

## Tytäryhteisöraportointi osavuositiedot 2021

Tytäryhteisöraportointi osavuositiedot 2021 .....	1
Tavoitteet .....	2
Raportointi .....	2
Järvenpään Mestariasunnot Oy .....	3
Mestari-toiminta Oy .....	8
Järvenpään Pysäköinti Oy .....	11
Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo .....	14

---

## Tavoitteet

Konserniyhteisöjen tavoiteasetanta on sidottu kaupungin talousarviokäsittelyyn ja tavoitteiden toteumasta raportoidaan valtuustolle tehtävän osavuositarkastuksen rytmissä.

Aikaisemmasta käytännöstä poiketen kaupunki asettaa yhteisökohtaiset tavoitteet vain konserniin kuuluville, olennaisille tytäryhteisöille, joiden toimintaan kaupungilla on tosiasiallisesti vaikutusvaltaa ja yhteisö on kaupungin näkökulmasta merkittävä. Talousarvion laadinnan yhteydessä tärkeimmille konserniyhteisöille asetetaan kaupungin strategisten päämäärien toteuttamista tukevat valtuustoon nähden sitovat tavoitteet.

Vuosille 2021-2023 tavoitteet on asetettu seuraaville tytäryhtiölle:

- Järvenpään Mestariasunnot Oy
- Mestaritoiminta Oy
- Järvenpään ateria- ja siivouspalveluyhtiö Jatsi Oy
- Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo
- Järvenpään Pysäköinti Oy (sis. Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1)

Raportointivastuu em. yhtiöiden toiminnasta ja siinä tapahtuvista muutoksista on yhtiöllä ja sen toimivalla johdolla.

Muiden yhteisöjen toiminnassa tapahtuvista poikkeamista ja muista yhteisöihin liittyvistä oleellisista, kaupungin toimintaan vaikuttavista tekijöistä raportoidaan osavuositarkastuksen yhteydessä ao. sitovuustason raporttiin sisällytettävässä osiossa.

Kaupunginhallitus päätti Järvenpään ateria- ja siivouspalveluyhtiö Jatsi Oy:n osakkeiden myynnistä Palmia Oy:lle. Kaupat tehdään 31.8.2021, minkä jälkeen Jatsi ei enää kuulu kaupunkikonserniin. Muutoksesta johtuen Jatsin tilanteesta ei ole raportoitu osavuositarkastuksessa.

## Raportointi

Tytäryhtiöitä on pyydetty raportoimaan toteuma ajalta 1.1. –30.6.2021. 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 2021-2023 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, %	$(\text{nettotulos} + \text{rah.kulut} + \text{verot})/(\text{sijoitettu pääoma keskimäärin tilikaudella})$
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 Mestari-toiminta 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 1.1. – 30.6.2021

Uusi strategian mukaisia toimia on edelleen jalkautettu vuoden 2021 aikana. Kantavana visiona on asukas ensin. Strategiakartan neljä päälinjaa on asiakas ja asiakaskokemus, palvelut ja prosessit, henkilöstö ja talous. Yrityksen yksiköiden omissa toimintasuunnitelmissa on huomioitu strategian päälinjaukset toiminnassa sekä toiminnan kehittämisessä.

Järvenpään Mestariasunnot Oy:n liikevaihto vuonna 2021 tulee talousarvion mukaan olemaan 17.987 milj. € ja tulos tilinpäätös siirtojen jälkeen 0,00 €. Tammi-kesäkuussa 2021 liikevaihto on kehittynyt talousarvion mukaisesti ja näköpiirissä ei ole erityisiä riskejä sen suhteen. Yhtiön liikevaihdon kehitys vuosille 2022-2023 määräytyy mahdollisista kustannusten nousuista ja valmistuvista uusista kiinteistöistä.

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

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

Asukashallintoa ja asukastoimintaa ylläpidetään sekä kehitetään muun muassa erilaisilla asukastapahtumilla.

Vuokrantarkistus 1.1.2021 alkaen (1,18 %) on keskimäärin 0,15 euroa/m<sup>2</sup>/kk, mikä johtaa keskivuokraan 13,37 euroa/ m<sup>2</sup>/kk (mukana uudis- ja palvelutalot).

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

Välskärinkadun vuokrakiinteistön rakentaminen aloitettiin alkuvuonna 2021. Rakentaminen on edennyt niin, että kesäkuun alussa kiinteistön valmiusaste oli 45 prosenttia. Välskärinkadun vuokrakiinteistön valmistuminen tulee lykkääntymään rakennustyömaalla sattuneen onnettomuuden vuoksi. Ylintä parvekelaattaa kiinnittäessä sen kiinnikkeet pettivät vielä tuntemattomasta syystä ja pudotessaan romahdutti alla olleen parvekelinjaston maahan saakka. Henkilövahingoilta vältyttiin.

---

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

Kiinteistöjen kunnossapidon ja perusparannuksien suunnittelussa asukasnäkökulmaa ylläpidetään. Rakentamisessa ja korjaustoiminnassa energiatehokkuus, turvallisuus ja terveellisyys ovat ykkössijalla. Rakennushankkeita pyritään toteuttamaan matalasuhdanteen aikana edullisemmilla rakennuskustannuksilla, mikäli se on mahdollista. Järvenpään Mestariasunnot tasapainottaa Järvenpään kaupungin tavoitteiden mukaisesti asuntotuotantoa.

