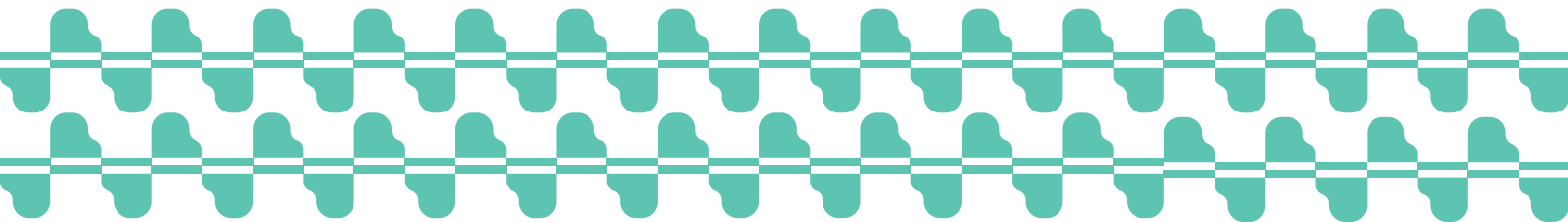


Konserniyhteisöjen tavoitteet 2026-29

Talous- ja konsernijaosto 1.10.2025



SISÄLTÖ

YLEISTÄ.....	2
TYTÄRYHTIÖTAVOITTEET JA -RAPORTOINTI.....	3
JÄRVENPÄÄN MESTARIASUNNOT OY.....	4
MESTARITOIMINTA OY	9
KIINTEISTÖ OY JÄRVENPÄÄN TERVEYSTALO	14
JÄRVENPÄÄN PYSÄKÖINTI OY	17
KIINTEISTÖ OY AINOLAN PYSÄKÖINTI	20

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 määräysvaltasuhde 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.

Hallintosäännön mukaisesti kaupungin konsernijohtoon muodostavat kaupunginhallitus, talous- ja konsernijaosto, kaupunginjohtaja ja talousjohtaja.

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

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

Vuosille 2026–29 tavoitteet asetetaan viidelle tytäryhtiölle:

- Järvenpään Mestariasunnot Oy
- Mestari-toiminta 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 seuranta 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 sitovuustasoin. 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 2026 toiminnasta ja tulevasta kehityksestä 2027-29
- Arvio liikevaihdon kehityksestä ja tuloksesta sekä suunnasta vuosille 2026–29
- Tuloutustavoite 2026
- Investoinnit 2026–29
- Suunnitellut rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2026-29
- Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Tämän lisäksi materiaali sisältää kaupunkiin nähden sitovat tavoitteet vuosille 2026–2029 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, %	$(\text{Nettotulos} + \text{rahoituskulut} + \text{verot}) / (\text{sijoitettu pääoma keskimäärin tilikaudella}) * 100$
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 2026 toiminnasta ja tulevasta kehityksestä, arvio liikevaihdon kehityksestä ja tuloksesta sekä suunta vuosille 2027–2029

Järvenpään vuokra-asuntojen määrä kasvoi merkittävästi viimeisten vuosien aikana, joka johti vuokra-asuntojen ylitarjontaan. Tämä aiheutti myös Mestariasunnoille aiempia vuosia alhaisempaa kysyntää ja realisoitui asuntojen käyttöasteen laskuna. Mestariasunnot odottaa, että kysyntä tasaantuu vuoden 2026 aikana ja asuntojen käyttöaste nousee takaisin hyvälle tasolle. Korkotason lasku on vaikuttanut positiivisesti yhtiön talouteen.

Mestariasunnoille valmistui vuonna 2025 60 uutta asuntoa ja samanaikaisesti purettiin 57 asuntoa Auertie 9:stä, joten asuntomäärä on pysynyt samalla tasolla. Mestariasunnot toimii omakustannusperiaatteella. Liikevaihto tulee kasvamaan vuokratarkistuksen myötä, jossa on otettu huomioon asuntojen tyhjäkäyttö.

Auertie 9:n kiinteistön tonttiin laaditaan kaavamuutos yhteistyössä kaupunkikehityksen kanssa. Tavoitteena on, että tontti jakaantuu kahdeksi tontiksi, joista toiselle etsimme kumppania. Tällä pyritään estämään liian suurien vuokra-asutokeskittymien muodostumista.

Mestariasunnot jatkaa entiseen tapaan omakustannusperiaatteella, joten voittoa ei tavoitella. Kaikki kiinteistöjen kustannukset katetaan vuokrilla.

Vuosina 2026–29 toteutetaan keskimääräistä maltillisempaa uudisrakentamista ja mahdolliset hankkeet linjataan yhteistyössä kaupungin kanssa.

Asunto Oy Tanhuaspin, vanhan Pajalan alueen, Nummenkylän alueen sekä Jampan alueen joidenkin kiinteistöjen myyntiä selvitetään. Kyseiset kiinteistöt sijoittuvat alueille, joissa on tällä hetkellä alhainen käyttöaste. Omaisuudesta luopuminen vähentää kustannuksia, vapauttaa pääomia tehokkaampaan käyttöön ja parantaa asuntojen käyttöastetta. Kyseiset kiinteistöt vaativat perusparannustoimia ja varojen sitominen ei ole aina tarkoituksenmukaista toimintaa, jos siihen sisältyy taloudellinen riski. Luovuttaessa omistuksesta varat käytetään investointeihin tai lainojen takaisinmaksuun.

Olemassa oleva kiinteistökannan arvo tullaan säilyttämään pitkän tähtäimen suunnitelman (PTS) mukaisilla peruskorjauksilla.

Kaupunkiin nähden sitovat tavoitteet vuodelle 2026

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot 2026	Strategia
2026	Yhtiön talous on tasapainossa ja toimintamme on hyvinvoinnin ja ympäristön näkökulmasta kestävä ja vaikuttavaa. Teemme vastuullisia päätöksiä ja investointeja tulevaisuuteen. Mestariasunnot huolehtii osaltaan kaupungin tavoitteen mukaisesta kohtuuhintaisesta vuokra-asuntotuotannosta.	Järvenpään Mestariasunnot Oy toimii ja määrittelee vuokrat omakustannusperiaatteella. Kaikki tulonlähteet tulevat vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Mittarikatu 6:n tyhjillään olevan rivitalotontin tulevaisuutta tutkitaan. Auertie 9:n kaavamuutos on vireillä ja kumppaneita haetaan. Tonttivarannon ja olemassa olevien kiinteistöjen kehittämisen kautta uusia mestarihankkeita voidaan toteuttaa ainakin vuoteen 2029 saakka. Olemassa olevien asuinkiinteistöjen kiinteistökehitys tuo tulevaisuudessa mukanaan uutta asuntokantaa mm. lisäämällä tonttitehokkuutta. Kiinteistöjen kehittäminen voi tarkoittaa myös olemassa olevan asuntokannan purkamista uudisrakentamisen alta sekä joistakin kiinteistöistä luopumista. Käyttöasteeltaan alhaisten asuinalueiden vuokratason erityistarkastelu sekä asuntotyyppien kehittäminen markkinoita vastaavaksi. Vuonna 2026 ei aloiteta uusia uudishankkeita.	T1
2026	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. Resurssiviisauden tiekartan toteutussuunnitelma ja -seuranta on työkaluna tavoitteiden saavuttamiseksi. Resurssiviisauden tiekarttaa kehitetään jatkuvasti.	T1

Tuloutustavoite 2026

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

Investoinnit 2026–29

2026: Jampankatu 9 ja 11 ja Maljakatu 22 perusparannukset valmistuvat.

