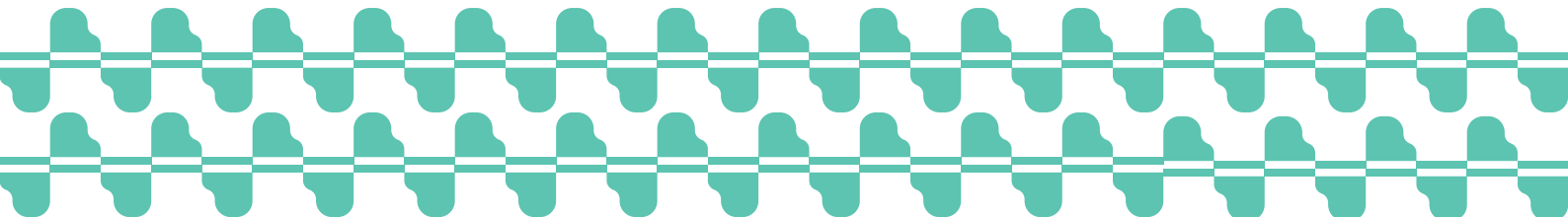


Konserniyhteisöjen tavoitteiden toteuma TP 2021

Talousjaosto 4.3.2022



TYTÄRYHTIÖRAPORTOINTI

Tytäryhtiöitä on pyydetty raportoimaan tilikauden 1.1. –31.12.2021 toteumat. Raportointia on pyydetty seuraavista aiheista:

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

Tämän lisäksi materiaali sisältää kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2021-23 ja tiedot yhtiön taloudesta.

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

Tunnuslukujen laskennassa on pyydetty käyttämään seuraavia kaavoja:

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

JÄRVENPÄÄN MESTARIASUNNOT OY

Yhtiön toiminta-ajatus

Toiminta-ajatus: Toimivia koteja elämän eri vaiheisiin, “sujuvaa asumista”.

Toimintaperiaate: Hallinnoida, vuokrata, ylläpitää ja rakentaa asuntokantaa kaupungin omistajapolitiikan ja yhtiön hallituksen päätösten mukaisesti. Kiinteistöjen hoito- ja ylläpitopalvelut sekä rakennustoiminta tuotetaan ensisijaisesti osakkuusyhtiö Mestaritoiminta Oy:n toimesta ja toissijaisesti ulkopuolisilta toimijoilta.

Mestariasunnot hallitsee ja ylläpitää Järvenpäässä vuokra-asuntotuotantoon tarkoitettuja kerros- ja pientaloja, harjoittaa rakennuttamistoimintaa sekä kiinteistöjen ylläpitoa ja vuokrausta.

Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

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

Järvenpään Mestariasunnot Oy:n liikevaihto vuonna 2021 oli 17.746 milj. € ja tulos tilinpäätös siirtojen jälkeen 21,08 €. Liikevaihto toteutui talousarvion mukaisesti ja näköpiirissä ei ole erityisiä riskejä sen suhteen myöskään vuonna 2022. Yhtiön liikevaihdon kehitys vuosille 2022-2023 määräytyy mahdollisista kustannusten nousuista ja valmistuvista uusista kiinteistöistä.

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

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

Asukashallintoa ja asukastoimintaa ylläpidetään sekä kehitetään muun muassa erilaisilla asukastapahtumilla.

Vuokrantarkistus 1.1.2021 alkaen (1,18 %) oli keskimäärin 0,15 euroa/m²/kk, mikä johti keskivuokraan 13,37 euroa/ m²/kk (mukana uudis- ja palvelutalot).

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

Välskärinkadun vuokrakiinteistön rakentaminen aloitettiin alkuvuonna 2021. Rakentaminen on edennyt niin, että joulukuun lopussa kiinteistön valmiusaste oli 91 prosenttia. Välskärinkadun vuokrakiinteistö valmistuu huhtikuussa.

Kiinteistönhoidon ja asiakaspalvelun korkea taso näkyy myönteisesti asukastytyväisyydessä. Vuoden 2021 osalta asukastytyväisyys nousi ennätykseensä ollen kouluarvosanoin ilmaistuna 9- (2020: 8½). Palveluita tullaan ylläpitämään hyvällä tasolla osakkuusyhtiö Mestaritoiminta Oy:n ja yhteistyökumppaneitten kanssa myös vuonna 2022.

Kiinteistöjen kunnossapidon ja perusparannuksien suunnittelussa asukasnäkökulmaa ylläpidetään. Rakentamisessa ja korjaustoiminnassa energiatehokkuus, turvallisuus ja terveellisyys ovat ykkössijalla.

Rakennushankkeita pyritään toteuttamaan matalasuhdanteen aikana edullisemmilla rakennuskustannuksilla, mikäli se on mahdollista. Järvenpään Mestariasunnot tasapainottaa Järvenpään kaupungin tavoitteiden mukaisesti asuntotuotantoa.

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

Kestävä kehitys ja elinkaariajattelu ovat kiinteistöjen arvon säilymisen ja talouden kannalta ohjaavana tekijänä. Entistä tärkeämmäksi on noussut kiinteistöjen energiatehokkuus ja ympäristömyönteisyys. Mestariasunnot toteuttaa jo kolmannen vastuullisuusraportin toiminnastaan.

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

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

Asunto-osuuskunta Silkki

Järvenpään Mestariasunnot Oy on Asunto-osuuskunta Silkin perustajajäsen.

Asunto-osuuskuntamalli on edennyt ja asunto-osuuskunta Silkki perustettiin 2020. Silkin ensimmäinen asuintalohanke Harjutie 15C:ssä on herättänyt paljon kiinnostusta ja kaikkiin asuntoihin on tehty asumissopimukset. Silkki on saanut paljon mediahuomiota mm. Helsingin Sanomien pääkirjoituksessa.