Kiinteistöjen kokonaisvaltainen PTS suunnittelu on jatkuva prosessi. Peruskorjaushankkeet toteutetaan asuttuna siten, että toimenpiteet häiritsevät mahdollisimman vähän asukkaita. Tällä vältetään asuntojen tyhjäkäyttöä.

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

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

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

#### Asunto-osuuskunta Silkki

Järvenpään Mestariasunnot Oy on Asunto-osuuskunta Silkin perustajajäsen.

Asunto-osuuskuntamalli on edennyt ja asunto-osuuskunta Silkki perustettiin 2020. Silkin ensimmäinen asuintalohanke Harjutie 15C:ssä on herättänyt paljon kiinnostusta ja kaikki asunnot ovat sopimuksilla. Silkki on saanut paljon mediahuomiota Helsingin Sanomista lähtien.

Rakentaminen lähti käyntiin vuoden 2021 alussa ja talon valmiusaste oli kesäkuun alussa 26 prosenttia. Asunto-osuuskunta Silkki on uudenlainen asukasvastuullinen pysyvästi kohtuuhintainen asumismalli omistusasumisen ja vuokra-asumisen väliin. Tavoitteena on myös vähentää yhtiön ja sitä kautta kaupunkikonsernin taseen velkamäärää. Järvenpään Mestariasuntojen rahoitusosuus on kaupungin hallituksen omistajaohjauksen mukaisesti 5–20 prosenttia.

Silkin toinen hanke Wärtsilänkatu 4:ssä on suunnittelun alla. Ennakkomarkkinoinnin tuloksen perusteella asunnoille on paljon kysyntää. Kaupungin hallitus päätti 14.6.2021 omistajaohjauksen samalla tavalla kuin ensimmäisessä hankkeessa.

Järvenpään Mestariasunnot Oy:lle myönnettiin Yhdyskuntasuunnitteluseuran Ruusupalkinto 14.6.2021 asunto-osuuskuntamallin kehittämistä Suomessa. Tämä oli kymmenes Järvenpään Mestariasunnot Oy:lle myönnetty tunnustus asumisen ja ekologisuuden kehittämistä.

#### **Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2021-2023**

Asuntorakentaminen on ollut Järvenpäässä vilkasta ja lähitulevaisuudessa panostetaan yhä enemmän olemassa olevaan kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja täydennysrakentamiseen. Olemassa olevan rakennuskannan suunnitelmallinen perusparannus- sekä kunnossapitotoiminta tulee olemaan keskeinen tavoite kiinteistökannan arvon säilymisen kannalta.

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot	Toteuma	Raportointi	Strategia
2021-2023	Mestariasunnot huolehtii osaltaan MAL-sopimuksen mukaisesta kohtuuhintaisesta ara-vuokra-	Uusia Mestarihankeita on työn alla Pajalan ja Loutin alueilla.	Etenee suunnitellusti.	Hankkeita on aloitettu	T1

	asuntotuotannosta Tavoitteena on rakentaa noin 50 uutta asuntoa vuodessa.	Tonttivaranto on hyvä ja uusia Mestarihankkeita voidaan toteuttaa vuoteen 2025 saakka.  Olemassa olevien asuinkiinteistöjen kiinteistökehitys tuo tulevaisuudessa mukanaan uutta asutokantaa mm. lisäämällä tonttitehokkuutta. Kiinteistöjen kehittäminen voi tarkoittaa myös olemassa olevan asutokannan purkamista uudisrakentamisen alta.		alkuvuoden 2021 aikana.	
2021-2023	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.	Etenee suunnitellusti.	Uusien hankkeiden kohdalla on huomioitu energiatehokkuus.	S5

### Tuloutustavoite 2021

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 115 tuhatta €/v.

### Investoinnit

Suunnitteilla ja käynnissä olevia asuinrakennushankkeita:

- Pajalan alueelle Välskärinkatu 25. Asuntoja valmistuu vuonna 2021 ARAn korkotuella 69 asuntoa
- Loutin alueelle valmistellaan ensimmäistä Asunto-osuuskuntataloa Harjutie 15:sta noin 37 asunnon kiinteistöä. Hankkeen on tarkoitus valmistua vuonna 2021.
- Wärtsiläkatu 4, toteutetaan toinen Silkki-hanke
- Auertie 9, vanhan kiinteistö purku ja uuden rakentaminen
- Mittarikatu 6, vanhan kiinteistö purku ja uuden rakentaminen

### Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt

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

### Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

Usein vuokranmaksukykyyn 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 vuokranmaksukykyä.

Koronaepidemian on vaikuttanut osaan asukkaiden vuokranmaksukykyä.

