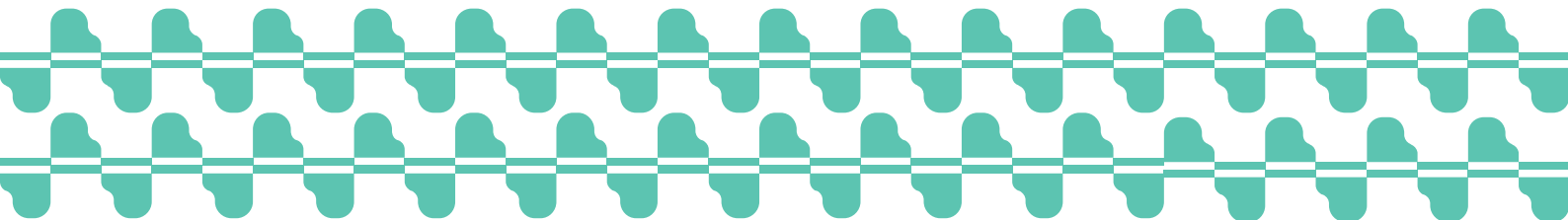


Konserniyhteisöjen tavoitteet 2023-26

Talousjaosto 2.11.2022



SISÄLTÖ

YLEISTÄ.....	2
TYTÄRYHTIÖTAVOITTEET JA -RAPORTOINTI.....	3
JÄRVENPÄÄN MESTARIASUNNOT OY.....	4
MESTARITOIMINTA OY	9
KIIINTEISTO OY JÄRVENPÄÄN TERVEYSTALO	12
JÄRVENPÄÄN PYSÄKÖINTI OY	15
TAVOITTEET MUILLE KONSERNIYHTESÖILLE	18

YLEISTÄ

Konsernilla tarkoitetaan emoyhteisön sekä yhden tai useamman juridisesti itsenäisen yhteisön muodostamaa taloudellista kokonaisuutta, jossa emoyhteisöllä on yksin tai yhdessä muiden konserniin kuuluvien yhteisöjen kanssa määräysvalta. Konsernisuhteen aikaansaava määräys-valtasuhde voi perustua myös siihen, että tytäryhteisöllä on yksin tai yhdessä muiden tytäryhteisöjen kanssa määräysvalta toisessa yhteisössä. Käsitteet konserni, määräysvalta sekä tytär- ja osakkuusyrittys on määritelty kirjanpitolaissa. Kuntalaissa määritelty kuntakonserni vastaa kirjanpitolain konsernia.

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

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

Omistajapolitiikassa noudatetaan kaupunginvaltuuston 15.11.2010 § 87 hyväksymää ja talousjohtajan päätöksellä tarkistettua omistajaohjeistusta. Kaupunginvaltuuston hyväksymä strategia ja kaupungin voimassa olevat henkilöstöohjeet sitovat konsernia soveltuvin osin. Omistajaohjeistus ja konserniohje ovat parhaillaan päivitettävänä.

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

Vuosille 2023-26 tavoitteet on asetettu neljälle tytäryhtiölle:

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

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

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

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

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

TYTÄRYHTIÖTAVOITTEET JA -RAPORTOINTI

Tytäryhtiöitä on pyydetty kuvaamaan talousarvioon liitettävään materiaaliin

- Yhtiön toiminta-ajatus
- Yleiskuvaus vuoden 2023 toiminnasta ja tulevasta kehityksestä
- Arvio liikevaihdon kehityksestä ja tuloksesta sekä suunnasta vuosille 2023-26
- Tuloutustavoite 2023
- Investoinnit 2023-26
- Suunnitellut rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2023
- Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Tämän lisäksi materiaali sisältää kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2023-26 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.

Yleiskuvaus vuoden 2023 toiminnasta ja tulevasta kehityksestä, arvio liikevaihdon kehityksestä ja tuloksesta sekä suunta vuosille 2024-26

Strategian 2022-2023 kantavana visiona on asukas edellä. Strategiakartan neljä päälinjaa on asiakas ja asiakaskokemus, palvelut ja prosessit, henkilöstö ja talous. Yrityksen yksiköiden omissa toimintasuunnitelmissa on huomioitu strategian päälinjaukset toiminnassa sekä toiminnan kehittämisessä.

Järvenpään Mestariasunnot Oy:n liikevaihto vuonna 2023 tulee talousarvion mukaan olemaan 19,6 milj. € ja tulos tilinpäätös siirtojen jälkeen 0,00 €. Yhtiön liikevaihdon kehitys vuosille 2024-2026 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 pääosin 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.

Vuokrantarkistus 1.1.2023 alkaen (4,32 %) on keskimäärin 0,59 euroa/m²/kk, mikä johtaa keskivuokraan 14,25 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.

Asunto-osuuskunta Silkin ensimmäinen asuintalohanke Harjutie 15c:ssä valmistui huhtikuussa 2022 ja kaikki asunnot ovat sopimuksella. Silkin toisen suunnittelu osoitteessa Wärtsilänkatu 4 on kesken ja sen kanssa on otettu aikalisä rakentamisen ja rahoituksen kustannusten kovan nousun johdosta. Mestariasunnot olisi mukana hankkeessa perustajajäsenen roolissa. Asunto-osuuskunta Silkki on uudenlainen asukasvastuullinen pysyvästi kohtuuhintainen asumismalli omistusasumisen ja vuokra-asumisen väliin. Tavoitteena on myös vähentää yhtiön ja sitä kautta kaupunkikonsernin taseen velkamäärää. Järvenpään Mestariasuntojen rahoitusosuus on kaupungin hallituksen omistajaohjauksen mukaisesti 5-20 prosenttia.