2026: Asunto Oy Tanhuaspin myynnin selvittäminen.

2026-2027: Mittarikatu 6 tyhjän tontin myynti.

2026-2027: Auertie 9 kaavamuutos.

2026-2029: PTS-korjaukset suunnitelman mukaisesti.

2026-2029: Olemassa olevien kiinteistöjen energiatehokkuuden ja uusiutuvien energialähteiden selvittäminen.

2027-2029: Uudishankkeita aloitetaan vain harkiten ja seuraten markkinoita.

2027-2029: Urheilukatu 6 sisäpuolen perusparannus tai kohteen myynnin selvittäminen

2028-2029: Auertie 9 osan kiinteistön myyminen ja osan rakentaminen.

2028-2029: Nummikatu 16 ja 18 kiinteistöjen kehityssuunnitelma.

Suunnitellut rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2026-29

Jatkossa perusparannukset tullaan toteuttamaan PTS mukaisilla täsmäkorjauksilla ja hankkeet rahoitetaan vuotuisilla pankkilainoilla. Perusparannuskorkotukilainahankkeita (Varke) toteutetaan vain harkiten.

Vuosilyhennykset ovat enemmän mitä uutta lainaa nostetaan lukuun ottamatta uudishankkeita.

Omaisuudesta tullaan luopumaan tapauksissa, jotka edistävät taloutta kohdekohtaisen tarkastelun pohjalta.

Uudishankkeet toteutetaan Varken myöntämällä pitkäaikaisilla korkotukilainoilla.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Vuokra-asuntojen ylitarjonta Järvenpäässä.

Vastatoimi: Vaikuttaa asuntojen ylitarjontaan ja toteuttaa uudishankkeita vain markkinoiden salliessa. Joistakin kiinteistöistä luopuminen.

Asuntojen käyttöasteen alentuminen.

Vastatoimi: Asuntotyyppien kehittäminen olemassa olevassa asuntokannassa, markkinointitoimet ja asuinalueiden vuokratason kiinnittäminen alle markkinavuokratason.

Asukkaiden vuokranmaksukyvyyn heikentyminen.

Vastatoimi: Ennakoiva ja tehokas perintä. Asumisneuvontaa annetaan osana vuokrienperintää ja isännöintiä.

Investointien rahoittamisen haasteet sekä tiukentuneet lainaehdot.

Vastatoimi: Yhteistyö kaupunkiomistajan kanssa mm. lainojen vakuuksissa, pankkisuhteiden ylläpitäminen, yhtiön vakaan talouden ylläpitäminen ja onnistuneet rahoituskilpailutukset.

Varken tulevaisuus hankkeiden rahoittajana.

Vastatoimi: Kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutuminen rahoituslaitoslainoilla.

Joidenkin asuinalueiden vuokrausasteen heikentyminen.

Vastatoimi: Vuokrien hinnoittelu käyttöaste huomioiden, markkinointitoimet sekä asuntotyyppien kehittäminen markkinoita vastaavaksi.

Olemassa olevien kaupunkiomistajan aiemmin myöntämien lainatakauksien uusimatta jättäminen.

Vastatoimi: Yhteistyö kaupunkiomistajan kanssa.

Lainasalkun korkoriski.

Vastatoimi: Lainasalkun riittävä ja taloudellinen suojausaste.

Mestaritoiminta Oy:n tulevaisuus.

Vastatoimi: Pyrkimys jatkamaan hyvää yhteistyötä Mestaritoiminta Oy:n kanssa ja nopea reagointi tarvittaessa muutostilanteisiin.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma, 1000 €					Muutos-			
	TP2024	TA2025	TPE 2025	TA2026	% 25/24	TS2027	TS2028	TS2029
Liikevaihto	19 291	21 486	18 845	20 055	-7 %	20 356	20 661	20 971
Liiketoiminnan muut tuotot	266	172	268	200	16 %	202	205	210
Valmistus omaan käyttöön	0	0		0	0 %			
Materiaalit ja palvelut	0	0		0	0 %			
Henkilöstökulut	-952	-911	-1 100	-1 195	31 %	-1 225	-1 255	-1 274
Poistot ja arvonalentumiset	-3 976	-4 100	-4 300	-4 300	5 %	-4 350	-4 350	-4 400
Liiketoiminnan muut kulut	-10 160	-11 375	-10 400	-10 106	-11 %	-10 200	-10 400	-10 600
Liiketulos = Liikevoitto	4 469	5 272	3 313	4 654	-12 %	4 783	4 861	4 907
Rahoitustuotot	80	54	35	30	-44 %	30	30	30
Rahoituskulut	-3 948	-4 156	-3 660	-3 784	-9 %	-3 900	-3 950	-4 000
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	601	1 170	-312	900	-23 %	913	941	937
Tilinpäätössiirrot	-566	-1 170	312	-900	-23 %	-913	-941	-937
Verot					0 %			
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta					0 %			
Tilikauden tulos	35	0	0	0	0 %	0	0	0

Tase, 1000 €					Muutos-			
	TP2024	TA2025	TPE 2025	TA2026	% 25/24	TS2027	TS2028	TS2029
VASTAAVAA								
Pysyvät vastaavat	160 108	167 506	171 064	166 542	-1 %	166 969	166 969	166 969
Aineettomat hyödykkeet	3	11	3	11	0 %	7	7	7
Aineelliset hyödykkeet	157 990	165 533	168 869	164 569	-1 %	165 000	165 000	165 000
Sijoitukset	2 115	1 962	2 192	1 962	0 %	1 962	1 962	1 962
Vaihtuvat vastaavat	4 432	2 665	4 250	2 665	0 %	2 721	2 721	2 721
Vaihto-omaisuus	0	0	0	0	0 %	0	0	0
Saamiset	755	935	750	935	0 %	991	991	991
Rahoitusarvopaperit	0	0	0	0	0 %	0	0	0
Rahat ja pankkisaamiset	3 677	1 730	3 500	1 730	0 %	1 730	1 730	1 730
VASTAAVAA YHTEENSÄ	164 540	170 171	175 314	169 207	-1 %	169 690	169 690	169 690

					Muutos-			
	TP2024	TA2025	TPE 2025	TA2026	% 25/24	TS2027	TS2028	TS2029
VASTATTAVAA								
Oma pääoma	3 604	3 568	3 603	3 603	1 %	3 603	3 603	3 603
Osakepääoma	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	2 146	2 145	2 145	2 145	0 %	2 145	2 145	2 145
Ed. tilikausien voitto/tappio	303	303	338	338	12 %	338	338	338
Tilikauden voitto/tappio	35	0	0	0	0 %	0	0	0
Vähemmistöosuus	0	0	0	0	0 %	0	0	0
Pakolliset varaukset	11 103	13 420	9 553	9 553	-29 %	9 553	9 553	9 553
Laskennallinen verovelka	0	0	0	0	0 %	0	0	0
Vieras pääoma	149 833	153 183	162 158	156 051	2 %	156 534	156 534	156 534
Pitkäaikainen vieras pääoma	141 127	144 499	150 000	149 250	3 %	149 000	149 000	149 000
Lyhytaikainen vieras pääoma	8 706	8 684	12 158	6 801	-22 %	7 534	7 534	7 534
Lainan lyhennykset	5 549	5 600	6 000	5 191	-7 %	5 800	5 800	5 800
Saadut ennakot ja vakuudet	314	349	350	349	0 %	363	363	363
Muut lyhytaikaiset velat	2 843	2 735	5 808	1 261	-54 %	1 371	1 371	1 371
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	164 540	170 171	175 314	169 207	-1 %	169 690	169 690	169 690