## Yhteisö:

## Järvenpään Mestariasunnot Oy

<b>Tuloslaskelma</b> , 1000 €	TP 2020	TA 2021	TOT 1- 6/2021	Ennuste 2021	Ero (€)	Ero %
<b>Liikevaihto</b>	<b>17 566</b>	<b>17 987</b>	<b>8 901</b>	<b>17 987</b>	<b>0</b>	<b>0,0 %</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	114	80	108	108	-28	35,0 %
Valmistus omaan käyttöön					0	0,0 %
Materiaalit ja palvelut					0	0,0 %
Henkilöstökulut	-744	-848	-462	-848	0	0,0 %
Poistot ja arvonalentumiset	-3 940	-4 875	-2 438	-4 875	0	0,0 %
Liiketoiminnan muut kulut	-9 549	-10 495	-5 458	-10 495	0	0,0 %
<b>Liiketulos = Liikevoitto</b>	<b>3 447</b>	<b>1 849</b>	<b>651</b>	<b>1 877</b>	<b>-28</b>	<b>1,5 %</b>
Rahoitustuotot	204		189		0	0,0 %
Rahoituskulut	-1 560	-1 472	-553	-1 472	0	0,0 %
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja</b>	<b>2 091</b>	<b>0</b>	<b>287</b>	<b>405</b>	<b>-405</b>	
Tilinpäätössiirrot	-2 091	0			0	0,0 %
Verot					0	0,0 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta					0	0,0 %
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>287</b>	<b>405</b>	<b>-405</b>	

<b>Tase</b> , 1000 €	TP 2020	TA 2021	TOT 1- 6/2021	Ennuste 2021	Ero (€)	Ero %
<b>VASTAAVAA</b>						
<b>Pysyvät vastaavat</b>	<b>143 532</b>	<b>146 901</b>	<b>147 272</b>	<b>147 419</b>	<b>-518</b>	<b>0 %</b>
Aineettomat hyödykkeet	4	7	4	7	0	0 %
Aineelliset hyödykkeet	140 421	144 993	144 849	144 993	0	0 %
Sijoitukset	3 107	1 901	2 419	2 419	-518	27 %
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>	<b>4 546</b>	<b>5 400</b>	<b>7 013</b>	<b>7 013</b>	<b>-1613</b>	<b>30 %</b>
Vaihto-omaisuus					0	0 %
Saamiset	272	600	1 287	1 287	-687	115 %
Rahoitusarvopaperit					0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	4 274	4 800	5 726	5 726	-926	19 %
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>148 078</b>	<b>152 301</b>	<b>154 285</b>	<b>154 432</b>	<b>-2131</b>	<b>1 %</b>
<b>VASTATTAVAA</b>						
<b>Oma pääoma</b>	<b>3 343</b>	<b>3 414</b>	<b>6 408</b>	<b>3 414</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>
Osakepääoma	1 120	1 191	1 120	1 191	0	0 %
Arvonkorotusrahasto					0	0 %
Muut omat rahastot	2 145	2 145	2 145	2 145	0	0 %
Ed. tilikausien voitto/tappio	78	78	79	78	0	0 %
Tilikauden voitto/tappio	0	0	3 064	0	0	0 %
<b>Vähemmistöosuus</b>					<b>0</b>	<b>0 %</b>
<b>Pakolliset varaukset</b>	<b>10 924</b>	<b>9 000</b>	<b>10 924</b>	<b>10 924</b>	<b>-1924</b>	<b>21 %</b>
<b>Laskennallinen verovelka</b>					<b>0</b>	<b>0 %</b>
<b>Vieras pääoma</b>	<b>133 811</b>	<b>139 887</b>	<b>136 953</b>	<b>140 094</b>	<b>-207</b>	<b>0 %</b>
Pitkäaikainen vieras pääoma	125 368	130 866	129 239	130 866	0	0 %
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>	<b>8 443</b>	<b>9 021</b>	<b>7 714</b>	<b>9 228</b>	<b>-207</b>	<b>2 %</b>
Lainan lyhennykset	5 384	4 876	5 384	4 876	0	0 %
Saadut ennakot ja vakuudet	297	1 500	292	1 500	0	0 %
Muut lyhytaikaiset velat	2 762	2 645	2 038	2 852	-207	8 %
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>148 078</b>	<b>152 301</b>	<b>154 285</b>	<b>154 432</b>	<b>-2131</b>	<b>1 %</b>

<b>Tunnusluvut,</b> laskentakauden lopussa	TP 2020	TA 2021	TOT 1- 6/2021	Ennuste 2021	Ero (€)	Ero %
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100	100	100	100	0	0,0 %
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %					0	0,0 %
Henkilöstöä keskimäärin	12	11	13	13	-2	18,2 %
Investoinnit, 1000 €	3 227	5 000	4 232	5 000	0	0,0 %
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	4 991	4 991	4 991	4 991	0	0,0 %
Ulkoiset lainat, 1000 €	125 761	135 750	134 586	132 053	3697	-2,7 %
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	80 842	80 000	81 561	81 000	-1000	1,3 %
Kaupungin antolainat, 1000 €	4 990	4 990	4 990	4 990	0	0,0 %
Leasingvastuut, 1000 €					0	0,0 %
<b>Kannattavuus</b>					0	0,0 %
Oman pääoman tuotto, %					0	0,0 % *
Sijoitetun pääoman tuotto, %					0	0,0 % *
Liikevoitto, %					0	0,0 % *
<b>Vakavaraisuus</b>					0	0,0 %
Omavaraisuusaste, % (Arava)	9,65 %	8,23 %	11,26 %	9,38 %		13,9 %
<b>Maksuvalmius</b>					0	0,0 %
Current ratio	0,5	0,6	0,9	0,8	-0,161366	27,0 %
Quick ratio (Arava)	1,5	1,3	3,0	1,6		23,7 %
<b>Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä</b>					0	0,0 %
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	7	0	0	0	0	0,0 %
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	801	700	368	700	0	0,0 %
<b>Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut</b>					0	0,0 %
Keskivuokra		13,37	13,41	13,37	0	0,0 %
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	0	0	0	0	0	0,0 %

