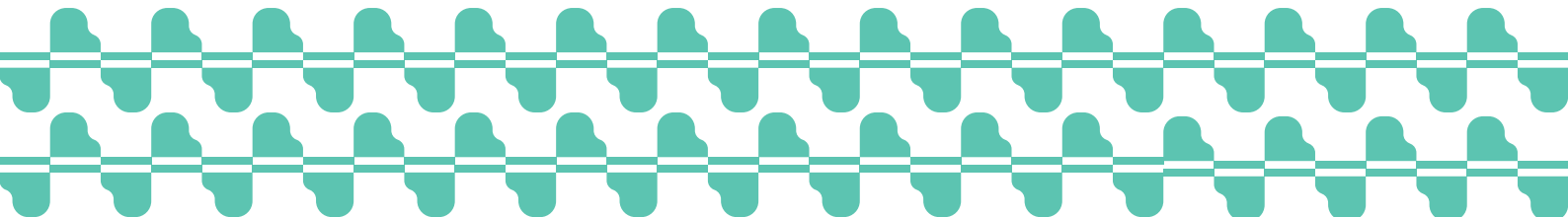


# **Konserniyhteisöjen tavoitteiden toteuma 6/2024**

Talous- ja konsernijaosto 29.8.2024



# SISÄLTÖ

YLEISTÄ.....	3
TYTÄRYHTIÖRAPORTOINTI.....	4
JÄRVENPÄÄN MESTARIASUNNOT OY.....	5
MESTARITOIMINTA OY.....	9
KIINTEISTÖ OY JÄRVENPÄÄN TERVEYSTALO.....	14
JÄRVENPÄÄN PYSÄKÖINTI OY.....	18
KIINTEISTÖ OY AINOLAN PYSÄKÖINTI.....	22
TAVOITTEET MUILLE KONSERNIYHTEISÖILLE.....	25

## 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 kirjanpitolaisissa. Kuntalaissa määritelty kuntakonserni vastaa kirjanpitolain konsernia.

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

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

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

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

Vuosille 2024–27 tavoitteet on asetettu viidelle tytäryhtiölle:

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

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

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

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

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

## TYTÄRYHTIÖRAPORTOINTI

Tytäryhtiöitä on pyydetty raportoimaan tilikauden 1.1. –30.6.2024 toteumat. Raportointia on pyydetty seuraavista aiheista:

- toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella,
- investoinnit,
- rakenne- ja rahoitusjärjestelyt,
- toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä.

Tämän lisäksi materiaali sisältää kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2024–27 ja tiedot yhtiön taloudesta.

Yhtiöitä on pyydetty esittämään tuloslaskelma ja tase, kuten se yhtiössä esitetään, minkä lisäksi on pyydetty laskemaan taloudelliset tunnusluvut, joiden pohjalta yhtiöiden tilaa voidaan arvioida ja seurata emon organisaatiossa.

Tunnuslukujen laskennassa on pyydetty käyttämään seuraavia kaavoja:

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

## JÄRVENPÄÄN MESTARIASUNNOT OY

### Omistuksen tarkoitus

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

### Yhtiön toiminta-ajatus

Toiminta-ajatus: Toimivia koteja elämän eri vaiheisiin.

Toimintaperiaate: Hallinnoida, ylläpitää ja rakennuttaa asuinkiinteistöjä sekä vuokrata asuntoja.

Toteutamme suunnitelmallista peruskorjausta, kiinteistökehitystä ja uudisrakentamista.

Kiinteistöjen hoito- ja ylläpitopalvelut sekä rakennuttamistoiminta toteutetaan ensisijaisesti osakkuusyhtiö Mestaritoiminta Oy:n toimesta.

### Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

Toiminta on ollut suunnitelman mukaista. Rahoituskulujen kasvua sekä Järvenpään vuokra-asuntojen ylitarjonnasta johtunutta osittaista vajaakäyttöä on paikattua vuokrankorotuksin sekä hoitokulujen säästötoimilla, joita on saatu mm. aktiivisilla hankintakilpailutuksilla, joita on toteutettu yhteistyössä Mestaritoiminnan kanssa. Talouden tasapainottamiseksi suuria perusparannuksia rahoitetaan jatkossa ARA-rahoituksella.

Wärtsilänkatu 4:n (Pajalan Helmi) uudishankkeen rakennustyöt aloitettiin keväällä 2024 ja työt ovat edistyneet suunnitelmanmukaisesti. Ara myönsi hankkeelle joulukuussa 2023 käynnistysavustuksen sekä 40 vuoden korkotukilainan.

Auertie 9:n asunnot on vuokrattu ukrainalaisille pakolaisille. Vuoden 2024 loppuun mennessä jäljellä oleville asukkailla tarjotaan Mestariasuntojen muita asuntoihin ja kiinteistön rakennukset tullaan purkamaan vuoden 2025 aikana.

Henkilöstön työtyytyväisyys on erittäin hyvällä tasolla.

### Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2024–27

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot 2024	Toteuma	Raportointi	Strategia
2024–2027	Yhtiön talous on tasapainossa ja toimintamme on hyvinvoinnin ja ympäristön näkökulmasta kestävä ja vaikuttavaa. Teemme vastuullisia päätöksiä ja investointeja tulevaisuuteen. Mestariasunnot huolehtivat osaltaan MAL-sopimuksen mukaisesta kohtuuhintaisesta ARA-vuokra-asuntotuotannosta	Järvenpään Mestariasunnot Oy toimii ja määrittelee vuokrat omakustannusperiaatteella. Kaikki tulonlähteet tulevat vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Uusia Mestarihankkeita on työn alla Pajalan, Isokydön ja Mittarin alueilla. Joidenkin kiinteistöjen soveltuvuutta ARA-tuotantoon tutkitaan. Tonttivarannon ja olemassa olevien kiinteistöjen kehittämisen kautta uusia mestarihankkeita voidaan toteuttaa ainakin vuoteen 2026 saakka. Olemassa olevien asuinkiinteistöjen kiinteistökehitys tuo tulevaisuudessa mukanaan uutta asunto-	Etenee suunnitellusti	Yhtiön talousarvio on toteutunut pääosin suunnitellusti. Vastuullisuustavoitteet ja investointipäätökset ovat toteutuneet suunnitelman mukaisesti. Uudisasuntohanke (Pajalan Helmi, Wärtsilänkatu 4, 60 asuntoa) aloitettiin keväällä 2024 ja työt etenevät suunnitelmanmukaisesti. Hanke valmistuu loppukesällä 2025. Auertie 9:n hankkeen kehitystyö keskeytettiin ja sitä jatketaan syksyllä 2024, koska	T1

		kantaa mm. lisäämällä tonttitehokkuutta. Kiinteistöjen kehittäminen voi tarkoittaa myös olemassa olevan asuntokannan purkamista uudisrakentamisen alta		asunnot vuokrattiin Ukrainalaispakolaisille.  Mittarikatu 6:n urakkakilpailun tulos ylitti ARAn kustannustason. Tutkitaan muita vaihtoehtoja.  Osa PTS-hankkeista siirrettiin vuodelle 2025 ARAn rahoituksen saamiseksi.	
2024–2027	Mestariasuntojen omistamien kohteiden energiatehokkuus paranee.	Kestävä kehitys ja elinkaariajattelu ovat kiinteistöjen arvon säilymisen ja talouden kannalta ohjaavana tekijänä. Uudis- ja perusparannushakkeissa kiinnitetään huomio energiatehokkuuteen sekä uusiutuvien energioiden hyödyntämiseen.	Etenee suunnitellusti	Urheilukatu 6:n ulkovaipan perustyöt valmistuivat keväällä 2024.  PTS-korjauksia tehdään suunnitelman mukaan. Näillä varmistetaan kiinteistökannan arvon säilyminen.  Wärtsilänkatu 4 uudishanke toteutuu A-energialuokkaan ja hankkeelle myönnettiin vihreärahoitus.  Kiinteistöjen lämmitysratkaisujen tehokkuus on parantunut LeanHeatin ja Vantaan Energian kanssa tehdyllä yhteistyöllä.	T1