Tunnusluvut,	Muutos-							
laskentakauden lopussa	TP2024	TA2025	TPE 2025	TA2026	% 25/24	TS2027	TS2028	TS2029
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä	100	100	100	100	0 %	100	100	100
Konserniyhtiön omistusosuus yhti	0	0	0	0	0 %	0	0	0
Henkilöstöä keskimäärin	14	13	13	13	0 %	13	13	13
Investoinnit, 1000 €	9 283	11 275	16 411	4 000	-65 %	4 000	4 000	4 000
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	4 991	4 991	4 991	4 991	0 %	4 991	4 991	4 991
Ulkoiset lainat, 1000 €	146 676	145 108	150 000	149 250	3 %	149 000	149 000	149 000
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	68 241	71 241	69 780	69 500	-2 %	69 300	61 100	60 900
Kaupungin antolainat, 1000 €	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, %								
Sijoitetun pääoman tuotto, %								
Liikevoitto, %								
Vakavaraisuus								
Omavaraisuusaste, % (Arava)	8,96 %	10,00 %	7,52 %	7,79 %	▼ -22 %	7,77 %	7,77 %	7,77 %
Maksuvalmius								
Current ratio	0,5	0,3	0,3	0,4	▼ 28 %	0,4	0,4	0,4
Quick ratio (Arava)	1,4	0,9	0,7	1,7	▼ 92 %	1,6	1,6	1,6
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä								
Myynti Järvenpään kaupungille, 1	0	0	0	0	0 %	0	0	0
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	1395	1395	1000	1395	0 %	1395	1395	1395
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut								
Keskivuokra	14,94	15,52	14,13	16,02	3 %	17,07	17,59	17,33
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	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.

Mestaritoiminta Oy toimii merkittävänä resurssina Järvenpään kaupungin varautumisen näkökulmasta.

Yhtiön toiminta-ajatus

Mestaritoimintalaisten kädenjälki näkyy kaupunkilaisille joka päivä: koulut, päiväkodit, kirjasto ja terveyskeskus sekä muut julkiset rakennukset pysyvät kunnossa sekä hyvin huollettuina.

Yli 2000 kotia kestävässä hyvässä ylläpidossa pitkälle tulevaisuuteen. Kiinteistöt pysyvät siisteinä, mikä luo turvallisuutta kaupunkilaisten arkeen.

Vuonna 2023 yhtiö on päivittänyt strategiansa vuosille 2024–2028. Uuden strategian mukaisesti yhtiö kehittää valmiuksiaan olla valmis markkinoiden muutokseen. Valmiutta kehitetään jatkuvalla toiminnan tarkastelulla ja aktiivisella kehittäväällä otteella, vastuullisella toiminnalla sekä lisäämällä tyytyväisyyttä tuottamiimme palveluihin.

Tavoitteenamme on olla vuonna 2028 asiakkaiden ja henkilöstön arvostama, kaupunkikonserniin kuuluva, kiinteistöjen kokonaisvaltainen palveluntuottaja, joka toimii kokonaistaloudellisesti edullisimmin tuottaen jatkuvaa arvoa asiakkailleen.

Yleiskuvaus vuoden 2026 toiminnasta ja tulevasta kehityksestä, arvio liikevaihdon kehityksestä ja tuloksesta sekä suunta vuosille 2027–29

Mestaritoiminta Oy:n strategiaa tullaan päivittämään siten, että se vastaa paremmin kaupungin tulevaisuuden tahtotilaan koskien Mestaritoiminta Oy:n tuottamia palveluja sekä laatutasoa.

Ennakoimme että palvelutuotanto pysyy jotakuinkin samanlaisena kuin nyt, joten Mestaritoiminta Oy:n liikevaihto pysyy ennallaan. Järvenpään kaupungin tekemät hankepäätökset vaikuttavat oleellisesti Mestaritoiminta Oy:n liikevaihtoon.

Vuoden vaihteessa tapahtuva toimitusjohtajan vaihdos on yhtiön tekemisen kannalta merkittävä muutos ja voi vaikuttaa yhtiön toimintaan oleellisesti lyhyellä sekä pitkällä aikavälillä.

Yhtiön strategiset tavoitteet

Yhtiö on asiakkaiden ja henkilöstön arvostama, kaupunkikonserniin kuuluva, kiinteistöjen kokonaisvaltainen palveluntuottaja, joka toimii kokonaistaloudellisesti edullisimmin tuottaen jatkuvaa arvoa asiakkailleen.

Kehitämme jatkuvasti toimintamalleja tavoitellen kokonaistaloudellisesti edullisimpia ratkaisuja.

- Jatkamme talouden ja muun liiketoiminnan keskeisten tunnuslukujen ja mittareiden täsmennystä. Liitämme tunnusluvut ja mittarit osaksi johtamisjärjestelmäämme.
- Varmistamme tyytyväisyyttä toimintaamme asiakas- ja henkilöstötyytyväisyyttä mittaamalla.
- Hyödynnämme mitoitustyökaluja toimintamme organisoimisessa

Uudistamme toimintaamme rohkeasti mutta tavoitteellisesti.

- Jatkamme taloushallinnon työkalujen kehittämistä, jotta avainhenkilöille saadaan parempi kyvykkyys johtaa toimintaa myös lukujen kautta.

Olemme sitoutuneet toimimaan kaupungin kokonaisedun mukaisesti.

- Arvioimme uuden palvelusopimusmallin toteutumista asetettuihin tavoitteisiin nähden ja raportoimme tavoitteiden toteutumisesta yhteisesti sovittujen mittareiden ja raportointikäytänteiden mukaisesti.
- Ohjaamme toimintamme Järvenpään kaupungin ja Mestariasuntojen haluamaan suuntaan.

Yhtiö kehittää toiminnan tehokkuutta priorisoimalla tekemisiä erityisesti uudis- ja korjausrakentamisessa ja ylläpidossa sekä kiinnittämällä tarkemmin huomiota kiinteistöjen elinkaaren kokonaishallintaan sparraamalla ja valmentamalla henkilöstöä sekä asiakkaita esimerkiksi parhaiden käytäntöjen käyttöönotossa.

Hyödynnämme järjestelmiä toiminnan kehittämisessä ja johdamme toimintaamme entistä enemmän tiedolla. Varmistamme, että toimintaamme koskevat tehtävät, rakenteet ja toimintamallit tukevat asetettujen tavoitteiden saavuttamista.

- Otamme johtamisjärjestelmän käyttöön osana yhtiömme johtamistyötä. Pyrimme tulevaisuuspainotteiseen johtamistyöhön.
- Luomme toimintamallit ja prosessit yhtiön tuottamiin ydinpalveluihin kaikkien liiketoimintojen osalta ja luomme niihin käytänteet jatkuvan kehittämisen mallin edistämiseksi.
- Hyödynnämme käytössämme olevia tiedonhallinjärjestelmiä sekä hallinnoimme tietoa yhtiölle laaditun tiedonhallinta-arkkitehtuurimallin mukaisesti.
- Toteutamme hankintoja yhteistyössä asiakkaidemme kanssa hankintasuunnitelmien ja yhteisesti sovittujen toimintamallien mukaisesti.
- Huolehdimme kumppaniverkoston johtamisesta ja luomme edellytykset kumppaneidemme onnistumiseksi.