\* Ei toimi vuokratyöyhtiössä

Osavuositarkastus 1-6/2021

Asukkaita	n. 3 500	Kokonaistuotot	8,9 M€	Hoitokulut	6,84 €/m2/kk
Asuntoja	2 018	Taseen loppusumma	151,8 M€	Halli. - ja tekn. palv	1,22€/m2/kk
Asuinpint. (valmiit)	108 647,8	Vieraspääoma	137,3 M€	Pääomakulut	4,58 €/m2/kk
Asumisväljyys	27 m2/asukas	Vieraspääoma	1 264 €/as.m2	Käyttökorvaukset	0,30 €/m2/kk
Rakennusten tilavuus	452 554 m3	Lainojen lyhennykset	2,9 M€	Keskivuokra	13,41 /m2/kk

## 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 1.1. – 30.6.2021

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

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

Mestaritoiminta Oy:n liikevaihto ennustetaan olevan vuonna 2021 noin 15 miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja noin 0,6 miljoonaa €. Vuoden ensimmäisellä puoliskolla liikevaihdosta on toteutunut noin 39 prosenttia, mutta odotamme, että loppuvuoden aikana toteuma kasvaa ja talousarvioon päästään.

### Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2021-2023

Yhtiö on sitoutunut toteuttamaan Järvenpään kaupungin strategisia tavoitteita.

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot	Toteuma	Raportointi	Strategia
2021	Tilojen käytön ja ylläpidon perusasiat ovat kunnossa.	Tilat rakennetaan oikein, niitä käytetään oikein ja niitä ylläpidetään oikein (ml. puhtaanapito).	Etenee suunnitellusti.	Tiloja käytetään ja ylläpidetään suunnitellusti.	S4
2023	Kaupungilla on käytössä vain ydintoiminnan edellyttämät tilat.	Tilaohjelman laatiminen.	Etenee suunnitellusti.	Tilaohjelmat on luotu kouluille, päiväkodeille, liikuntatiloille sekä kulttuuritiloille.	S4

Harjulan koulun rakentaminen on käynnissä ja JYKin rakentaminen aloitetaan syksyllä 2021.

Kaupungin olemassa olevaan kiinteistökantaa suoritetaan peruskorjauksia investointiohjelman mukaisesti.

Kiinteistöallianssin sopimus päivitetään kuluvan vuoden aikana.

### Tuloutustavoite 2021

Osinkoa suunnitellaan jaettavan omistajille Järvenpään kaupungille (57 %) ja Järvenpään Mestariasunnot Oy:lle (43 %) yhteensä noin 300 tuhatta €.

### Investoinnit 2021

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



**Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2021**

Mestaritoiminta Oy ei investoi eikä siten tarvitse lainarahoitusta vuonna 2021. Kaikki toiminnan kustannukset katetaan tulorahoituksella.

**Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä**

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

Mikäli Mestaritoiminta Oy:n omistajat päättävät vähentää palveluiden ostamista, on tällä vaikutus yhtiön talouteen ja sitä kautta myös henkilöstön määrään.

**Yhteisö:****Mestaritoiminta**

<b>Tuloslaskelma</b> , 1000 €	<b>TP 2020</b>	<b>TA 2021</b>	<b>TOT 1-6/2021</b>	<b>Ennuste 2021</b>	<b>Ero (€)</b>	<b>Ero %</b>
<b>Liikevaihto</b>	<b>15 643</b>	<b>15 036</b>	<b>5 755</b>	<b>15 036</b>	<b>0</b>	<b>0,0 %</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	1 562	1 609	774	1 609	0	0,0 %
Valmistus omaan käyttöön	0	0	0	0	0	0,0 %
Materiaalit ja palvelut	-11 013	-10 507	-3 384	-10 507	0	0,0 %
Henkilöstökulut	-3 360	-3 264	-1 680	-3 264	0	0,0 %
Poistot ja arvonalentumiset	-694	-643	-324	-643	0	0,0 %
Liiketoiminnan muut kulut	-1 441	-1 458	-725	-1 458	0	0,0 %
<b>Liiketulos = Liikevoitto</b>	<b>697</b>	<b>773</b>	<b>416</b>	<b>773</b>	<b>0</b>	<b>0,0 %</b>
Rahoitustuotot	0	0	0	0	0	0,0 %
Rahoituskulut	-182	-151	-76	-151	0	0,0 %
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja</b>	<b>515</b>	<b>622</b>	<b>340</b>	<b>622</b>	<b>0</b>	<b>0,0 %</b>
Tilinpäätössiirrot	0	0	0	0	0	0,0 %
Verot	-102	-131	-87	-131	0	0,0 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta	0	0	0	0	0	0,0 %
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>413</b>	<b>491</b>	<b>253</b>	<b>491</b>	<b>0</b>	<b>0,0 %</b>