### Muut tavoitteet

Vanhan asuntokannan väliä kaksiota ja kolmioita on muutettu edullisin kustannuksin tehokkaammiksi lisäämällä niihin alkovit. Toimenpiteillä on saatu asunnot käytettävyydeltään tehokkaammaksi ja vastaamaan paremmin nykyistä kysyntää. Tämänkaltaisia muutostöitä tullaan jatkamaan.

### **Tuloutus 2024**

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

### **Investoinnit**

Pajalan Helmi, Wärtsilänkatu 4, uudishanke. 2 kerrostaloa, 60 asuntoa. Etenee suunnitellusti ja valmistuu loppukesästä 2025.

PTS-korjauksia suunnitelman mukaan Mestariasuntojen kiinteistökantaan.

### **Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2024**

Pajalan Helmi, Wärtsilänkatu 4, ARAn myöntämä korkotukilaina sekä käynnistysavustus.

PTS-hankkeiden rahoittaminen tulorahoituksella sekä pankkilainalla.

Suurempien PTS-hankkeiden rahoittaminen jatkossa ARAn perusparannuslainoilla.

### **Toiminnan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät**

Kustannus- ja korkotason nousu aiheuttaa vuokrankorotuspainetta.

Järvenpään vuokra-asuntojen ylitarjonta voi aiheuttaa käyttöasteen laskua.

Asukkaiden vuokranmaksukyvyyn heikkeneminen voi lisätä vuokrasaatavien kasvua.

Rahoituslaitosten tiukentuneet ehdot voi lisätä rahoituskulujen kasvua.

## Talous ja tunnusluvut

<b>Tuloslaskelma</b> , 1000 €						
	TP 2023	TA2024	TOT 1-6/24	Enn 2024	Ero (€)	Ero-%
<b>Liikevaihto</b>	<b>19 265</b>	<b>20 536</b>	<b>9 792</b>	<b>19 584</b>	<b>-952</b>	<b>-5 %</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	273	164	134	204	40	24 %
Valmistus omaan käyttöön	0	0	0	0	0	0 %
Materiaalit ja palvelut	0	0	0	0	0	0 %
Henkilöstökulut	-889	-889	-524	-978	-90	10 %
Poistot ja arvonalentumiset	-4 068	-4 000	-2 000	-4 000	0	0 %
Liiketoiminnan muut kulut	-11 673	-10 870	-5 105	-10 210	659	-6 %
<b>Liiketulos = Liikevoitto</b>	<b>2 908</b>	<b>4 942</b>	<b>2 297</b>	<b>4 600</b>	<b>-342</b>	<b>-7 %</b>
Rahoitustuotot	139	52	20	39	-13	-24 %
Rahoituskulut	-3 189	-3 823	-1 957	-3 917	-94	2 %
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja</b>	<b>-142</b>	<b>1 170</b>	<b>359</b>	<b>722</b>	<b>-448</b>	<b>-38 %</b>
Tilinpäätössiirrot	216	-1 170	0	-722	448	-38 %
Verot					0	0 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta					0	0 %
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>74</b>	<b>0</b>	<b>359</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>

<b>Tase</b> , 1000 €						
	TP 2023	TA2024	TOT 1-6/24	Enn 2024	Ero (€)	Ero-%
<b>VASTAAVAA</b>						
<b>Pysyvät vastaavat</b>	<b>154 790</b>	<b>160 333</b>	<b>156 735</b>	<b>160 532</b>	<b>199</b>	<b>0 %</b>
Aineettomat hyödykkeet	8	13	8	5	-8	-62 %
Aineelliset hyödykkeet	152 743	158 358	154 688	158 488	130	0 %
Sijoitukset	2 039	1 962	2 039	2 039	77	4 %
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>	<b>1 690</b>	<b>2 546</b>	<b>2 458</b>	<b>2 606</b>	<b>60</b>	<b>2 %</b>
Vaihto-omaisuus	0	0	0	0	0	0 %
Saamiset	727	890	924	890	0	0 %
Rahoitusarvopaperit	0	0	0	0	0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	963	1 656	1 534	1 716	60	4 %
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>156 480</b>	<b>162 879</b>	<b>159 193</b>	<b>163 138</b>	<b>259</b>	<b>0 %</b>

VASTATTAVAA	TP 2023	TA2024	TOT 1-6/24	Enn 2024	Ero (€)	Ero-%
<b>Oma pääoma</b>	<b>3 569</b>	<b>3 568</b>	<b>3 928</b>	<b>3 569</b>	<b>1</b>	<b>0 %</b>
Osakepääoma	1 120	1 120	1 120	1 120	0	0 %
Arvonkorotusrahasto	0	0	0	0	0	0 %
Muut omat rahastot	2 146	2 145	2 146	2 146	1	0 %
Ed. tilikausien voitto/tappio	229	303	303	303	0	0 %
Tilikauden voitto/tappio	74	0	359	0	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>10 562</b>	<b>11 939</b>	<b>10 537</b>	<b>11 259</b>	<b>-680</b>	<b>-6 %</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>142 349</b>	<b>147 373</b>	<b>144 728</b>	<b>148 310</b>	<b>938</b>	<b>1 %</b>
Pitkäaikainen vieras pääoma	133 287	138 824	135 083	139 404	580	0 %
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>	<b>9 062</b>	<b>8 548</b>	<b>9 646</b>	<b>8 906</b>	<b>358</b>	<b>4 %</b>
Lainan lyhennykset	5 842	5 540	5 842	5 626	86	2 %
Saadut ennakot ja vakuudet	327	340	384	380	40	12 %
Muut lyhytaikaiset velat	2 893	2 668	3 420	2 900	232	9 %
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>156 480</b>	<b>162 879</b>	<b>159 193</b>	<b>163 138</b>	<b>259</b>	<b>0 %</b>