Yhtiö sitoutuu kehittämään liiketoimintaa ja strategiaa sekä hiomaan palvelu- ja toimintamallejaan yhdessä henkilöstön, asiakkaiden ja omistajien kanssa käymällä säännöllistä vuoropuhelua tarpeista ja prioriteeteista.

Hyödynnämme järjestelmiä toiminnan kehittämisessä ja johdamme toimintaamme entistä enemmän tiedolla. Varmistamme, että toimintaamme koskevat tehtävät, rakenteet ja toimintamallit tukevat asetettujen tavoitteiden saavuttamista.

- Otamme johtamisjärjestelmän käyttöön osana yhtiömme johtamistyötä. Pyrimme tulevaisuuspainotteiseen johtamistyöhön.
- Luomme toimintamallit ja prosessit yhtiön tuottamiin ydinpalveluihin kaikkien liiketoimintojen osalta ja luomme niihin käytänteet jatkuvan kehittämisen mallin edistämiseksi.
- Hyödynnämme käytössämme olevia tiedonhallinjärjestelmiä sekä hallinnoimme tietoa yhtiölle laaditun tiedonhallinta-arkkitehtuurimallin mukaisesti.
- Toteutamme hankintoja yhteistyössä asiakkaidemme kanssa hankintasuunnitelmien ja yhteisesti sovittujen toimintamallien mukaisesti.
- Huolehdimme kumppaniverkoston johtamisesta ja luomme edellytykset kumppaneidemme onnistumiseksi.

Yhtiö sitoutuu kehittämään liiketoimintaa ja strategiaa sekä hiomaan palvelu- ja toimintamallejaan yhdessä henkilöstön, asiakkaiden ja omistajien kanssa käymällä säännöllistä vuoropuhelua tarpeista ja prioriteeteista.

Panostamme aktiiviseen vuorovaikutukseen eri sidosryhmien (omistajat, asiakkaat, henkilöstö palvelukumppanit) kanssa.

- Uusi kiinteistöjohtamisen palvelumalli tuo käyttäjät lähemmäksi toimintaa kohdejohtajien kautta. Kohdeisännöitsijä tulee oleelliseksi linkiksi käyttäjän, palveluntuottajan ja omistajan välille.
- Toimimme omistaja- ja hallitustoiminnan vuosikellon mukaisesti.
- Huolehdimme kumppaniverkoston johtamisesta ohjaavin ottein.

Tuotamme palveluita uuden palvelukumppanuussopimuksen mukaisesti koko organisaation voimin.

Kaupunkiin nähden sitovat tavoitteet vuodelle 2026

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot 2026	Strategia
2026	Prosessien kehittäminen	Vuonna 2025 kehitetyt keinot saadaan täysimääräisenä käyttöön vuonna 2026	P1
2026	Palvelujen markkinasuuntautunut hinnoittelu toteutuu	Hyödynnämme mitoitustyökalua palveluiden mitoituksessa. Mitoitustyökalu huomioi jokaisen kohteen sille ominaisin perustein.	T1
2026	Palvelujen laatuso vastaa palvelusopimusta	Vuoden 2026 osalta Mestaritoiminta pääsee toteuttamaan vuonna 2025 kehitettyjä keinoja ja malleja koko vuoden ajan.	P1
2026	Palvelusopimuksen mukaiset palvelut tuotetaan riittävän laadukkaita kaupungin käytettävissä olevan budjetin puitteissa	Palvelutuotannon tehostaminen ja tekemisen painottaminen oleellisimpiin tilaajan tarpeita vastaavaan ja lisäarvoa tuottavaan toimintaan.	P1

Tuloutustavoite 2026

Mestaritoiminnan laajojen kehityshankkeiden sekä toiminnan vaatimien sopeutusten vuoksi yhtiö arvioi, että yhtiö tekee vuonna 2026 tulosta noin 657 000 euroa, josta päiväkotien osuus on noin 255 000 euroa. Näin ollen palveluliiketoiminnan tulos on noin 2,8 %.

Investoinnit 2026–29

Mestaritoiminta Oy investoi vuonna 2026 Auertie 1:n päiväkodin maalämpöjärjestelmän korjaukseen, jotta järjestelmän puutteet saadaan korjattua. Mestaritoiminta ei nosta lainarahaa investointia varten.

Suunnitellut rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2026-29

Vuonna 2025 Mestaritoiminta tekee positiivisen tuloksen, vaikka Mestaritoiminnan tulosta rasittaa vuoden 2024 muutosneuvottelujen kustannukset. Vuodelle 2026 ennakoimme, että toiminnan kautta syntyvä tulos on noin 2 % liikevaihdosta. Pyrimme siihen, että tämä tulostaso säilyy jatkossa samanlaisena.

Yhtiössä selvitetään Koy Mannilantien liiketalon yhtiömuodon muuttamista ja päiväkotien myyntiä.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Järvenpään kaupungilla on talouteen liittyviä haasteita. Nämä haasteet ja kaupungin tilatehostushaasteet vaikuttavat palveluiden ostamisen määrään ja siten Mestaritoiminta Oy:n toimintaympäristöön ja talouteen.

Tilaukskannan epävarmuus aiheuttaa yhtiölle haasteita varsinkin rakennuttamisen palveluiden osalta mutta myös ylläpidossa. Mestaritoiminta Oy pyrkii hillitsemään tätä riskiä syksyn 2025 aikana niiltä osin kuin se on mahdollista.

Uusi Järvenpään kaupungin kanssa tehtävä palvelusopimus on määräaikainen kahdeksi vuodeksi. Määräaikainen sopimus Mestaritoiminnalle erityisen suuren riskin toiminnan jatkuvuuden kannalta. On huomioitavaa, että jos sopimuskokonaisuutta ei saada muutettua niin yhtiön on aloitettava kesällä 2026 toimenpiteet palvelutuotannon alasajamiseksi.

Mestaritoiminnan avainhenkilöt ovat erittäin kuormittuneita eikä Mestaritoiminnalla ole varaa kasvattaa hallinnon osuutta liiketoiminnasta. Vaatimukset yhtiön hallintoa kohtaan kasvavat jatkuvasti samaan aikaan kun resurssin ei tahdo riittää edes välttämättömien asioiden tekemiseen. Tämä aiheuttaa merkittävän henkilöstö- sekä liiketoimintariskin yhtiössä.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma, 1000 €					Muutos-			
	TP 2024	TA2025	TPE 2025	TA2026	% 25/24	TS2027	TS2028	TS2029
Liikevaihto	8 937	11 561	11 561	11 620	1 %	11 600	11 600	11 600
Liiketoiminnan muut tuotot	1 718	1 752	1 752	1 737	-1 %	1 770	1 770	1 770
Valmistus omaan käyttöön		0		0	0 %	0	0	0
Materiaalit ja palvelut	-4 559	-7 122	-7 122	-7 229	2 %	-7 230	-7 230	-7 230
Henkilöstökulut	-3 643	-3 479	-3 479	-3 479	0 %	-3 479	-3 479	-3 479
Poistot ja arvonalentumiset	-534	-494	-494	-431	-13 %	-400	-400	-400
Liiketoiminnan muut kulut	-1 660	-1 637	-1 637	-1 656	1 %	-1 656	-1 656	-1 656
Liiketulos = Liikevoitto	259	581	581	562	-3 %	605	605	605
Rahoitustuotot					0 %			
Rahoituskulut	-323	-277	-277	-234	-16 %	-200	-200	-200
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	-64	304	304	328	8 %	405	405	405
Tilinpäätössiirrot					0 %			
Verot	-1	-61	-61	-66	8 %	-81	-81	-81
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta					0 %			
Tilikauden tulos	-65	243	243	262	8 %	324	324	324