<u>Tase</u> , 1000 €	TP 2020	TA 2021	TOT 1-6/2021	Ennuste 2021	Ero (€)	Ero %
<b>VASTAAVAA</b>						
<b>Pysyvät vastaavat</b>	<b>14 709</b>	<b>14370</b>	<b>14 444</b>	<b>14 370</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>
Aineettomat hyödykkeet	153	130	117	130	0	0 %
Aineelliset hyödykkeet	12 295	12 000	12 066	12 000	0	0 %
Sijoitukset	2 261	2 240	2 261	2 240	0	0 %
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>	<b>3 758</b>	<b>2700</b>	<b>4 404</b>	<b>2 700</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>
Vaihto-omaisuus	0	0	0	0	0	0 %
Saamiset	1 501	1 200	1 876	1 200	0	0 %
Rahoitusarvopaperit	0	0	0	0	0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	2 257	1 500	2 528	1 500	0	0 %
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>18 467</b>	<b>17070</b>	<b>18 848</b>	<b>17 070</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>
<b>VASTATTAVAA</b>						
<b>Oma pääoma</b>	<b>3 985</b>	<b>4 050</b>	<b>3 838</b>	<b>4 050</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>
Osakepääoma	2	2	2	2	0	0 %
Arvonkorotusrahoitus	0	0	0	0	0	0 %
Muut omat rahastot	1 157	1 157	1 157	1 157	0	0 %
Ed. tilikauden voitto/tappio	2 413	2 400	2 426	2 400	0	0 %
Tilikauden voitto/tappio	413	491	253	491	0	0 %
<b>Vähemmistöosuus</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>
<b>Pakolliset varaukset</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>
<b>Laskennallinen verovelka</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>
<b>Vieras pääoma</b>	<b>14 482</b>	<b>13 020</b>	<b>15 010</b>	<b>13 020</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>
Pitkäaikainen vieras pääoma	12 032	11 544	11 685	11 544	0	0 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 450	1 476	3 325	1 476	0	0 %
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>18 467</b>	<b>17070</b>	<b>18 848</b>	<b>17 070</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>

<u>Tunnusluvut</u>	TP 2020	TA 2021	TOT 1-6/2021	Ennuste 2021	Ero (€)	Ero %
<b>laskentakauden lopussa</b>						
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	57	57	57	57	0	0
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %	43	43	43	43	0	0
Henkilöstöä keskimäärin	61	62	62	62	0	0
Investoinnit, 1000 €	0	0	0	0	0	0
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	0	0	0	0	0	0
Ulkoiset lainat, 1000 €	12 032	11544	12 161	11 544	0	0,00
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	11 200	11200	10 900	11 200	0	0
Kaupungin antolainat, 1000 €	0	0	0	0	0	0
Leasingvastuut, 1000 €	0	70	70	70	0	0
<b>Kannattavuus</b>						
Oman pääoman tuotto, %	10,36 %	12,12 %	6,59 %	12,12 %		0,00
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,26 %	4,83 %	2,56 %	4,83 %	0	0,00
Liikevoitto, %	4,46 %	5,14 %	7,23 %	5,14 %	0	0
<b>Vakavaraisuus</b>						
Omavaraisuusaste, %	21,58 %	23,73 %	20,36 %	23,73 %	0	0
<b>Maksuvalmius</b>						
Current ratio	1,5	1,8	1,3	1,8	0	0
Quick ratio	1,5	1,8	1,3	1,8	0	0
<b>Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä</b>						
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	13529	13120	5749	13120	0	0
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	64	40	26	40	0	0
<b>Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut</b>						
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	228	228	0	228	0	0

## Järvenpään Pysäköinti Oy

(sisältää Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1)

### Yhtiön toiminta-ajatus

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

### Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella 1.1. – 30.6.2021

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

### Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2021-2023

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot	Toteuma	Raportointi	Strategia
2021-2023	Varmistetaan omistusten arvon säilyminen.		Ylläpitoa on tehty suunnitelman mukaisesti.	YPR, YJR, allianssi kolme kertaa vuodessa.	
2021-2023	Yhtiö tuottaa pysäköintiratkaisut omistajilleen kustannustehokkaasti.	Laajennustarpeiden yhteydessä selvitetään siirtyminen maksulliseen pysäköintiin.	Pysäköintiratkaisut tuotetaan suunnitellusti.	YPR, YJR, allianssi kolme kertaa vuodessa.	T3, T4

### Tuloutustavoite 2021

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

### Investoinnit 2021

Investointitarpeita voi syntyä, jos tulevaisuudessa tarvitaan enemmän autopaikkoja. Autopaikkatarpeen lisääntyessä on mahdollista rakentaa yksi taso lisää pysäköintitaloon (varaus otettu p-talosta tehdessä huomioon).

### Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2021

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

### Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Verohallinnolta on saatu ohjaus: Verohallinto on katsonut, että ”Hakija suunnittelee ryhtyvänsä vuokraamaan pysäköintipaikkoja lyhyt- ja pitkäaikaista ajoneuvojen paikoitusta varten sekä yksityishenkilöille että yrityksille. Pysäköintipaikkojen luovuttamisen lisäksi hakijalla ei ole muuta kiinteistön vuokrausta. Jos hakija veloittaa pysäköijältä pysäköintiin käytetyn ajan perusteella markkinaehtoisen hinnan, Verohallinto katsoo, että hakemuksella kerrotussa tulevassa tilanteessa hakijan vuokraustoiminta kulkuneuvojen paikoitusta varten on arvonlisäverolain 29 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaista arvonlisäverollista toimintaa.”