Rakentaminen lähti käyntiin vuoden 2021 alussa ja talon valmiusaste oli tammikuun 2022 lopussa 88 prosenttia. Asunto-osuuskunta Silkki on uudenlainen asukasvastuullinen pysyvästi kohtuuhintainen asumismalli omistusasumisen ja vuokra-asumisen väliin. Tavoitteena on myös vähentää yhtiön ja sitä kautta kaupunkikonsernin taseen velkamäärää. Järvenpään Mestariasuntojen rahoitusosuus on noin 7 %, mikä on kaupunginhallituksen omistajaohjauksen (5-20%) mukainen.

Silkin toinen hanke Wärtsilänkatu 4:ssä on suunnittelun alla. Ennakkomarkkinoinnin perusteella asunnoille on paljon kysyntää. Kaupunginhallitus päätti 14.6.2021 omistajaohjauksen samalla tavalla kuin ensimmäisessäkin hankkeessa.

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

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2021-23

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

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot	Toteuma	Raportointi	Strategia
2021-23	Mestariasunnot huolehtii osaltaan MAL-sopimuksen mukaisesta kohtuuhintaisesta aravuokra-asuntotuotannosta Tavoitteena on rakentaa noin 50 uutta asuntoa vuodessa.	Uusia Mestarihankkeita on työn alla Pajalan ja Loutin alueilla. Tonttivaranto on hyvä ja uusia Mestarihankkeita voidaan toteuttaa vuoteen 2025 saakka. Olemassa olevien asuinkiinteistöjen kiinteistökehitys tuo tulevaisuudessa mukanaan uutta asuntokantaa mm. lisäämällä tonttitehokkuutta. Kiinteistöjen kehittäminen voi tarkoittaa myös olemassa olevan	Etenee suunnitellusti.	Välskärinkatu 25:n vuokrakiinteistön 69 asuntoa valmistuu huhtikuussa 2022. Auertie 9:n kolmen kerrostalon vuokrakiinteistön kehittäminen on aloitettu. Asunto-osuuskunta Silkin Harjutie 15c:n	T1

		asuntokannan purkamista uudisrakentamisen alta.		osuuskuntakiinteistön 37 asuntoa valmistuu toukokuussa 2022.	
2021-23	Mestariasuntojen omistamien kohteiden energiatehokkuus paranee.	Kestävä kehitys ja elinkaariajattelu ovat kiinteistöjen arvon säilymisen ja talouden kannalta ohjaavana tekijänä. Uudis- ja perusparannushakkeissa kiinnitetään huomio energiatehokkuuteen sekä uusiutuvien energioiden hyödyntämiseen.	Etenee suunnitellusti.	Uusien hankkeiden kohdalla on huomioitu energiatehokkuus.	S5

Tuloutustavoite 2021

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

Järvenpään Mestariasunnot Oy maksaa omistajalleen Järvenpään kaupungille noin 5 miljoonan €:n määräisistä ns. tertiärlainoista 4 % korkoa eli yhteensä noin 200 tuhatta €.

Järvenpään Mestariasunnot Oy maksaa lainojen takausprovisioita Järvenpään kaupungille noin 115 tuhatta €/v.

Investoinnit

Suunnitteilla ja käynnissä olevia asuinrakennushankkeita:

- Pajalan alueelle Välskärinkatu 25. Asuntoja valmistuu vuonna 2022 ARAn korkotuella, 69 asuntoa
- Loutin alueelle valmistuu 2022 ensimmäinen asunto-osuuskunta Silkin asuinrakennus, Harjutie 15c:hen, 37 asuntoa
- Wärtsiläkatu 4, suunnitellaan asunto-osuuskunta Silkin toista asuinrakennusta
- Auertie 9:n kolmen kerrostalon vuokrakiinteistön kehittäminen on aloitettu.
- Mittarikatu 6 (18 asuntoa) sekä viereisen ostetun tontin kiinteistökehittämisen suunnittelu.

Suunnitellut rakenne- ja rahoitusjärjestelyt

Uudiskohteet rahoitetaan lähtökohtaisesti valtion takaamalla korkotukilainoilla ja perusparannukset rahoitetaan pääosin tulorahoituksella ja tarvittaessa rahalaitoslainoilla.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

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

Vuokra-asuntoyhtiöiden kiinteistövakuutus sopimusten solmiminen on vaikeutunut sekä vakuutusmaksujen ja omavastuuosuuksien hinnat ovat selkeästi nousseet. Kiinteistölainojen ehtona on, että kiinteistöllä on vakuutus. Tämän takia on erittäin tärkeää, että kiinteistöille on voimassa olevat kiinteistövakuutukset.

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

Arvio tulevasta kehityksestä

Asuntorakentaminen on ollut Järvenpäässä vilkasta ja lähitulevaisuudessa panostetaan yhä enemmän olemassa olevaan kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja täydennysrakentamiseen. Olemassa olevien asuinkiinteistöjen kiinteistökehitys tuo tulevaisuudessa mukanaan uutta asuntokantaa mm. lisäämällä tonttitehokkuutta. Kiinteistöjen kehittäminen voi tarkoittaa myös olemassa olevan asuntokannan purkamista uudisrakentamisen alta. Tästä esimerkkinä mm. Auertie 9:n kiinteistön kehittäminen.

Olemassa olevan rakennuskannan suunnitelmallinen perusparannus- sekä kunnossapitotoiminta on keskeinen toimintatapa kiinteistökannan arvon säilymisen kannalta.

Mestariasunnot tasapainottaa MAL-sopimuksen mukaisesti yhteistyössä Järvenpään kaupungin kanssa vuokra-asuntotuotantoa. Tavoitteena on rakentaa noin 50 uutta asuntoa vuodessa. Tätä tavoitetta toteutetaan osaltaan asunto-osuuskunta Silkin toimesta, jossa Mestariasunnot on perustajajäsen. Silkki tarjoaa asumisen vaihtoehdon vuokra-asumisen ja omistusasumisen välille.

