toteuma	Raportointi	Strategia
2022-25	Mestariasunnot huolehtii osaltaan MAL-sopimuksen mukaisesta kohtuuhintaisesta aravuokra-asuntotuotannosta. Tavoitteena on rakentaa noin 50 uutta asuntoa vuodessa.	Uusia Mestarihankkeita on työn alla Pajalan, 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.	Etenee suunnitellusti. Auertie 9:n hanke siirtyi tulevaisuuteen Ukrainan pakolaisille vuokrattujen asuntojen takia.	Välskärinkatu 25:n vuokrakiinteistön 69 asuntoa valmistui huhtikuussa 2022. Auertie 9:n kolmen kerrostalon vuokrakiinteistön kehittämisen on työn alla yhteistyössä kaupunkikehityksen kanssa. Asunto-osuuskunta Silkin Harjutie 15c:n osuuskuntakiinteistön 37 asuntoa valmistui toukokuussa 2022. Wärtsilänkatu 4:n 60 asuntoa kehitetään asunto-osuuskuntahankkeena tai Mestariasuntojen kerkotuki-hankkeena.	T1
2022-25	Mestariasuntojen omistamien kohteiden energiatehokkuus paranee.	Kestävä kehitys ja elinkaariajattelu ovat kiinteistöjen arvon säilymisen ja talouden kannalta ohjaavana tekijänä. Uudis- ja perusparannushankkeissa kiinnitetään huomio energiatehokkuuteen sekä uusiutuvien energioiden hyödyntämiseen.	Etenee suunnitellusti.	Uusien hankkeiden kohdalla on huomioitu energiatehokkuus. Peruskorjaushankkeissa otetaan huomioon energiatehokkuuden parantaminen.	S5

Muut tavoitteet

Tavoite	Raportointi
Asuntorakentaminen on ollut Järvenpäässä vilkasta ja lähitulevaisuudessa panostetaan yhä enemmän olemassa olevaan kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja täydennysrakentamiseen. Olemassa olevan rakennuskannan suunnitelmallinen perusparannus- sekä kunnossapitotoiminta on keskeinen tavoite kiinteistökannan arvon säilymisen kannalta.	Mestariasunnot varmistaa yhteistyössä kaupungin kanssa MAL-sopimuksen tavoitteiden toteutumisen. Kiinteistökehitystä toteutetaan suunnitelman mukaisesti (mm. Auertie 9 ja Mittarikatu 6).

Tuloutus 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 111 tuhatta €/v.

Investoinnit

Vuonna 2022 toteutetut asuinrakennushankkeet:

- Pajalan alueelle Välskärinkatu 25. Asuntoja valmistui vuonna 2022 ARAn korkotuella, 69 asuntoa
- Loutin alueelle valmistui 2022 ensimmäinen asunto-osuuskunta Silkin asuinrakennus, Harjutie 15c:hen, 37 asuntoa
- Wärtsiläkatu 4, suunnitellaan toista asunto-osuuskunta Silkin asuintaloo tai Mestariasuntojen korkotukirahoitteista asuintaloo
- Auertie 9:n kolmen kerrostalon vuokrakiinteistön kehittäminen on aloitettu, mutta hanke siirtyi Ukrainan pakolaisille vuokrattujen asuntojen vuoksi
- Mittarikatu 6 (18 asuntoa) sekä viereisen ostetun tontin kiinteistökehittämisen suunnittelu on aloitettiin

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2022

Järvenpään Mestariasunnot on nostanut rakennuslainaa vuonna 2022 10,1 milj. euroa.

Toiminnan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

Lainojen korot ovat nousseet. Korkotason nousun suojausmekanismeja ovat korkotukilainat sekä lainojen hajuttaminen lyhyisiin ja pitkiin korkoihin. Korkotason nousu vaikuttaa näistä toimenpiteistä huolimatta pitkällä aikavälillä korkokustannuksiin ja sitä kautta vuokratason. Uusissa lainoissa korkotaso tulee olemaan huomattavasti korkeampi, mitä vanhoissa. Matalan korkotason aikana lainoja on kiinnitetty pitkiin korkoihin riskien hallinnan takia.

Usein vuokranmaksukyvyyn alentuminen ja asumiseen liittyvät muut häiriöt kulkevat käsi kädessä. Tämä voi johtaa vuokrasaamisten ja hoitokulujen kasvuun ja edelleen luottotappioiden nousuun. Tehokkaat perintätoimetkaan eivät kaikilta osin voi pelastaa tilannetta, koska kysymys on viimekädessä asukkaan vuokranmaksukyvyistä.

Koronapandemian on vaikuttanut joidenkin asukkaiden vuokranmaksukykyyn, mikä näkyy vuokrasaatavien ja luottotappioiden kasvuna. Riski on kuitenkin verrattain pieni.

Vuokra-asuntoyhtiöiden kiinteistövakuutus sopimusten solminen on vaikeutunut sekä vakuutusmaksujen ja omavastuuosuuksien hinnat ovat selkeästi nousseet. Kiinteistölainojen ehtona on, että kiinteistöllä on vakuutus.

Kiinteistöjen ylläpitokustannukset mm. energian, vakuutusten, kiinteistöverojen, tavaroiden ja palveluiden hinnat ovat nousseet, mikä aiheutti nousupaineita vuokriin.