Ohjauksessa on siis katsottu, että suunnitellussa toiminnassa kyse on verollisesta toiminnasta. Olennaista on, että toiminnan harjoittamisessa pysäköintipaikkojen vuokraajilta saatu vastike perustuu tosiasiallisesti pysäköintipaikan vuokraukseen, eli vastike on mitoitettu pysäköintiajan mukaan ja vuokrauksen hinta määräytyy markkinaehtoisesti, eli käyvän arvon mukaisesti kaikille pysäköintipaikkojen vuokraajille.

Jos esim. vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on intressiyhteys, jonka perusteella hinta on sovittu käypää arvoa alemmaksi, Verohallinto voi AVL 73 c §:n perusteella kuitenkin määrätä arvonlisäveron suoritettavaksi käypään hintaan perustuvana.

Verohallinto on katsonut myös, että ”Jos osakkaan (tässä Järvenpään Pysäköinti Oy) toiminta tapahtuu toiminnan muuttumisen jälkeen edelleen niin, että kaikki hakijan pysäköintipaikat ovat osakkaalla 100 % arvonlisäverovähennykseen oikeuttavan liiketoiminnan käytössä, Verohallinto katsoo, että hakija voi edelleen olla hakeutuneena pysäköintitilojen osalta kiinteistön käyttöoikeuden luovuttajana arvonlisäverovelvolliseksi. Tällöin hakijan pysäköintihallin käyttö ei muutu siten, että vähennykseen oikeuttavan käytön osuus pienenee suhteessa alkuperäiseen käyttötarkoitukseen. Näin ollen hakija ei ole näissä olosuhteissa velvollinen ALV 120 §:ssä tarkoitettulla tavalla tarkistamaan hankintaan sisältyvän veron vähennystä.

Tämä ohjaus on annettu olettaen, että osakkaan pysäköintihallissa ja piha-alueella harjoittama pysäköintitoiminta on kokonaisuudessaan arvonlisäverollista kulkuneuvojen pysäköintitoimintaa. Mikäli osakkaan harjoittamassa pysäköintipaikkojen vuokraamisessa tapahtuu hakemuksessa kerrotun lisäksi muita muutoksia, tulee hakijan kiinteistöinvestoinnin tarkistamisvelvollisuus tutkia uudelleen.”

Ohjauksessa on siten katsottu, että Koy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti1 kiinteistöinvestointien vähennysoikeus ei vaaranna Järvenpään Pysäköinti Oy:n suunnitteleman vuokraustoiminnan muutoksen vuoksi, jos kaikki pysäköintipaikat ovat jatkossakin 100 % verollisen pysäköintitoiminnan käytössä. Tämän edellytyksen täyttämisen vuoksi ohjauksessa on lopussa maininta tarkistusvelvollisuudesta muutostilanteissa.

## Yhteisö: Järvenpään Pysäköinti Oy

<b>Tuloslaskelma</b> , 1000 €	TP 2020	TA 2021	TOT 1- 6/2021	Ennuste 2021	Ero (€)	Ero %
<b>Liikevaihto</b>						
Liiketoiminnan muut tuotot	620	618	309	618	0	0,0 %
Valmistus omaan käyttöön					0	0,0 %
Materiaalit ja palvelut					0	0,0 %
Henkilöstökulut	-5		-3	-5	5	
Poistot ja arvonalentumiset					0	0,0 %
Liiketoiminnan muut kulut	-615	-618	-304	-608	-10	-1,6 %
<b>Liiketulos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>-5</b>	
Rahoitustuotot					0	0,0 %
Rahoituskulut					0	0,0 %
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>-5</b>	
Tilinpäätössiirrot					0	0,0 %
Verot					0	0,0 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta					0	0,0 %
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>-5</b>	

<u>Tase</u> , 1000 €	TP 2020	TA 2021	TOT 1- 6/2021	Ennuste 2021	Ero (€)	Ero %
<b>VASTAAVAA</b>						
<b>Pysyvät vastaavat</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>-1</b>	<b>33 %</b>
Aineettomat hyödykkeet					0	0 %
Aineelliset hyödykkeet					0	0 %
Sijoitukset	3	3	4	4	-1	33 %
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>	<b>51</b>	<b>54</b>	<b>53</b>	<b>54</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>
Vaihto-omaisuus					0	0 %
Saamiset	1	0	0	0	0	0 %
Rahoitusarvopaperit					0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	50	54	53	54	0	0 %
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>54</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>58</b>	<b>-1</b>	<b>2 %</b>
<b>VASTATTAVAA</b>						
<b>Oma pääoma</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>-1</b>	<b>33 %</b>
Osakepääoma	3	3	4	4	-1	33 %
Arvonkorotusrahoitus					0	0 %
Muut omat rahastot					0	0 %
Ed. tilikauden voitto/tappio	0	0	2	0	0	0 %
Tilikauden voitto/tappio					0	0 %
<b>Vähemmistöosuus</b>					<b>0</b>	<b>0 %</b>
<b>Pakolliset varaukset</b>					<b>0</b>	<b>0 %</b>
<b>Laskennallinen verovelka</b>					<b>0</b>	<b>0 %</b>
<b>Vieras pääoma</b>	<b>51</b>	<b>54</b>	<b>51</b>	<b>54</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>
Pitkäaikainen vieras pääoma					0	0 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	51	54	51	54	0	0 %
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>54</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>58</b>	<b>-1</b>	<b>2 %</b>