Asuintalohankkeet toteutetaan energiatehokkaina ja uusiutuvia energialähteitä käyttämällä.

Asuntohakemusten määrä pysynee korkealla tasolla, vaikka kaupunkiin on rakennettu paljon uusia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Lainojen peruskorkotaso on pysynyt alhaisella tasolla, mutta samaan aikaan rahoituslaitokset ovat korottaneet lainojen marginaaleja. Korkotaso tulee jatkossa nousemaan, mutta korkoriskin vaikutus on maltillinen lainojen hajauttamisen ansiosta.

Laajoja perusparannuksia pyritään edelleen välttämään jatkuvalla kunnossapidolla ja peruskorjauksilla.

Selonteko konsernivalvonnasta

Kaupunki on päivittämässä konserniohjetta, joka otetaan käyttöön sen valmistuttua.

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

Kaupunkikonsernin johdon raportointi toteutetaan kaksi kertaa vuodessa.

Kerran vuodessa kaupunki järjestää omistajaohjauskeskustelutilaisuuden.

Yhtiöllä on sama tilintarkastaja kuin kaupungilla.

Yhtiön toimintaa ohjaavat mm. osakeyhtiölaki, hallituksen työjärjestys ja talousohje. Sisäistä valvontaa suoritetaan esimiesten toimesta mm. laskujen hyväksymiskäytännöillä sähköisessä järjestelmässä.

Merkittäviin riskeihin kuuluu mm. hankintamenettelyt, joissa käytetään apuna ulkopuolisia asiantuntijoita koko hankintaprosessin ajan.

Turvallisuuteen liittyviä riskejä ennaltaehkäistään turvallisuuspäällikön koordinoimin toimin. Henkilöstöön liittyviä kysymyksiä edistetään luottamiestapaamisilla.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma , 1000 €	TP 2020	TA 2021	TP 2021	Ero (€)	Ero %
Liikevaihto	17 566	17 987	17 746	241	-1,3 %
Liiketoiminnan muut tuotot	114	80	221	-141	176,3 %
Valmistus omaan käyttöön				0	0,0 %
Materiaalit ja palvelut				0	0,0 %
Henkilöstökulut	-744	-848	-830	-18	-2,1 %
Poistot ja arvonalentumiset	-3 940	-4 875	-3 860	-1 015	-20,8 %
Liiketoiminnan muut kulut	-9 549	-10 495	-11 412	917	8,7 %
Liiketulos = Liikevoitto	3 447	1 849	1 865	-16	0,9 %
Rahoitustuotot	204		212	-212	
Rahoituskulut	-1 560	-1 472	-1 422	-50	-3,4 %
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	2 091	0	655	-655	
Tilinpäätössiirrot	-2 091	0	-655	655	
Verot				0	0,0 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta				0	0,0 %
Tilikauden tulos	0	0	0	0	0,0 %

Tase , 1000 €	TP 2020	TA 2021	TP 2021	Ero (€)	Ero %
VASTAAVAA					
Pysyvät vastaavat	143 532	146 901	149 494	-2 593	2 %
Aineettomat hyödykkeet	4	7	8	-1	14 %
Aineelliset hyödykkeet	140 421	144 993	147 272	-2 279	2 %
Sijoitukset	3 107	1 901	2 214	-313	16 %
Vaihtuvat vastaavat	4 546	5 400	4 518	882	-16 %
Vaihto-omaisuus				0	0 %
Saamiset	272	600	876	-276	46 %
Rahoitusarvopaperit				0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	4 274	4 800	3 642	1 158	-24 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	148 078	152 301	154 012	-1 711	1 %
VASTATTAVAA					
Oma pääoma	3 343	3 414	3 343	71	-2 %
Osakepääoma	1 120	1 191	1 120	71	-6 %
Arvonkorotusrahasto				0	0 %
Muut omat rahastot	2 145	2 145	2 145	0	0 %
Ed. tilikausien voitto/tappio	78	78	78	0	0 %
Tilikauden voitto/tappio	0	0	0	0	0 %
Vähemmistöosuus				0	0 %
Pakolliset varaukset	10 924	9 000	11 579	-2 579	29 %
Laskennallinen verovelka				0	0 %
Vieras pääoma	133 811	139 887	139 090	797	-1 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	125 368	130 866	130 945	-79	0 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	8 443	9 021	8 145	876	-10 %
Lainan lyhennykset	5 384	4 876	4 895	-19	0 %
Saadut ennakot ja vakuudet	297	1 500	284	1 216	-81 %
Muut lyhytaikaiset velat	2 762	2 645	2 966	-321	12 %
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	148 078	152 301	154 012	-1 711	1 %