Arvio tulevasta kehityksestä

Venäjän hyökkäys Ukrainaan näkyy kaikessa taloudellisessa toiminnassa tällä hetkellä voimakkaasti. Kustannukset ovat kautta linjan nousseet. Rahoituskustannukset ovat nousseet nopeasti paljon. Inflaatio on noin 10 % 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. Ehdotamme, että määrästä sovitaan vallitsevan tilanteen ehdoilla yhteistyössä kaupungin kanssa.

Vuokria joudutaan nostamaan tuntuvammin kuin edellisiin vuosiin verrattuna. Perinteisesti muuttohalukkuus vähenee taloudellisesti vaikeina aikoina, joten käyttöasteen odotetaan pysyvän hyvällä tasolla. Vaparaahoitteisia asuntoja valmistunee vähemmän aikaisempiin vuosiin verrattuna, mikä tulee lisäämään vuokra-asuntojen kysyntää.

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.

Selonteko konsernivalvonnasta

Kaupunki on päivittämässä konserniohjetta, joka otetaan käyttöön sen valmistuttua.

Konserniohjausta toteutetaan muun muassa siten, että kaikki hallituksen esityslistat liitteineen jaetaan kaupungin johdolle ja yhtiökokousedustajalle. Yhtiökokousedustajalle on myönnetty puhe- ja läsnäolo-oikeus Järvenpään Mestariasunnot Oy:n hallituksen kokouksiin.

Kaupunkikonsernin johdon raportointi toteutetaan kaksi kertaa vuodessa. Kerran vuodessa kaupunki järjestää omistajaohjauskeskustelutilaisuuden.

Yhtiöllä on sama tilintarkastaja kuin kaupungilla.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma , 1000 €	TP 2021	TA 2022	TP 2022	Ero (€)	Ero-%
Liikevaihto	17 746	18 079	18 448	369	2 %
Liiketoiminnan muut tuotot	221	126	202	76	60 %
Valmistus omaan käyttöön		0	0	0	0 %
Materiaalit ja palvelut		0	0	0	0 %
Henkilöstökulut	-830	-902	-868	34	-4 %
Poistot ja arvonalentumiset	-3 860	-5 022	-4 232	790	-16 %
Liiketoiminnan muut kulut	-11 412	-10 913	-12 767	-1 854	17 %
Liiketulos = Liikevoitto	1 865	1 368	782	-586	-43 %
Rahoitustuotot	212	0	192	192	
Rahoituskulut	-1 422	-1 368	-1 624	-256	19 %
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	655	0	-650	-650	
Tilinpäätössiirrot	-655	0	801	801	
Verot		0	0	0	0 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta		0	0	0	0 %
Tilikauden tulos	0	0	151	150	

Tase , 1000 €	TP 2021	TA 2022	TP 2022	Ero (€)	Ero-%
VASTAAVAA					
Pysyvät vastaavat	149 494	147 428	152 811	5 383	4 %
Aineettomat hyödykkeet	8	4	14	10	248 %
Aineelliset hyödykkeet	147 272	145 446	150 507	5 061	3 %
Sijoitukset	2 214	1 978	2 291	313	16 %
Vaihtuvat vastaavat	4 518	4 269	5 266	997	23 %
Vaihto-omaisuus		0	0	0	0 %
Saamiset	876	269	1 033	764	284 %
Rahoitusarvopaperit		0	0	0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	3 642	4 000	4 233	233	6 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	154 012	151 697	158 077	6 380	4 %

VASTATTAVAA					
Oma pääoma	3 343	3 343	3 495	152	5 %
Osakepääoma	1 120	1 120	1 120	0	0 %
Arvonkorotusrahasto		0	0	0	0 %
Muut omat rahastot	2 145	2 145	2 146	1	0 %
Ed. tilikausien voitto/tappio	78	78	79	1	1 %
Tilikauden voitto/tappio	0	0	151	150	
Vähemmistöosuus				0	0 %
Pakolliset varaukset	11 579	9 750	10 779	1 029	11 %
Laskennallinen verovelka				0	0 %
Vieras pääoma	139 090	138 604	143 804	5 200	4 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	130 945	130 579	135 337	4 758	4 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	8 145	8 025	8 467	443	6 %
Lainan lyhennykset	4 895	5 022	5 487	465	9 %
Saadut ennakot ja vakuudet	284	305	312	7	2 %
Muut lyhytaikaiset velat	2 966	2 698	2 669	-29	-1 %
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	154 012	151 697	158 077	6 380	4 %