Asukashallintoa ja asukastoimintaa ylläpidetään aktiivisesti.

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

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

Kiinteistöjen kokonaisvaltainen PTS suunnittelu on jatkuva prosessi.

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

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

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

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2023-26

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	Strategia
2023-2026	Yhtiön talous on tasapainossa ja toimintamme on hyvinvoinnin ja ympäristön näkökulmasta kestävä ja vaikuttavaa. Teemme vastuullisia päätöksiä ja investointeja tulevaisuuteen. Mestariasunnot huolehtii osaltaan MAL-sopimuksen mukaisesta kohtuuhintaisesta ara-vuokra-asuntotuotannosta Tavoitteena on rakentaa noin 50 uutta asuntoa vuodessa.	Järvenpään Mestariasunnot Oy toimii ja määrittelee vuokrat omakustannusperiaatteella. Kaikki tulonlähteet tulevat vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Uusia Mestarihankkeita on työn alla Pajalan, Sorron ja Mittarin alueilla. Tonttivarannon ja olemassa olevien kiinteistöjen kehittämisen kautta uusia mestarihankkeita voidaan toteuttaa ainakin vuoteen 2026 saakka. Olemassa olevien asuinkiinteistöjen kiinteistökehitys tuo tulevaisuudessa mukanaan uutta asuntokantaa mm. lisäämällä tonttitehokkuutta. Kiinteistöjen kehittäminen voi tarkoittaa myös olemassa olevan asuntokannan purkamista uudisrakentamisen alta.	T1
2023-2026	Mestariasuntojen omistamien kohteiden energiatehokkuus paranee.	Kestävä kehitys ja elinkaariajattelu ovat kiinteistöjen arvon säilymisen ja talouden kannalta ohjaavana tekijänä. Uudis- ja perusparannushakkeissa kiinnitetään huomio energiatehokkuuteen sekä uusiutuvien energioiden hyödyntämiseen.	T1

Tuloutustavoite 2023

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 Järvenpäänkaupungille noin 110 tuhatta €/v.

Investoinnit 2023-26

Suunnitteilla ja käynnissä olevia asuinrakennushankkeita:

- Wärtsilänkatu 4, kaavoitus on valmis ja hanke toteutetaan joko asunto-osuuskunta Silkki-hankkeena tai Järvenpään Mestariasuntojen hankkeena. Hankkeessa on otettu aikalisä.
- Auertie 9, vanhan kiinteistö purku ja kiinteistön kehittäminen. Kohteessa majoittuu tällä hetkellä ukrainalaisia pakolaisia.
- Mittarikatu 6, vanhan kiinteistö purku ja kiinteistön kehittäminen

Suunnitellut rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2023

Uudiskohteet rahoitetaan lähtökohtaisesti Valtion takaamilla korkotukilainoilla ja perusparannukset rahoitetaan pääosin tulorahoituksella ja tarvittaessa rahalaitoslainoilla.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Venäjän hyökkäys Ukrainaan näkyy kaikessa taloudellisessa toiminnassa tällä hetkellä voimakkaasti. Kustannukset ovat kautta linjan nousseet. Rahoituskustannukset ovat nousseet nopeasti paljon. Inflaatio on noin 10 % viime vuoteen verrattuna. Tämä aiheuttaa vuokrien nostopaineita ja uusia hankkeita tulee uudelleen harkita. Kaupungin asettaman tavoitteen mukaan Järvenpään Mestariasuntojen tulisi rakentaa vuosittain keskimäärin 50 vuokra-asuntoa. Kyseessä olevan määrän tavoittelu voi sisältää riskin lähitulevaisuudessa, koska vuokra-asuntojen kysyntä voi olla vähäisempää. Ehdotamme, että määrästä sovitaan vallitsevan tilanteen ehdoilla yhteistyössä kaupungin kanssa.

Vuokria joudutaan nostamaan tuntuvammin kuin edellisinä vuosina. Perinteisesti muuttohalukkuus vähenee taloudellisesti vaikeina aikoina, joten käyttöasteen odotetaan pysyvän hyvällä tasolla.

Usein vuokranmaksukyvyyn alentuminen ja asumiseen liittyvät muut häiriöt kulkevat käsi kädessä. Vallitseva taloudellisesti haastava tilanne sekä koronaepidemianaika on johtanut vuokrasaamisten ja hoitokulujen kasvuun ja edelleen luottotappioiden nousuun. Tehokkaat perintätoimetkaan eivät kaikilta osin voi pelastaa tilannetta, koska kysymys on viimekädessä asukkaan vuokranmaksukyvyistä.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma , 1000 €	TP 2020	TP 2021	TA 2022	TPE 2022	TA 2023	Muutos- % 23/22	TS2024	TS2025	TS2026
Liikevaihto	17 566	17 746	18 079	18 365	19 590	8 %	19 982	20 381	20 789
Liiketoiminnan muut tuotot	114	221	126	96	172	37 %	175	179	183
Valmistus omaan käyttöön			0	0	0	0 %	0	0	0
Materiaalit ja palvelut			0	0	0	0 %	0	0	0
Henkilöstökulut	-744	-830	-902	-902	-975	8 %	-995	-1 014	-1 035
Poistot ja arvonalentumiset	-3 940	-3 860	-5 022	-3 734	-3 950	-21 %	-4 029	-4 110	-4 192
Liiketoiminnan muut kulut	-9 549	-11 412	-10 913	-12 599	-12 103	11 %	-12 345	-12 592	-12 844
Liiketulos = Liikevoitto	3 447	1 865	1 368	1 226	2 734	100 %	2 789	2 844	2 901
Rahoitustuotot	204	212	0	180	40				
Rahoituskulut	-1 560	-1 422	-1 368	-1 407	-2 458	80 %	-2 507	-2 557	-2 608
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	2 091	655	0	-1	316		282	287	293
Tilinpäätössiirrot	-2 091	-655	0	1	-316		-282	-287	-293
Verot			0	0		0 %			
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta			0	0		0 %			
Tilikauden tulos	0	0	0	0	0	0 %	0	0	0