Tase, 1000 €					Muutos-			
	TPE 2024	TA2025	TPE 2025	TA2026	% 25/24	TS2027	TS2028	TS2029
VASTAAVAA								
Pysyvät vastaavat	12 855	12 437	12 437	11 942	-4 %	11 543	11 524	11 524
Aineettomat hyödykkeet	172	135	135	101	-25 %	76	57	57
Aineelliset hyödykkeet	10 381	10 000	10 000	9 539	-5 %	9 165	9 165	9 165
Sijoitukset	2 302	2 302	2 302	2 302	0 %	2 302	2 302	2 302
Vaihtuvat vastaavat	2 705	2 080	2 080	2 219	7 %	3 100	3 100	2 501
Vaihto-omaisuus	0	0	0	0	0 %			
Saamiset	1 034	1 000	1 000	1 000	0 %	1 800	1 800	1 201
Rahoitusarvopaperit		0	0	0	0 %			
Rahat ja pankkisaamiset	1 671	1 080	1 080	1 219	13 %	1 300	1 300	1 300
VASTAAVAA YHTEENSÄ	15 560	14 517	14 517	14 161	-2 %	14 643	14 624	14 025

VASTATTAVAA					Muutos-%			
	TPE 2024	TA2025	TPE 2025	TA2026		TS2027	TS2028	TS2029
Oma pääoma	4 101	4 345	4 345	4 607	6 %	4 931	5 255	5 579
Osakepääoma	2	2	2	2	0 %	2	2	2
Arvonkorotusraho		0	0	0	0 %	0	0	0
Muut omat rahastot	1 157	1 157	1 157	1 157	0 %	1 157	1 157	1 157
Ed. tilikauden voitto/tappio	3 008	2 943	2 943	3 186	8 %	3 448	3 772	4 096
Tilikauden voitto/tappio	-65	243	243	262	8 %	324	324	324
Vähemmistöosuus	0	0	0	0	0 %			
Pakolliset varaukset	0	0	0	0	0 %			
Laskennallinen verovelka	0	0	0	0	0 %			
Vieras pääoma	11 459	10 172	10 172	9 554	-6 %	9 712	9 369	8 446
Pitkäaikainen vieras pääoma	9 264	8 612	8 612	8 026	-7 %	7 958	7 426	7 000
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 195	1 560	1 560	1 528	-2 %	1 754	1 943	1 446
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	15 560	14 517	14 517	14 161	-2 %	14 643	14 624	14 025

Tunnusluvut	Muutos-							
laskentakauden lopussa	TPE 2024	TA2025	TPE 2025	TA2026	% 25/24	TS2027	TS2028	TS2029
Kaupungin omistuosuus yhtiöstä, %	57	57	57	57	0 %	57	57	57
Konserniyhtiön omistuosuus yhtiöstä, %	43	43	43	43	0 %	43	43	43
Henkilöstöä keskimäärin	62	55	55	55	0 %	55	55	55
Investoinnit, 1000 €					0 %			
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €					0 %			
Ulkoiset lainat, 1000 €	9 913	9 264	9 264	8 613	-7 %	7 958	7 426	7 427
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	9 024	8 483	8 483	7 939	-6 %	7 391	7 391	7 392
Kaupungin antolainat, 1000 €					0 %			
Leasingvastuut, 1000 €	95	37	37	37	0 %	37	37	38
Kannattavuus								
Oman pääoman tuotto, %	-1,92 %	7,29 %	7,29 %	7,87 %	8 %	7,77 %	7,77 %	7,77 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %	1,79 %	1,79 %	1,79 %	1,79 %	0 %	4,69 %	4,69 %	4,69 %
Liikevoitto, %	2,89 %	2,24 %	2,24 %	2,23 %	0 %	2,23 %	2,23 %	2,23 %
Vakavaraisuus								
Omavaraisuusaste, %	26,26 %	27,94 %	27,94 %	27,94 %	0 %	33,67 %	35,93 %	39,78 %
Maksuvalmius								
Current ratio	1,22	1,7	1,7	1,7	-1 %	1,7	1,7	1,7
Quick ratio	1,22	1,7	1,7	1,7	-1 %	1,7	1,7	1,7
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä								
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	12 180	7068	7 068	7068	0 %	7068	7068	7068
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	20	20	20	20	0 %	20	20	20
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut								
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	200	0	0	0	0 %	0	0	0

KIINTEISTÖ OY JÄRVENPÄÄN TERVEYSTALO

Omistuksen tarkoitus

Yhtiön omistus ei sotevastuiden siirryttyä hyvinvointialueille vastaa enää kaupungin omistajapoliittisia linjauksia, joten omistuksesta on tarkoituksenmukaista luopua.

Mikäli yhtiön toiminta jatkuu kaupungin omistuksessa, kaupungin tavoitteena on maksimoida omistuksesta saatava taloudellinen hyöty vuokralaisten toimitilatarpeet ja kiinteistön arvon ylläpitäminen huomioiden.

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 2026 toiminnasta ja tulevasta kehityksestä, arvio liikevaihdon kehityksestä ja tuloksesta sekä suunta vuosille 2027–29

Omistaja on esittänyt yhtiön ensisijaisena kehitysvaihtoehtona myydä Terveystalon ja Koy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1 hallitsemat kiinteistöt. Keusote on ilmoittanut kiinnostuksensa kiinteistöjen oston ja näin ollen on laadittu arvokirja Newsecin toimesta näistä kahdesta kiinteistöosakeyhtiöstä yhteisesti. Tämä käyty läpi ostajan kanssa, ja siltä pohjalta Keusote on laittanut omaan investointilistaan vuodelle 2026 kiinteistöjen oston itselleen. Jos terveystalo kiinteistön myynti toteutuu, niin Koy Terveystalo tullaan ajamaan alas vuoden 2026 aikana.

Toissijaisena vaihtoehtona on yhtiömuodon muuttaminen niin, että yhtiö vuokraa tilat suoraan käyttäjille kaupungin sijaan. Tässä kohtaa toki vuokraustoiminnan tulee olla sellaista, että vuokraus perustuu markkinan mukaiseen hinnoitteluun ja yhtiö pyrkii tuottamaan voittoa omistajilleen, eikä kaupungin tarvitse rahoittaa yhtiön toimintaa.

Mikäli vuokraustoiminta jatkuu yhtiön toimesta, on mahdollista, että kaupungin omistama Uudenmaantie 1:ssä sijaitseva Keusotelle vuokrattu kiinteistön liitetään osaksi yhtiötä vuokraustoiminnan jatkumisen mahdollistamiseksi.

Yhtiön talouslaskelmat on esitetty nykyisellä toimintatavalla, ja tiedot tarkentuvat syksyn aikana päätöksenteon mukaisesti.

Kaupunkiin nähden sitovat tavoitteet vuodelle 2026

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot 2026	Strategia
2026	Omistajan tavoitteen ja neuvottelutuloksen mukaisten omistus- ja yhtiöjärjestelyjen toimeenpano.	Myynnin ja yhtiön rakenne- ja omistusjärjestelyjen edellyttämien selvitysten ja päätösten ennakoiva valmistelu ja toteutus kaupungin ja kaupunkikonsernin etua tavoitellen (mm. verosuunnittelu). Vuokraustoimintavaihtoehdossa siirtyminen uuteen vuokrasopimusmalliin, jossa kaluston, siivouksen sekä laitteiden vastuut on jaettu paremmin.	T1

Tuloutustavoite 2026

Mikäli kohde saadaan myytyä, on tällä kokonaisuutena vaikutuksia kaupunkiin osana muiden kaupungin tytäryhteisöjen järjestelyitä. Yhtiön varojen palautus kaupungille mahdollisimman pian myynnin jälkeen.