<u>Tunnusluvut</u>	TP 2020	TA 2021	TOT 1- 6/2021	Ennuste 2021	Ero (€)	Ero %
laskentakauden lopussa						
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100	100	100	100	0	0
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %					0	0
Henkilöstöä keskimäärin	1	1	1	1	0	0
Investoinnit, 1000 €					0	0
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	20	50	50	50	0	0
Ulkoiset lainat, 1000 €					0	0
Kaupungin takausvastuut, 1000 €					0	0
Kaupungin antolainat, 1000 €					0	0
Leasingvastuut, 1000 €					0	0
<b>Kannattavuus</b>					<b>0</b>	<b>0</b>
Oman pääoman tuotto, %					0	0
Sijoitetun pääoman tuotto, %					0	0
Liikevoitto, %					0	0
<b>Vakavaraisuus</b>					<b>0</b>	<b>0</b>
Omavaraisuusaste, %					0	0
<b>Maksuvalmius</b>					<b>0</b>	<b>0</b>
Current ratio					0	0
Quick ratio					0	0
<b>Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä</b>					<b>0</b>	<b>0</b>
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €					0	0
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €					0	0
<b>Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut</b>					<b>0</b>	<b>0</b>
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €					0	0

## Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo

### Yhtiön toiminta-ajatus

Toiminta-ajatus: Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo on 100 % Järvenpään kaupungin omistama keskinäinen kiinteistö osakeyhtiö. Yhtiö omistamassa kiinteistössä tuotetaan sosiaali- ja terveystaloutta järvenpäläisille. 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 1.1. – 30.6.2021

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

Yhtiön omistama kiinteistö on vuokrattu Keusote-kuntayhtymälle 1.1.2019, joka tuottaa kiinteistössä sosiaali- ja terveystaloutta järvenpäläisille. Omistaja Järvenpään kaupunki maksaa vastikkeena kiinteistön talousarvion mukaiset hoito- ja rahoituskulut. Hoitovastikkeet sisältävät kiinteistön sairaalasiivouksen siivoukset. Siivouksesta aiheutuvat kulut ovat noin 3,61 euroa/kk/m<sup>2</sup>.

Järvenpään Terveystaloa on käytetty alkuvuoden aikana koronaterveysasemana, joka tarkoittaa sitä että muun muassa rokotukset annetaan keskitetysti siellä. Käyttö on siis poikennut normaalista tilasta.

Ilmanvaihtokanavien nuohoukset tehdään kuluvan vuoden aikana ja niiden taloudellinen noin 80 000 euroa (alv 0 %). Nuohoukset tehdään viiden vuoden välein.

Viime vuonna oli haasteita käyttöveden laadun osalta (välinehuolto). Tänä vuonna uusittiin vedenkäsittelylaitteisto.

Tilikausi arvioidaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

Yhtiö ei tavoittele voittoa.

### Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2021-2023

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot	Toteuma	Raportointi	Strategia
2021-2023	Yhtiö tuottaa käyttäjilleen terveelliset ja turvalliset tilat	Tiloja käytetään ja ylläpidetään oikein ja energiatehokkaasti.	Tiloja käytetty koronan vuoksi poikkeuksellisella tavalla.	YPR, YJR, allianssi kolme kertaa vuodessa.	S4
2021-2023	Yhtiö tuottaa käyttäjilleen hinnaltaan kilpailukykyiset tilat	Yhtiön kustannusrakenne pidetään kilpailukykyisenä kiinteistön kunto ja käyttöikä ja yhtiön talous huomioiden.	Vallitseva tilanne (korona) aiheuttaa poikkeamaa tasaisten tilojen käytön osalta.	YPR, YJR, allianssi kolme kertaa vuodessa.	T3

### Tuloutustavoite

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

### Investoinnit

Investoinneista päätetään allianssisopimuksen (NCC, Mestaritoiminta. Keusote ja Jatsi) mukaisesti. Mahdolliset tulevat investointitarpeet käsitellään ylläpitoprojektiryhmässä (YPR) ja sen jälkeen suuremmat investoinnit päätetään ylläpitojohtoryhmässä (YJR). Vuosille 2021-2023 ei ole näkyvillä isompia investointeja.

**Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt**

Yhtiön tuotot muodostuvat perittävästä hoito – rahoitusvastikkeesta.

**Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä**

Vuonna 2018 JUSTissa tapahtuneiden vesivahinkojen korvauskäsittelyt jatkui NCC toimesta. YSE mukaisen sopimuksen pohjalta on vaadittu (NCC vaatii) Constilta korvaamaan loppuja syntyneitä / esitettyjä kuluja.

Vuonna 2020 NCC ottanut omaan vakuutusmeklariin yhteyttä, joka selvittäisi korvauskäytänteitä vakuutuksien kanssa. Mikä vakuutusyhtiö on nyt vastuussa loppujen korvausten maksamisesta. KOY Järvenpään Terveystalon vakuutusyhtiö ei katsonut tässä vaiheessa, että olisivat korvausvelvollisia.

Neuvottelut ovat jatkuneet vuoden 2021 aikana ja asia pyritään käsittelemään loppuun tämän kuluvan vuoden aikana.