Tase, 1000 €									
	TP 2020	TP 2021	TA 2022	TPE 2022	TA 2023	Muutos- % 23/22	TS2024	TS2025	TS2026
VASTAAVAA									
Pysyvät vastaavat	143 532	149 494	147 428	152 081	155 590	6 %	159 505	163 498	167 571
Aineettomat hyödykkeet	4	8	4	17	15	275 %	13	11	9
Aineelliset hyödykkeet	140 421	147 272	145 446	149 850	153 690	6 %	157 607	161 602	165 677
Sijoitukset	3 107	2 214	1 978	2 214	1 885	-5 %	1 885	1 885	1 885
Vaihtuvat vastaavat	4 546	4 518	4 269	3 097	3 348	-22 %	3 597	3 872	4 188
Vaihto-omaisuus			0	0	0	0 %	0	0	0
Saamiset	272	876	269	1 334	920	242 %	960	970	980
Rahoitusarvopaperit			0	0	0	0 %	0	0	0
Rahat ja pankkisaamiset	4 274	3 642	4 000	1 763	2 428	-39 %	2 637	2 902	3 208
VASTAAVAA YHTEENSÄ	148 078	154 012	151 697	155 178	158 938	5 %	163 102	167 370	171 759
VASTATTAVAA									
Oma pääoma	3 343	3 343	3 343	3 344	3 343	0 %	3 343	3 343	3 343
Osakepääoma	1 120	1 120	1 120	1 120	1 120	0 %	1 120	1 120	1 120
Arvonkorotusrahasasto			0	0	0	0 %	0	0	0
Muut omat rahastot	2 145	2 145	2 145	2 145	2 145	0 %	2 145	2 145	2 145
Ed. tilikausien voitto/tappio	78	78	78	79	78	0 %	78	78	78
Tilikauden voitto/tappio	0	0	0	0	0	0 %	0	0	0
Vähemmistöosuus					0	0 %	0	0	0
Pakolliset varaukset	10 924	11 579	9 750	11 578	11 894	22 %	12 176	12 463	12 756
Laskennallinen verovelka					0	0 %	0	0	0
Vieras pääoma	133 811	139 090	138 604	140 257	143 702	4 %	147 583	151 564	155 660
Pitkäaikainen vieras pääoma	125 368	130 945	130 579	131 560	135 501	4 %	139 366	143 342	147 415
Lyhytaikainen vieras pääoma	8 443	8 145	8 025	8 697	8 201	2 %	8 217	8 223	8 244
Lainan lyhennykset	5 384	4 895	5 022	5 477	5 420	8 %	5 380	5 329	5 293
Saadut ennakot ja vakuudet	297	284	305	309	311	2 %	317	324	330
Muut lyhytaikaiset velat	2 762	2 966	2 698	2 911	2 470	-8 %	2 519	2 570	2 621
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	148 078	154 012	151 697	155 178	158 938	5 %	163 102	167 370	171 759
Tunnusluvut,									
laskentakauden lopussa	TP 2020	TP 2021	TA 2022	TPE 2022	TA 2023	Muutos- % 23/22	TS2024	TS2025	TS2026
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100	100	100	100	100	0 %	100	100	100
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %			0	0	0	0 %	0	0	0
Henkilöstöä keskimäärin	12		12	13	12	0 %	12	12	13
Investoinnit, 1000 €	3 227	9 823	5 475	6 355	7 790	42 %	7 946	8 105	8 267
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	4 991	4 991	4 991	4 991	4 991	0 %	4 991	4 991	4 991
Ulkoiset lainat, 1000 €	125 761	130 849	130 610	132 046	135 930	4 %	139 755	143 680	147 717
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	80 842	78 500	80 000	75 631	76 931	-4 %	78 470	80 039	81 640
Kaupungin antolainat, 1000 €	4 990	4 991	4 991	4 991	4 991	0 %	4 991	4 991	4 991
Leasingvastuut, 1000 €			0		0	0 %	0	0	0
Kannattavuus									
Oman pääoman tuotto, %	<i>Ei toimi vuokratyöyhtiössä.</i>								
Sijoitetun pääoman tuotto, %	<i>Ei toimi vuokratyöyhtiössä.</i>								
Liikevoitto, %	<i>Ei toimi vuokratyöyhtiössä.</i>								
Vakavaraisuus									
Omavaraisuusaste, % (Arava)	9,65 %	9,71 %	8,65 %	9,64 %	9,61 %	11 %	9,53 %	9,46 %	9,39 %
Maksuvalmius									
Current ratio	0,5	0,6	0,5	0,4	0,4	-23 %	0,4	0,5	0,5
Quick ratio (Arava)	1,5	1,4	1,4	1,0	1,2	-15 %	1,3	1,3	1,4
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä									
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	7	0	0	0	0	0 %	0	0	0
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	801	1 048	740	800	820	11 %	836	853	870
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut									
Keskivuokra	13,41	13,38	13,53	13,66	14,25	5 %	14,54	14,83	15,12
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	0	0	0	0	0	0 %	0	0	0

MESTARITOIMINTA OY

Yhtiön toiminta-ajatus

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

Tarjoamme asiakkaidemme kiinteistöille parhaan tulevaisuuden ylläpito- ja kehittämispalveluillamme.