Tunnusluvut,						
laskentakauden lopussa	TP 2021	TA 2022	TP 2022	Ero (€)	Ero-%	
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100	100	100	0	0 %	
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %		0	0	0	0 %	
Henkilöstöä keskimäärin		12	13	1	8 %	
Investoinnit, 1000 €	9 823	5 475	7 484	2 009	37 %	
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	4 991	4 991	4 991	0	0 %	
Ulkoiset lainat, 1000 €	130 849	130 610	135 832	5 222	4 %	
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	78 500	80 000	75 668	-4 332	-5 %	
Kaupungin antolainat, 1000 €	4 991	4 991	4 991	0	0 %	
Leasingvastuut, 1000 €		0		0	0 %	
Kannattavuus						
Oman pääoman tuotto, %						
Sijoitetun pääoman tuotto, %						
Liikevoitto, %						
Vakavaraisuus						
Omavaraisuusaste, % (Arava)	9,71 %	8,65 %	9,05 %		5 %	
Maksuvalmius						
Current ratio	0,6	0,5	0,6		17 %	
Quick ratio (Arava)	1,4	1,4	1,8		24 %	
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä						
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	0	0	0	0	0 %	
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	1 048	740	1590,4	850	115 %	
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut						
Asukkaita, noin	3 100	3 500	3 200	-300	-9 %	
Asuntoja	2 020	2 018	2 089	71	4 %	
Asuinpint. (valmiit)	108 682	108 648	113 683	5 035	5 %	
Asumisväljyys, m2/as	35	27	36	9	32 %	
Rakennusten tilavuus, m3	461 285	452 554	479 079	26 525	6 %	
Kokonaistuotot, Me	18,0	18,2	18,6	0	2 %	
Taseen loppusumma, Me	154,0	151,7	158,1	6	4 %	
Vieras pääoma, Me	139,1	138,6	143,8	5	4 %	
Vieras pääoma, €/as.m2	1 280	1 276	1 265	-11	-1 %	
Lainojen lyhennykset, Me	6,4	2,9	5,2	2	78 %	
Hoitokulut (pl. Hallinto & tekn.), €/m2/kk	8,04	6,84	8,62	2	26 %	
Halli. - ja tekn. palv, €/m2/kk	1,17	1,22	1,24	0	2 %	
Pääomakulut, €/m2/kk	4,84	4,58	4,84	0	6 %	
Käyttökorvaukset, €/m2/kk	0,45	0,30	0,47	0	57 %	
Keskivuokra	13,38	13,53	13,66	0	1 %	
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	0	0	0	0	0 %	

Kannattavuusmittarit eivät toimi voittoa tavoittelemattomassa vuokratyhtiössä.

MESTARITOIMINTA OY

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.

Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

Merkittävimmät tapahtumat

Rakennuttaminen

- Hankkeiden prosessien kehitystyö on käynnistynyt vuonna 2022 ja jatkuu vuonna 2023
- JMA:lle valmistui 2 uudisrakennushanketta Välskärinkatu 25 sekä Harjutie 15c
- Järvenpään kaupungille valmistui Harjulan kampus, Oinaskadun päiväkotitoiminta, kaupunkitekniikan varikko, Isokydön päiväkotitoiminta sekä Saunakallion koulun julkisivuremontti
- Liikuntapuisto-hankkeen suunnittelu käynnistyi kesällä 2022

Kiinteistöjohto

- Kiinteistöhallinnan järjestelmiä päivitettiin aktiivisesti
- Resurssiviisauden hankeohje otettiin käyttöön
- Energiaseuranta ja -raportointia kehitettiin merkittävästi asiakkuuksilla

Huoltotoiminta

- Asiakkuuksien kohdekohtaisten huoltokirjojen päivitystyö valmistui 12/2022

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	Toteuma	Raportointi	Strategia
2022	Tilojen käytön ja ylläpidon perusasiat ovat kunnossa.	Tilat rakennetaan oikein, niitä käytetään oikein ja niitä ylläpidetään oikein (ml. puhtaanapito).	Toteutunut	Onnistumisen arviointi	S4
2022	Kaupungilla on käytössä vain ydintoiminnan edellyttämät tilat.	Jatkuva tilankäytön tehostamiskohtien tunnistus ja muutosten toimeenpano (myynnit, purut, vuokratiloista luopumiset) Rakennuskohtainen tilaohjelma, käyttäjien käyttötarkpeiden ja monikäyttötilojen määrittely	Osittain Toteutunut	Kiinteistökannan tehostamistoimenpiteet ovat edelleen kesken. kaupungin käytössä olevia tiloja on: Tiedot Granlundista vuonna 2019: 140 212hum2 vuonna 2021: 129 309hum2 vuonna 2022: 133 048hum2 Tiedot Optimazesta: Vuonna 2022: 138 766 hum2	S4

Muut tavoitteet

Tavoite	Raportointi
Onnistuneet sisäilmaongelmien ratkaisuprosessit ja niiden toimenpiteet ovat johtaneet siihen, että akuuttien sisäilmaongelmatapausten määrä on vähentynyt ja on päästy hallitumpaan tilanteeseen.	Sisäilmaongelmien takia käytöstä pois olevia tiloja on 2021: 9894m ² . 2022: 9490m ² Tavoitteena on, että vuoden 2023 loppuun mennessä sisäilmaongelmaisia kohteita ei enää ole.
Mestaritoiminnan talouden tulee olla vakaalla pohjalla.	Toteutunut.

Tuloutus 2022

Hallitus päätti esittää yhtiökokoukselle maksettavan osingon määräksi 172 187 euroa.

Investoinnit

Mestaritoiminta Oy ylläpitää ja kehittää omistamiensa kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden rakennusten kuntoa PTS suunnitelman mukaan.

Omistuksessa olevat kiinteistöt:

- Päiväkoti Polle
- Päiväkoti Pajalanpiha
- Päiväkoti Närekatu
- Steiner Päiväkoti, Kukkakatu
- Päiväkoti Satumaa, Auertie 1
- Koy Järvenpään tilat, Levysepänkatu 13 (Halli)
- Koy Mannilantien liikekiinteistö, Mannilantie 43

Korjausvelkaa hallinnoidaan yhtiön tulorahoituksella. Kalustohankinnat toteutetaan pääasiassa leasing- rahoituksella.

