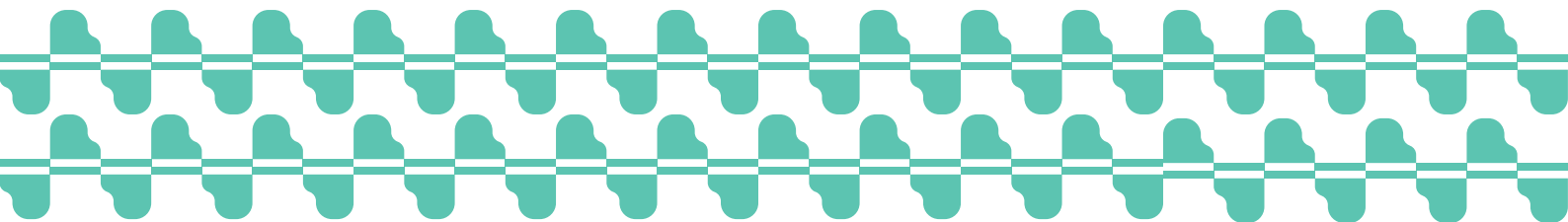


Konserniyhteisöjen tavoitteiden toteuma 6/2025

Talous- ja konsernijaosto 27.8.2025



SISÄLTÖ

TYTÄRYHTIÖRAPORTOINTI	3
JÄRVENPÄÄN MESTARIASUNNOT OY	4
MESTARITOIMINTA OY	8
KIINTEISTÖ OY JÄRVENPÄÄN TERVEYSTALO	12
JÄRVENPÄÄN PYSÄKÖINTI OY.....	16
KIINTEISTÖ OY AINOLAN PYSÄKÖINTI.....	20
TAVOITTEET MUILLE KONSERNIYHTEISÖILLE	23

TYTÄRYHTIÖRAPORTOINTI

Tytäryhtiöitä on pyydetty raportoimaan tilikauden 1.1. –30.6.2025 toteumat. Raportointia on pyydetty seuraavista aiheista:

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

Tämän lisäksi materiaali sisältää kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2025-28 ja tiedot yhtiön taloudesta sekä yleiskuvaukset omistukset tarkoituksesta ja yhtiön toiminta-ajatuksista.

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, "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

Toiminta on ollut suunnitelman mukaista, lukuun ottamatta arvioitua alhaisempaa käyttöastetta. Järvenpään vuokra-asuntojen yltäarjonnasta johtunutta vajaakäyttöä on paikattua vuokrankorotuksin sekä hoitokulujen säästötoimilla, joita on saatu mm. aktiivisilla hankintakilpailutuksilla, joita on toteutettu yhteistyössä Mestari-toiminnan kanssa. Talouden tasapainottamiseksi suuria perusparannuksia rahoitetaan ARA-rahoituksella.

Wärtsilänkatu 4:n (Pajalan Helmi) uudishankkeen rakennustyöt aloitettiin keväällä 2024 ja työt valmistuivat heinäkuussa 2025. Ara myönsi hankkeelle joulukuussa 2023 käynnistysavustuksen sekä 40 vuoden korkotukilainan. Kahdessa kerrostalossa on yhteensä 60 asuntoa.

Auertie 9:n käyttöiän päässään olleet kolme kerrostaloa on purettu. Kerrostaloissa oli 51 asuntoa.

Henkilöstön työtyytyväisyys on erittäin hyvällä tasolla.

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2025 - 2028

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot	Toteuma	Raportointi	Strategia
2025-2028	Yhtiön talous on tasapainossa ja toimintamme on hyvinvoinnin ja ympäristön näkökulmasta kestävä ja vaikuttava. Teemme vastuullisia päätöksiä ja investointeja tulevaisuuteen. Mestariasunnot huolehtii osaltaan MAL-sopimuksen mukaisesti kohtuuhintaisesta ara-vuokra-asuntotuotannosta.	Järvenpään Mestariasunnot Oy toimii ja määrittelee vuokrat omakustannusperiaatteella. Kaikki tulonlähteet tulevat vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Uusi Mestarihanke on työn alla Wärtsilänkatu 4:ssä (60 kerrostaloasuntoa). Mittarinkatu 6:n tyhjillään olevan rivitalotontin tulevaisuutta tutkitaan. Tonttivarannon ja olemassa olevien kiinteistöjen kehittämisen kautta uusia mestarihankkeita voidaan toteuttaa ainakin vuoteen 2028 saakka. Olemassa olevien asuinkiinteistöjen kiinteistökehitys tuo tulevaisuudessa mukanaan uutta asuntokantaa mm.	Etenee suunnitellusti	Yhtiön talousarvio on toteutunut pääosin suunnitellusti lukuun ottamatta arvioitua alempaa käyttöastetta. Vastuullisuustavoitteet ja investointipäätökset ovat toteutuneet suunnitelman mukaisesti. Uudisasuntohanke (Pajalan Helmi, Wärtsilänkatu 4, 60 asuntoa) aloitettiin keväällä 2024 ja työt valmistuivat heinäkuussa 2025. Auertie 9:n kerrostalot purettiin keväällä 2025. Kaavamuutosta tullaan toteuttamaan yhteistyössä kaupungin kanssa. Mittarinkatu 6:n tyhjän tontin tulevaisuutta tutkitaan.	T1

		lisäämällä tonttitehokkuutta. Kiinteistöjen kehittäminen voi tarkoittaa myös olemassa olevan asuntokannan purkamista uudisrakentamisen alta		Suurimmat PTS-hankkeet on rahoitettu korkotukilainoilla.	
2025-2028	Mestariasuntojen omistamien kohteiden energiatehokkuus paranee.	Kestävä kehitys ja elinkaariajattelu ovat kiinteistöjen arvon säilymisen ja talouden kannalta ohjaavana tekijänä. Uudis- ja perusparannushakkeissa kiinnitetään huomio energiatehokkuuteen sekä uusiutuvien energioiden hyödyntämiseen. Resurssiviisauden tiekartan toteutussuunnitelma ja -seuranta on työkaluna tavoitteiden saavuttamiseksi. Resurssiviisauden tiekarttaa kehitetään jatkuvasti	Etenee suunnitelusti	PTS-korjauksia tehdään suunnitelman mukaan. Näillä varmistetaan kiinteistökannan arvon säilyminen. Wärtsiläkatu 4 uudishanke toteutettiin A-energialuokkaan ja hankkeelle myönnettiin vihreä rahoitus. Kiinteistöjen lämmitysratkaisujen tehokkuus on parantunut Lean-Heat-tekoilyn ja Vantaan Energian kanssa tehdyllä yhteistyöllä	T1

Muut tavoitteet

Vanhan asuntokannan väliä asuntoja on muutettu kustannustehokkaammiksi mm. joustoasuntoratkaisuilla. Toimenpiteillä on saatu asunnot käytettävyydeltään tehokkaammaksi ja vastaamaan paremmin nykyistä kysyntää.