<b>Tunnusluvut,</b> laskentakauden lopussa	TP 2023	TA2024	TOT 1- 6/24	Enn 2024	Ero (€)	Ero-%
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100	100	100	100	0	0 %
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %	0	0	0	0	0	0 %
Henkilöstöä keskimäärin	13	13	13	13	0	0 %
Investoinnit, 1000 €	6 047	11 000	3 945	10 245	-755	-7 %
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	4 991	4 991	4 991	4 991	0	0 %
Ulkoiset lainat, 1000 €	134 138	139 374	135 933	140 039	666	0 %
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	71 346	69 905	69 714	68 240	-1 665	-2 %
Kaupungin antolainat, 1000 €	4 991	4 991	4 991	4 991	0	0 %
Leasingvastuut, 1000 €	0	0	0	0	0	0 %
<b>Kannattavuus</b>						
*Oman pääoman tuotto, %						
*Sijoitetun pääoman tuotto, %						
*Liikevoitto, %						
<b>Vakavaraisuus</b>						
Omavaraisuusaste, % (Arava)	9,05 %	9,54 %	9,11 %	9,11 %	0	-5 %
<b>Maksuvalmius</b>						
Current ratio	0,2	0,3	0,3	0,3	0	-2 %
Quick ratio (Arava)	0,5	0,8	0,6	0,8	0	-6 %
<b>Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä</b>						
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	0	0	0	0	0	0 %
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	1934	1897	936	1871	-26	-1 %
<b>Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut</b>						
Keskivuokra	14,25	14,96	14,94	14,94	0	0 %
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	0	0	0	0	0	0 %

\*Kannattavuusmittarit eivät toimi voittoa tavoittelemattomassa vuokratyhtiössä.



## MESTARITOIMINTA OY

### Omistuksen tarkoitus

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

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

### Yhtiön toiminta-ajatus

Mestaritoimintalaisten kädenjälki näkyy kaupunkilaisille joka päivä: koulut, päiväkodit, kirjasto ja terveyskeskus sekä muut julkiset rakennukset pysyvät kunnossa sekä hyvin huollettuina. Yli 2000 kotia kestävät 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.

### Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

Merkittävimmät tapahtumat Mestaritoiminnan toiminnassa on koottu alla olevaan taulukkoon Mestaritoiminnan strategiatoimenpiteistä, joita on lähdetty edistämään vuonna 2023 hyväksytyyn uuden strategian mukaisesti.

#### Mestaritoiminnan strategiatoimenpiteet

Vuosi	MT:n tavoite	Keinot 2024	Toteuma	Raportointi	Strategia
2024–2028	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. Uudistamme toimintaamme rohkeasti mutta tavoitteellisesti. Olemme sitoutuneet toimimaan kaupungin kokonaisedun mukaisesti.	Etenee suunnitellusti	Q1-Q2: -talouden ja muun liiketoiminnan keskeisiä tunnuslukuja ja mittareita täsmennetty -asiakastytyväisyysjärjestelmä käyttöön otettu asiakas- ja henkilöstötytyväisyyden mittaamiseen -asiakaspalvelujärjestelmä käyttöön otettu -toiminnot laskentaan siirretty niin ostolasku- kuin työajankirjaus käytänteiden osalta -kiinteistönhoidon mitoitukseen ja laskentaan liittyvä projekti käynnistetty	MT

2024–2028	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 kehittämässä ja johdamme toimintaamme entistä enemmän tiedolla. Varmistamme, että toimintaamme koskevat tehtävät, rakenteet ja toimintamallit tukevat asetettujen tavoitteiden saavuttamista.	Etenee suunnitelusti	Q1-Q2: -Johtamisjärjestelmän perusrakenne laadittu  -Tiedolla johtamisen prosesseja parannettu ja lisätty järjestelmäaktiivisuutta. ICT-tukipalveluiden hankinta toteutettu. ICT-kehitysprojekti tiedon hallinnan arkkitehtuurin osalta jatkuu Q3-Q4.  -omistaja-asiakkuuksien merkittävät huolto-, ylläpito- ja korjaustoimintaa tukevat hankinnat valmisteltu yhdessä asiakkaiden kanssa	MT
2024–2028	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.	Etenee suunnitelusti	Q1-Q2: -Palvelu- ja kumppanuussopimus työn alla Järvenpään kaupungin kanssa, jatkuu Q3-Q4.  -Omistaja- ja hallitustoiminnan vuosikelloluonnos laadittu.  -Ydintoimintojen prosessikuvaukset työn alla  -Järvenpään Mestariasunnot Oy:n kanssa asiakasyhteistyön käytännöt sovittu.	MT
2024–2028	Kyvykkyytemme toimia muuttuvassa markkinassa ja vastata toimintaympäristön tarpeisiin on kiitettävällä tasolla.	Tunnistamme toimintaamme koskevat riskit ja varmistamme, että toimintamme on vastuullista.	Etenee suunnitelusti	Q1-Q2: -henkilöstön tehtävä- ja vastuualueita kuvattu  -riskien hallintasuunnitelman laadinta aloitettu  -laadimme toiminnastamme vastuullisuusraportin  -resurssiviisauden tiekartta päivityksessä	MT

### Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2024–27

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot 2024	Toteuma	Raportointi	Strategia
2024–2027	Tilojen käytön ja ylläpidon perusasiat ovat kunnossa.  Mestari toiminnan laatutaso on säädetty kaupungin tahotilan mukaiseksi.	Tilat rakennetaan oikein, niitä käytetään oikein ja niitä ylläpidetään oikein (ml. puhtaanapito).  Järvenpään kaupunki ja Mestari toiminta Oy laatii uuden sopimuksen, jossa määritetään haluttu laatutaso ja palvelukokonaisuus. Sopimus valmistuu viimeistään 6–2024.	Etenee suunnitelusti	Pääsopimusvedos on kh:n hyväksymä. Palvelukuvaukset ja hinnoitteluperiaatteet hyväksytään syksyllä 2024.	P1
2024–2027	Kiinteistötietojen ajantasaisuus	Mestari toiminta Oy kehittää kiinteistökohtaista tietoa (kustannus, pal-	Viivästynyt	Mestari toiminta ei hankkinut uutta toiminnanohjausjärjestelmää, vaan nykyistä järjestelmää	T1

		<p>velu) päätöksenteon tueksi yhteistyössä kaupungin kanssa ja osoittaa kilpailukykyisyytensä tällä laskennalla.</p> <p>Palkkakustannusten ja ostojen kohdentuminen rakennuksille toteutetaan vuodenvaihteeseen 2023–2024 mennessä. Huomioitavaa on, että toiminnanohjausjärjestelmän kilpailutus tehdään loppuvuodesta 2023, jonka tavoitteena on tukea kiinteistöihin kohdistuvien kustannusten ajantasaista kirjaamista.</p> <p>Kustannuslaskentaa ja talousraportointia jatkokehitetään kaupungin kanssa yhteistyössä.</p>		<p>lähdettiin kehittämään vastaamaan tavoitteen vaatimuksia. Ratkaisuun päädyttiin aikataulu- ja kustannussyistä. Toimenpiteellä mahdollistetaan parempi raportointi jo vuonna 2024.</p> <p>Nykyisen toiminnanohjausjärjestelmän kehitystyö vastaamaan tavoitteen vaatimuksia on kestänyt odotettua kauemmin. Työajan kirjaaminen eri toiminnoille ja rakennuksille päästiin aloittamaan koko yhtiötasolla kesäkuussa 2024.</p> <p>Mestaritoiminta on kehittänyt kustannuslaskentaansa vuoden 2023 lopun ja 2024 alkuvuoden aikana suuntaan, missä eri toimintojen kustannukset saadaan raportoitua entistä tarkemmin. Myös tukitoimintojen kustannukset pystytään raportoimaan sekä näiden osuus kokonaiskustannuksista. Laadukas talousraportointi mahdollistaa tiedolla johtamisen entistä paremmin.</p>	
2024–2027	Prosessien kehittäminen	Järvenpään kaupunki ja Mestaritoiminta Oy laatii uuden sopimuksen, jossa määritetään prosessit palvelutuotannon toteuttamiseksi. Sopimus valmistuu viimeistään 6–2024.	Etenee suunnitellusti	Pääsopimusvedos on kh:n hyväksymä. Palvelukuvaukset ja hinnoitteluperiaatteet hyväksytään syksyllä 2024.	P1

## Tuloutus 2024

Mestaritoiminnan laajojen kehityshankkeiden sekä toiminnan vaatimien sopeutusten vuoksi toimiva johto arvioi, että Mestaritoiminta ei tee tulosta vuonna 2024, minkä vuoksi esitämme, että osinkoa ei jaettaisi.