Investoinnit 2026, 2027–2029

Vuosien 2026–2029 välillä yhtiön on varauduttava laajoihin PTS korjauksiin. Tähän kuitenkin vaikuttaa mahdolliset järjestelyt.

Suunnitellut rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2026-29

Koy Järvenpään Terveystalo myy hallitsemansa kiinteistön, maksaa myyntituloilla pois lainat ja muut vastuut, minkä jälkeen yhtiö puretaan vuoden 2026 aikana. Yhtiön jäljelle jäävät varat palautetaan omistajalle.

Mikäli myynti ei toteudu, yhtiön yhtiöjärjestys muutetaan keskinäisestä kiinteistösaakeyhtiöstä normaalksi, mikä mahdollista tilojen markkinaehtoisien vuokraustoiminnan.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Keskeisenä riskinä on, ettei vaihtoehto 1 toteudu, vaan vaihtoehdolla 2 tai muulla vaihtoehtoisella järjestelyllä jouduttaisiin etenemään.

Valmistelu-aika vaihtoehtojen toteutustapojen toteuttamiselle on niukka.

Talous ja tunnusluvut

Talousliite on täydennetty oletuksella, että yhtiön toiminta jatkuu nykyisellä tavalla. Tiedot tarkentuvat päätöksenteon edetessä.

Tuloslaskelma, 1000 €					Muutos-			
	TP 2024	TA2025	TPE 2025	TA 2026	% 25/24	TS2027	TS2028	TS2029
Liikevaihto	2 565	2 520	2 520	2 520	0 %	2 520	2 520	2 520
Liiketoiminnan muut tuotot								
Valmistus omaan käyttöön								
Materiaalit ja palvelut								
Henkilöstökulut	-6	-6	-10	-6	0 %	-6	-6	-6
Poistot ja arvonalentumiset	-158	-20	-109	-20	0 %	-20	-20	-20
Liiketoiminnan muut kulut	-2 395	-2 494	-2 395	-2 494	0 %	-2 494	-2 494	-2 494
Liiketulos	6	0	6	0	0 %	0	0	0
Rahoitustuotot	4 146	3 566	4 146	3 566	0 %	3 566	3 566	3 566
Rahoituskulut	-4 152	-3 566	-4 152	-3 566	0 %	-3 566	-3 566	-3 566
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	0	0	0	0	0 %	0	0	0
Tilinpäätössiirrot		0		0	0 %	0	0	0
Verot								
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta								
Tilikauden tulos	0	0	0	0	0 %	0	0	0

Tase, 1000 €	Muutos-							
	TP 2024	TA2025	TPE 2025	TS2026	% 25/24	TS2027	TS2028	TS2029
VASTAAVAA								
Pysyvät vastaavat	50 966	50 847	50 857	49 700	-2 %	49 500	49 300	49 300
Aineettomat hyödykkeet								
Aineelliset hyödykkeet	50 966	50 847	50 857	49 700	-2 %	49 500	49 300	49 300
Sijoitukset								
Vaihtuvat vastaavat	1 429	800	800	800	0 %	800	800	800
Vaihto-omaisuus								
Saamiset	511	400	400	400	0 %	400	400	400
Rahoitusarvopaperit								
Rahat ja pankkisaamiset	918	400	400	400	0 %	400	400	400
VASTAAVAA YHTEENSÄ	52 395	51 647	51 657	50 500	-2 %	50 300	50 100	50 100

VASTATTAVAA	TP 2024	TA2025	TPE 2025	TS2026	Muutos-%	TS2027	TS2028	TS2029
Oma pääoma	12 313	14 104	14 105	13 202	-6 %	14 402	15 602	15 602
Osakepääoma	2	2	2	2	0 %	2	2	2
Arvonkorotusrahasto								
Muut omat rahastot	12 310	14 102	14 102	13 200	-6 %	14 400	15 600	15 600
Ed. tilikauden voitto/tappio	1	0	1	0	0 %	0	0	0
Tilikauden voitto/tappio		0	0	0	0 %	0	0	0
Vähemmistöosuus								
Pakolliset varaukset								
Laskennallinen verovelka								
Vieras pääoma	40 082	37 543	37 552	37 298	-1 %	35 898	34 498	34 498
Pitkäaikainen vieras pääoma	37 353	37 543	37 543	34 500	-8 %	32 800	31 600	31 600
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 729		9	2 798	0 %	3 098	2 898	2 898
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	52 395	51 647	51 657	50 500	-2 %	50 300	50 100	50 100

Tunnusluvut,	Muutos-							
	TP 2024	TA2025	TPE 2025	TS2026	% 25/24	TS2027	TS2028	TS2029
laskentakauden lopussa								
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100,0	100,0		100,0	0 %	100,0	100,0	100,0
Henkilöstöä keskimäärin								
Investoinnit, 1000 €	2							
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €								
Ulkoiset lainat, 1000 €	39 335	37 353	37 353	34 500	-8 %	32 800	31 600	31 600
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	39 335	37 353	37 353	34 500	-8 %	32 800	31 600	31 600
Kaupungin antolainat, 1000 €								
Leasingvastuut, 1000 €								
Kannattavuus								
Oman pääoman tuotto, %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %	8,37 %	7,43 %	8,05 %	7,48 %	1 %	7,55 %	7,55 %	7,55 %
Liikevoitto, %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Vakavaraisuus								
Omavaraisuusaste, %	-142,2 %	#####	-139,1 %	-148,1 %	7 %	-155,2 %	-160,6 %	-160,6 %
Maksuvalmius								
Current ratio	0,52		88,89	0,29	0 %	0,26	0,28	0,28
Quick ratio	0,0	0,0	0,0	0,0	0 %	0,0	0,0	0,0
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä								
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €			2505					
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €			456					
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

Yhtiön omistus ei sotevastuiden siirryttyä hyvinvointialueille vastaa enää kaupungin omistajapoliittisia linjauksia, joten omistuksesta on tarkoituksenmukaista luopua.

Mikäli yhtiön toiminta jatkuu kaupungin omistuksessa, kaupungin tavoitteena on maksimoida omistuksesta saatava taloudellinen hyöty vuokralaisten tarpeet ja kiinteistön arvon ylläpitäminen huomioiden.

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.

Yhtiöt omistavat ja hallitsevat JUST:n viereisen parkkitalon ja sen vieressä olevaa pintapysäköintialuetta ja niiden tarkoitus on järjestää pysäköinti terveyskeskuskampuksen alueella.

Yleiskuvaus vuoden 2026 toiminnasta ja tulevasta kehityksestä, arvio liikevaihdon kehityksestä ja tuloksesta sekä suunta vuosille 2027-29

Ensisijainen vaihtoehto omistajalla olisi myydä sekä Koy Järvenpään Terveystalon että Koy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1 kiinteistöt. Keusote on ilmoittanut kiinnostuksensa ja näin ollen on laadittu arvokirja Newsecin toimesta näistä kahdesta kiinteistöosakeyhtiöstä yhteisesti. Tämä on käyty läpi ostajan kanssa, ja siltä pohjalta Keusote on laittanut omaan investointilistaan vuodelle 2026 kiinteistöjen oston itselleen. Jos kiinteistöt myydään kokonaisuudessaan, niin kumpikin pysäköintiyhtiö, Järvenpään Pysäköinti Oy ja Koy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1 tullaan ajamaan alas.