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

Yleiskuvaus vuoden 2023 toiminnasta ja tulevasta kehityksestä, arvio liikevaihdon kehityksestä ja tuloksesta sekä suunta vuosille 2024-26

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

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

Mannilantien liiketalon tiloja jää tyhjilleen vuoden 2023 alusta alkaen kaupungin ja mestareitten siirryttyä Perhelään. Neuvotteluita vuokrauksesta on aloitettu.

Mestaritoiminta Oy:n liikevaihto tulee olemaan vuonna 2023 noin 18,2 miljoonaa € ja tulos ennen veroja noin 0,4 miljoonaa €.

Tulos syntyisi Mestaritoiminta Oy:n omistamien kiinteistöjen vuokratuotoista. Päiväkotien vuokratuotot (0,3 miljoonaa €) tullaan käyttämään niiden korjaamiseen tulevaisuudessa.

Allianssitoiminta on laaditun talousarvion mukaan tappiollista n. 9 000 €.

Allianssin kiinteistöbudjetti on laaditussa talousarviossa alijäämäinen 48 000 €.

Talousarvio sisältää 2,5 % korotukset Mestaritoiminnan kaupungille lisälaskutettavissa palveluissa.

Mestaritoiminnan olennaisia kaupungin hankkeita ovat mm. Järvenpään yhteiskoulun valmistuminen maaliskuussa 2023, Kansakoulunkatu 1 kiinteistön remontin suunnittelu, Vihtakadun koulun muutostyö sekä Mankalan koulun remontin valmistelu.

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2023-26

Yhtiö on sitoutunut toteuttamaan Järvenpään kaupungin strategisia tavoitteita.

Kiinteistöallianssi ja Mestaritoiminta luovat edellytykset tehokkaalle tilojen käytölle.

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot	Strategia
2023-2026	Tilojen käytön ja ylläpidon perusasiat ovat kunnossa. Mestaritoiminnan laatutaso on säädetty kaupungin tahtotilan mukaiseksi.	Tilat rakennetaan oikein, niitä käytetään oikein ja niitä ylläpidetään oikein (ml. puhtaanapito). Määritetään kaupungin kanssa haluttu laatutaso.	P1
2023-2026	Kiinteistötietojen ajantasaisuus	Mestaritoiminta Oy kehittää kiinteistökohtaista tietoa (kustannus, palvelu) päätöksenteon tueksi yhteistyössä kaupungin kanssa.	T1
2023-2026	Prosessien kehittäminen	Kehitetään kaupungin kanssa yhteistyössä kiinteistöjä koskevat prosessit siten, että tehokkuus ja oikea-aikaisuus toteutuu.	P1

Tuloutustavoite 2023

Vallitsevan taloustilanteen vuoksi Mestaritoiminta Oy esittää, että osinkoa ei jaettaisi vuonna 2024.

Investoinnit 2023-26

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

Mannilantien liikekiinteistön kaavakehitys toteutetaan yhteistyössä kaupunkikehityksen ja naapurikiinteistöjen kanssa vuoden 2025 loppuun mennessä.

Suunnitellut rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2023

Mestaritoiminta Oy ei investoi eikä siten tarvitse lainarahoitusta vuonna 2023. Kaikki toiminnan kustannukset katetaan tulorahoituksella.

Närekadun päiväkodin sijaintia sekä sijoittumista palveluverkkoon tarkastellaan vuoden 2023 aikana. Tämä voi johtaa myös päiväkodin myymiseen kaupungille.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma, 1000 €							Muutos-			
	TP 2020	TP 2021	TA 2022	TPE 2022	TA 2023	% 23/22	TS2024	TS2025	TS2026	
Liikevaihto	15 643	13 708	15 178	14 593	16 530	9 %	15 300	15 300	15 600	
Liiketoiminnan muut tuotot	1 562	1 567	1 539	1 557	1 627	6 %	1 545	1 545	1 560	
Valmistus omaan käyttöön	0	0	0		0	0 %	0	0	0	
Materiaalit ja palvelut	-11 013	-8 824	-10 073	-9 750	-11 258	12 %	-10 400	-10 400	-10 600	
Henkilöstökulut	-3 360	-3 612	-3 787	-3 700	-3 964	5 %	-3 870	-3 870	-3 940	
Poistot ja arvonalentumiset	-694	-654	-649	-571	-514	-21 %	-490	-490	-450	
Liiketoiminnan muut kulut	-1 441	-1 469	-1 397	-1 512	-1 748	25 %	-1 448	-1 448	-1 500	
Liiketulos = Liikevoitto	697	716	811	617	673	-17 %	637	637	670	
Rahoitustuotot	0	0			0	0 %				
Rahoituskulut	-182	-167	-108	-118	-228	111 %	-230	-230	-233	
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	515	549	703	499	445	-37 %	407	407	437	
Tilinpäätössiirrot	0	0			0	0 %				
Verot	-102	-76	-141	-99	-89	-37 %	-81	-81	-92	
Vähemmistöosuus tilikauden tulokse	0	0			0	0 %	0	0		
Tilikauden tulos	413	473	562	400	356	-37 %	326	326	345	