Mannilantien liikekiinteistön kaavakehitys toteutetaan yhteistyössä kaupunkikehityksen ja naapurikiinteistöjen kanssa vuoden 2025 loppuun mennessä.

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2022

Mestaritoiminta Oy ei ole investoinut eikä tarvinnut lainarahoitusta vuonna 2022. Kaikki toiminnan kustannukset katettiin tulorahoituksella.

Toiminnan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

Kaikilla kaupungeilla ja niin myös Järvenpään kaupungilla on talouteen liittyviä haasteita. Nämä haasteet ja kaupungin tilatehostus tavoitteet vaikuttavat palveluiden ostamisen laajuuteen ja siten Mestaritoiminta Oy:n toimintaympäristöön ja talouteen.

Mestaritoiminta Oy:n tavoitteena on tuottaa palveluita In-house toiminnan ulkopuolelle nykyistä noin 100 t€ enemmän, kuitenkin lain määrittämällä tasolla eli alle 5 % liikevaihdosta.

Arvio tulevasta kehityksestä

Vuonna 2023 Mestaritoiminta Oy:n strategia päivitetään vuosille 2024-2028. Osallistavan budjetoinnin kehittäminen on oleellinen osa vuotta 2023.

Talouden näkökulmasta vuosi 2023 tulee olemaan yhtä tiukka kuin vuosi 2022. Yhtiö on tehnyt ja tekee vuoden 2023 aikana toiminnallisia muutoksia, jotta pystymme vastaamaan merkittävästi nousseeseen kustannustasoon.

Huomioitavaa on, että sopimushintojen korotusta ei tehty yleisen kustannusnousun mukaisesti vaan korotus on merkittävästi pienempi.

Selonteko konsernivalvonnasta

Yhtiön toimiessa julkisen toimijan (kaupunki) kanssa läheisessä yhteistyössä, yhtiössä noudatetaan osakeyhtiöitä avoimempaa toimintaa. Tätä toteutetaan mm. hallituksen esityslistojen jakamista konsernijohtolle sekä kaupungin edustajan osallistumisella hallituksen kokouksiin läsnäolo- ja puheoikeudella.

Kaupunkikonsernin johdon raportointi toteutetaan kaksi kertaa vuodessa. Omistajaohjauksen periaatteisiin kuuluu kerran vuodessa järjestää omistajaohjauskeskustelutilaisuus, tilaisuus pitäisi järjestää omistajan toimesta.

Yhtiöllä on sama tilintarkastaja kuin kaupungilla.

Yhtiö toimii Järvenpään kaupungin konserniohjeiden mukaisesti. Ohjetta ollaan päivittämässä ja se otetaan käyttöön ohjeen valmistuttua.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma , 1000 €					
	TP 2021	TA 2022	TP 2022	Ero (€)	Ero-%
Liikevaihto	13 708	15 178	14 195	-983	-6 %
Liiketoiminnan muut tuotot	1 567	1 539	1 583	44	3 %
Valmistus omaan käyttöön	0	0	0	0	0 %
Materiaalit ja palvelut	-8 824	-10 073	-9 217	856	-8 %
Henkilöstökulut	-3 612	-3 787	-3 735	52	-1 %
Poistot ja arvonalentumiset	-654	-649	-579	70	-11 %
Liiketoiminnan muut kulut	-1 469	-1 397	-1 596	-199	14 %
Liiketulos = Liikevoitto	716	811	651	-160	-20 %
Rahoitustuotot	0	0	0	0	0 %
Rahoituskulut	-167	-108	-174	-66	61 %
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	549	703	477	-226	-32 %
Tilinpäätössiirrot	0	0	0	0	0 %
Verot	-76	-141	-97	44	-31 %
Vähemmistöosuus tilikauden tulokse	0	0	0	0	0 %
Tilikauden tulos	473	562	380	-182	-32 %

Tase , 1000 €					
	TP 2021	TA 2022	TP 2022	Ero (€)	Ero-%
VASTAAVAA					
Pysyvät vastaavat	14 147	14 141	13 609	-532	-4 %
Aineettomat hyödykkeet	80	80	66	-14	-18 %
Aineelliset hyödykkeet	11 787	11 800	11 259	-541	-5 %
Sijoitukset	2 280	2 261	2 284	23	1 %
Vaihtuvat vastaavat	4 095	2 438	3 577	1 139	47 %
Vaihto-omaisuus	0	0	0	0	0 %
Saamiset	1 333	1 100	1 333	233	21 %
Rahoitusarvopaperit	0	0	0	0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	2 762	1 338	2 244	906	68 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	18 242	16 579	17 186	607	4 %

VASTATTAVAA					
Oma pääoma	4 058	4 360	4 089	-271	-6 %
Osakepääoma	2	2	2	0	0 %
Arvonkorotusrahasto	0	0	0	0	0 %
Muut omat rahastot	1 157	1 157	1 157	0	0 %
Ed. tilikausien voitto/tappio	2 426	2 724	2 549	-175	-6 %
Tilikauden voitto/tappio	473	477	381	-96	-20 %
Vähemmistöosuus	0	0	0	0	0 %
Pakolliset varaukset	0	0	0	0	0 %
Laskennallinen verovelka	0	0	0	0	0 %
Vieras pääoma	14 184	12 219	13 097	878	7 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	11 210	11 200	10 684	-516	-5 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 974	1 019	2 413	1 394	137 %
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	18 242	16 579	17 186	607	4 %