Tuloutus

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

Investoinnit

Pajalan Helmi, Wärtsiläkatu 4, uudishanke. 2 kerrostaloa, 60 asuntoa. Valmistui kesäkuussa 2025.

Jampankatu 9 ja 11, perusparannustyöt käynnistyivät maaliskuussa 2025 ja työt valmistuvat keväällä 2026.

Maljakatu 22, perusparannustyöt käynnistyivät toukokuussa 2025 ja valmistuvat alkuvuonna 2026.

PTS-korjauksia toteutetaan suunnitelman mukaan Mestariasuntojen kiinteistökantaan.

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt

Pajalan Helmi, Wärtsiläkatu 4, rahoitettiin korkotukilainalla sekä käynnistysavustuksella.

Jampankatu 9 ja 11 sekä Maljakatu 22, rahoitetaan perusparannuskorkotukilainoilla.

PTS-hankkeiden rahoittaminen tulorahoituksella sekä pankkilainalla.

Toiminnan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

Järvenpään vuokra-asuntojen yltarjonta on aiheuttanut käyttöasteen laskua.

Asukkaiden vuokranmaksukyvyyn heikkeneminen voi lisätä vuokrasaatavien kasvua.

Rahoituslaitosten tiukentuneet ehdot voivat lisätä rahoituskulujen kasvua.

Svenska Handelsbanken (SHB) on päättänyt vetäytyä Suomesta. Tämän takia SHB:ssa olevat lainat tulee uudelleen järjestellä muihin rahoituslaitoksiin. Kyseisissä lainoissa on Järvenpään kaupungin omavelkaisia takauksia, jotka tulee uusia. Uudelleen järjestelyt tullaan tekemään syksyllä 2025.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma, 1000 €		TOT 1-6					
	TP 2023	TP 2024	TA2025	2025	Enn 2025	Ero (€)	Ero-%
Liikevaihto	19 265	19 291	21 486	9 534	18 845	-2 641	-12 %
Liiketoiminnan muut tuotot	273	266	172	134	268	96	56 %
Valmistus omaan käyttöön	0	0	0	0	0	0	0 %
Materiaalit ja palvelut	0	0	0	0	0	0	0 %
Henkilöstökulut	-889	-952	-911	-618	-1 100	-189	21 %
Poistot ja arvonalentumiset	-4 068	-3 976	-4 100	-2 150	-4 300	-200	5 %
Liiketoiminnan muut kulut	-11 673	-10 160	-11 375	-5 319	-10 400	975	-9 %
Liiketulos = Liikevoitto	2 908	4 469	5 272	1 582	3 313	-1 959	-37 %
Rahoitustuotot	139	80	54	18	35	-19	-35 %
Rahoituskulut	-3 189	-3 948	-4 156	-1 861	-3 660	496	-12 %
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	-142	601	1 170	-261	-312	-1 482	-127 %
Tilinpäätössiirrot	216	-566	-1 170		312	1 482	-127 %
Verot						0	0 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta						0	0 %
Tilikauden tulos	74	35	0	-261	0	0	0 %

Tase, 1000 €		TOT 1-6					
	TP 2023	TP 2024	TA2025	2025	Enn 2025	Ero (€)	Ero-%
VASTAAVAA							
Pysyvät vastaavat	154 790	160 108	167 506	163 940	171 064	3 558	2 %
Aineettomat hyödykkeet	8	3	11	3	3	-8	-73 %
Aineelliset hyödykkeet	152 743	157 990	165 533	161 822	168 869	3 336	2 %
Sijoitukset	2 039	2 115	1 962	2 115	2 192	230	12 %
Vaihtuvat vastaavat	1 690	4 432	2 665	4 421	4 250	1 585	59 %
Vaihto-omaisuus	0	0	0	0	0	0	0 %
Saamiset	727	755	935	814	750	-185	-20 %
Rahoitusarvopaperit	0	0	0	0	0	0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	963	3 677	1 730	3 607	3 500	1 770	102 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	156 480	164 540	170 171	168 360	175 314	5 143	3 %

VASTATTAVAA							
Oma pääoma	3 569	3 604	3 568	3 307	3 603	35	1 %
Osakepääoma	1 120	1 120	1 120	1 120	1 120	0	0 %
Arvonkorotusrahasto	0	0	0	0	0	0	0 %
Muut omat rahastot	2 146	2 146	2 145	2 145	2 145	0	0 %
Ed. tilikausien voitto/tappio	229	303	303	303	338	35	12 %
Tilikauden voitto/tappio	74	35	0	-261	0	0	0 %
Vähemmistöosuus		0	0	0	0	0	0 %
Pakolliset varaukset	10 562	11 103	13 420	11 103	9 553	-3 867	-29 %
Laskennallinen verovelka		0	0	0	0	0	0 %
Vieras pääoma	142 349	149 833	153 183	153 950	162 158	8 975	6 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	133 287	141 127	144 499	144 278	150 000	5 501	4 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	9 062	8 706	8 684	9 672	12 158	3 474	40 %
Lainan lyhennykset	5 842	5 549	5 600	2 785	6 000	400	7 %
Saadut ennakot ja vakuudet	327	314	349	347	350	1	0 %
Muut lyhytaikaiset velat	2 893	2 843	2 735	6 540	5 808	3 073	112 %
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	156 480	164 540	170 171	168 360	175 314	5 143	3 %