## Investoinnit

Ei ole tehty ja ei olla tekemässä investointeja tilikaudella 2024.

## Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2024

Mestaritoiminnan taloustilanne on vakaa haastavasta tilikaudesta ja säästöpainesta huolimatta. Mestaritoiminta ei ole nostanut tai nostamassa lainaa tilikaudella 2024.

## Toiminnan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

Epävarmuus tulevaisuuden tilauskannan laajuudesta ja tulevien vuosien sopeutustarpeesta.

## Talous ja tunnusluvut

<b>Tuloslaskelma</b> , 1000 €	TP 2023	TA2024	TOT 1-		Ero (€)	Ero-%
			6/24	Enn 2024		
<b>Liikevaihto</b>	<b>11 148</b>	<b>11 259</b>	<b>4 063</b>	<b>9 698</b>	<b>-1 561</b>	<b>-14 %</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	1 590	1 690	838	1 675	-15	-1 %
Valmistus omaan käyttöön		0			0	0 %
Materiaalit ja palvelut	-6 133	-5 900	-2 087	-5 233	667	-11 %
Henkilöstökulut	-3 764	-3 940	-1 861	-3 542	398	-10 %
Poistot ja arvonalentumiset	-575	-508	-257	-510	-2	0 %
Liiketoiminnan muut kulut	-1 559	-1 740	-849	-1 649	91	-5 %
<b>Liiketulos = Liikevoitto</b>	<b>707</b>	<b>861</b>	<b>-153</b>	<b>439</b>	<b>-422</b>	<b>-49 %</b>
Rahoitustuotot					0	0 %
Rahoituskulut	-292	-380	-82	-350	30	-8 %
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja</b>	<b>415</b>	<b>481</b>	<b>-235</b>	<b>89</b>	<b>-392</b>	<b>-81 %</b>
Tilinpäätössiirrot					0	0 %
Verot	-83	-96	-49	-18	78	-81 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta		0			0	0 %
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>332</b>	<b>385</b>	<b>-284</b>	<b>71</b>	<b>-314</b>	<b>-82 %</b>

<b>Tase</b> , 1000 €	TP 2023	TA2024	TOT 1-		Ero (€)	Ero-%
			6/24	Enn 2024		
<b>VASTAAVAA</b>						
<b>Pysyvät vastaavat</b>	<b>13 276</b>	<b>14 100</b>	<b>13 075</b>	<b>12 871</b>	<b>-1 229</b>	<b>-9 %</b>
Aineettomat hyödykkeet	180	65	205	182	117	180 %
Aineelliset hyödykkeet	10 807	11 750	10 581	10 400	-1 350	-11 %
Sijoitukset	2 289	2 285	2 289	2 289	4	0 %
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>	<b>3 238</b>	<b>2 867</b>	<b>2 609</b>	<b>2 388</b>	<b>-479</b>	<b>-17 %</b>
Vaihto-omaisuus	0	0	0	0	0	0 %
Saamiset	630	1 200	769	788	-412	-34 %
Rahoitusarvopaperit		0	0	0	0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	2 608	1 667	1 840	1 600	-67	-4 %
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>16 514</b>	<b>16 967</b>	<b>15 684</b>	<b>15 259</b>	<b>-1 708</b>	<b>-10 %</b>

<b>VASTATTAVAA</b>	TP 2023	TA2024	TOT 1-6/24	Enn 2024	Ero (€)	Ero-%
<b>Oma pääoma</b>	<b>4 249</b>	<b>5 356</b>	<b>3 964</b>	<b>4 319</b>	<b>-1 037</b>	<b>-19 %</b>
Osakepääoma	2	2	2	2	0	0 %
Arvonkorotusrahasto		0	0	0	0	0 %
Muut omat rahastot	1 157	1 157	1 157	1 157	0	0 %
Ed. tilikausien voitto/tappio	2 758	3 812	3 089	3 089	-723	-19 %
Tilikauden voitto/tappio	332	385	-284	71	-314	-82 %
<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>12 265</b>	<b>11 611</b>	<b>11 720</b>	<b>10 940</b>	<b>-671</b>	<b>-6 %</b>
Pitkäaikainen vieras pääoma	10 079	10 413	9 712	9 465	-948	-9 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 186	1 198	2 008	1 475	277	23 %
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>16 514</b>	<b>16 967</b>	<b>15 684</b>	<b>15 259</b>	<b>-1 708</b>	<b>-10 %</b>

<b>Tunnusluvut,</b> laskentakauden lopussa	<b>TP 2023</b>	<b>TA2024</b>	<b>TOT 1- 6/24</b>	<b>Enn 2024</b>	<b>Ero (€)</b>	<b>Ero-%</b>
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	57	57	57	57	0	0 %
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %	43	43	43	43	0	0 %
Henkilöstöä keskimäärin	64	67	65	61	-6	-9 %
Investoinnit, 1000 €					0	0 %
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €					0	0 %
Ulkoiset lainat, 1000 €	10 684	9 913	10 360	9 913	0	0 %
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	9 688	9 024	9 418	9 024	0	0 %
Kaupungin antolainat, 1000 €		0	0	0	0	0 %
Leasingvastuut, 1000 €	104	104	104	104	0	0 %
<b>Kannattavuus</b>						
Oman pääoman tuotto, %	7,96 %	7,19 %	-6,90 %	1,89 %		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,68 %	5,46 %	-1,03 %	2,97 %		
Liikevoitto, %	5,55 %	7,65 %	-3,76 %	4,53 %		
<b>Vakavaraisuus</b>						
Omavaraisuusaste, %	34,64 %	31,57 %	33,84 %	34,00 %	0	8 %
<b>Maksuvalmius</b>						
Current ratio	1,48	2,4	1,7	1,7	-1	-29 %
Quick ratio	1,48	2,4	1,7	1,7	-1	-29 %
<b>Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä</b>						
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	9 929	12100	3287	7605	-4 495	-37 %
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	137	20	67	80	60	300 %
<b>Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut</b>						
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	46				0	0 %

## KIINTEISTÖ OY JÄRVENPÄÄN TERVEYSTALO

### Omistuksen tarkoitus

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

### Yhtiön toiminta-ajatus

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

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

### Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalossa tuotetaan sosiaali- ja terveyspalveluita Keusoten alueella asuville asukkaille. 1.1.2023 alkaen palveluita on tuottanut Keusoten hyvinvointialue.