Tunnusluvut,					
laskentakauden lopussa	TP 2020	TA 2021	TP 2021	Ero (€)	Ero %
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100	100	100	0	0,0 %
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %				0	0,0 %
Henkilöstöä keskimäärin	12	11		11	0,0 %
Investoinnit, 1000 €	3 227	5 000	9 823	-4 823	96,5 %
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	4 991	4 991	4 991	0	0,0 %
Ulkoiset lainat, 1000 €	125 761	135 750	130 849	4 901	-3,6 %
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	80 842	80 000	78 500	1 500	-1,9 %
Kaupungin antolainat, 1000 €	4 990	4 990	4 991	-1	0,0 %
Leasingvastuut, 1000 €				0	0,0 %
Kannattavuus				0	0,0 %
Oman pääoman tuotto, %				0	0,0 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %				0	0,0 %
Liikevoitto, %				0	0,0 %
Vakavaraisuus				0	0,0 %
Omavaraisuusaste, % (Arava)	9,65 %	8,23 %	9,71 %		17,9 %
Maksuvalmius				0	0,0 %
Current ratio	0,5	0,6	0,6	0,0	-7,3 %
Quick ratio (Arava)	1,5	1,3	1,4		6,7 %
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä				0	0,0 %
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	7	0	0	0	0,0 %
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	801	700	1 048	-348	49,7 %
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut	TP 2020		TP 2021	Muutos	
Asukkaita, noin	3 500		3 300	-200	
Asuntoja	2 018		2 020	2	
Asuinpint. (valmiit)	108 648		108 682	34	
Asumisväljyys, m2/as	27		33	5,9	
Rakennusten tilavuus, m3	452 554		461 285	8 731	
Kokonaistuotot, Me	17,6		18,0	0,4	
Taseen loppusumma, Me	148,0		154,0	6,0	
Vieras pääoma, Me	134,0		139,1	5,1	
Vieras pääoma, €/as.m2	1 241		1 280	38,8	
Lainojen lyhennykset, Me	5,4		6,4	1,0	
Hoitokulut (pl. Hallinto & tekn.), €/m2/kk	6,68		8,02	1,3	
Halli. - ja tekn. palv, €/m2/kk	1,63		1,16	-0,5	
Pääomakulut, €/m2/kk	5,25		4,84	-0,4	
Käyttökorvaukset, €/m2/kk	0,39		0,45	0,1	
Keskivuokra, €/m2/kk	13,41	13,37	13,38	0,0	0,1 %
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	0	0	0	0	0,0 %

Kannattavuusmittarit eivät toimi voittoa tavoittelemattomassa vuokratyhtiössä.

MESTARITOIMINTA OY

Yhtiön toiminta-ajatus

Askel edellä. Tuotamme sujuvaa tulevaisuutta ja haluamme, että tilat tuottavat käyttäjilleen mielenrauhaa.

Tarjoamme asiakkaidemme kiinteistöille parhaan tulevaisuuden ylläpito- ja kehittämisspalveluillamme.

Mestaritoiminta vastaa kaupungin strategiatavoitteisiin mm. pitovoima, vetovoima, terveelliset ja turvalliset tilat.

Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

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

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

Mestaritoiminta Oy:n liikevaihto oli vuonna 2021 noin 15,3 miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja noin 0,5 miljoonaa euroa.

Toimitusjohtaja irtisanoutui 28.9.2021 henkilökohtaisista syistä. Hän kuitenkin jatkaa toimitusjohtajana, kunnes uusi toimitusjohtaja on valittu. Yhtiön hallitus päätti uuden toimitusjohtajan rekrytoinnin käynnistämisestä 26.10.2021.

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2021-23

Yhtiö on sitoutunut toteuttamaan Järvenpään kaupungin strategisia tavoitteita.

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

Harjulan koulun rakentaminen on käynnissä ja JYKin rakentaminen aloitettiin syyskuussa 2021.

Kaupungin olemassa olevaan kiinteistökantaa suoritetaan peruskorjauksia investointiohjelman mukaisesti.

Kiinteistöallianssisopimusrakennetta parannettiin vuoden 2021 aikana, joka hyväksytään vuoden 2022 aikana.

Tuloutustavoite 2021

Osinkoa suunnitellaan jaettavan omistajille Järvenpään kaupungille (57 %) ja Järvenpään Mestariasunnot Oy:lle (43 %) yhteensä noin 350 tuhatta €.

Investoinnit

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

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt

Mestaritoiminta Oy ei investoinut vuonna 2021 eikä siten tarvinnut lainarahoitusta vuonna 2021. Kaikki toiminnan kustannukset katetaan tulo-rahoituksella.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

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

Arvio tulevasta kehityksestä

Kiinteistöallianssi on Järvenpään kaupungin ja Mestaritoiminta Oy:n yhteinen kiinteistötoiminnasta vastaava organisaatio missä molemmat osapuolet sitoutuvat kaupungin kiinteistöavoitteisiin ja toimimaan kaupungin parhaaksi. Kiinteistöallianssia johtaa allianssin johtoryhmä. Kiinteistöallianssi aloitti toimintansa 1.1.2015 ja työ jatkuu edelleen. Kiinteistöallianssisopimusrakennetta parannettiin vuoden 2021 aikana, joka hyväksytään vuoden 2022 aikana.

Kiinteistöjen ylläpitotoiminnan laatu- ja palvelutaso ovat asukas- ja asiakastyytyväisyystutkimusten mukaan tavoitetasolla, mutta parannettavaakin löytyy. Kiinteistöallianssin ja Mestariasuntojen asakastyytyväisyyskyselyn palaute on ollut pääosin hyvää ja rohkaisevaa, jotka ohjaavat palvelutuotannon kehittämistä.

Mestaritoiminta toimii rakennuttajapalveluiden toteuttajana. Yhteistoiminta- ja allianssityyppisistä hankkeista on hyvät kokemukset ja ne parantavat rakentamisen tuottavuutta, madaltavat rakentamisen ja rakennuksen elinkaaren kustannustasoa sekä parantavat rakentamisen lopputuloksen laatua.

Kestävä kehitys, ympäristömyönteisyys ja elinkaariajattelu ovat palvelu- ja rakentamistoiminnan perustana. Tilojen terve sisäympäristö, energiatehokkuus, ekologisuus, vihreä rakentaminen sekä parannusrakentaminen tulevat olemaan keskeisessä tarkastelussa kaikissa rakentamishankkeissa sekä kiinteistöjen ylläpitotoiminnassa.

Selonteko konsernivalvonnasta

Kaupunki on päivittämässä konserniohjetta, joka otetaan käyttöön sen valmistuttua.

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

Kaupunkikonsernin johdon raportointi toteutetaan kaksi kertaa vuodessa.