Suunnitellussa kaupassa osa TKKP1:n hallitsemista ulkoalueen pysäköintipaikoista jää edelleen Järvenpään kaupungin käyttöön. Tältä osin on vielä ratkaisematta, jääkö paikkojen hallinta jommallekummalle olevalle yhtiölle, siirretäänkö ne jonkin toisen yhtiön hallintaan vai siirtyykö omistus suoraan kaupungille.

Toissijainen vaihtoehto, on jatkaa toimintaansa vielä toistaiseksi nykyisellä tavalla.

Yhtiön talouslaskelmat on esitetty nykyisellä toimintatavalla, ja tiedot tarkentuvat syksyn aikana päätöksenteon mukaisesti.

Kaupunkiin nähden sitovat tavoitteet vuodelle 2026

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot 2026	Strategia
2026	Omistajan tavoitteen ja neuvottelutuloksen mukaisten omistus- ja yhtiöjärjestelyjen toimeenpano.	Myynnin ja yhtiön rakenne- ja omistusjärjestelyjen edellyttämien selvitysten ja päätösten ennakoiva valmistelu ja toteutus.	T1

Tuloutustavoite 2026

Yhtiö ei tavoittele voittoa eikä siis maksa osinkoja. Tavoitteeseen voi vaikuttaa mahdolliset myynnit ja muut järjestelyt.

Investoinnit 2026–29

Ei investointeja.

Suunnitellut rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2026-29

Tämänhetkisten arviointien perusteella yhtiön kiinteistöjen myynti on yhtiölle tappiollista, ja edellyttää omistajalta pääomitusta vuonna 2026. Kokonaisuudessaan kiinteistökaupat ovat kuitenkin kannattavat.

Mahdolliset rahoitusratkaisut selkeytyvät myyntiprosessin edetessä. Samalla jäsentyy lopulliset rakenteelliset ratkaisut yhtiön osalta.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Erityisenä riskinä voi olla, että ensisijainen tavoite ei toteudu ja jatketaan nykyisellä tavalla toistaiseksi.

Talous ja tunnusluvut

Talousliite on täydennetty oletuksella, että yhtiön toiminta jatkuu nykyisellä tavalla. Tiedot tarkentuvat päätöksenteon edetessä.

Tuloslaskelma, 1000 €	Muutos-							
	TP 2024	TA2025	TPE 2025	TA2026	% 26/25	TS2027	TS2028	TS2029
Liikevaihto								
Liiketoiminnan muut tuotot	680	701	701	701	0 %	701	701	701
Valmistus omaan käyttöön								
Materiaalit ja palvelut								
Henkilöstökulut	-10	-10	-10	-10	0 %	-10	-10	-10
Poistot ja arvonalentumiset								
Liiketoiminnan muut kulut	-670	-691	-691	-691	0 %	-691	-691	-691
Liiketulos	0	0	0	0	0 %		0	0
Rahoitustuotot								
Rahoituskulut								
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	0	0	0	0	0 %		0	0
Tilinpäätössiirrot								
Verot								
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta								
Tilikauden tulos	0	0	0	0	0 %		0	0

<u>Tase</u> , 1000 €	Muutos-							
	TP 2024	TA2025	TPE 2025	TS2026	% 26/25	TS2027	TS2028	TS2029
VASTAAVAA								
Pysyvät vastaavat	3	3	3	3	0 %	3	3	3
Aineettomat hyödykkeet								
Aineelliset hyödykkeet								
Sijoitukset	3	3	3	3	0 %	3	3	3
Vaihtuvat vastaavat	52	52	52	52	0 %	52	52	52
Vaihto-omaisuus								
Saamiset								
Rahoitusarvopaperit								
Rahat ja pankkisaamiset	52	52	52	52	0 %	52	52	52
VASTAAVAA YHTEENSÄ	55	55	55	55	0 %	55	55	55

VASTATTAVAA								
Oma pääoma	2	3	3	3	0 %	3	3	3
Osakepääoma	3	3	3	3	0 %	3	3	3
Arvonkorotusraho								
Muut omat rahastot								
Ed. tilikauden voitto/tappio	-1	0	0	0	0 %	0	0	0
Tilikauden voitto/tappio	0	0	0	0				
Vähemmistöosuus								
Pakolliset varaukset								
Laskennallinen verovelka								
Vieras pääoma	53	52	52	52	0 %	52	52	52
Pitkäaikainen vieras pääoma	50	50	50	50		50	50	50
Lyhytaikainen vieras pääoma	3	2	2	2	0 %	2	2	2
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	55	55	55	55	0 %	55	55	55

Tunnusluvut	Muutos-							
laskentakauden lopussa	TP 2024	TA2025	TPE 2025	TS2026	% 26/25	TS2027	TS2028	TS2029
Kaupungin omistuosuus yhtiöstä, %	100	100	100	100	0 %	100	100	101
Konserniyhtiön omistuosuus yhtiöstä, %								
Henkilöstöä keskimäärin	1	1	1	1	0 %	1	1	1
Investoinnit, 1000 €								
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	50	50	50	50	0 %	50	50	51
Ulkoiset lainat, 1000 €								
Kaupungin takausvastuut, 1000 €								
Kaupungin antolainat, 1000 €								
Leasingvastuut, 1000 €								
Kannattavuus								
Oman pääoman tuotto, %								
Sijoitetun pääoman tuotto, %								
Liikevoitto, %								
Vakavaraisuus								
Omavaraisuusaste, %								
Maksuvalmius								
Current ratio	17,33	26,00	26,00	26,00	0 %	26,00	26,00	26,00
Quick ratio	-0,1	-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	0	0 %	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 2026 toiminnasta ja tulevasta kehityksestä, arvio liikevaihdon kehityksestä ja tuloksesta sekä suunta vuosille 2027-29

Ajoneuvojen pitkäaikaisten pysäköintipaikkojen vuokrauksen odotetaan kasvavan vuoden 2026 loppuun mennessä noin 200 vuokrattuun autopaikkaan, mikä on 2/3 osaa koko hallin vuokrattavasta kapasiteetista.

Liityntäpysäköinnin osalta vuokraustapahtumia ei juurikaan ole. Liityntäpysäköinnin tilannetta huonontaa oleellisesti kohteen ja radan läheisyydessä oleva ilmainen liityntäpysäköintialue sekä se, että asema ei ole vielä siirtynyt lopulliseen sijaintiinsa.

Alueen rakentuminen näyttää piristyvän merkittävästi seuraavien kahden vuoden aikana. Yhtiön näkökulmasta vuokrapaikkojen vuokrausaste palautuu alun perin ennakoidulle tasolle seuraavina vuosina. Kohteen täysi käyttöaste saavutetaan arviolta vuonna 2029, kuten alun perin on ennakoitu.

Resurssiviisauden näkökulmasta halli pyritään pitämään käytössä vain tarvittavilta osin. Tällä hetkellä hallin käyttöaste on kohtuullisen pieni, joten yläkansi pidetään pois käytöstä, jolloin rakenteet säilyvät paremmassa kunnossa sekä säästämme talvikunnossapidon kustannuksissa.