Tase, 1000 €	Muutos-								
	TP 2020	TP 2021	TA 2022	TPE 2022	TA 2023	% 23/22	TS2024	TS2025	TS2026
VASTAAVAA									
Pysyvät vastaavat	14 709	14 147	14 141	13 738	13 650	-3 %	13 625	13 601	13 411
Aineettomat hyödykkeet	153	80	80	58	50	-38 %	45	60	50
Aineelliset hyödykkeet	12 295	11 787	11 800	11 400	11 320	-4 %	11 300	11 280	11 100
Sijoitukset	2 261	2 280	2 261	2 280	2 280	1 %	2 280	2 261	2 261
Vaihtuvat vastaavat	3 758	4 095	2 438	2 721	2 760	13 %	2 760	2 684	2 519
Vaihto-omaisuus	0	0	0		0	0 %	0	0	0
Saamiset	1 501	1 333	1 100	1 362	1 360	24 %	1 360	1 200	1 300
Rahoitusarvopaperit	0	0	0		0	0 %	0	0	
Rahat ja pankkisaamiset	2 257	2 762	1 338	1 359	1 400	5 %	1 400	1 484	1 219
VASTAAVAA YHTEENSÄ	18 467	18 242	16 579	16 459	16 410	-1 %	16 385	16 285	15 930
VASTATTAVAA									
Oma pääoma	3 985	4 058	4 360	4 359	4 560	5 %	4 885	4 985	4 930
Osakepääoma	2	2	2	2	2	0 %	2	2	2
Arvonkorotusrahasto	0	0	0		0	0 %	0	0	
Muut omat rahastot	1 157	1 157	1 157	1 157	1 157	0 %	1 157	1 157	1 157
Ed. tilikauden voitto/tappio	2 413	2 426	2 724	2 800	3 045	12 %	3 400	3 500	3 426
Tilikauden voitto/tappio	413	473	477	400	356	-25 %	326	326	345
Vähemmistöosuus	0	0	0		0	0 %	0	0	0
Pakolliset varaukset	0	0	0		0	0 %	0	0	0
Laskennallinen verovelka	0	0	0		0	0 %	0	0	0
Vieras pääoma	14 482	14 184	12 219	12 100	11 850	-3 %	11 500	11 300	11 000
Pitkäaikainen vieras pääoma	12 032	11 210	11 200	11 100	10 850	-3 %	10 700	10 500	10 300
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 450	2 974	1 019	1 000	1 000	-2 %	800	800	700
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	18 467	18 242	16 579	16 459	16 410	-1 %	16 385	16 285	15 930

Tunnusluvut,	Muutos-								
laskentakauden lopussa	TP 2020	TP 2021	TA 2022	TPE 2022	TA 2023	% 23/22	TS2024	TS2025	TS2026
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	57	57	57	57	57	0 %	57	57	
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiös	43	43	43	43	43	0 %	43	43	
Henkilöstöä keskimäärin	61	63	63	67	67	6 %	67	67	
Investoinnit, 1000 €	0	0	0						
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	0	0	0						
Ulkoiset lainat, 1000 €	12 032	11 900	11 200	11 100	10 850	-3 %	10 700	10 500	
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	11 200	10 648	7 000	10 188	7 000	0 %	7 000	7 000	
Kaupungin antolainat, 1000 €	0	0	0		0	0 %	0	0	
Leasingvastuut, 1000 €	0	116	40	87	40	0 %	40	40	
Kannattavuus									
Oman pääoman tuotto, %	10,36 %	11,76 %	12,89 %	11,89 %	7,81 %	-39 %	6,67 %	6,54 %	7,00 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,26 %	4,38 %	5,31 %	4,90 %	4,37 %	-18 %	4,09 %	4,11 %	4,40 %
Liikevoitto, %	4,46 %	4,69 %	5,34 %	5,10 %	4,07 %	-24 %	4,16 %	4,16 %	4,29 %
Vakavaraisuus									
Omavaraisuusaste, %	21,58 %	28,61 %	26,30 %	28,00 %	27,79 %	6 %	29,81 %	30,61 %	30,95 %
Maksuvalmius									
Current ratio	1,5	1,4	2,4	1,30 %	2,8	15 %	3,5	3,4	3,6
Quick ratio	1,5	1,4	2,4	1,30 %	2,8	15 %	3,5	3,4	3,6
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä									
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000	13529	12 944	13 135	13 000	13140	0 %	13145	13145	
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000	64	72	30	50	40	33 %	40	40	
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut									
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 10 ⁶	228	228							

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 Keski-Uudenmaan hyvinvointi alueella. Kiinteistö palvelee käyttäjiään energiatehokkaasti, luomalla turvallisen ympäristön siellä asioiville ja työskenteleville henkilöille. Laitos – ja ravintolapalvelut tuottaa Palmia Oy.

Yleiskuvaus vuoden 2023 toiminnasta ja tulevasta kehityksestä, arvio liikevaihdon kehityksestä ja tuloksesta sekä suunta vuosille 2024-26

Yhtiö omistamassa kiinteistössä tuotetaan sosiaali- ja terveystaloutta Keski-Uusimaan hyvinvointialueelle. 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 järvenpääläisille. Omistaja Järvenpään kaupunki maksaa vastikkeena kiinteistön talousarvion mukaiset hoito- ja rahoituskulut. Hoitovastikkeet sisältävät kiinteistön laitos-siivouskulut. Siivouksesta aiheutuvat kulut ovat noin 3,82 euroa/kk/m² vuonna 2023.