Tunnusluvut,						
laskentakauden lopussa	TP 2021	TA 2022	TP 2022	Ero (€)	Ero-%	
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	57	57	57	0	0 %	
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %	43	43	43	0	0 %	
Henkilöstöä keskimäärin	63	63	61	-2	-3 %	
Investoinnit, 1000 €	0	0		0	0 %	
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	0	0		0	0 %	
Ulkoiset lainat, 1000 €	11 900	11 200	11 211	11	0 %	
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	10 648	7 000	10 107	3 107	44 %	
Kaupungin antolainat, 1000 €	0	0		0	0 %	
Leasingvastuut, 1000 €	116	40	37	-3	-8 %	
Kannattavuus						
Oman pääoman tuotto, %	11,76 %	12,89 %	9,34 %		-28 %	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,38 %	5,31 %	4,17 %		-21 %	
Liikevoitto, %	4,69 %	5,34 %	4,13 %		-23 %	
Vakavaraisuus						
Omavaraisuusaste, %	28,61 %	26,30 %	31,22 %		19 %	
Maksuvalmius						
Current ratio	1,4	2,4	1,48 %		-99 %	
Quick ratio	1,4	2,4	1,48 %		-99 %	
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä						
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	12 944	13 135	14 565	1 430	11 %	
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	72	30	46	16	53 %	
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut						
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	228		200			

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.

Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalossa on tuotettu sosiaali- ja terveystalveta Keusoten alueella asuville asukkaille 31.12.2022 asti. 1.1.2023 alkaen talveta tuottaa Keusoten hyvinvointialue. Talvetauiden tuottajana toimii Keusote ja HUS. Lisäksi Palmia Oy tuottaa kiinteistön siivoustalveta. Kiinteistön keittiö on vuokrattu Palmia Oy:lle ateriatalvetauiden tuottamiseksi sekä alakerran kahvilatoimintaan.

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2022-25

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot	Toteuma	Raportointi	Strategia
2022-25	Yhtiö tuottaa käyttäjilleen terveelliset ja turvalliset tilat	Tiloja käytetään ja ylläpidetään oikein ja energiatehokkaasti. PTS päivitetään vuoden 2023 aikana	Tilojen käyttö suunnitellaan yhdessä käyttäjän / vuokralaisen kanssa	Kiinteistön ylläpidon ja käyttäjän välinen suunniteltu yhteistyö. Säännölliset Kiinteistöhuolto ja käyttäjä tapaamiset	S4
2022-25	Yhtiö tuottaa käyttäjilleen / vuokralaisille hinnaltaan kilpailukykyiset tilat	Yhtiön kustannusrakenne pidetään kilpailukykyisenä kiinteistön kunto ja käyttöikä ja yhtiön talous huomioiden.	Talousarvio laaditaan omakustannusperiaatteella	Yhtiö laatii säännöllisesti talousarvioraportin, jossa on huomioitu kustannusten jako suoriteperusteisesti	T3

Tuloutus 2022

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

Investoinnit

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalon PTS suunnitelmat on tehty vuonna 2016. PTS suunnitelmat on päivitetty tilikauden 2022 aikana ja siirretty Grandlund Manageriin, jossa on muidenkin kaupungin omistamien kiinteistöjen PTS suunnitelmat. Alustavan suunnitelman mukaiset ensimmäiset PTS korjaukset tullaan toteuttamaan vuodesta 2024 alkaen. Tuleviin korjauksiin varaudutaan talousarviota laadittaessa.

JUST laboratorion asiakasovet on uusittu kesän 2022 aikana. Uusimistarve on syntynyt, koska asiakkaiden yksityisyys ei ollut turvattu ovien puutteellisen äänierityksen vuoksi. Ovet uusittiin yhteistyössä HUS:in kanssa.

Päätökset investoinneista tekee yhtiön hallitus. Vuosille 2022-2025 ei ole näkyvillä isompia investointeja.

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2022

Yhtiön tuotot muodostuvat perittävistä hoito – rahoitusvastikkeista.

Hoitovastikkeella katetaan kiinteistön hoito- ja ylläpitokulut. Rahoitusvastikkeella katetaan kiinteistön lainojen hoitokulut.

Yhtiön lainojen korot on sidottu 3kk euribor korkoon.

Yhtiön lainoissa on koronvaihtosopimus, joka kohdistuu 50 %:sesti lainojen pääomalle. Koronvaihtosopimus on päivätty 27.11.2014 ja se on voimassa 10 vuotta. Koronvaihtosopimuksen mukainen korko on 0,85 %. Koronvaihtosopimuksen mukainen korko on 0,85 %. Korkojen nousun takia on koronvaihtosopimuksen mukaan yhtiölle palautunut vuonna 2022 korkoja 18.562,86 €.

Toiminnan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalon vastikkeet ja sitä kautta Keusotelta perittävä vuokra verrattaessa muihin vastaaviin Keusoten tiloihin on korkea. Vallitsevan tilanteen vuoksi vuodelle 2023 on vastikkeisiin korotuspaineita. Merkittävin kustannuksia lisännyt korotus johtui sähköhinnasta. Lisäksi tulevat PTS:n mukaiset korjaukset vaikuttavat tulevana vuosina perittävään vastikkeeseen.