Tunnusluvut,	TOT 1-6						
laskentakauden lopussa	TP 2023	TP 2024	TA2025	2025	Enn 2025	Ero (€)	Ero-%
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100	100	100	100	100	0	0 %
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %	0	0	0	0	0	0	0 %
Henkilöstöä keskimäärin	13	14	13	13	13	0	0 %
Investoinnit, 1000 €	6 047	9 283	11 275	5 997	16 411	5 136	46 %
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	4 991	4 991	4 991	4 991	4 991	0	0 %
Ulkoiset lainat, 1000 €	134 138	146 676	145 108	149 800	150 000	4 892	3 %
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	71 346	68 241	71 241	69 780	69 780	-1 461	-2 %
Kaupungin antolainat, 1000 €	4 991	4 991	4 991	4 991	4 991	0	0 %
Leasingvastuut, 1000 €	0	0	0	0	0	0	0 %
Kannattavuus							
Oman pääoman tuotto, %							
Sijoitetun pääoman tuotto, %							
Liikevoitto, %							
Vakavaraisuus							
Omavaraisuusaste, % (Arava)	9,05 %	8,96 %	10,00 %	8,25 %	7,52 %	0	-25 %
Maksuvalmius							
Current ratio	0,2	0,5	0,3	0,5	0,3	0	14 %
Quick ratio (Arava)	0,5	1,4	0,9	0,6	0,7	0	-20 %
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä							
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	0	0	0	0	0	0	0 %
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	1934	1395	1897	436	1000	-897	-47 %
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut							
Keskivuokra	14,25	14,94	15,52	14,13	14,13	-1	-9 %
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	0	0	0	0	0	0	0 %

Kannattavuusmittarit eivät toimi voittoa tavoittelemattomassa vuokrataloyhtiössä.

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

Mestaritoiminta Oy on uudistanut alkuvuoden 2025 aikana kiinteistöhuollon työntekemisen tavan, jotta kiinteistöhuolto tulee toimeen merkittävästi pienemmällä henkilöstömäärällä. Kiinteistöjohtamisen palvelualueen uusien palveluiden ylösnosto sekä mittarointi ja siihen liittyvä kehitystyö on tehty alkuvuonna 2025. Raportointityökalut on ylösnostettu kohdekohtaiseen raportointiin sekä Rakennuttamisen puolelle on luotu reaaliaikainen kustannusseurantatyökalu, joka on koekäytössä JYK laajennus työmaalla. Mestaritoiminta Oy luopuu kokonaisuudessaan vanhasta toiminnanohjausjärjestelmästä syyskuun 2025 loppuun mennessä.

Mestaritoiminta Oy:n omaan strategiakokonaisuuteen liittyvät toimenpiteet ja niiden tilanne on kuvattu seuraavassa taulukossa:

Yhtiön strateginen tavoite 2024-28	Keinot 2025	Toteuma	Raportointi
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: -Uusien palvelukokonaisuuksien pystyttäminen ja mittarointi -Kiinteistöhuollon uudenlaisen työtavan ylösnosto -Liiketoiminnan keskeisten tunnuslukujen vertailu muuhun markkinaan (KTI)
Yhtiö kehittää toiminnan tehokkuutta priorisoimalla tekemisiä erityisesti uudis- ja korjausrakentamisessa ja ylläpidossa sekä kiinnittämällä tarkemmin	Hyödynnämme järjestelmiä toiminnan kehittämisessä ja johdamme toimintaamme entistä enemmän	Etenee suunnitellusti	Q1-Q2:

huomiota kiinteistöjen elinkaaren kokonaishallintaan sparraamalla ja valmentamalla henkilöstöä sekä asiakkaita esimerkiksi parhaiden käytäntöjen käyttöönotossa.	tiedolla. Varmistamme, että toimintaamme koskevat tehtävät, rakenteet ja toimintamallit tukevat asetettujen tavoitteiden saavuttamista.		- Keskeisten toimintaa tukevien järjestelmien muutokset ja kustannustason leikkaus. - Tiedollajohtamisen hankkeet kuten PTS projektin käynnistäminen
Yhtiö sitoutuu kehittämään liiketoimintaa ja strategiaa sekä hiomaan palveluja toimintamallejaan yhdessä henkilöstön, asiakkaiden ja omistajien kanssa käymällä säännöllistä vuoropuhelua tarpeista ja prioriteeteista.	Panostamme aktiiviseen vuorovaikutukseen eri sidosryhmien (omistajat, asiakkaat, henkilöstö palvelukumppanit) kanssa.	Etenee suunnitellusti	Q1-Q2: -Palvelu- ja kumppanuussopimuksen ylösnosto ja uudet toiminnan rakenteet.
Kyvykkyytemme toimia muuttuvassa markkinassa ja vastata toimintaympäristön tarpeisiin on kiitettävällä tasolla.	Tunnistamme toimintaamme koskevat riskit ja varmistamme, että toimintamme on vastuullista.	Etenee suunnitellusti	Q1-Q2: -riskien hallintasuunnitelma on laadittu ja hyväksytty

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2025 - 2028

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot 2025	Toteuma	Raportointi	Strategia
2025–2028	Prosessien kehittäminen	Kaupungin ja Mestaritoiminnan uuteen palvelusopimukseen liittyvien uusien toimintamallien käyttöönotto ja onnistumisen seuranta.	Etenee suunnitellusti	Koko Mestaritoiminnan toiminta on uudelleen organisoitu, työtekemisen tavat on uudistettu, jotta toiminta pienemmällä henkilöstöllä onnistuu. Johtamisen prosesseja on uudistettu ja tehostettu. Kustannusseurannan raportointia on automatisoitu merkittävästi alkuvuoden aikana. Uuden palvelusopimuksen mukaiset uudet palvelut ovat käynnistetty, karkea mittaristo palvelun laadun seuraamiseksi on laadittu sekä vuosikello tehtäville on tehty.	P1
2025–28	Palvelujen markkinasuuntautunut hinnoittelu toteutuu	Hyödynnämme mitoitustyökalua palveluiden mitoituksessa. Mitoitustyökalu huomioi jokaisen kohteen sille ominaisin perustein.	Etenee suunnitellusti	Kiinteistöhuollon palvelut on mitoitettu ja mitoituksen mukainen budjetti on käytönotettu jo vuodelle 2025. KTI vertailutaso on saatu vuoden 2024 osalta ja vertailu vuoden 2025 tasoon on tekeillä.	T1
2025–28	Palvelujen laatutaso vastaa palvelusopimusta	Vuoden 2024 aikana tehtävä palvelusopimus määrittää halutun laatutason. Vuoden 2025 aikana panostamme erityisesti uusien palvelukonaisuuksien sekä laatutason seurantaan, jotta se toteutuu halutun mukaisena. Kaikissa sopimuksiin liittyvissä kilpailutuksessa hankinta-asiakirjojen laadinnassa on mukana myös tilaomistus tai asiakas. Laatutaso hankintojen osalta määräytyy näin ollen asiakkaiden tahtotilan mukaisesti.	Etenee suunnitellusti	Palveluiden osalta karkea mittaristo on luotu. Mittaristo toimii työkaluna palvelun laadun mittaamiseen sekä tarvittaessa poikkeamiin reagointiin.	P1