Palveluiden tuottajana toimii Keusote ja HUS. Lisäksi Palmia Oy tuottaa kiinteistön siivouspalvelut. Kiinteistön keittiö on vuokrattu Palmia Oy:lle ateriapalveluiden tuottamiseksi sekä alakerran ruokailu ja kahvilatoimintaan.

### Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2024–27

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot 2024	Toteuma	Raportointi	Strategia
2024–2027	Yhtiö tuottaa käyttäjilleen terveelliset ja turvalliset tilat	Tiloja käytetään ja ylläpidetään oikein ja energiatehokkaasti.  Sitoutetaan käyttäjä tilojen käyttöön ja käytön suunnitteluun	Etenee suunnitellusti	Kiinteistön ylläpidon ja käyttäjän välinen suunniteltu yhteistyö. Säännölliset palveluntuottaja ja käyttäjä tapaamiset	P1
2024–2027	Yhtiö tuottaa käyttäjilleen hinnaltaan kilpailukykyiset tilat	Yhtiön kustannusrakenne pidetään kilpailukykyisenä kiinteistön kunto ja käyttöikä ja yhtiön talous huomioiden.  Selvitetään mahdollisuudet irtaimiston omistus- ja ylläpitovastuiden selkeyttämiseksi ja käyttäjäkohtaisten kustannusten tarkempaan kohdentamiseen	Etenee suunnitellusti	Yhtiö laatii säännöllisesti talousarvioraportin, jossa on huomioitu kustannustenjakoa suoriteperusteisesti.  Hyvinvointialueen kanssa on käynnistetty neuvottelut vuokrasopimuksen päivittämiseksi	T1

### Tuloutus 2024

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

### Investoinnit

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalon PTS-suunnitelmat on tehty vuonna 2016. Kiinteistössä tullaan noudattamaan PTS:n mukaista korjaussuunnitelmaa.

PTS-suunnitelmat on siirretty Granlund Manageriin, jossa ovat muutkin kaupungin omistamien kiinteistöjen PTS-suunnitelmat. PTS:n mukaisia korjauksia aletaan toteuttaa vuodesta 2026 alkaen.

## Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2024

Yhtiön tuotot muodostuvat perittävistä hoito – rahoitusvastikkeista.

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

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalolla on rakennusaikaista lainaa jäljellä 30.6.2024 40.131.682,80 €.

Kiinteistö Oy Järvenpään terveystalolle otettiin kesällä 2024 korkosuojausinstrumentti, joka suojaa sen kokonaislainapääomasta lisää 30 %. Näin ollen ko. yhtiön lainasuojausaste on 80 %. Aiemmin otettu korkosuojaussopimus päättyy tammikuussa 2025.

## Toiminnan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

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

Keusoten maksama vuokra sisältää mm. laitossiivouksen ja irtokalusteiden korjaukset ja hankinnat, jotka Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo maksaa.

Yhtiöllä on kolme lainaa, kaksi Kuntarahoitus Oyj:n lainaa ja yksi laina Pohjoismaiden Investointipankilta (NIB). Kaikissa kolmessa yhtiön lainassa on aikaisemmin ollut 25 vuoden takaisinmaksuohjelma. Siitä syystä lainojen lyhennysten osuus on ollut korkea. Kuntarahoitus Oyj:n lainojen lyhennysohjelmaa muutettiin 1.1.2020 alkaen. Niiden uusi lyhennysohjelma on 35 vuotta. Näiden lainojen viimeinen erä tulee kuitenkin maksettavaksi 25 vuoden laina-ajan jälkeen. Pohjoismaiden Investointipankin (NIB) lainan alkuperäistä 25 vuoden lyhennysohjelmaa ei ole muutettu.

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalolla on uudisrakentamiseen kohdistuva arvonalisäpalalutusvastuu.

Palautusvastuu aikaa on 01.01.2024 alkaen jäljellä 3 vuotta. Kiinteistö on 100 % arvonalisäverollisessa käytössä.

Yhtiön lainojen korot on sidottu 3kk Euribor korkoon.

Yhtiön lainoissa on koronvaihtosopimus. Korkosuojakaus kattaa 50 % lainan jäljellä olevan lainapääoman korkokustannuksista. Koronvaihtosopimus päättyy 2.1.2025.

## Talous ja tunnusluvut

<b>Tuloslaskelma</b> , 1000 €	TP 2023	TA2024	TOT 1-6/24	Enn 2024	Ero (€)	Ero-%
<b>Liikevaihto</b>	<b>2 450</b>	<b>2 552</b>	<b>1 281</b>	<b>2 516</b>	<b>-36</b>	<b>-1 %</b>
Liiketoiminnan muut tuotot					0	0 %
Valmistus omaan käyttöön					0	0 %
Materiaalit ja palvelut					0	0 %
Henkilöstökulut	-7	-6	-2	-6	0	0 %
Poistot ja arvonalentumiset	-23	-20	0	-20	0	0 %
Liiketoiminnan muut kulut	-2 456	-2 526	-1 314	-2 578	-52	2 %
<b>Liiketulos</b>	<b>-36</b>	<b>0</b>	<b>-35</b>	<b>-88</b>	<b>-88</b>	<b>0 %</b>
Rahoitustuotot	3 802	4 099	1 918	4 153	54	1 %
Rahoituskulut	-3 662	-4 099	-1 283	-4 065	34	-1 %
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja</b>	<b>104</b>	<b>0</b>	<b>600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>
Tilinpäätössiirrot		0			0	0 %
Verot					0	0 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta					0	0 %
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>104</b>	<b>0</b>	<b>600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>

<b>Tase,</b> 1000 €						
	TP 2023	TA2024	TOT 1-6/24	Enn 2024	Ero (€)	Ero-%
<b>VASTAAVAA</b>						
<b>Pysyvät vastaavat</b>	<b>51 123</b>	<b>46 395</b>	<b>51 123</b>	<b>51 000</b>	<b>4 605</b>	<b>10 %</b>
Aineettomat hyödykkeet					0	0 %
Aineelliset hyödykkeet	51 123	46 395	51 123	51 000	4 605	10 %
Sijoitukset					0	0 %
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>	<b>926</b>	<b>2 300</b>	<b>888</b>	<b>800</b>	<b>-1 500</b>	<b>-65 %</b>
Vaihto-omaisuus					0	0 %
Saamiset	461	600		400	-200	-33 %
Rahoitusarvopaperit					0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	465	1 700	888	400	-1 300	-76 %
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>52 049</b>	<b>48 695</b>	<b>52 011</b>	<b>51 800</b>	<b>3 105</b>	<b>6 %</b>

<b>VASTATTAVAA</b>	TP 2023	TA2024	TOT 1-6/24	Enn 2024	Ero (€)	Ero-%
<b>Oma pääoma</b>	<b>10 720</b>	<b>9 002</b>	<b>11 323</b>	<b>11 323</b>	<b>2 321</b>	<b>26 %</b>
Osakepääoma	2	2	2	2	0	0 %
Arvonkorotusrahasto					0	0 %
Muut omat rahastot	10 718	9 000	10 717	10 717	1 717	19 %
Ed. tilikausien voitto/tappio		0	-105	-105	-105	0 %
Tilikauden voitto/tappio		0	709	709	709	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>41 329</b>	<b>39 693</b>	<b>40 688</b>	<b>40 477</b>	<b>784</b>	<b>2 %</b>
Pitkäaikainen vieras pääoma	39 145	39 145	38 350	37 554	-1 591	-4 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 184	548	2 338	2 923	2 375	433 %
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>52 049</b>	<b>48 695</b>	<b>52 011</b>	<b>51 800</b>	<b>3 105</b>	<b>6 %</b>



