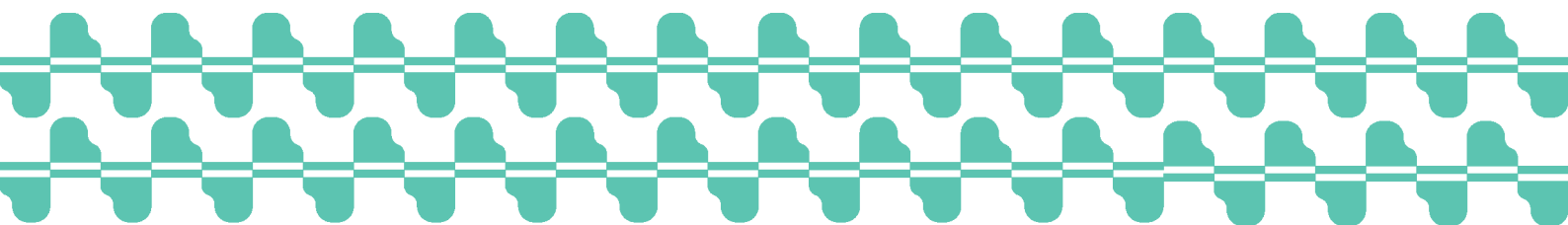


Konserniyhteisöjen toimintakertomukset TP2025

Talous- ja konsernijaosto 4.3.2026



SISÄLTÖ

YLEISTÄ.....	3
TYTÄRYHTIÖRAPORTOINTI.....	4
JÄRVENPÄÄN MESTARIASUNNOT OY.....	5
MESTARITOIMINTA OY.....	12
KIIINTEISTÖ OY JÄRVENPÄÄN TERVEYSTALO.....	17
JÄRVENPÄÄN PYSÄKÖINTI OY.....	21
KIIINTEISTÖ OY AINOLAN PYSÄKÖINTI.....	26
TAVOITTEET MUILLE KONSERNIYHTEISÖILLE.....	30

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 osakkuusyritys on määritelty kirjanpito-laissa. Kuntalaissa määritelty kuntakonserni vastaa kirjanpitolain konsernia.

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

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

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

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

Vuosille 2025-2028 tavoitteet on asetettu viidelle tytäryhtiölle:

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

Vuoden 2025 lopussa tytäryhteisöaseman on osakekauppojen ja omistusasteen kasvun myötä saanut myös Kiinteistö Oy Järvenpään Harjoitushalli.

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

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

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

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

TYTÄRYHTIÖRAPORTOINTI

Tytäryhtiöitä on pyydetty raportoimaan tilikauden 1.1. –31.12.2025 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 2025-28 ja tiedot yhtiön taloudesta.

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

Tunnuslukujen laskennassa on pyydetty käyttämään seuraavia kaavoja:

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

JÄRVENPÄÄN MESTARIASUNNOT OY

Omistuksen tarkoitus

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

Yhtiön toiminta-ajatus

Toiminta-ajatus: Toimivia koteja elämän eri vaiheisiin, ”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

Mestariasuntojen yhtiön hallituksen yhdeksästä jäsenestä vaihtui seitsemän elokuussa 2025. Kaksi asukasjäsentä jatkoi edellisestä hallituksesta.

Johtoryhmän jäsenistä vaihtui kaksi. Eläköityneen asiakkuusjohtajan sekä työpaikkaa vaihtaneen talouspäällikön seuraajat aloittivat alkuvuodesta 2025.

Mestariasunnot muutti Bulevardikorttelista Puistotie 38:aan kesällä 2025.

Toiminta on ollut suunnitelman mukaista, lukuun ottamatta arvioitua alhaisempaa käyttöastetta. Järvenpään vuokra-asuntojen ylläpidon johtunutta vajaakäyttöä on paikattu vuokrankorotuksin sekä hoitokulujen säästötoimilla, joita on saatu mm. hankintakilpailutuksilla, joita on toteutettu yhteistyössä Mestaritoiminnan kanssa sekä aktiivisella kuluseurannalla. Talouden tasapainottamiseksi suurimmat perusparannushankkeet rahoitettiin ARA-rahoituksella.

Vuoden 2025 lopulla Järvenpäässä oli noin 800 vapaata vuokra-asuntoa ja saman verran myytäviä asuntoja. Mestariasunnoilla vapaita asuntoja oli noin 200, joista valtaosa Jampan alueella. Markkinatilanteen muuttuessa ja käyttöasteen parantamiseksi Mestariasunnot alensi Jampan alueella kaksioiden ja kolmioiden vuokria alkaen 1.1.2026. Toimenpiteellä toivotaan olevan positiivinen vaikutus Jampan alueen käyttöasteeseen.