Yhtiö ei tavoittele voittoa.

Palmia on tuottanut laitossiivouksen ja ravitsemuspalvelut alkaen 1.1.2022. Ympäristöpalvelut tuottaa 1.11.2021 alkaen Mestaritoiminta Oy.

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2023-26

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot	Strategia
2023-2026	Yhtiö tuottaa käyttäjilleen terveelliset ja turvalliset tilat	Tiloja käytetään ja ylläpidetään oikein ja energiatehokkaasti.	P1
2023-2026	Yhtiö tuottaa käyttäjilleen hinnaltaan kilpailukykyiset tilat	Yhtiön kustannusrakenne pidetään kilpailukykyisenä kiinteistön kunto ja käyttöikä ja yhtiön talous huomioiden.	T1

Tuloutustavoite 2023

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

Investoinnit 2023-26

Kiinteistölle on laadittu PTS suunnitelma. PTS suunnitelman mukaisia kiinteistön korjauksia toteutetaan suunnitelman mukaisesti ja korjausten rahoitus huomioidaan yhtiön talousarviota laadittaessa. Mahdolliset tulevat investointitarpeista keskustellaan Mestaritoiminnan, Palmian ja käyttäjän kesken. Päätökset investoinneista tekee yhtiön hallitus. Vuosille 2023-2026 ei ole näkyvillä isompia investointeja. Laaditun PTS:n mukaisia korjauksia toteutetaan vuodesta 2026 alkaen suunnitelman ja tarpeen mukaan. Kiinteistön irtokalusteet ovat kiinteistön omistuksessa ja sisältyvät perittyihin vuokriin.

Suunnitellut rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2023

Yhtiön tuotot muodostuvat perittävästä hoito – rahoitusvastikkeesta.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalon vastikkeet ja sitä kautta Keusotelta perittävä vuokra verrattaessa muihin vastaaviin Keusoten tiloihin on korkea. Vuokra sisältää kiinteistön sairaalasiivouksen siivouskulut. Siivouksesta aiheutuvat kulut ovat noin 3,82 euroa/kk/m² vuonna 2023.

Yhtiön lainoissa on 25 vuoden takaisin maksuohjelma, jonka vuoksi rahoituskulujen lainojen lyhennysten osuus on korkea. Kuntarahoitus Oyj:n lainojen lyhennysohjelmaa on muutettu 1.1.2020 alkaen ja se on 35 vuotta. 25 vuoden laina-ajan jälkeen viimeinen erä tulee maksettavaksi. NIB:n lainan alkuperäistä lyhennysohjelmaa ei ole muutettu.

Yhtiön lainojen korot on sidottu 3kk euriboriin.

Yhtiön lainoissa on koronvaihtosopimus, joka kohdistuu 50 %:sesti lainojen pääomalle.

Koronvaihtosopimus on päivätty 27.11.2014 ja se on voimassa 10 vuotta. Koronvaihtosopimuksen mukainen korko on 0,85 %.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma , 1000 €	TP 2020	TP 2021	TA 2022	TPE 2022	TA 2023	Muutos- % 23/22	TS2024	TS2025	TS2026
Liikevaihto	2 298	2 369	2 092	2 092	2 359	13 %	2 403	2 451	2 451
Liiketoiminnan muut tuotot	6								
Valmistus omaan käyttöön									
Materiaalit ja palvelut									
Henkilöstökulut	-3	-5	-5	-5	-5	0 %	-5	-5	-5
Poistot ja arvonalentumiset	-23	-36							
Liiketoiminnan muut kulut	-2 403	-2 362	-2 087	-2 087	-2 354	13 %	-2 398	-2 446	-2 446
Liiketulos	-125	-34	0	0	0	0 %	0	0	0
Rahoitustuotot	1 737	754	2 419	2 419	2 518	4 %	2 300	2 355	2 333
Rahoituskulut	-665	-664	-2 419	-2 419	-2 518	4 %	-2 300	-2 355	-2 333
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	947	56	0	0	0	0 %	0	0	0
Tilinpäätössiirrot	-1 004		0		0	0 %	0	0	0
Verot									
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta									
Tilikauden tulos	-57	56	0	0	0	0 %	0	0	0

Tase, 1000 €						Muutos-			
	TP 2020	TP 2021	TA 2022	TPE 2022	TA 2023	% 23/22	TS2024	TS2025	TS2026
VASTAAVAA									
Pysyvät vastaavat	51 188	51 169	51 168	51 168	49 583	-3 %	47 989	46 387	44 779
Aineettomat hyödykkeet									
Aineelliset hyödykkeet	51 188	51 169	51 168	51 168	49 583	-3 %	47 989	46 387	44 779
Sijoitukset									
Vaihtuvat vastaavat	1 808	1 398	1 800	1 423	1 800	0 %	1 800	1 800	1 800
Vaihto-omaisuus									
Saamiset	290	223	600	223	600	0 %	600	600	600
Rahoitusarvopaperit									
Rahat ja pankkisaamiset	1 518	1 175	1 200	1 200	1 200	0 %	1 200	1 200	1 200
VASTAAVAA YHTEENSÄ	52 996	52 567	52 968	52 591	51 383	-3 %	49 789	48 187	46 579
VASTATTAVAA									
Oma pääoma	6 871	8 082	9 002	9002	9002	0 %	9002	9002	9002
Osakepääoma	2	2	2	2	2	0 %	2	2	2
Arvonkorotusrahasto									
Muut omat rahastot	6 869	8 080	9 000	9 000	9 000	0 %	9 000	9 000	9 000
Ed. tilikausien voitto/tappio		-56							
Tilikauden voitto/tappio	0	56	0		0	0 %	0	0	0
Vähemmistöosuus									
Pakolliset varaukset									
Laskennallinen verovelka									
Vieras pääoma	46 125	44 485	43 966	43966	42381	-4 %	40787	39185	37577
Pitkäaikainen vieras pääoma	43 900	42 324	42 324	42 324	40 739	-4 %	39 145	37 543	35 935
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 225	2 161	1 642	1 642	1 642	0 %	1 642	1 642	1 642
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	52 996	52 567	52 968	52 968	51 383	-3 %	49 789	48 187	46 579