Tuloutustavoite

Mestaritoiminta ennakoi, että vuonna 2025 tehdään hieman voitollinen tulos. Tuloutus voi olla suuruusluokaltaan joitain kymmeniä tuhansia. Pieni tulos johtuu muutosneuvottelukustannusten kohdistumisesta tälle tilikaudelle. Ilman muutosneuvottelujen kuluja MT:n tulos olisi noin 2 % luokkaa.

Investoinnit

Mestaritoiminta Oy ei tee investointeja vuonna 2025.

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt

Mestaritoiminnan taloustilanne on vakaa haastavasta tilikaudesta ja säästöpainesta huolimatta. Mestaritoiminta ei ole nostanut tai nostamassa lainaa tilikaudella 2025.

Mestaritoiminta Oy:n kassan tilanne on hyvä ja näin ollen kestää myös hetkittäisiä poikkeustilanteita.

Mestaritoiminta Oy:n omistamaan Mannilantien liiketalon yhtiömuotoon suunnitellaan muutoksia, jotta Mestaritoiminnan ulosmyytävän palvelun In-house sääntely on paremmin hallittavissa.

Mestaritoiminta Oy reagoi syksyn 2025 aikana MT:n heikentyneeseen tilauskantaan.

Toiminnan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

Epävarmuus tulevaisuuden tilauskannan laajuudesta ja tulevien vuosien sopeutustarpeesta. Mestaritoiminta Oy:n on vaikea vastata tai suunnitella omaa toimintaansa, koska investoinnit, niiden aloitus ajankohta tulevien vuosien osalta on epävarma ja investointimäärä vaihtelee rajusti. MT muuttaa omaa toimintaansa siten, että se sopeutuu joustavammin tilauskannan heittelyyn.

Vuoden 2026 loppuun päättyvä Mestaritoiminta Oy:n ja Järvenpään kaupungin välinen sopimus on merkittävin riski toiminnan jatkuvuudelle. Mestaritoiminta Oy on tehostanut toimintaansa 25 % vuosien 2024/2025 välillä, millä on pyritty vastaamaan omistajan tahtotilaan. Työ toimintojen tehostamiseksi jatkuu.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma , 1000 €				TOT 1-6/25	Enn 2025	Ero (€)	Ero-%
	TP 2023	TP 2024	TA2025				
Liikevaihto	11 148	8 937	11 561	4 108	10 674	-887	-8 %
Liiketoiminnan muut tuotot	1 590	1 718	1 752	776	1 744	-8	0 %
Valmistus omaan käyttöön			0			0	0 %
Materiaalit ja palvelut	-6 133	-4 559	-7 122	-1 967	-6 879	243	-3 %
Henkilöstökulut	-3 764	-3 643	-3 479	-1 670	-3 185	294	-8 %
Poistot ja arvonalentumiset	-575	-534	-494	-243	-464	30	-6 %
Liiketoiminnan muut kulut	-1 559	-1 660	-1 637	-808	-1 553	84	-5 %
Liiketulos = Liikevoitto	707	259	581	196	337	-244	-42 %
Rahoitustuotot						0	0 %
Rahoituskulut	-292	-323	-276	-137	-263	13	-5 %
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	415	-64	305	59	74	-231	-76 %
Tilinpäätössiirrot						0	0 %
Verot	-83	-1	-61	-8	-16	45	-74 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta			0			0	0 %
Tilikauden tulos	332	-65	244	51	58	-186	-76 %

Tase, 1000 €				TOT 1-	Enn		
	TP 2023	TP 2024	TA2025	6/25	2025	Ero (€)	Ero-%
VASTAAVAA							
Pysyvät vastaavat	13 276	12 855	12 447	12 643	12 884	437	4 %
Aineettomat hyödykkeet	180	172	164	147	182	18	11 %
Aineelliset hyödykkeet	10 807	10 381	9 981	10 194	10 400	419	4 %
Sijoitukset	2 289	2 302	2 302	2 302	2 302	0	0 %
Vaihtuvat vastaavat	3 238	2 705	2 867	2 763	2 388	-479	-17 %
Vaihto-omaisuus	0	0	0	0	0	0	0 %
Saamiset	630	1 034	1 200	1 078	788	-412	-34 %
Rahoitusarvopaperit			0	0	0	0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	2 608	1 671	1 667	1 685	1 600	-67	-4 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	16 514	15 560	15 314	15 406	15 272	-42	0 %
VASTATTAVAA							
Oma pääoma	4 249	4 102	4 346	4 152	4 160	-186	-4 %
Osakepääoma	2	2	2	2	2	0	0 %
Arvonkorotusrahasto			0	0	0	0	0 %
Muut omat rahastot	1 157	1 157	1 157	1 157	1 157	0	0 %
Ed. tilikausien voitto/tappio	2 758	3 008	2 943	2 942	2 943	0	0 %
Tilikauden voitto/tappio	332	-65	244	51	58	-186	-76 %
Vähemmistöosuus	0	0	0			0	0 %
Pakolliset varaukset	0	0	0			0	0 %
Laskennallinen verovelka	0	0	0			0	0 %
Vieras pääoma	12 265	11 458	10 968	11 254	11 112	144	1 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	10 079	9 264	8 612	8 940	8 612	0	0 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 186	2 194	2 356	2 314	2 500	144	6 %
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	16 514	15 560	15 314	15 406	15 272	-42	0 %
Tunnusluvut,							
laskentakauden lopussa	TP 2023	TP 2024	TA2025	TOT 1-	Enn		
				6/25	2025	Ero (€)	Ero-%
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	57	57	57	57	57	0	0 %
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %	43	43	43	43	43	0	0 %
Henkilöstöä keskimäärin	67	63	54	54	54	0	0 %
Investoinnit, 1000 €						0	0 %
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €						0	0 %
Ulkoiset lainat, 1000 €	10 684	9 913	8 612	9 588	8 612	0	0 %
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	9 688	9 024	7 938	8 754	7 938	0	0 %
Kaupungin antolainat, 1000 €			0	0	0	0	0 %
Leasingvastuut, 1000 €	104	95	95	95	95	0	0 %
Kannattavuus							
Oman pääoman tuotto, %	7,81 %	-1,58 %	5,61 %	1,23 %	1,39 %		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,93 %	1,94 %	4,48 %	1,50 %	2,64 %		
Liikevoitto, %	6,34 %	2,90 %	5,03 %	4,77 %	3,16 %		
Vakavaraisuus							
Omavaraisuusaste, %	25,73 %	26,36 %	28,38 %	26,95 %	27,24 %	0	-4 %
Maksuvalmius							
Current ratio	1,5	1,2	1,2	1,2	1,2	0	-1 %
Quick ratio	1,5	1,2	1,2	1,2	1,2	0	-1 %
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä							
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	9 929	7 865	11 140	3857	9936	-1 204	-11 %
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	137	128	20	67	80	60	300 %
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut							
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	46	0				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 terveystalveta Keski-Uudenmaan hyvinvointialueella.