<b>Tunnusluvut,</b> laskentakauden lopussa	<b>TP 2023</b>	<b>TA2024</b>	<b>TOT 1- 6/24</b>	<b>Enn 2024</b>	<b>Ero (€)</b>	<b>Ero-%</b>
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100	100	100	100	0	0 %
Henkilöstöä keskimäärin					0	0 %
Investoinnit, 1000 €					0	0 %
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €					0	0 %
Ulkoiset lainat, 1000 €	40 739	39 145	38 350	37 554	-1 591	-4 %
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	40 739	39 145	38 350	37 554	-1 591	-4 %
Kaupungin antolainat, 1000 €					0	0 %
Leasingvastuut, 1000 €					0	0 %
<b>Kannattavuus</b>						
Oman pääoman tuotto, %	1 %	0 %	5 %	0 %		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	7,27 %	8,51 %	2,51 %	8,14 %		
Liikevoitto, %	4,24 %	0,00 %	46,84 %	0,00 %		
<b>Vakavaraisuus</b>						
Omavaraisuusaste, %	-134,5 %	-126,3 %	-135,3 %	-139,1 %	0	10 %
<b>Maksuvalmius</b>						
Current ratio	0,42	4,20	0,38	0,27	-4	-93 %
Quick ratio	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0 %
<b>Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä</b>						
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €					0	0 %
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €					0	0 %
<b>Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut</b>						
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000	0	0			0	0 %

## JÄRVENPÄÄN PYSÄKÖINTI OY

(sisältää Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1)

### Omistuksen tarkoitus

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

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

### Yhtiön toiminta-ajatus

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

Yhtiöiden tarkoitus on järjestää pysäköinti terveystalokampuksen alueella.

### Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

Järvenpään Pysäköinti Oy vuokraa omistamansa autopaikat Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalolle (320 autopaikkaa).

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo vuokraa autopaikat Järvenpään kaupungille, joka vuokraa autopaikat edelleen Keusotelle asiakkaiden ja henkilökunnan käyttöön. Järvenpään kaupunki on kaavalla osoittanut 10 autopaikkaa, jotka on vuokrattu Asunto Oy Liekin ja Asunto Oy Kipinän asukkaille (Helsinginkatu 36, vanhan paloasema). Lisäksi 35 autopaikkaa on osoitettu ja vuokrattu Järvenpään kaupungin päiväkotia Cooperin käyttöön.

Kiinteistö Oy Terveystalokampuksen Pysäköinti 1:lle on haettu ja saatu rakennusvalvonnalta toimenpidelupa pysäköintialueen merkinnöille ja paikoituksen aikarajoituksille. Aikarajoitukset ovat 4 tuntia piha-alueella sekä hallin maantasakerroksessa ja hallin toisessa kerroksessa. Ylätasanteelle paikoitusaika on 6 tuntia. Paikoitushallin kellarikerros on rajattu portilla ja sisään pääsee ainoastaan Keusoten kulkuluvalla. Keusoten henkilökunnalle, Cooperin päiväkodin henkilökunnalle ja As Oy Liekin sekä As Oy Kipinän asukkaille, jotka ovat vuokranneet autopaikan jaetaan lupalaput, joilla autoa voi pysäköidä hallissa ja piha-alueella ilman aikarajoitusta.

Pysäköintivalvonta kohteessa aloitettiin 1.12.2023.

Yhtiöt neuvottelevat uusista vuokrasopimuksista syksyn 2024 aikana. Siten, että ne vastaavat hyvinvointialueen yleistä tasoa.

### Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2024–27

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot 2024	Toteuma	Raportointi	Strategia
2024–2027	Varmistetaan omistusten arvon säilyminen.	Selvitetään yhtiön liiketoimintamallin muuttamista	Etenee suunnitellusti	Hallitus hyväksyy valmiin PTS-suunnitelman ja sen mukaiset korjaukset vuosittain.  Liiketoimintamallin muuttaminen on selvityksessä ulkopuolisella palveluntuottajalla	
2024–2027	Yhtiö tuottaa pysäköintiratkaisut omistajilleen kustannustehokkaasti.	Selvitetään siirtyminen mahdolliseen pysäköintiin  Lainajärjestelyjen tarkistaminen ja mahdollinen uudestaan neuvottelu	Etenee suunnitellusti	Kustannuksia on pystytty hieinan pudottamaan uuden koronvaihtosopimuksen myötä.	T1

				<p>Vuorottaispysäköinnin toteuttamista on tutkittu mutta nykyinen yhtiömuoto estää sen.</p> <p>Yhtiöittämisselvitys on työnalla BDO:lla</p> <p>Lainajärjestelyt on tutkittu ja uudelleeneuvottelulla ei saada merkittäviä parannuksia aikaan.</p>	
--	--	--	--	---	--

## Tuloutus 2024

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

## Investoinnit

Järvenpään Pysäköinti Oy:llä ei ole tarvetta investoinneille, mutta yhtiön omistama Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:lle voi syntyä investointitarpeita, mikäli tulevaisuudessa tarvitaan alueelle enemmän autopaikkoja. Autopaikkatarpeen lisääntyessä on mahdollista rakentaa yksi taso lisää pysäköintitaloon (varaus otettu p-taltoa tehdessä huomioon).

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

Suunnitelmat päivitetään kuluvan tilikauden aikana ja PTS:n mukaisia korjauksia aletaan toteuttaa vuodesta 2026 alkaen. Kohteeseen tehdään vuoden 2024 aikana pieniä investointeja turvallisuuden parantamiseksi.

## Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2024

Järvenpään Pysäköinti Oy maksaa omistamalleen Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:lle hoito- ja rahoitusvastiketta. Vastikkeilla katetaan Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:den hoito- ja rahoituskulut. Järvenpään Pysäköinti Oy vuokraa omistamansa autopaikat (365 ap) Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalolle (320 ap), Järvenpään kaupungille (35 ap) ja As Oy Liekin ja As Oy Kipinän asukkaille kaavamääräysten mukaisesti (10 ap).

1.1.2023 alkaen autopaikkojen vuokrat on kohdennetut vastaamaan rakentamisesta ja hoitokuluista aiheutuneita kuluja. Paikoitushalliin kohdistuvat rakentamisen kulut ja sitä kautta pääomakulut ovat olleet huomattavasti suuremmat kuin piha-alueen paikoituspaikkojen rakentamisen kulut. Hoitokulujen osalta kiinteistövero kohdistuu pääasiassa paikoitustalokiinteistöön.

Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:llä on rakennusaikaista lainaa jäljellä 30.6.2024 5.634.862,02 €.

Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:lle otettiin kesällä 2024 korkosuojausinstrumentti, joka suojaa sen kokonaislainapääomasta lisää 22 %. Näin ollen ko. yhtiön lainasuojausaste on 80 %. Aiemmin otettu korkosuojaussopimus päättyy tammikuussa 2025.