Kerran vuodessa kaupunki järjestää omistajaohjauskeskustelutilaisuuden.

Yhtiöllä on sama tilintarkastaja kuin kaupungilla.

Kiinteistöallianssitoiminnan kautta konserniohjausta toteutetaan kiinteistöallianssijohtoryhmätyöskentelyllä. Ryhmässä on mukana kaupungin ylin johto.

Yhtiön toimintaa ohjaavat mm. osakeyhtiölaki, hallituksen työjärjestys ja talousohje. Sisäistä valvontaa suoritetaan esimiesten toimesta mm. laskujen hyväksymiskäytännöllä sähköisessä järjestelmässä.

Merkittäviin riskeihin kuuluu mm. hankintamenettelyt, joissa käytetään apuna ulkopuolisia asiantuntijoita koko hankintaprosessin ajan.

Turvallisuuteen liittyviä riskejä ennaltaehkäistään turvallisuuspäällikön koordinoimin toimin. Henkilöstöön liittyviä kysymyksiä edistetään luottamiestapaamisilla.

Ulkopuolisen auditoijan laatima selvitys toiminnasta ja turvallisuudesta toteutetaan vuosittain.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma , 1000 €	TP 2020	TA 2021	TP 2021	Ero (€)	Ero %
Liikevaihto	15 643	15 036	13 708	1 328	-8,8 %
Liiketoiminnan muut tuotot	1 562	1 609	1 567	42	-2,6 %
Valmistus omaan käyttöön	0	0	0	0	0,0 %
Materiaalit ja palvelut	-11 013	-10 507	-8 824	-1 683	-16,0 %
Henkilöstökulut	-3 360	-3 264	-3 612	348	10,7 %
Poistot ja arvonalentumiset	-694	-643	-654	11	1,7 %
Liiketoiminnan muut kulut	-1 441	-1 458	-1 469	11	0,8 %
Liiketulos = Liikevoitto	697	773	716	57	-7,4 %
Rahoitustuotot	0	0	0	0	0,0 %
Rahoituskulut	-182	-151	-167	16	10,6 %
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	515	622	549	73	-11,7 %
Tilinpäätössiirrot	0	0	0	0	0,0 %
Verot	-102	-131	-76	-55	-42,0 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta	0	0	0	0	0,0 %
Tilikauden tulos	413	491	473	18	-3,7 %

Tase , 1000 €	TP 2020	TA 2021	TP 2021	Ero (€)	Ero %
VASTAAVAA					
Pysyvät vastaavat	14 709	14 370	14 147	223	-2 %
Aineettomat hyödykkeet	153	130	80	50	-38 %
Aineelliset hyödykkeet	12 295	12 000	11 787	213	-2 %
Sijoitukset	2 261	2 240	2 280	-40	2 %
Vaihtuvat vastaavat	3 758	2 700	4 095	-1 395	52 %
Vaihto-omaisuus	0	0	0	0	0 %
Saamiset	1 501	1 200	1 333	-133	11 %
Rahoitusarvopaperit	0	0	0	0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	2 257	1 500	2 762	-1 262	84 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	18 467	17 070	18 242	-1 172	7 %
VASTATTAVAA					
Oma pääoma	3 985	4 050	4 058	-8	0 %
Osakepääoma	2	2	2	0	0 %
Arvonkorotusrahas	0	0	0	0	0 %
Muut omat rahastot	1 157	1 157	1 157	0	0 %
Ed. tilikausien voitto/tappio	2 413	2 400	2 426	-26	1 %
Tilikauden voitto/tappio	413	491	473	18	-4 %
Vähemmistöosuus	0	0	0	0	0 %
Pakolliset varaukset	0	0	0	0	0 %
Laskennallinen verovelka	0	0	0	0	0 %
Vieras pääoma	14 482	13 020	14 184	-1 164	9 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	12 032	11 544	11 210	334	-3 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 450	1 476	2 974	-1 498	101 %
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	18 467	17 070	18 242	-1 172	7 %

Tunnusluvut,						
laskentakauden lopussa	TP 2020	TA 2021	TP 2021	Ero (€)	Ero %	
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	57	57	57	0	0,0 %	
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %	43	43	43	0	0,0 %	
Henkilöstöä keskimäärin	61	62	63	-1	1,6 %	
Investoinnit, 1000 €	0	0	0	0	0,0 %	
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	0	0	0	0	0,0 %	
Ulkoiset lainat, 1000 €	12 032	11 544	11 900	-356	3,1 %	
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	11 200	11 200	10 648	552	-4,9 %	
Kaupungin antolainat, 1000 €	0	0	0	0	0,0 %	
Leasingvastuut, 1000 €	0	70	116	-46	65,7 %	
Kannattavuus				0	0,0 %	
Oman pääoman tuotto, %	10,36 %	12,12 %	11,76 %		-3,0 %	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,26 %	4,83 %	4,38 %		-9,2 %	
Liikevoitto, %	4,46 %	5,14 %	4,69 %		-8,8 %	
Vakavaraisuus						
Omavaraisuusaste, %	21,58 %	23,73 %	28,61 %		20,6 %	
Maksuvalmius						
Current ratio	1,5	1,8	1,4		-24,7 %	
Quick ratio	1,5	1,8	1,4		-24,7 %	
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä						
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	13 529	13 120	12 944	176	-1,3 %	
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	64	40	72	-32	80,0 %	
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut						
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	228	228	228	0	0	

KIINTEISTÖ OY JÄRVENPÄÄN TERVEYSTALO

Yhtiön toiminta-ajatus

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo on 100 % Järvenpään kaupungin omistama keskinäinen kiinteistö osakeyhtiö. Yhtiö omistamassa kiinteistössä tuotetaan sosiaali- ja terveystaloutta järvenpäläisille. Kiinteistö palvelee käyttäjiään energiatehokkaasti, luomalla turvallisen ympäristön siellä asioiville ja työskenteleville henkilöille. Järvenpään kaupunki on vuokrannut tilat Keusotelle 1.1.2019 alkaen.

Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

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

Yhtiön omistama kiinteistö on vuokrattu Keusote-kuntayhtymälle 1.1.2019, joka tuottaa kiinteistössä sosiaali- ja terveystaloutta järvenpäläisille. Omistaja Järvenpään kaupunki maksaa vastikkeena kiinteistön talousarvion mukaiset hoito- ja rahoituskulut. Hoitovastikkeet sisältävät kiinteistön sairaalasiivouksen siivoukset. Siivouksesta aiheutuvat kulut ovat noin 3,74 euroa/kk/m².

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

Ateria- ja siivouspalveluiden tuottajan Jatsi Oy:n omistajat päättivät käynnistää ko. palveluiden hankinnan sekä Jatsi Oy:n osakekaupan tarjouskilpailun perusteella. Tarjouskilpailussa on palveluiden hankinnan osalta ollut mukana myös Koy Järvenpään Terveystalo, joka ei ole Jatsi Oy:n omistaja. Hankintamenettelyn perusteella tarjouskilpailun voittajaksi valittiin Palmia Oy. Jatsi Oy myytiin kaikkine velvoitteineen ja yhtiön omistus siirtyi Palmia Oy:lle 1.9.2021 alkaen.

Yhtiön toimitusjohtaja on ollut 30.9.2021 asti Tero Passi. Tero Passi on pyytänyt eroa tehtävästään ja tämän vuoksi yhtiön hallitus on kokouksessaan 8.9.2021 valinnut uudeksi toimitusjohtajaksi Ansa Strandbergin.

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

Vuonna 2021 uusittiin vedenkäsittelylaitteistoa.

Yhtiö ei tavoittele voittoa.

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2021-23

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot	Toteuma	Raportointi	Strategia
2021-23	Yhtiö tuottaa käyttäjilleen terveelliset ja turvalliset tilat	Tiloja käytetään ja ylläpidetään oikein ja energiatehokkaasti.	Toteutunut	Tiloja käytetty koronan vuoksi poikkeuksellisella tavalla.	S4
2021-23	Yhtiö tuottaa käyttäjilleen hinnaltaan kilpailukykyiset tilat	Yhtiön kustannusrakenne pidetään kilpailukykyisenä kiinteistön kunto ja käyttöikä ja yhtiön talous huomioiden.	Toteutunut	Vallitseva tilanne (korona) aiheuttaa poikkeamaa tasaisten tilojen käytön osalta.	T3

Tuloutus

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

Investoinnit

Investoinneista on päättänyt allianssisopimuksen (NCC, Mestaritoiminta, Keusote ja Jatsi) mukaisesti 31.12.2021 asti. Mahdolliset tulevat investointitarpeet käsitellään ylläpitoprojektiryhmässä (YPR) ja sen jälkeen investoinneista päättää yhtiön hallitus. Vuosille 2021-2023 ei ole näkyvillä isompia investointeja.

Yhtiön PTS-suunnitelma päivitetään vuoden 2021 aikana ja päätöksen asiassa tekee yhtiön hallitus.

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt

Yhtiön tuotot muodostuvat perittävästä hoito – rahoitusvastikkeesta.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Vuonna 2018 tapahtuneiden vesivahinkojen käsittely saatiin ratkaisua 31.8.2021. Syntyneet kustannukset katettiin allianssitoiminnan osapuolten kesken varatusta bonuspoolista.

Arvio tulevasta kehityksestä

Yhtiön hallituksen päätöksellä 15.12.2021 allianssisopimus (NCC, Mestaritoiminta, Keusote ja Jatsi) on päättynyt 31.12.2021.

Vuoden 2022 aikana tullaan valmistelemaan yhteistyön toimintamalli käyttäjän, palveluntuottajien ja kiinteistöyhtiön välillä, jolla korvataan aikaisempi allianssitoiminta.

Selonteko konsernivalvonnasta

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

Kaupunkikonsernin johdon raportointi toteutetaan kaksi kertaa vuodessa.

Yhtiön toimintaa ohjaavat mm. osakeyhtiölaki, hallituksen työjärjestys ja talousohje. Sisäistä valvontaa suoritetaan esimiesten toimesta mm. laskujen hyväksymiskäytännöllä sähköisessä järjestelmässä.

Turvallisuuteen liittyviä riskejä ennaltaehkäistään turvallisuuspäällikön koordinoimiin toimiin.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma , 1000 €	TP 2020	TA 2021	TP 2021	Ero (€)	Ero %
Liikevaihto	2 298	2 382	2 369	13	-0,5 %
Liiketoiminnan muut tuotot	6			0	0,0 %
Valmistus omaan käyttöön				0	0,0 %
Materiaalit ja palvelut				0	0,0 %
Henkilöstökulut	-3	-6	-5	-1	-16,7 %
Poistot ja arvonalentumiset	-23		-36	36	
Liiketoiminnan muut kulut	-2 403	-2 376	-2 362	-14	-0,6 %
Liiketulos	-125	0	-34	34	
Rahoitustuotot	735	2 367	754	1 613	-68,1 %
Rahoituskulut	-667	-2 482	-664	-1 818	-73,2 %
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	-57	-115	56	-171	-148,7 %
Tilinpäätössiirrot		115		115	0,0 %
Verot				0	0,0 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta				0	0,0 %
Tilikauden tulos	-57	0	56	-56	