Keusoten maksama vuokra sisältää mm. laitossiivouksen ja irtokalusteiden korjaukset ja hankinnat, jotka Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalon maksaa. Yhtiön lainoissa on 25 vuoden takaisinmaksuohjelma, siksi rahoituskulujen lainojen lyhennysten osuus on korkea. Kuntarahoitus Oyj:n lainojen lyhennysohjelmaa on muutettu 1.1.2020 alkaen ja uusi lyhennysohjelma on 35 vuotta. 25 vuoden laina-ajan jälkeen viimeinen erä tulee maksettavaksi. NIB:n lainan alkuperäistä 25 vuoden lyhennysohjelmaa ei ole muutettu.

Arvio tulevasta kehityksestä

Kiinteistössä tullaan noudattamaan PTS:n mukaista korjaussuunnitelmaa. Vuoden 2023 aikana kartoitetaan ja suunnitellaan korjaukset tuleville vuosille. Korjauksiin varaudutaan talousarviota laadittaessa.

Selonteko konsernivalvonnasta

Yhtiö toimii Järvenpään Kaupungin konserniohjeen mukaisesti.

Yhtiön toimiessa julkisen toimijan (kaupunki) kanssa läheisessä yhteistyössä, yhtiössä noudatetaan osakeyhtiöitä avoimempaa toimintaa. Tätä toteutetaan mm. hallituksen esityslistojen jakamista konserni johdolle sekä kaupungin edustajan osallistumisella hallituksen kokouksiin läsnäolo- ja puheoikeudella.

Kaupunkikonsernin johdon raportointi toteutetaan kaksi kertaa vuodessa.

Yhtiöllä on sama tilintarkastaja kuin kaupungilla.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma , 1000 €					
	TP 2021	TA 2022	TP 2022	Ero (€)	Ero-%
Liikevaihto	2 369	2 092	2 190	98	5 %
Liiketoiminnan muut tuotot				0	0 %
Valmistus omaan käyttöön				0	0 %
Materiaalit ja palvelut				0	0 %
Henkilöstökulut	-5	-5	-6	-1	20 %
Poistot ja arvonalentumiset	-36		-23	-23	
Liiketoiminnan muut kulut	-2 362	-2 087	-2 216	-129	6 %
Liiketulos	-34	0	-55	-55	
Rahoitustuotot	754	2 419	2 438	19	1 %
Rahoituskulut	-664	-2 419	-2 384	35	-1 %
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	56	0	-1	-1	
Tilinpäätössiirrot		0		0	0 %
Verot				0	0 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta				0	0 %
Tilikauden tulos	56	0	0	-1	0 %

Tase , 1000 €					
	TP 2021	TA 2022	TP 2022	Ero (€)	Ero-%
VASTAAVAA					
Pysyvät vastaavat	51 169	51 168	51 146	-22	0 %
Aineettomat hyödykkeet				0	
Aineelliset hyödykkeet	51 169	51 168	51 146	-22	0 %
Sijoitukset				0	
Vaihtuvat vastaavat	1 398	1 800	1 135	-665	-37 %
Vaihto-omaisuus				0	
Saamiset	223	600	517	-83	-14 %
Rahoitusarvopaperit				0	
Rahat ja pankkisaamiset	1 175	1 200	618	-582	-49 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	52 567	52 968	52 281	-687	-1 %

VASTATTAVAA					
Oma pääoma	8 082	9 002	9 406	404	4 %
Osakepääoma	2	2	2	0	0 %
Arvonkorotusrahasto				0	
Muut omat rahastot	8 080	9 000	9 404	404	4 %
Ed. tilikausien voitto/tappio	-56		0	0	
Tilikauden voitto/tappio	56	0	0	0	
Vähemmistöosuus				0	
Pakolliset varaukset				0	
Laskennallinen verovelka				0	
Vieras pääoma	44 485	43 966	42 875	-1 091	-2 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	42 324	42 324	40 739	-1 585	-4 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 161	1 642	2 136	494	30 %
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	52 567	52 968	52 281	-687	-1 %

Tunnusluvut,					
laskentakauden lopussa	TP 2021	TA 2022	TP 2022	Ero (€)	Ero-%
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100,0	100,0	100,0	0	0 %
Henkilöstöä keskimäärin	0		0	0	0 %
Investoinnit, 1000 €	0		0	0	0 %
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	0		0	0	0 %
Ulkoiset lainat, 1000 €	43 900	42 324	40 739	-1 585	-4 %
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	43 900	42 324	40 739	-1 585	-4 %
Kaupungin antolainat, 1000 €	0			0	0 %
Leasingvastuut, 1000 €				0	0 %
Kannattavuus					
Oman pääoman tuotto, %	0,69 %	0 %	0 %		0 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %	1,25 %	4,71 %	4,64 %		-1 %
Liikevoitto, %	2,36 %	0,00 %	0,00 %		0 %
Vakavaraisuus					
Omavaraisuusaste, %		-126,9 %	-130,0 %		2 %
Maksuvalmius					
Current ratio	0,65	1,10	0,53		-52 %
Quick ratio	0,65	0,0	0,53		
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä					
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	4 749		3 605	3 605	
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	1630		1141	1 141	
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut					
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	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 käyttötarkoitukseen 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.

Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

Järvenpään Pysäköinti Oy vuokraa omistamansa 320 autopaikkaa Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalolle.