Wärtsiläkatu 4:n (Pajalan Helmi) uudisrakennushanke valmistui kesällä 2025. Kohteessa on 60 asuntoa. Ara myönsi hankkeelle joulukuussa 2023 käynnistysavustuksen sekä 40 vuoden korkotukilainan. Samanaikaisesti kesällä 2025 purettiin Auertiellä kolme kerrostaloa ja 51 asuntoa.

Perusparannushankkeita ovat olleet Jampankatu 9 ja 11 sekä Maljakatu 22. Hankkeet rahoitetaan Varken (Ara) myöntämällä perusparannuslainoilla. Muut perusparannushankkeet ja kiinteistökorjaukset on rahoitettu tulorahoituksella ja pankkilainalla.

Svenska Handelsbanken (SHB) on vetäytymässä Suomesta. Mestariasunnot valmisteli SHB-pankkilainojen uudelleenjärjestelyn Danske Bankiin vuonna 2025 yhteistyössä Järvenpään kaupungin kanssa.

Mestariasunnot omistaa vapaarahoitteisen As Oy Tanhuaspin. Yhtiö omistaa kaksi kerrostaloa Kyrölän alueella (Puistotie 38). Kerrostaloissa on 27 asuntoa sekä yksi liikehuoneisto. Yhtiön kokonaistilannetta tarkasteltaessa ja todettiin, että kiinteistön perusparantaminen on ajankohtaista. Yhtiön käyttöaste on

ollut alhainen. Kokonaistarkastelun lopputuloksena päädyttiin tutkimaan kiinteistön tulevaisuutta ja kaupungilta pyydettiin kannanotto.

PTS-korjaukset toteutettiin suunnitelman mukaisesti. Korjaukset ja niiden kustannukset ovat toteutuneet suunnitelman mukaisesti.

Loppuvuodesta 2025 Järvenpään kaupungille ja kaupungin omistaville yhtiöille kokonaisvaltainen riskienhallinnan tarkastus. Tarkastuksen lopputuloksena suositeltiin toimenpiteitä riskienhallinnan varmistamiseksi. Suositellut toimenpiteet toteutetaan huhtikuun 2026 loppuun mennessä.

Henkilöstön työtyytyväisyys on erittäin hyvällä tasolla.

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2025-28

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot	Toteuma	Raportointi	Strategia
2025-2028	Yhtiön talous on tasapainossa ja toimintamme on hyvinvoinnin ja ympäristön näkökulmasta kestävä ja vaikuttavaa.	Järvenpään Mestariasunnot Oy toimii ja määrittelee vuokrat omakustannusperiaatteella. Kaikki tulonlähteet tulevat vuokratuotoista ja käyttökorvauksista.	Osittain toteutunut.	Yhtiön talousarvio on toteutunut pääosin suunnitellusti lukuun ottamatta arvioitua alemmaa käyttöastetta.	T1
	Teemme vastuullisia päätöksiä ja investointeja tulevaisuuteen.	Uusi Mestarihanke on työn alla Wärtsiläkatu 4:ssä (60 kerrostaloasuntoa). Mittarikatun 6:n tyhjillään olevan rivitalotontin tulevaisuutta tutkitaan.	Etenee suunnitellusti.	Vastuullisuustavoitteet ja investointipäätökset ovat toteutuneet suunnitelman mukaisesti.	
	Mestariasunnot huolehtii osaltaan MAL-sopimuksen mukaisesti kohtuuhintaisesta aravuokra-asunto- tuotannosta.	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. lisäämällä tonttitehokkuutta. Kiinteistöjen kehittäminen voi tarkoittaa myös olemassa olevan asuntokannan purkamista uudisrakentamisen alta	Etenee suunnitellusti.	Uudisasuntohanke (Pajalan Helmi, Wärtsiläkatu 4, 60 asuntoa) aloitettiin keväällä 2024 ja työt valmistuivat kesäkuussa 2025. Mittarikatun 6:n tyhjän tontin tulevaisuutta tutkitaan. Auertie 9:n kerrostalot purettiin kesällä 2025. Kaavamuutosta tullaan toteuttamaan yhteistyössä kaupungin kanssa. Suurimmat PTS-hankkeet rahoitettiin 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 toteutus suunnitelma ja -seuranta on työkaluna tavoitteiden saavuttamiseksi. Resurssiviisauden tiekarttaa kehitetään jatkuvasti.	Etenee suunnitellusti	PTS-korjauksia tehdään suunnitelman mukaan. Näillä varmistetaan kiinteistökannan arvon säilyminen. Wärtsiläkatu 4 uudishanke toteutettiin A-energialuokkaan ja hankkeelle myönnettiin vihreärahoitus. Kiinteistöjen lämmitysratkaisujen tehokkuus on parantunut LeanHeat-tekoällyn ja Vantaan Energian kanssa tehdyllä yhteistyöllä.	T1

Muut tavoitteet

Vanhan asuntokannan väljiä asuntoja on muutettu kustannustehokkaammiksi mm. joustoasuntoratkaisuilla. Toimenpiteiden tavoitteena oli saada asunnot käytettävyydeltään tehokkaammaksi ja vastamaan paremmin nykyistä kysyntää.