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

Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

Toiminta on ollut normaalia. Kiinteistön myyntiä on valmisteltu alkuvuoden 2025 aikana ja kesän jälkeen tiiviimmin. BDO on tekemässä myynnistä selvitystä, millä voi olla vaikutusta. Jos kiinteistö myydään, muuttuu yhtiön toiminta merkittäväällä tavalla.

Talous on toteutunut alkuvuonna suunnitellusti. Tilikauden loppupuolen ennustetaan myös toteutuvan talousarvion mukaisesti.

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2025 - 2028

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot	Toteuma	Raportointi	Strategia
2025-2028	Yhtiö tuottaa käyttäjilleen terveelliset ja turvalliset tilat	Tiloja käytetään ja ylläpidetään oikein ja energiatehokkaasti. Kohteen laadunhallinnallisiin kokonaisuuksiin keskitytään myös vuoden 2025 aikana. Vuosien 2026-2028 toteutettavat PTS tehtävät määritellään 2025.	Etenee suunnitellusti	Kiinteistön ylläpidon ja käyttäjän välinen suunniteltu yhteistyö. Säännölliset palveluntuottaja ja käyttäjä tapaamiset. Kiinteistön ylläpito on laadukasta ja dokumentoitua. Mahdollisiin puutteisiin on reagoitu. Siivouksen laadunhallintaan on panostettu alkuvuonna 2025. PTS tehtäviä tuleville vuosille ollaan määrittämässä tämän vuoden aikana.	P1
2025-2028	Yhtiö tuottaa käyttäjilleen hinnanaltaan kilpailukykyiset tilat	Yhtiön kustannusrakenne pidetään kilpailukykyisenä kiinteistön kunto ja käyttöikä ja yhtiön talous huomioiden. Yhtiö sekä Järvenpään kaupunki neuvottelee hyvinvointialueen kanssa uudesta vuokrasopimusmallista, jossa kaluston, siivouksen sekä laitteiden vastuut on jaettu paremmin.	Etenee suunnitellusti/viiästynyt	Yhtiö laatii säännöllisesti talousarvioraportin, jossa on huomioitu kustannusten jako suoriteperusteisesti. Yhtiön johto ei ole edistänyt vuokrasopimusmallin uudistamista alkuvuoden 2025 aikana.	T1

Tuloutus

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.

Yhtiö ei ole tehnyt investointeja alkuvuonna 2025.

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt

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 30.6.2025 38.536.097,80 €.

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalolle otettiin kesällä 2024 korkosuojausinstrumentti, joka suojaasi sen kokonaislainapäämää lisää 30 %. Aiemmin otettu korkosuojaussopimus päättyi tammikuussa 2025. Näin ollen ko. yhtiön lainasuojausaste on 30 %.

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 arvonnalisäpalautusvastuu. Palautusvastuu aikaa on 01.01.2025 alkaen jäljellä 2 vuotta. Kiinteistö on 100 % arvonnalisäverollisessa käytössä. Mikäli kiinteistö ei olisi arvonnalisäverollisessa käytössä, olisi riski joutua palauttamaan rakentamisesta tehtyjä arvonnalisäveroja palautusvastuun ajalta.

Yhtiön lainojen korot on sidottu 3kk Euribor korkoon.

Mahdollinen yhtiölle siirtyvä vuokraustoiminta aiheuttaa riskin yhtiön taloudelle.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma , 1000 €		TOT					
	TP 2023	TP 2024	TA2025	6/2025	Enn 2025	Ero (€)	Ero-%
Liikevaihto	2 450	2 565	2 520	1 281	2 520	0	0 %
Liiketoiminnan muut tuotot						0	0 %
Valmistus omaan käyttöön						0	0 %
Materiaalit ja palvelut						0	0 %
Henkilöstökulut	-7	-6	-6	-8	-10	-4	67 %
Poistot ja arvonalentumiset	-23	-158	-20	0	-109	-89	445 %
Liiketoiminnan muut kulut	-2 456	-2 395	-2 494	-1 211	-2 395	99	-4 %
Liiketulos	-36	6	0	62	6	6	
Rahoitustuotot	3 802	4 146	3 566	1 412	4 146	580	16 %
Rahoituskulut	-3 662	-4 152	-3 566	-599	-4 152	-586	16 %
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	104	0	0	875	0	0	0 %
Tilinpäätössiirrot			0			0	0 %
Verot						0	0 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta						0	0 %
Tilikauden tulos	104	0	0	875	0	0	0 %