## Toiminnan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

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

Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:n kaikki autopaikat ovat arvonlisäverollisessa käytössä.

Jos Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1 vuokraisi autopaikkoja sellaiselle taholle, joka ei ole arvonlisäverovelvollinen (esim. asunto-osakeyhtiö), niin Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1 joutuisi palauttamaan rakentamisesta tehtyjä arvonlisäveroja palautusvastuun ajalta.

Yhtiön lainojen korot on sidottu 3kk euriboriin. Yhtiön lainoissa on koronvaihtosopimus. Korkosuojaus kattaa 50 % lainan jäljellä olevan pääoman korkokustannuksista. Koronvaihtosopimus loppuu 2.1.2025. Yhtiö solmi uuden koronvaihtosopimuksen heinäkuussa 2024.

## Talous ja tunnusluvut

<b>Tuloslaskelma</b> , 1000 €	TP 2023	TA2024	TOT 1-6/24	Enn 2024	Ero (€)	Ero-%
<b>Liikevaihto</b>					<b>0</b>	<b>0 %</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	707	668	340	680	12	2 %
Valmistus omaan käyttöön					0	0 %
Materiaalit ja palvelut					0	0 %
Henkilöstökulut	-10	-10	-5	-10	0	0 %
Poistot ja arvonalentumiset					0	0 %
Liiketoiminnan muut kulut	-697	-658	-333	-670	-12	2 %
<b>Liiketulos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>
Rahoitustuotot					0	0 %
Rahoituskulut					0	0 %
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>
Tilinpäätössiirrot					0	0 %
Verot					0	0 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta					0	0 %
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>

<b>Tase</b> , 1000 €	TP 2023	TA2024	TOT 1-6/24	Enn 2024	Ero (€)	Ero-%
<b>VASTAAVAA</b>						
<b>Pysyvät vastaavat</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>
Aineettomat hyödykkeet					0	0 %
Aineelliset hyödykkeet					0	0 %
Sijoitukset	4	3	3	3	0	0 %
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>	<b>52</b>	<b>54</b>	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>-2</b>	<b>-4 %</b>
Vaihto-omaisuus					0	0 %
Saamiset					0	0 %
Rahoitusarvopaperit					0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	52	54	52	52	-2	-4 %
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>56</b>	<b>57</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>-2</b>	<b>-4 %</b>

VASTATTAVAA	TP 2023	TA2024	TOT 1-6/24	Enn 2024	Ero (€)	Ero-%
<b>Oma pääoma</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>33 %</b>
Osakepääoma	3	3	3	3	0	0 %
Arvonkorotusrahasto					0	0 %
Muut omat rahastot					0	0 %
Ed. tilikausien voitto/tappio		0	-1	-1	-1	0 %
Tilikauden voitto/tappio	-1		2	2	2	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>54</b>	<b>54</b>	<b>51</b>	<b>51</b>	<b>-3</b>	<b>-6 %</b>
Pitkäaikainen vieras pääoma	50	50	50	50	0	0 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	4	4	1	1	-3	-75 %
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>56</b>	<b>57</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>-2</b>	<b>-4 %</b>

<b>Tunnusluvut,</b> laskentakauden lopussa	TP 2023	TA2024	TOT 1- 6/24	Enn 2024	Ero (€)	Ero-%
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 €	50	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>						
Oman pääoman tuotto, %						
Sijoitetun pääoman tuotto, %						
Liikevoitto, %						
<b>Vakavaraisuus</b>						
Omavaraisuusaste, %					0	0 %
<b>Maksuvalmius</b>						
Current ratio	13,00	13,50	52,00	52,0	0	39
Quick ratio	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	0	6 %
<b>Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä</b>						
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €					0	0 %
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €					0	0 %
<b>Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut</b>						
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000€	0	0	0	0	0	0 %

## KIINTEISTÖ OY AINOLAN PYSÄKÖINTI

### Omistuksen tarkoitus

Pysäköintiyhtiön pääasiallisena toimialana on hallinnoida ja ylläpitää kiinteistöä, sekä vuokrata ja tuottaa tarpeenmukaisia pysäköintituotteita ja palveluita suoraan yksityishenkilöiden tai yritysten käyttöön.

### Yhtiön toiminta-ajatus

Tarjota Ainolan kaupunginosalle pysäköintipaikoitusta niin asukkaiden kuin liityntäpysäköinnin käyttöön. Kohteessa on 401 autopaikkaa, joista 100 on varattu liityntäpysäköinnin käyttöön.

### Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

Kohteessa on 401 autopaikkaa, joista on tällä hetkellä vuokrattuna noin 10 %. Kohteen paikkojen vuokraustoimintaa hoitaa pysäköintioperaattori Moovy.

Kiinteistö otettiin käyttöön helmikuussa 2024. Kohteen autopaikkojen vuokrausaste on noin 10 % luokkaa.

Valmistunut rakennushanke toteutui noin 400 000 € alle budjetin. Yhtiön tavoitteena on maksaa kyseisellä summalla velkaa pois mikä helpottaa yhtiön taloutta nykyisellä korkotasolla noin 30 000 €/vuosi.

### Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2024–2027

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot 2024	Toteuma	Raportointi	Strategia
2024–2027	Yhtiö tuottaa pysäköintiratkaisut omistajalleen kustannustehokkaasti	Tehokkaan ja tuottavan toimintamallin luominen.	Etenee suunnitellusti	Kohteeseen kilpailutettu parkkioperaattori, joka hoitaa: valvonnan, laskutuksen, perinnän ja tilittää varat yhtiölle.  Tekninen ratkaisu laajennettavaan sähköautojen latauspisteratkaisuun on löytynyt, mutta tätä ei ole toteutettu  Hallinnollinen työ kohteessa hoituu pääasiassa operaattorin toimesta	P1

### Tuloutus 2024

Ainolan pysäköinti yhtiöllä ei ole osingonjakokelpoisia varoja vuonna 2024.

### Investoinnit

Kohteeseen tehdään rakennushankkeeseen liittyen vielä noin 70 000 € investointi sähköautojen latauspisteisiin.

### Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2024

Järvenpään kaupunki on sijoittanut kohteeseen aikana 4.055.000 € sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Yhtiö on nostanut uusia rahoituslaitoslainoja tilikauden aikana 4.000.000 €.

Vastikkeet sekä tulevat svop-sijoitukset ovat kaupunginhallituksen käsittelyssä syksyllä 2024.

## Toiminnan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

Ainolan alueen hidas rakentuminen vaikuttaa yhtiön talouteen negatiivisesti. Ennakoidaan, että vuoden 2025 aikana Ainolan alueelle lähtee rakentumaan useampi kohde, joka helpottaa yhtiön taloutta vuonna 2026 kohteiden valmistuttua.