Tunnusluvut,						Muutos-			
	TP 2020	TP 2021	TA 2022	TPE 2022	TA 2023	% 23/22	TS2024	TS2025	TS2026
laskentakauden lopussa									
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	0 %	100,0	100,0	100,0
Henkilöstöä keskimäärin		0							
Investoinnit, 1000 €		0							
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €		0							
Ulkoiset lainat, 1000 €	45 469	43 900	42 324	42 324	40 739	-4 %	39 145	37 543	35 935
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	45 469	43 900	42 324	42 324	40 739	-4 %	39 145	37 543	35 935
Kaupungin antolainat, 1000 €		0							
Leasingvastuut, 1000 €									
Kannattavuus									
Oman pääoman tuotto, %	-1 %	0,69 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %	1,06 %	1,25 %	4,71 %	4,71 %	5,06 %	7 %	4,78 %	5,06 %	5,19 %
Liikevoitto, %	-2,48 %	2,36 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Vakavaraisuus									
Omavaraisuusaste, %	-121,5 %		-126,9 %	-124,9 %	-128,0 %	1 %	-129,2 %	-130,4 %	-131,8 %
Maksuvalmius									
Current ratio	0,81	0,65	1,10	0,87	1,10	0 %	1,10	1,10	1,10
Quick ratio	0,81	0,65	0,0	0,87	0,0	0 %	0,0	0,0	0,0
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä									
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	3 890	4 749							
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	60	1630							
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut									
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	0	0	0	0	0	0 %	0	0	0

JÄRVENPÄÄN PYSÄKÖINTI OY

(sisältää Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1)

Yhtiön toiminta-ajatus

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

Yleiskuvaus vuoden 2023 toiminnasta ja tulevasta kehityksestä, arvio liikevaihdon kehityksestä ja tuloksesta sekä suunta vuosille 2024-26

Yhtiö omistaa Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:n autopaikka osakkeet 100 % ja vuokraa Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:ssä sijaitsevat autopaikoista 320 autopaikkaa Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalon käyttöön. Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo laskuttaa autopaikkavuokrat omistajaltaan eli Järvenpään kaupungilta, joka vuokraa autopaikat edelleen Keusotelle kiinteistössä asioivien ja työskentelevien henkilöiden käyttöön. Lisäksi Järvenpään Pysäköinti Oy vuokraa 35 autopaikkaa Järvenpään kaupungille Cooperin Päiväkodin käyttöön ja 10 autopaikkaa As Oy Liekin asukkaille. As Oy Liekin asukkaille vuokratut autopaikkavuokrat tuloutetaan Järvenpään kaupungille.

Järvenpään kaupungin pyynnöstä on selvitetty pysäköintipaikkojen luovuttamista lähialueella asuville yksityishenkilöille.

Pyydetty verottajan ohjauspäätös asiassa 12.5.2021:

Verohallinto on katsonut, että yhtiö suunnittelee ryhtyvän vuokraamaan pysäköintipaikkoja lyhyt- ja pitkäaikaista ajoneuvojen paikoitusta varten sekä yksityishenkilöille että yrityksille. Pysäköintipaikkojen luovuttamisen lisäksi hakijalla ei ole muuta kiinteistön vuokrausta. Pelkällä asemakaavan määräyksellä ei myöskään ole tässä tilanteessa merkitystä. Jos yhtiö veloittaa pysäköijältä pysäköintiin käytetyn ajan perusteella markkinaehtoisin hinnat, Verohallinto katsoo, että hakemuksella kerrotussa tulevassa tilanteessa yhtiön vuokraustoiminta kulkuneuvojen paikoitusta varten on arvonlisäverolain 29 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaista arvonlisäverollista toimintaa.

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2023-26

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot	Strategia
2023-2026	Varmistetaan omistusten arvon säilyminen.		
2023-2026	Yhtiö tuottaa pysäköintiratkaisut omistajilleen kustannustehokkaasti.	Laajennustarpeiden yhteydessä selvitetään siirtyminen maksulliseen pysäköintiin.	T1

Tuloutustavoite 2023

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

Investoinnit 2023-26

Järvenpään Pysäköinti Oy:llä ei ole tarvetta investoinneille, mutta sen omistama Koy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:lle voi syntyä investointitarpeita, jos tulevaisuudessa tarvitaan enemmän autopaikkoja. Autopaikkatarpeen lisääntyessä on mahdollista rakentaa yksi taso lisää pysäköintitaloon (varaus otettu huomioon p-taloa rakennettaessa).

Suunnitellut rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2023

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

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Tytäryhtiö Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:llä on uudisrakentamiseen kohdistuvaa arvolisäverovähennystä 31.12.2021 847 500 euroa.