Tase , 1000 €		TOT				Enn	
	TP 2023	TP 2024	TA2025	6/2025	2025	Ero (€)	Ero-%
VASTAAVAA							
Pysyvät vastaavat	51 123	50 966	50 847	50 966	50 857	10	0 %
Aineettomat hyödykkeet						0	0 %
Aineelliset hyödykkeet	51 123	50 966	50 847	50 966	50 857	10	0 %
Sijoitukset						0	0 %
Vaihtuvat vastaavat	926	1 429	800	1 570	800	0	0 %
Vaihto-omaisuus						0	0 %
Saamiset	461	511	400	394	400	0	0 %
Rahoitusarvopaperit						0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	465	918	400	1 176	400	0	0 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	52 049	52 395	51 647	52 536	51 657	10	0 %

VASTATTAVAA							
Oma pääoma	10 720	12 313	14 104	13 188	14 105	1	0 %
Osakepääoma	2	2	2	2	2	0	0 %
Arvonkorotusrahasto						0	0 %
Muut omat rahastot	10 718	12 310	14 102	12 310	14 102	0	0 %
Ed. tilikausien voitto/tappio		1	0	1	1	1	
Tilikauden voitto/tappio			0	875	0	0	0 %
Vähemmistöosuus						0	0 %
Pakolliset varaukset						0	0 %
Laskennallinen verovelka						0	0 %
Vieras pääoma	41 329	40 082	37 543	39 348	37 552	9	0 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	39 145	37 353	37 543	36 554	37 543	0	0 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 184	2 729		2 794	9	9	
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	52 049	52 395	51 647	52 536	51 657	10	0 %

Tunnusluvut.	TOT						
laskentakauden lopussa	TP 2023	TP 2024	TA2025	6/2025	Enn 2025	Ero (€)	Ero-%
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100	100	100	100	100	0	0 %
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %						0	0 %
Henkilöstöä keskimäärin						0	0 %
Investoinnit, 1000 €		2				0	0 %
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €						0	0 %
Ulkoiset lainat, 1000 €	40 739	39 335	37 353	38 536	37 353	0	0 %
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	40 739	39 335	37 353	38 536	37 353	0	0 %
Kaupungin antolainat, 1000 €						0	0 %
Leasingvastuut, 1000 €						0	0 %
Kannattavuus							
Oman pääoman tuotto, %	1 %	0 %	0 %	6,63 %	0,00 %	0,00 %	0 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %	7,27 %	8,37 %	6,90 %	2,96 %	8,04 %	1,13 %	16 %
Liikevoitto, %	4,24 %	0,00 %	0,00 %	4,84 %	0,24 %	0,24 %	✓
Vakavaraisuus							
Omavaraisuusaste, %	-134,5 %	-142,2 %	-139,0 %	25,10 %	27,31 %	166,35 %	-120 %
Maksuvalmius							
Current ratio	0,42	0,52		0,0	0,0		0 %
Quick ratio	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0 %
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä							
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €				1274	2505	2505	✓
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €				228	456	456	✓
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut							
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	0	0	0	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 käyttötarkoituksaan 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 päiväkotin Cooperin käyttöön.

Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen 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 paikoitus-aika 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.

Viimeisen vuoden aikana pysäköintiä on määritetty aikarajalliseksi, jotta se palvelisi paremmin Terveystalon asiakkaita.

Yhtiöt neuvottelevat uusista vuokrasopimuksista syksyn 2025 aikana. Siten, että ne vastaavat hyvinvointialueen yleistä tasoa.

Koy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti1:n parkkihallista on tehty markkinahintakartoitus Sitowisen toimesta. Keusoten on kiinnostunut parkkihallin ostamisesta.

Talous on toteutunut alkuvuonna 2025 suunnitellusti ja loppuvuoden osalta ennuste on, että sekin toteutuu talousarvionmukaisesti.

Parkkihallin myynnin suunnittelua on tehty alkuvuonna 2025 ja tiiviimmin kesän jälkeen. BDO on tekemässä selvitystä myynnistä kaupungin toimeksiannosta. Jos kiinteistö myydään, vaikuttaa se yhtiön toimintaan oleellisesti.

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2025 - 2028

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot	Toteuma	Raportointi	Strategia
2025-2028	Varmistetaan omistusten arvon säilyminen.	Selvitetään tontin jalostuspotentiaali ja sille toimenpiteet sekä vaikutukset	Etenee suunnitellusti	Tontti tullaan lohkomään, kun kiinteistö myydään. Lohkomisella tullaan vastaamaan ympäröivien kiinteistöjen tarpeisiin.	T1
2025-2028	Yhtiö tuottaa pysäköintiratkaisut omistajilleen kustannustehokkaasti.	Järvenpään pysäköinti – Terveyskeskuskampuksen välisen holding-rakenteen tarpeellisuus selvitetään vuoden 2025 aikana. Asia liittyy vahvasti Järvenpään Terveystalon yhtiömuodonmuutokseen sekä vuokrausmallin muuttumiseen.	Valmis/ Etenee suunnitellusti	Omistaja on teettänyt selvityksiä yhtiörakenteesta huomioiden tuleva lakimuutos. Pysäköintiä on määritetty aikarajalliseksi, jolloin se palvelee kohdetta paremmin. Tällä hetkellä valmistellaan parkkihallikiinteistön myyntiä, jolla on vaikutus yhtiön tulevaisuuteen.	T1

Tuloutus

Vuokraustoiminta on omakustannusvuokrausta 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-taloon 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.

Jos parkkihallikiinteistö myydään, ei investointitarpeita luonnollisesti ole.

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt

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 30.6.2025 5.404.683,42 €.

Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:lle otettiin huhtikuussa 2025 lisäkorkosuojaus, mikä nosti sen suojauksasteen kokonaisuudessaan 30 %:iin lainapääomasta.

Toiminnan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

Tytäryhtiö Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:llä on uudisrakentamiseen kohdistuva arvolisäveropalautusvastuu. Palautusvastuu aikaa on 01.01.2025 alkaen jäljellä 2 vuotta. Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:n kaikki autopaikat ovat arvonalisäverollisessa käytössä.

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

Yhtiön lainojen korot on sidottu 3kk euriboriin.