**Yhteisö: Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo**

<b>Tuloslaskelma</b> , 1000 €	TP 2020	TA 2021	TOT 1- 6/2021	Ennuste 2021	Ero (€)	Ero %
<b>Liikevaihto</b>	<b>2 298</b>	<b>2 382</b>	<b>1 190</b>	<b>2 382</b>	<b>0</b>	<b>0,0 %</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	6				0	0,0 %
Valmistus omaan käyttöön					0	0,0 %
Materiaalit ja palvelut					0	0,0 %
Henkilöstökulut	-3	-6	-2	-6	0	0,0 %
Poistot ja arvonalentumiset	-23				0	0,0 %
Liiketoiminnan muut kulut	-2 403	-2 376	-1 151	-2 376	0	0,0 %
<b>Liiketulos</b>	<b>-125</b>	<b>0</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0 %</b>
Rahoitustuotot	1 737	2 367	954	2 367	0	0,0 %
Rahoituskulut	-665	-2 482	-238	-2 482	0	0,0 %
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja</b>	<b>947</b>	<b>-115</b>	<b>753</b>	<b>-115</b>	<b>0</b>	<b>0,0 %</b>
Tilinpäätössiirrot	-1 004	115	0	115	0	0,0 %
Verot					0	0,0 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta					0	0,0 %
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>-57</b>	<b>0</b>	<b>753</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0 %</b>

<u>Tase</u> , 1000 €	TP 2020	TA 2021	TOT 1-6/2021	Ennuste 2021	Ero (€)	Ero %
<b>VASTAAVAA</b>						
<b>Pysyvät vastaavat</b>	<b>51 188</b>	<b>51 137</b>	<b>51 189</b>	<b>51 189</b>	<b>-52</b>	<b>0 %</b>
Aineettomat hyödykkeet					0	0 %
Aineelliset hyödykkeet	51 188	51 137	51 189	51 189	-52	0 %
Sijoitukset					0	0 %
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>	<b>1 808</b>	<b>1539</b>	<b>1 602</b>	<b>2 184</b>	<b>-645</b>	<b>42 %</b>
Vaihto-omaisuus					0	0 %
Saamiset	290	599	129	711	-112	19 %
Rahoitusarvopaperit					0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	1 518	940	1 473	1 473	-533	57 %
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>52 996</b>	<b>52 676</b>	<b>52 791</b>	<b>53 373</b>	<b>-697</b>	<b>1 %</b>
<b>VASTATTAVAA</b>						
<b>Oma pääoma</b>	<b>6 871</b>	<b>9035</b>	<b>7 624</b>	<b>9 732</b>	<b>-697</b>	<b>8 %</b>
Osakepääoma	2	2	2	2	0	0 %
Arvonkorotusrahasto					0	0 %
Muut omat rahastot	6 869	9 033	6 925	9 033	0	0 %
Ed. tilikausien voitto/tappio			697	697	-697	
Tilikauden voitto/tappio	0	0		0	0	0 %
<b>Vähemmistöosuus</b>					<b>0</b>	<b>0 %</b>
<b>Pakolliset varaukset</b>					<b>0</b>	<b>0 %</b>
<b>Laskennallinen verovelka</b>					<b>0</b>	<b>0 %</b>
<b>Vieras pääoma</b>	<b>46 125</b>	<b>43641</b>	<b>45 167</b>	<b>43 641</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>
Pitkäaikainen vieras pääoma	43 900	41 814	43 130	41 814	0	0 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 225	1 827	2 037	1 827	0	0 %
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>52 996</b>	<b>52 676</b>	<b>52 791</b>	<b>53 373</b>	<b>-697</b>	<b>1 %</b>

<u>Tunnusluvut</u> ,	TP 2020	TA 2021	TOT 1-6/2021	Ennuste 2021	Ero (€)	Ero %
<b>laskentakauden lopussa</b>						
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100,0	100	100	100,0		
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %						
Henkilöstöä keskimäärin					0	0,00
Investoinnit, 1000 €					0	0,00
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €					0	0,00
Ulkoiset lainat, 1000 €	45 469	43 641	43 130	43 900	-259	0,01
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	45 469	43 641	43 130	43 900	-259	0,01
Kaupungin antolainat, 1000 €					0	0,00
Leasingvastuut, 1000 €					0	0,00
<b>Kannattavuus</b>					<b>0</b>	<b>0,00</b>
Oman pääoman tuotto, %	-1 %	0 %	10 %	0	0	0,00
Sijoitetun pääoman tuotto, %	1,06 %	4,88 %	0,54 %	4,82 %	0	-0,01
Liikevoitto, %	-2,48 %	0,00 %	63,28 %	0,00 %	0	0,00
<b>Vakavaraisuus</b>					<b>0</b>	<b>0,00</b>
Omavaraisuusaste, %					0	0,00
<b>Maksuvalmius</b>					<b>0</b>	<b>0,00</b>
Current ratio	0,81	0,84	0,79	1,20	-0,4	0,42
Quick ratio	0,81	0,84	0,79	1,20	-0,4	0,42
<b>Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä</b>					<b>0</b>	<b>0,00</b>
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	3 890	4 749	1 190	4 749	0	0,00
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	60	124	815	1630	-1506	12,15
<b>Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut</b>					<b>0</b>	<b>0,00</b>
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €					0	0,00