<u>Tase</u> , 1000 €	TP 2020	TA 2021	TP 2021	Ero (€)	Ero %
VASTAAVAA					
Pysyvät vastaavat	51 188	51 137	51 169	-32	0 %
Aineettomat hyödykkeet				0	0 %
Aineelliset hyödykkeet	51 188	51 137	51 169	-32	0 %
Sijoitukset				0	0 %
Vaihtuvat vastaavat	1 808	1539	1 398	141	-9 %
Vaihto-omaisuus				0	0 %
Saamiset	290	599	223	376	-63 %
Rahoitusarvopaperit				0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	1 518	940	1 175	-235	25 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	52 996	52 676	52 567	109	0 %
VASTATTAVAA					
Oma pääoma	6 871	9035	8 082	953	-11 %
Osakepääoma	2	2	2	0	0 %
Arvonkorotusrahassto				0	0 %
Muut omat rahastot	6 869	9 033	8 080	953	-11 %
Ed. tilikausien voitto/tappio				-56	56
Tilikauden voitto/tappio	0	0	56	-56	
Vähemmistöosuus				0	0 %
Pakolliset varaukset				0	0 %
Laskennallinen verovelka				0	0 %
Vieras pääoma	46 125	43641	44 485	-844	2 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	43 900	41 814	42 324	-510	1 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 225	1 827	2 161	-334	18 %
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	52 996	52 676	52 567	109	0 %
Tunnusluvut,					
laskentakauden lopussa	TP 2020	TA 2021	TP 2021	Ero (€)	Ero %
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100,0	100	100,0		
Henkilöstöä keskimäärin			0	0	0,00
Investoinnit, 1000 €			0	0	0,00
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €			0	0	0,00
Ulkoiset lainat, 1000 €	45 469	43 641	43 900	-259	0,01
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	45 469	43 641	43 900	-259	0,01
Kaupungin antolainat, 1000 €			0	0	0,00
Leasingvastuut, 1000 €				0	0,00
Kannattavuus				0	0,00
Oman pääoman tuotto, %	-1 %	0 %	0,69 %		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	1,07 %	4,88 %	1,25 %		-0,74
Liikevoitto, %	-2,48 %	0,00 %	2,36 %		
Vakavaraisuus					
Omavaraisuusaste, %					0,00
Maksuvalmius					
Current ratio	0,81	0,84	0,65		-0,23
Quick ratio	0,81	0,84	0,65		-0,23
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä					
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	3 890	4 749	4 749	0	0,00
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	60	124	1630	-1506	12,15
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut					
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €				0	0,00

JÄRVENPÄÄN PYSÄKÖINTI OY

(sisältää Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1)

Yhtiön toiminta-ajatus

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

Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

Yhtiö omistaa Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:n ja vuokraa Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:ssä sijaitsevat autopaikat Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalon käyttöön. Koy Terveystalo laskuttaa autopaikkavuokrat omistajaltaan eli Järvenpään kaupungilta. 10 autopaikkaa on Cooperin kulman päiväkodin käytössä. Järvenpään kaupunki vuokraa 355 autopaikkaa edelleen Keusotelle kiinteistössä asioivien ja työskentelevien henkilöiden käyttöön. Autopaikkoja ei tällä hetkellä vuokrata ulkopuolisille tahoille. Jatkossa As. Oy Kipinän ja As. Oy Liekin asukkaille tullaan vuokraamaan yhteensä 10 autopaikkaa.

Yhtiön toimitusjohtaja on ollut 30.9.2021 asti Tero Passi. Tero Passi on pyytänyt eroa tehtävästään ja tämän vuoksi yhtiön hallitus on kokouksessaan 8.9.2021 valinnut uudeksi toimitusjohtajaksi Ansa Strandbergin.

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2022-2025

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot	Toteuma	Raportointi	Strategia
2021-23	Varmistetaan omistusten arvon säilyminen.		Etenee suunnitellusti	Ylläpitoa on tehty suunnitelman mukaisesti.	
2021-23	Yhtiö tuottaa pysäköintiratkaisut omistajilleen kustannustehokkaasti.	Laajennustarpeiden yhteydessä selvitetään siirtyminen maksulliseen pysäköintiin.	Etenee suunnitellusti	Pysäköintiratkaisut tuotetaan suunnitellusti.	T3, T4

Tuloutus

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

Investoinnit

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

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2021

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

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Yhtiö pyysi verottajalta ohjausta pysäköintien ulosvuokraamisen arvonlisäverokohtelusta. Verottajan ohjaus 12.5.2021:

”Hakija ja osakas pyytävät Verohallintoa kirjallisella ohjauksella vahvistamaan, että suunniteltua pysäköintipaikkojen vuokraustoimintaa yrityksille ja yksityishenkilöille on pidettävä AVL 29 §:n 1 momentin 5 kohdan tarkoittamana pysäköintitoimintana, jonka harjoittamisesta hakijan on suoritettava arvonlisävero. Suunniteltuun toimintaan ei liity minkään muun kiinteistön osalta vuokrausta eivätkä hakija ja osakas omassa toiminnassaan muutoinkaan harjoita muun tilan kuin pysäköintipaikkojen vuokrausta.

Edellä mainittu huomioon ottaen, koska kaikkia hakijan pysäköintilaitoksessa sijaitsevia pysäköintipaikkoja tulnaisiin jatkossa käyttämään arvonlisäverollisessa vuokraustoiminnassa hakijan ei tarvitse tehdä kiinteistöinvestoinnin tarkistusta tilanteesta, jossa hakijan pysäköintipaikkoja tulnaisiin vuokraamaan yrityksille ja yksityishenkilöille.