Jos parkkihallikiinteistö myydään, on merkittäviä vaikutuksia yhtiön toimintaa.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma, 1000 €				TOT			
	TP 2023	TP 2024	TA2025	6/2025	Enn 2025	Ero (€)	Ero-%
Liikevaihto						0	0 %
Liiketoiminnan muut tuotot	707	680	701	340	701	0	0 %
Valmistus omaan käyttöön						0	0 %
Materiaalit ja palvelut						0	0 %
Henkilöstökulut	-10	-13	-10	-4	-10	0	0 %
Poistot ja arvonalentumiset						0	0 %
Liiketoiminnan muut kulut	-697	-666	-691	-334	-691	0	0 %
Liiketulos	0	1	0	2	0	0	0 %
Rahoitustuotot						0	0 %
Rahoituskulut						0	0 %
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	0	1	0	2	0	0	0 %
Tilinpäätössiirrot						0	0 %
Verot						0	0 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta						0	0 %
Tilikauden tulos	0	1	0	2	0	0	0 %

<u>Tase,</u> 1000 €	TOT						
	TP 2023	TP 2024	TA2025	6/2025	Enn 2025	Ero (€)	Ero-%
VASTAAVAA							
Pysyvät vastaavat	4	3	3	3	3	0	0 %
Aineettomat hyödykkeet						0	0 %
Aineelliset hyödykkeet						0	0 %
Sijoitukset	4	3	3	3	3	0	0 %
Vaihtuvat vastaavat	52	117	52	117	53	1	2 %
Vaihto-omaisuus						0	0 %
Saamiset						0	0 %
Rahoitusarvopaperit						0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	52	117	52	117	53	1	2 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	56	120	55	120	56	1	2 %
VASTATTAVAA							
Oma pääoma	2	3	3	4	4	1	33 %
Osakepääoma	3	3	3	3	3	0	0 %
Arvonkorotusraho						0	0 %
Muut omat rahastot						0	0 %
Ed. tilikauden voitto/tappio		-1	0	1	1	1	
Tilikauden voitto/tappio	-1	1	0	0	0	0	0 %
Vähemmistöosuus						0	0 %
Pakolliset varaukset						0	0 %
Laskennallinen verovelka						0	0 %
Vieras pääoma	54	117	52	116	52	0	0 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	50	50	50	50	50	0	0 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	4	67	2	66	2	0	0 %
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	56	120	55	120	56	1	2 %
Tunnusluvut,							
laskentakauden lopussa	TP 2023	TP 2024	TA2025	TOT 6/2025	Enn 2025	Ero (€)	Ero-%
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100	100	100	100	100	0	0 %
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %						0	0 %
Henkilöstöä keskimäärin	1	1	1	1	1	0	0 %
Investoinnit, 1000 €						0	0 %
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	50	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 %
Kannattavuus							
Oman pääoman tuotto, %						0,00 %	0 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %						0,00 %	0 %
Liikevoitto, %						0,00 %	0 %
Vakavaraisuus							
Omavaraisuusaste, %							
Maksuvalmius							
Current ratio	13,00	1,75	26,00	1,77	26,50	0,50	2 %
Quick ratio	-0,1	0,0	-0,1	0,0	-0,1	0,0	0 %
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä							
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €						0	0 %
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €						0	0 %
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut							
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	0	0	0	0	0	0	0 %

KIINTEISTÖ OY AINOLAN PYSÄKÖINTI

Omistuksen tarkoitus

Kustannustehokkaan pysäköintiratkaisun järjestäminen alueen asukkaille ja lyhytaikaispysäköinnin tarpeisiin kiinteistön arvo säilyttäen.

Yhtiön toiminta-ajatus

Tarjota Ainolan kaupunginosalle pysäköintipaikoitusta niin asukkaiden kuin liityntäpysäköinnin käyttöön. Kohteessa on 400 autopaikkaa, joista 100 on varattu liityntäpysäköinnin käyttöön.

Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

Kohteessa on 401 autopaikkaa. Kohteen paikkojen vuokraustoimintaa hoitaa pysäköintioperaattori Moovy.

Kiinteistö otettiin käyttöön helmikuussa 2024. Kohteen autopaikkojen vuokrausaste oli vuonna 2024 10 % ja nyt vuokrausaste on 21 % luokkaa.

Talous on toteutunut tammi-kesäkuussa 2025 suunnitelman mukaisesti. Jotta talousarvio toteutuu suunnitellusti, edellyttää se vastikkeiden ja sijoitusten maksujen toteutumista.

Vuokrausasteen ei odoteta nousevan loppuvuonna merkittävästi ja vuokrausaste on tällä hetkellä n. 7 % suunniteltua jäljessä. Vuonna 2026 vuokrausasteen odotetaan kasvavan suunniteltuun tasoon, kun alueelle valmistuu kaksi uutta kerrostalokiinteistöä.

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2025 - 2028

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot 2025	Toteuma	Raportointi	Strategia
2025-28	Yhtiö tuottaa pysäköintiratkaisut omistajilleen kustannustehokkaasti.	Käytetään kiinteistöä vain tarvittavilta osin, tällä toimenpiteellä minimoidaan ylläpidolliset tehtävät kohteessa.	Toteutuu osittain, viivästynyt	Pysäköintiyhtiölle kilpailutettiin operaattoritoimija, joka hoitaa valvonnan, laskutuksen, perinnän ja tilittää tuotot yhtiölle. Sähköautojen latausratkaisu valmistuu elokuun 2025 loppuun mennessä. Hallinnolliset työtehtävät ovat kevenyneet operaattoritoimijan aloittamisen jälkeen.	P1

Tuloutustavoite

Ainolan pysäköinti yhtiöllä ei ole osingonjakokelpoisia varoja vuonna 2025.

Investoinnit

Kohteeseen on kilpailutettu sähköajoneuvojen latauspisteratkaisu. Kokonaisuudessaan latauspisteratkaisuinvestointi vuodelle 2025 on arvoltaan noin 50 000 euroa. Latauspisteitä rakennetaan 17 kpl. Sähköautojen latausinfraa laajennetaan kysynnän mukaan.

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2025

Yhtiökokous teki päätöksen SVOP-sijoituksesta 374 000 euroa.