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo vuokraa autopaikat Järvenpään kaupungille, joka edelleen vuokraa ne Keusotelle. Järvenpään Pysäköinti Oy vuokraa 10 autopaikkaa Asunto Oy Liekin ja Asunto Oy Kipinän asukkaille, jotka Järvenpään kaupunki on kaavalla osoittanut (Helsinginkatu 36, vanhan paloasema). Lisäksi 35 autopaikkaa on vuokrattu Cooperinkulman päiväkodin käyttöön.

Koronarajoitukset ovat poistuneet huhtikuussa 2022, joten tilojen käyttö on normalisoitunut. JUSTin ja paikoitusalueen välinen yhdystunneli on avattu kulkua varten.

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2022-2025

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot	Toteuma	Raportointi	Strategia
2022-25	Varmistetaan omistusten arvon säilyminen	Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1 ajantasainen PTS-suunnitelma	PTS päivitetään vuoden 2023 aikana	PTS suunnitelman mukaiset tehtävät huomioidaan vuosittain laadittavassa talousarviossa	
2022-25	Yhtiö tuottaa pysäköintiratkaisut omistajilleen kustannustehokkaasti	Tilat vuokrataan omistajalle omakustannusperiaatteella	Talousarvio laaditaan omakustannusperiaatteella	Talousarviovertailu	T3, T4

Tuloutus 2022

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

Investoinnit

Järvenpään Pysäköinti Oy:llä ei ole tarvetta investoinneille, mutta sen omistama Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti1:lle voi syntyä investointitarpeita, mikäli tulevaisuudessa tarvitaan alueelle enemmän autopaikkoja. Autopaikkatarpeen lisääntyessä on mahdollista rakentaa yksi taso lisää pysäköintitaloon (varaus otettu p-taloa tehdessä huomioon).

Syksyllä 2022 on suunniteltu pysäköintipaikoille aikarajoituksia. Asiakaspaiikkojen pysäköintiin aikarajoitus piha-alueelle sekä hallin maantasakerrokseen 4 tuntia, 2. kerrokseen 6 tuntia ja hallin ylin kerros on varattu Keusoten henkilökunnan paikoitusta varten. Kellarikerros on rajattu kulkuportilla Keusoten käyttöön.

Järvenpään kaupungin pysäköintivalvonta aloittaa valvonnan alueella, kun tarvittavat merkinnät kiinteistöön ja piha-alueelle on tehty.

Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:n PTS suunnitelmat on tehty vuonna 2016. PTS suunnitelmat on siirretty Grandlund Manageriin, jossa on muidenkin kaupungin omistamien kiinteistöjen

PTS suunnitelmat. Kartoitetaan PTS suunnitelman mukaiset korjaukset vuoden 2023 aikana ja niiden ajankohta. Korjaustarpeiden kustannukset otetaan huomioon tulevissa talousarvioissa.

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2022

Järvenpään Pysäköinti Oy maksaa omistamalleen Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:lle hoito- ja rahoitusvastiketta. Vastikkeilla katetaan Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1 hoito- ja rahoituskulut. Järvenpään Pysäköinti Oy vuokraa omistamansa autopaikat Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalolle, Järvenpään kaupungille ja As Oy Liekin ja As Oy Kipinän asukkaille.

Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:n kaikki autopaikat ovat arvonlisäverollisessa käytössä. Arvonlisäveroa koskevan verottajan ohjauksen 12.5.2021 mukaisesti lyhytaikainen pysäköinti yksityishenkilöille on mahdollista arvonlisäveropalautusvastuusta huolimatta.

Mikäli autopaikkoja vuokrataan sellaiselle taholle, joka ei ole arvonlisäverovelvollinen (esim. Asunto-osa-KEYHTIÖ), joutuisi Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1 palauttamaan rakentamaisesta tehtyjä arvonlisäveroja palautusvastuun ajalta.

Tytäryhtiö Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:llä on uudisrakentamiseen kohdistuva arvonlisäveropalautusvastuu 31.12.2022 847 500 euroa.

Palautusvastuu 01.01.2023 alkaen 4 vuotta.

Yhtiön lainojen korot on sidottu 3kk euribor korkoon.

Yhtiön lainoissa on koronvaihtosopimus, joka kohdistuu 50 %: sesti lainojen pääomalle. Koronvaihtosopimus on päivätty 18.1.2016 ja se on voimassa 10 vuotta. Koronvaihtosopimuksen mukainen korko on 0,593 %. Korkojen nousun takia on koronvaihtosopimuksen mukaan yhtiölle palautunut korkoja 5.152,94 € vuonna 2022.

Toiminnan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

Korkojen nousu tulee vaikuttamaan Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:den lainasta maksettavaan korkoon, joka nostaa yhtiön perimää rahoitusvastiketta vastiketta. Rahoitusvastikkeen nousu vaikuttaa Järvenpään Pysäköinti Oy:n perimiin autopaikkavuokriin.

Arvio tulevasta kehityksestä

Yhtiö vuokraa omistamiaan autopaikkaosakkeita Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalolle, Järvenpään kaupungille ja As Oy Liekin ja As Oy Kipinän asukkaille. Vuokrausta toteutetaan omakustannus periaatteella. Yhtiöllä on 50.000 € laina Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:ltä. Lainaa aloitetaan lyhentämään vuodesta 2024 alkaen. Lyhennyksille tehdään lyhennys suunnitelman vuoden 2024 talousarvion yhteydessä.

Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1 kiinteistössä tullaan noudattamaan PTS mukaista korjaussuunnitelmaa. Vuoden 2023 aikana kartoitetaan ja suunnitellaan korjaukset tuleville vuosille. Korjauksiin varaudutaan talousarviota laadittaessa.

Selonteko konsernivalvonnasta

Yhtiö toimii Järvenpään Kaupungin konserniohjeen mukaisesti.

Yhtiön toimiessa julkisen toimijan (kaupunki) kanssa läheisessä yhteistyössä, yhtiössä noudatetaan osakeyhtiöitä avoimempaa toimintaa. Tätä toteutetaan mm. hallituksen esityslistojen jakamista konsernijohtolle sekä kaupungin edustajan osallistumisella hallituksen kokouksiin läsnäolo- ja puheoikeudella.

Kaupunkikonsernin johdon raportointi toteutetaan kaksi kertaa vuodessa.

Yhtiöllä on sama tilintarkastaja kuin kaupungilla.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma , 1000 €						
	TP 2021	TA 2022	TP 2022	Ero (€)	Ero-%	
Liikevaihto				0	0 %	
Liiketoiminnan muut tuotot	613	543	543	0	0 %	
Valmistus omaan käyttöön				0	0 %	
Materiaalit ja palvelut				0	0 %	
Henkilöstökulut	-6	-6	-8	-2	33 %	
Poistot ja arvonalentumiset				0	0 %	
Liiketoiminnan muut kulut	-607	-543	-536	7	-1 %	
Liiketulos	0	-6	-1	5	-83 %	
Rahoitustuotot				0	0 %	
Rahoituskulut				0	0 %	
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	0	-6	-1	5	-83 %	
Tilinpäätössiirrot				0	0 %	
Verot				0	0 %	
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta				0	0 %	
Tilikauden tulos	0	-6	-1	5	-83 %	

Tase , 1000 €						
	TP 2021	TA 2022	TP 2022	Ero (€)	Ero-%	
VASTAAVAA						
Pysyvät vastaavat	4	3	4	1	33 %	
Aineettomat hyödykkeet				0	0 %	
Aineelliset hyödykkeet				0	0 %	
Sijoitukset	4	3	4	1	33 %	
Vaihtuvat vastaavat	50	54	50	-4	-7 %	
Vaihto-omaisuus				0	0 %	
Saamiset	-6	0	3	3		
Rahoitusarvopaperit				0	0 %	
Rahat ja pankkisaamiset	56	54	47	-7	-13 %	
VASTAAVAA YHTEENSÄ	54	57	54	-3	-5 %	
VASTATTAVAA						
Oma pääoma	3	3	2	-1	-33 %	
Osakepääoma	3	3	3	0	0 %	
Arvonkorotusrahasto				0	0 %	
Muut omat rahastot				0	0 %	
Ed. tilikausien voitto/tappio	0	0	0	0	0 %	
Tilikauden voitto/tappio				-1		
Vähemmistöosuus				0		
Pakolliset varaukset				0		
Laskennallinen verovelka				0		
Vieras pääoma	51	54	52	-2	-4 %	
Pitkäaikainen vieras pääoma				50		
Lyhytaikainen vieras pääoma	51	54	2	-52	-96 %	
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	54	57	54	-3	-5 %	

Tunnusluvut,						
laskentakauden lopussa	TP 2021	TA 2022	TP 2022	Ero (€)	Ero-%	
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100	100	100	0	0 %	
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %				0	0 %	
Henkilöstöä keskimäärin	1	1	1	0	0 %	
Investoinnit, 1000 €				0	0 %	
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	50	50	50	0	0 %	
Ulkoiset lainat, 1000 €				0	0 %	
Kaupungin takausvastuut, 1000 €				0	0 %	
Kaupungin antolainat, 1000 €				0	0 %	
Leasingvastuut, 1000 €				0	0 %	
Kannattavuus						
Oman pääoman tuotto, %						
Sijoitetun pääoman tuotto, %						
Liikevoitto, %						
Vakavaraisuus						
Omavaraisuusaste, %						
Maksuvalmius						
Current ratio	0,98		25,00			
Quick ratio	0,98	-0,1	25,00			
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä						
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €						
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €						
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut						
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €				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 on raportoitu ao. sitovuustason raporttiin sisällytettävässä yhteisöosiossa.

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 pyrittiin vuoden 2022 aikana varmistamaan mutkaton siirtyminen hyvinvointialueelle ja menojen hillintä muutoksen pysyvien, epäsuotuisien talousvaikutusten minimoimiseksi. Maakuntaudistuksen yhteydessä sotepalveluja tuottavien kuntayhtymien osuudet siirtyivät 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	Tilojen omistukseen liittyvät asunto- ja kiinteistöasakeyhtiöt sekä muut yhteisöt
Kaupunkikehitys	Kiertokapula Oy
	Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
	Muut kaupunkikehityksen palveluihin liittyvät yhteisöt
KOM-myyntivoitot	Koy Ainolan Pysäköinti
	Kiinteistö Oy Järvenpään Myllytie 3 / purettu
	Kiinteistö Oy Järvenpään Asemamäen Paikoitustalo /myyty
	Asunto Oy Järvenpään Perhelä 1
	Asunto Oy Järvenpään Perhelä 3 /myyty
	Kiinteistö Oy Järvenpään Perhelä 5 / myyty
	Kiinteistö Oy Järvenpään Perhelä 6
Muut 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 vesiliikelaituksen palveluihin liittyvät yhteisöt