Kaupunkiin nähden sitovat tavoitteet vuodelle 2026

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot 2026	Strategia
2026	Yhtiö tuottaa pysäköintiratkaisut omistajilleen kustannustehokkaasti.	Käytetään kiinteistöä vain tarvittavilta osin, tällä toimenpiteellä minimoidaan ylläpidolliset tehtävät kohteessa. Yhtiö selvittää mahdollisuuksia kasvattaa kohteen liityntäpysäköinnin houkuttelevuutta. Kohteeseen on lisätty sähköajoneuvojen latauspisteitä, tämän odotetaan lisäävän liityntäpysäköinnin houkuttelevuutta sekä pitkäaikaisen pysäköinnin käyttöastetta.	P1

Tuloutustavoite 2026

Koy Ainolan pysäköinti ei maksa osinkoja.

Investoinnit 2026-29

Vuosille 2026–2029 kohdistuu todennäköisesti pieniä investointeja koskien sähköajoneuvojen latausinfra määrää, jos tarve infra laajennukselle tunnistetaan.

Suunnitellut rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2026-29

Yhtiön tuotot koostuvat SVOP sijoituksista, vastikkeista sekä kohteen pysäköintimaksuista. Yhtiöllä ei ole suunnitteilla uusia rahoitusjärjestelyjä. SVOP-sijoitusten odotetaan jatkuvan suunnitellun mukaisesti.

Yhtiön tavoitteena on maksaa markkinakorkoista lainaa pois normaaleja lyhennyksiä enemmän lähivuosina.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Alueen rakentumisaikataulu on riski, jos se ei toteudu suunnitellusti.

Kaupungin omistaman länsipuolisen liityntäpysäköintialueen ilmainen pysäköinti haittaa liiketoimintaa yhtiössä.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma, 1000 €					Muutos-%			
	TP 2024	TA 2025	TPE 2025	TA2026	26/25	TS2027	TS2028	TS2029
Liikevaihto	240	408	386	410	0 %	395	382	407
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	-10	-10		-10	-10	-10
Poistot ja arvonalentumiset	-164	-156	-164	-164	5 %	-164	-164	-164
Liiketoiminnan muut kulut	-144	-188	-160	-192	2 %	-200	-220	-230
Liiketulos = Liikevoitto	-68	64	52	44	-31 %	21	-12	3
Rahoitustuotot	0	0		0	0 %	0	0	0
Rahoituskulut	-211	-145	-144	-123	-15 %	-107	-100	-90
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	-279	-81	-92	-79	-2 %	-86	-112	-87
Tilinpäätössiirrot	0	0	0	0	0 %	0	0	0
Verot	0	0	0	0	0 %	0	0	0
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta	0	0	0	0	0 %	0	0	0
Tilikauden tulos	-279	-81	-92	-79	-2 %	-86	-112	-87

Tase, 1000 €					Muutos-%			
	TP 2024	TA 2025	TPE 2025	TA2026	26/25	TS2027	TS2028	TS2029
VASTAAVAA								
Pysyvät vastaavat	7 254	7 152	7 090	6 926	-3 %	6 762	6 598	6 434
Aineettomat hyödykkeet		0		0	0 %	0	0	0
Aineelliset hyödykkeet	7 254	7 152	7 090	6 926	-3 %	6 762	6 598	6 434
Sijoitukset		0		0	0 %	0	0	0
Vaihtuvat vastaavat	773	90	641	645	617 %	797	984	684
Vaihto-omaisuus				0	0 %	0	0	0
Saamiset	6				0 %			
Rahoitusarvopaperit					0 %			
Rahat ja pankkisaamiset	767	90	641	645	617 %	797	984	684
VASTAAVAA YHTEENSÄ	8 027	7 242	7 731	7 571	5 %	7 559	7 582	7 118

VASTATTAVAA								
Oma pääoma	4 080	4 766	4 362	4 687	-2 %	5 053	5 428	5 341
Osakepääoma	10	10	10	10	0 %	10	10	10
Arvonkorotusrahasto		374			0 %			
Muut omat rahastot	4 349	4 723	4 723	5 127	9 %	5 579	6 066	6 066
Ed. tilikausien voitto/tappio		-260	-279	-371	0 %	-450	-536	-648
Tilikauden voitto/tappio	-279	-81	-92	-79	-2 %	-86	-112	-87
Vähemmistöosuus					0 %			
Pakolliset varaukset					0 %			
Laskennallinen verovelka					0 %			
Vieras pääoma	3 947	2 850	3 369	2 884	1 %	2 506	2 154	1 777
Pitkäaikainen vieras pääoma	3 600	2 850	2 900	2 500	-12 %	1 900	1 700	1 500
Lyhytaikainen vieras pääoma	347		469	384	#JAKO/O!	606	454	277
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	8 027	7 616	7 731	7 571	-1 %	7 559	7 582	7 118

Tunnusluvut,	Muutos-%							
laskentakauden lopussa	TP 2024	TA 2025	TPE 2025	TA2026	26/25	TS2027	TS2028	TS2029
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %		100	100	100	0 %	100	100	100
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %		0	0	0	0 %	0	0	0
Henkilöstöä keskimäärin		0	0	0	0 %	0	0	0
Investoinnit, 1000 €		0		0	0 %	0	0	0
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €					0 %			
Ulkoiset lainat, 1000 €		2 850		2 884	1 %	2 506	2 154	1 777
Kaupungin takausvastuut, 1000 €					0 %			
Kaupungin antolainat, 1000 €		0	0	0	0 %	0	0	0
Leasingvastuut, 1000 €		0	0	0	0 %	0	0	0
Kannattavuus								
Oman pääoman tuotto, %		-1,82 %	-2,11 %	-1,69 %	-7 %	-1,70 %	-2,06 %	-1,63 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %		0,90 %	0,72 %	0,61 %	-32 %	0,30 %	-0,17 %	0,04 %
Liikevoitto, %		16,62 %		10,73 %	-35 %	5,32 %	-3,14 %	0,74 %
Vakavaraisuus								
Omavaraisuusaste, %		60,65 %	56,42 %	61,91 %	2 %	66,85 %	71,59 %	75,04 %
Maksuvalmius								
Current ratio		0,0	0,0	0,0	0 %	0,0	0,0	0,0
Quick ratio		0,0	0,0	0,0	0 %	0,0	0,0	0,0
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä								
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €		351,8	0	215,6	-39 %	137,7	137,7	138,7
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €		17,1		13,2	-23 %	10,9	10,9	11,9
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut								
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €		0		0	0 %	0	0	0

Tavoitteet muille konserniyhteisöille

Kuntayhtymien ja muiden kaupungin osin omistamien yhteisöjen valvonta- ja ohjausvastuu on toiminnan sisällöstä vastaavalla palvelualueella.

Yhteisöille ei ole asetettu yhteisökohtaisia tavoitteita. Yleisesti tavoitteena on:

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

Raportointi	Yhteisö
Konsernipalvelut	Nimeltä mainitsemattomat ja palveluihin suoraan linkittymättömät yhteisöt
	Konsernipalvelujen toimialaan liittyvät yhteisöt
	Kiljavan Sairaala Oy
	Muut terveys- ja sosiaalipalveluihin liittyvät yhteisöt
Tilaomistus	Tilojen omistukseen liittyvät asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöt
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	Koy Järvenpään harjoitushalli
	Muut hyvinvoinnin palveluihin liittyvät yhteisöt
TE-palvelut	TE-palveluihin liittyvät yhteisöt
Järvenpään Vesi	Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymä
	Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
	Muut vesiliikelaitoksen palveluihin liittyvät yhteisöt