Toiminnan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

Alueen hidas rakentuminen on ollut merkittävä riski aiempina vuosina. Nyt alueen rakentuminen on kiihtynyt ja ennakoimme, että vuonna 2026 olemme jo alkuperäisen suunnitelman mukaisessa vuokrausasteessa.

Kohteen liityntäpysäköinti on ollut erittäin vähäistä, sillä kaupunki tarjoaa ilmaista pysäköintiä radan toisella puolella.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma , 1000 €				TOT			
	TP 2023	TP 2024	TA 2025	6/2025	Enn 2025	Ero (€)	Ero-%
Liikevaihto	0	240	391	363	391	0	0 %
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0	0			0	0 %
Valmistus omaan käyttöön	0	0	0			0	0 %
Materiaalit ja palvelut	0	0	0			0	0 %
Henkilöstökulut	0	0	0	-2	-2	-2	
Poistot ja arvonalentumiset	0	-164	-156	0	-156	0	0 %
Liiketoiminnan muut kulut	0	-143	-170	-90	-170	0	0 %
Liiketulos = Liikevoitto	0	-67	65	271	63	-2	-3 %
Rahoitustuotot	0	0	0			0	0 %
Rahoituskulut	0	-212	-145	-68	-145	0	0 %
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	0	-279	-80	203	-82	-2	2 %
Tilinpäätössiirrot	0	0	0			0	0 %
Verot	0	0	0			0	0 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta	0	0	0			0	0 %
Tilikauden tulos	0	-279	-80	203	-82	-2	2 %

Tase , 1000 €				TOT		Enn	
	TP 2023	TP 2024	TA 2025	6/2025	2025	Ero (€)	Ero-%
VASTAAVAA							
Pysyvät vastaavat	118	7 254	7 153	7 254	7 098	-55	-1 %
Aineettomat hyödykkeet	0	0	0			0	0 %
Aineelliset hyödykkeet	118	7 254	7 153	7 254	7 098	-55	-1 %
Sijoitukset	0	0	0			0	0 %
Vaihtuvat vastaavat	128	773	90	1 295	403	313	348 %
Vaihto-omaisuus						0	0 %
Saamiset	28	7		802	313	313	
Rahoitusarvopaperit						0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	100	766	90	493	90	0	0 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	246	8 027	7 243	8 549	7 501	258	4 %

VASTATTAVAA							
Oma pääoma	100	4 080	4 393	4 657	4 651	258	6 %
Osakepääoma	10	10	10	10	10	0	0 %
Arvonkorotusräho						0	0 %
Muut omat rahastot	90	4 349	4 723	4 723	4 723	0	0 %
Ed. tilikauden voitto/tappio	0	-279	-260			260	0 %
Tilikauden voitto/tappio	0	0	-80	-76	-82	-2	2 %
Vähemmistöosuus						0	0 %
Pakolliset varaukset						0	0 %
Laskennallinen verovelka						0	0 %
Vieras pääoma	146	3 947	2 850	3 892	2 850	0	0 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	0	3 600	2 850	3 600	2 850	0	0 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	146	347		292		0	0 %
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	246	8 027	7 243	8 549	7 501	258	4 %

Tunnusluvut,	TOT						
laskentakauden lopussa	TP 2023	TP 2024	TA 2025	6/2025	Enn 2025	Ero (€)	Ero-%
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100	100	100	100	100	0	0 %
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %	0	0	0	0	0	0	0 %
Henkilöstöä keskimäärin	0	0	0	0	0	0	0 %
Investoinnit, 1000 €	118	0	0	0	0	0	0 %
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €		0	0	0	0	0	0 %
Ulkoiset lainat, 1000 €	0	3 800	2 850	3 600	2 850	0	0 %
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	0	3 040	2 280	2 880	2 280	0	0 %
Kaupungin antolainat, 1000 €		0	0	0	0	0	0 %
Leasingvastuut, 1000 €	0	0	0	0	0	0	0 %
Kannattavuus							
Oman pääoman tuotto, %	0,00 %	-8,10 %	-1,82 %	4,36 %	-1,76 %	0,06 %	-3 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %	0,00 %	-5,86 %	0,90 %	3,28 %	0,84 %	-0,06 %	-6 %
Liikevoitto, %		-178,8 %	16,62 %	74,66 %	16,11 %	-0,51 %	-3 %
Vakavaraisuus							
Omavaraisuusaste, %	40,68 %	52,93 %	60,65 %	54,47 %	62,01 %	1,35 %	2 %
Maksuvalmius							
Current ratio	0,9	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0 %
Quick ratio	0,9	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0 %
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä							
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	0	408,5	214	341	341	127	59 %
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	0	76,2	17,1	46	92	74,9	438 %
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut							
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	0	0	0	0	0	0	0 %

TAVOITTEET MUILLE KONSERNIYHTEISÖILLE

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 on raportoitu osavuosi-katsauksen yhteydessä ao. sitovuustason raporttiin sisällytettävässä osiossa.

Yhteisöille ei ole asetettu yhteisökohtaisia tavoitteita. Yleisesti tavoitteena on:

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

Raportointi	Yhteisö
Konsernipalvelut	Nimeltä mainitsemattomat ja palveluihin suoraan linkittymättömät yhteisöt
	Konsernipalvelujen toimialaan liittyvät yhteisöt
	Kiljavan Sairaala Oy
	Muut terveys- ja sosiaalipalveluihin liittyvät yhteisöt
Tilaomistus	Tilojen omistukseen liittyvät asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt
Kaupunkikehitys	Kiertokapula Oy
	Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
	Muut kaupunkikehityksen palveluihin liittyvät yhteisöt
KOM-myyntivoitot	Kiinteistöjen jalostukseen liittyvät yhteisöt
Opetus ja kasvatus	Keski-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä
	Muut opetuksen ja kasvatuksen palveluihin liittyvät yhteisöt
Hyvinvointi	Koy Järvenpään harjoitushalli
	Muut hyvinvoinnin palveluihin liittyvät yhteisöt
TE-palvelut	TE-palveluihin liittyvät yhteisöt
Järvenpään Vesi	Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymä
	Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
	Muut vesiliikelaitoksen palveluihin liittyvät yhteisöt