Palautusvastuu 01.01.2023 alkaen 4 vuotta.

Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:n lainan korko on sidottu 3kk euriboriin. Lainassa on koronvaihtosopimus, joka kohdistuu 50 %:sesti lainan pääomalle. koronvaihtosopimus on päivätty 18.1.2016 ja se on voimassa 10 vuotta. Koronvaihtosopimuksen mukainen korko on 0,593 %.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma, 1000 €	TP 2020	TP 2021	TA 2022	TPE 2022	TA 2023	Muutos-%			
						23/22	TS2024	TS2025	TS2026
Liikevaihto									
Liiketoiminnan muut tuotot	620	613	543	543	643	18 %	643	643	643
Valmistus omaan käyttöön									
Materiaalit ja palvelut									
Henkilöstökulut	-5	-6	-6	-6	-8	33 %	-8	-8	-8
Poistot ja arvonalentumiset									
Liiketoiminnan muut kulut	-615	-607	-543	-537	-635	17 %	-635	-635	-635
Liiketulos	0	0	-6	0	0	0 %	0	0	0
Rahoitustuotot									
Rahoituskulut									
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	0	0	-6	0	0	0 %	0	0	0
Tilinpäätössiirrot									
Verot									
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta									
Tilikauden tulos	0	0	-6	0	0	0 %	0	0	0

Tase, 1000 €						Muutos-%			
	TP 2020	TP 2021	TA 2022	TPE 2022	TA 2023	23/22	TS2024	TS2025	TS2026
VASTAAVAA									
Pysyvät vastaavat	3	4	3	3	3	0 %	3	3	3
Aineettomat hyödykkeet									
Aineelliset hyödykkeet									
Sijoitukset	3	4	3	3	3	0 %	3	3	3
Vaihtuvat vastaavat	51	50	54	54	54	0 %	54	54	54
Vaihto-omaisuus									
Saamiset	1	-6	0						
Rahoitusarvopaperit									
Rahat ja pankkisaamiset	50	56	54	54	54	0 %	54	54	54
VASTAAVAA YHTEENSÄ	54	54	57	57	57	0 %	57	57	57
VASTATTAVAA									
Oma pääoma	3	3	3	3	3	0 %	3	3	3
Osakepääoma	3	3	3	3	3	0 %	3	3	3
Arvonkorotusrahasto									
Muut omat rahastot									
Ed. tilikausien voitto/tappio	0	0	0	0	0	0 %	0	0	0
Tilikauden voitto/tappio									
Vähemmistöosuus									
Pakolliset varaukset									
Laskennallinen verovelka									
Vieras pääoma	51	51	54	54	54	0 %	54	54	54
Pitkäaikainen vieras pääoma									
Lyhytaikainen vieras pääoma	51	51	54	54	54	0 %	54	54	54
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	54	54	57	57	57	0 %	57	57	57

Tunnusluvut,						Muutos-%			
	TP 2020	TP 2021	TA 2022	TPE 2022	TA 2023	23/22	TS2024	TS2025	TS2026
laskentakauden lopussa									
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100	100	100	100	100	0 %	100	100	100
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %									
Henkilöstöä keskimäärin	1	1	1	1	1	0 %	1	1	1
Investoinnit, 1000 €									
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	20	50	50	50	50	0 %	50	50	50
Ulkoiset lainat, 1000 €									
Kaupungin takausvastuut, 1000 €									
Kaupungin antolainat, 1000 €									
Leasingvastuut, 1000 €									
Kannattavuus									
Oman pääoman tuotto, %									
Sijoitetun pääoman tuotto, %									
Liikevoitto, %									
Vakavaraisuus									
Omavaraisuusaste, %									
Maksuvalmius									
Current ratio		0,98		1,00	1,00		1,00	1,00	1,00
Quick ratio		0,98	-0,1	1,00	-0,1	0 %	-0,1	-0,1	-0,1
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä									
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €									
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €									
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut									
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €									

TAVOITTEET MUILLE KONSERNIYHTESÖILLE

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

Yhteisöille ei aseteta yhteisökohtaisia tavoitteita. Yleisesti tavoitteena on:

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

Raportointi	Yhteisö
Konsernipalvelut	Koy Järvenpään harjoitushalli
	Nimeltä mainitsemattomat ja palveluihin suoraan linkittymättömät yhteisöt
	Muut konsernipalvelujen toimialaan liittyvät yhteisöt
	Kiljavan Sairaala Oy
	Muut terveys- ja sosiaalipalveluihin liittyvät yhteisöt
Tilaomistus	Tilojen omistukseen liittyvät asunto- ja kiinteistöasakeyhtiöt
Kaupunkikehitys	Kiertokapula Oy
	Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
	Muut kaupunkikehityksen palveluihin liittyvät yhteisöt
KOM-myyntivoitot	Koy Ainolan Pysäköinti
	Asunto Oy Järvenpään Perhelä 1
	Kiinteistö Oy Järvenpään Perhelä 6 (myydään loppuvuodesta 2022)
	Muut kiinteistöjen jalostukseen liittyvät yhteisöt
Opetus ja kasvatus	Keski-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä
	Muut opetuksen ja kasvatuksen palveluihin liittyvät yhteisöt
Hyvinvointi	Hyvinvoinnin palveluihin liittyvät yhteisöt
Järvenpään Vesi	Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymä
	Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
	Muut vesiliikelaitoksen palveluihin liittyvät yhteisöt