Yhtiöjärjestyksen mukaan hakijan toimialana on omistaa tai maanvuokrasopimuksen tai muulla perusteella hallita Järvenpään kaupungin 6. kaupunginosan korttelissa 627 sijaitsevaa autopaikkojen korttelialuetta LPA-28 (kiinteistötunnus 186-6-638-4) sekä omistaa ja hallita alueelle rakennettavaa pysäköintilaitosta ja muita rakennuksia ja rakennelmia. Hakija 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. Hakija voi omistaa myös toimintaansa liittyvää irtainta omaisuutta. Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita tiloja yhtiön omistamassa pysäköintilaitoksessa yhteensä 8 617 m² (pysäköintirakennuksessa ja sen piha-alueella. Yhtiön välittömään hallintaan jäävät liikennealueet n. 136 m² sekä tekniset tilat n. 15 m² (sekä sisääntulo-/poistumistieportaat ja hissit).

Osakas omistaa 100 % hakijan osakekannasta. Osakas on vuokrannut hallinnassaan olevat hakijan pysäköintilaitoksen pysäköintipaikat tällä hetkellä Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalolle. Osakas on veloittanut vuokran arvonlisäverollisena. Osakkaan suunnitelmassa on tarjota jatkossa ko. pysäköintipaikkoja myös muille yrityksille ja yksityisille henkilöille lyhyt- tai pitkäaikaiseen pysäköintipaikkojen vuokraukseen.

Sekä hakija että osakas ovat hakeutuneet kiinteistön käyttöoikeuden luovuttajina arvonlisäverovelvollisten rekisteriin 25.11.2015 alkaen. Osakas on merkitty myös liiketoiminnasta arvonlisäverovelvollisten rekisteriin 1.10.2015 alkaen.

Verohallinto on antanut osakkaalle kirjallisen ohjauksen asiaan liittyen. Jos osakas veloittaa pysäköijältä pysäköintiin käytetyn ajan perusteella markkinaehtoisen hinnan, Verohallinto on katsonut, että sakkaan hakemuksella kerrotussa tulevassa tilanteessa osakkaan vuokraustoiminta kulkuneuvojen paikoitusta varten on arvonlisäverolain 29 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaista arvonlisäverollista toimintaa.”

Arvio tulevasta kehityksestä

Verottajalta saatiin ohjausta arvonlisäveromenettelyyn, jos parkkipaikkoja vuokrattaisiin ulkopuolisille. Tulevaisuudessa autopaikkoja on mahdollista vuokrata myös ulkopuolisille.

Selonteko konsernivalvonnasta

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

Kaupunkikonsernin johdon raportointi toteutetaan kaksi kertaa vuodessa.

Yhtiön toimintaa ohjaavat mm. osakeyhtiölaki, hallituksen työjärjestys ja talousohje. Sisäistä valvontaa suoritetaan esimiesten toimesta mm. laskujen hyväksymiskäytännöillä sähköisessä järjestelmässä.

Turvallisuuteen liittyviä riskejä ennaltaehkäistään turvallisuuspäällikön koordinoimiin toimiin.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma , 1000 €	TP 2020	TA 2021	TP 2021	Ero (€)	Ero %
Liikevaihto					
Liiketoiminnan muut tuotot	620	618	613	5	-0,8 %
Valmistus omaan käyttöön				0	0,0 %
Materiaalit ja palvelut				0	0,0 %
Henkilöstökulut	-5		-6	6	
Poistot ja arvonalentumiset				0	0,0 %
Liiketoiminnan muut kulut	-615	-618	-607	-11	-1,8 %
Liiketulos	0	0	0	0	0,0 %
Rahoitustuotot				0	0,0 %
Rahoituskulut				0	0,0 %
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	0	0	0	0	0,0 %
Tilinpäätössiirrot				0	0,0 %
Verot				0	0,0 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta				0	0,0 %
Tilikauden tulos	0	0	0	0	0,0 %

Tase , 1000 €	TP 2020	TA 2021	TP 2021	Ero (€)	Ero %
VASTAAVAA					
Pysyvät vastaavat	3	3	4	-1	33 %
Aineettomat hyödykkeet				0	0 %
Aineelliset hyödykkeet				0	0 %
Sijoitukset	3	3	4	-1	33 %
Vaihtuvat vastaavat	51	54	50	4	-7 %
Vaihto-omaisuus				0	0 %
Saamiset	1	0	-6	6	#JAKO/0!
Rahoitusarvopaperit				0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	50	54	56	-2	4 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	54	57	54	3	-5 %
VASTATTAVAA					
Oma pääoma	3	3	3	0	0 %
Osakepääoma	3	3	3	0	0 %
Arvonkorotusrahasto				0	0 %
Muut omat rahastot				0	0 %
Ed. tilikausien voitto/tappio	0	0	0	0	0 %
Tilikauden voitto/tappio				0	0 %
Vähemmistöosuus	0	0	0	0	0 %
Pakolliset varaukset	0	0	0	0	0 %
Laskennallinen verovelka	0	0	0	0	0 %
Vieras pääoma	51	54	51	3	-6 %
Pitkäaikainen vieras pääoma				0	0 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	51	54	51	3	-6 %
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	54	57	54	3	-5 %

Tunnusluvut,					
laskentakauden lopussa	TP 2020	TA 2021	TP 2021	Ero	Ero %
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100	100	100	0	0
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %				0	0
Henkilöstöä keskimäärin	1	1	1	0	0
Investoinnit, 1000 €				0	0
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	20	50	50	0	0
Ulkoiset lainat, 1000 €				0	0
Kaupungin takausvastuut, 1000 €				0	0
Kaupungin antolainat, 1000 €				0	0
Leasingvastuut, 1000 €				0	0
Kannattavuus				0	0
Oman pääoman tuotto, %			0,00 %	0	0
Sijoitetun pääoman tuotto, %			0,00 %	0	0
Liikevoitto, %			0,00 %	0	0
Vakavaraisuus				0	0
Omavaraisuusaste, %				0	0
Maksuvalmius				0	0
Current ratio			0,98	-0,98	▼
Quick ratio			0,98	-0,98	▼
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä				0	0
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €				0	0
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €				0	0
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut				0	0
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €				0	0