## Talous ja tunnusluvut

<b>Tuloslaskelma</b> , 1000 €		TP 2023	TA 2024	TOT 1-6/24	Enn 2024	Ero (€)	Ero-%
<b>Liikevaihto</b>		<b>0</b>	<b>408</b>	<b>10</b>	<b>429</b>	<b>21</b>	<b>5 %</b>
Liiketoiminnan muut tuotot		0	0	0	0	0	0 %
Valmistus omaan käyttöön		0	0	0	0	0	0 %
Materiaalit ja palvelut		0	0	0	0	0	0 %
Henkilöstökulut		0	0	0	0	0	0 %
Poistot ja arvonalentumiset		0	-156	-78	-156	0	0 %
Liiketoiminnan muut kulut		0	-144	-72	-167	-23	16 %
<b>Liiketulos = Liikevoitto</b>		<b>0</b>	<b>108</b>	<b>-140</b>	<b>106</b>	<b>-2</b>	<b>-2 %</b>
Rahoitustuotot		0	0	0	0	0	0 %
Rahoituskulut		0	-168	-83	-166	2	-1 %
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja</b>		<b>0</b>	<b>-60</b>	<b>-223</b>	<b>-60</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>
Tilinpäätössiirrot		0	0	0	0	0	0 %
Verot		0	0	0	0	0	0 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta		0	0	0	0	0	0 %
<b>Tilikauden tulos</b>		<b>0</b>	<b>-60</b>	<b>-223</b>	<b>-60</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>

<b>Tase</b> , 1000 €		TP 2023	TA 2024	TOT 1-6/24	Enn 2024	Ero (€)	Ero-%
<b>VASTAAVAA</b>							
<b>Pysyvät vastaavat</b>		<b>7 939</b>	<b>7 783</b>	<b>7 320</b>	<b>7 309</b>	<b>-473</b>	<b>-6 %</b>
Aineettomat hyödykkeet		0	0	0	0	0	0 %
Aineelliset hyödykkeet		7 939	7 783	7 320	7 309	-473	-6 %
Sijoitukset		0	0	0	0	0	0 %
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		<b>116</b>	<b>105</b>	<b>590</b>	<b>90</b>	<b>-15</b>	<b>-15 %</b>
Vaihto-omaisuus		0				0	0 %
Saamiset		0		3		0	0 %
Rahoitusarvopaperit						0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset		116	105	588	90	-15	-15 %
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>8 055</b>	<b>7 888</b>	<b>7 910</b>	<b>7 399</b>	<b>-489</b>	<b>-6 %</b>

<b>VASTATTAVAA</b>		TP 2023	TA 2024	TOT 1-6/24	Enn 2024	Ero (€)	Ero-%
<b>Oma pääoma</b>		<b>4 055</b>	<b>4 309</b>	<b>3 832</b>	<b>4 299</b>	<b>-10</b>	<b>0 %</b>
Osakepääoma		10	10	10	10	0	0 %
Arvonkorotusrahasto							
Muut omat rahastot		4 045	4 359	4 045	4 349	-10	0 %
Ed. tilikausien voitto/tappio		0	0	0	0	0	0 %
Tilikauden voitto/tappio		0	-60	-223	-60	0	0 %
<b>Vähemmistöosuus</b>							
<b>Pakolliset varaukset</b>							
<b>Laskennallinen verovelka</b>							
<b>Vieras pääoma</b>		<b>4 000</b>	<b>3 579</b>	<b>4 078</b>	<b>3 100</b>	<b>-479</b>	<b>-13 %</b>
Pitkäaikainen vieras pääoma		3 579	3 129	3 800	2 900	-229	-7 %
Lyhytaikainen vieras pääoma		421	450	278	200	-250	-56 %
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>8 055</b>	<b>7 888</b>	<b>7 910</b>	<b>7 399</b>	<b>-489</b>	<b>-6 %</b>

<b>Tunnusluvut,</b> laskentakauden lopussa	TP 2023	TA 2024	TOT 1-6/24	Enn 2024	Ero (€)	Ero-%
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100	100	100	100	0	0 %
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %	0	0	0	0	0	0 %
Henkilöstöä keskimäärin	0	0	0	0	0	0 %
Investoinnit, 1000 €	7 821	0	0	0	0	0 %
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €						
Ulkoiset lainat, 1000 €	4 000	3 579	4 078	3 100	-479	-13 %
Kaupungin takausvastuut, 1000 €						
Kaupungin antolainat, 1000 €	0	0	0	0	0	0 %
Leasingvastuut, 1000 €	0	0	0	0	0	0 %
<b>Kannattavuus</b>						
Oman pääoman tuotto, %	0,00 %	-1,39 %	-5,82 %	-1,40 %	0	0 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %	0,00 %	1,45 %	-1,84 %	1,48 %	0	2 %
Liikevoitto, %		26,47 %	-1444,33 %	24,74 %	0	-7 %
<b>Vakavaraisuus</b>						
Omavaraisuusaste, %	50,34 %	54,63 %	48,45 %	58,10 %	0	6 %
<b>Maksuvalmius</b>						
Current ratio	0,3	0,2	2,1	0,4	0	92 %
Quick ratio	0,3	0,2	2,1	0,4	0	92 %
<b>Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä</b>						
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	0	351,8	0	408,5	57	16 %
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €		17,1	38,1	76,2	59	346 %
<b>Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut</b>						
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €		0	0	0	0 %	0 %



## TAVOITTEET MUILLE KONSERNIYHTEISÖILLE

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

Yhteisöille ei ole asetettu yhteisökohtaisia tavoitteita. Yleisesti tavoitteena on:

- Kaupungin palvelutoimintaan osallistuvien ja sitä tukevien yhteisöjen ohjauksessa edistetään kaupungin strategisten päämäärien toteutumista.
- Tilaomistuksen liittyvissä yhteistöissä omistusten tarkoitus on kustannustehokas tilojen hallinta ja terveellisten ja turvallisten tilojen varmistaminen kaupungin palvelutoiminnan käyttöön sekä tilakäytön optimointi.
- Käyttöomaisuuden myynteihin liittyvissä yhteistöissä omistus on strategista ja tavoitteena on varmistaa kaupungin etu pito- ja vetovoiman, maankäytön, rakennushankkeiden ja kaupungin alueellisen kehityksen näkökulmasta.
- Sote- ja maakuntauudistuksen yhteydessä sotepalveluja tuottavien kuntayhtymien osuudet siirtyivät hyvinvointialueelle. Vapaaehtoisten kuntayhtymien purkutoimenpiteitä jatkettiin vuoden 2024 aikana.

Raportointi	Yhteisö
<b>Konsernipalvelut</b>	Koy Järvenpään harjoitushalli
	Nimeltä mainitsemattomat ja palveluihin suoraan linkittymättömät yhteisöt
	Muut konsernipalvelujen toimialaan liittyvät yhteisöt
	Kiljavan Sairaala Oy
	Muut terveys- ja sosiaalipalveluihin liittyvät yhteisöt
<b>Tilaomistus</b>	Tilojen omistukseen liittyvät asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt
<b>Kaupunkikehitys</b>	Kiertokapula Oy
	Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
	Muut kaupunkikehityksen palveluihin liittyvät yhteisöt
<b>KOM-myyntivoivot</b>	Muut kiinteistöjen jalostukseen liittyvät yhteisöt
<b>Opetus ja kasvat</b>	Keski-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä
	Muut opetuksen ja kasvatuksen palveluihin liittyvät yhteisöt
<b>Hyvinvointi</b>	Hyvinvoinnin palveluihin liittyvät yhteisöt
<b>Järvenpään Vesi</b>	Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymä
	Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
	Muut vesiliikelaituksen palveluihin liittyvät yhteisöt