Tuloutus 2025

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

Investoinnit

Pajalan Helmi, Wärtsiläncatu 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 kesällä 2026.

PTS-korjauksia toteutetaan suunnitelman mukaan Mestariasuntojen kiinteistökantaan.

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2025

Pajalan Helmi, Wärtsiläncatu 4, rahoitettiin korkotukilainalla sekä käynnistysavustuksella.

Jampankatu 9 ja 11 sekä Maljakatu 22, rahoitetaan perusparannuskorkotukilainoilla.

PTS-hankkeiden rahoittaminen tulorahoituksella sekä pankkilainalla.

Mestariasunnot kilpailutti Svenska Handelsbankenissa olleet pankkilainat ja uudeksi rahoittajaksi valittiin Danske Bank. Vuoden 2026 aikana kilpailutetaan SHB:ssä olevat korkotukilainat.

Toiminnan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

Riski: Järvenpään vuokra-asuntojen ylitarjonta aiheuttaa asuntojen tyhjäkäyttöä. Vastatoimi: Vaikuttaminen yhteistyössä kaupungin kanssa kaupungin asuntopolitiikkaan.

Riski: Asukkaiden vuokranmaksukyvyyn heikkeneminen. Vastatoimi: Tehokas perintä sekä asukasneuvonta.

Riski: Investointien rahoittamisen haasteet sekä tiukentuneet lainaehdot. Vastatoimi: Yhteistyö kaupunkiomistajan kanssa mm. lainojen vakuuksissa, pankkisuhteiden ylläpitäminen, yhtiön vakaan talouden ylläpitäminen ja onnistuneet rahoituskilpailutukset.

Riski: Varken tulevaisuus hankkeiden rahoittajana. Vastatoimi: Kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttaminen ja perusparantaminen rahoituslaitoslainoilla.

Riski: Käyttöasteen lasku. Vastatoimi: Rakennetaan uusia asuntoja vain tarpeeseen, olemassa olevien asuntojen muuttaminen tehokkaammiksi, vaikuttaminen kaupungin vuokra-asuntotuotannon määrään, vuokranmääritys asuinalueen ja kohteen kysynnän mukaiseksi. Kiinteistökehitys, johon kuuluu myös kiinteistöistä luopuminen.

Riski: Vuokra-asunto keskittymien syntyminen. Vastatoimi: Yhteistyö kaupunkikehityksen kanssa sekä olemassa olevien keskittymien kehittäminen.

Riski: Kiinteistöomaisuuden arvon lasku. Vastatoimi: Ammattimainen ja osaava PT-suunnittelu ja toteuttaminen sekä laadukas ylläpitotoiminta.

Riski: Kiinteistöissä tapahtuvat vahingot. Vastatoimi: Ennalta ehkäisy ja kattava vakuutusturva.

Riski: Mestaritoiminta Oy:n tulevaisuus. Vastatoimi: Pyrkimys jatkamaan hyvää yhteistyötä Mestaritoiminta Oy:n kanssa ja nopea reagointi tarvittaessa muutostilanteisiin.

Arvio tulevasta kehityksestä

Järvenpään vuokra-asuntojen määrä kasvoi merkittävästi viimeisten vuosien aikana, joka johti vuokra-asuntojen ylitarjontaan. Tämä aiheutti myös Mestariasunnoille aiempia vuosia alhaisempaa kysyntää ja realisoitui asuntojen käyttöasteen laskuna. Asuntojen kysyntä ei tasaantunut vuoden 2025 aikana ja käyttöaste oli normaalia alhaisempi. Vuokranmääritys vuodelle 2026 tehtiin asuinalueittain vastaamaan paremmin kysyntää. Käyttöasteen nousu takaisin hyvälle tasolle odotetaan kestävästi aiemmin arvioitua kauemmin.

Mestariasunnoille valmistui vuonna 2025 60 uutta asuntoa ja samanaikaisesti purettiin 57 asuntoa Auer-tie 9:stä, joten asuntomäärä on pysynyt samalla tasolla. Mestariasunnot toimii omakustannusperiaatteella. Liikevaihto tulee kasvamaan vuokrantarkistuksen myötä, jossa on otettu huomioon asuntojen tyhjäkäyttö. Asuntotuotantoa toteutetaan vain tarpeeseen ja samanaikaisesti tutkitaan vuokra-asunto-keskittymien tulevaisuutta, tämä voi tarkoittaa joistakin kiinteistöistä luopumista. Omaisuudesta luopuminen vähentää kustannuksia, vapauttaa pääomia tehokkaampaan käyttöön ja parantaa asuntojen käyttöastetta. Kiinteistöt vaativat perusparannustoimia ja varojen sitominen ei ole aina tarkoituksenmukaista toimintaa, jos siihen sisältyy taloudellinen riski. Luovuttaessa omistuksesta varat käytetään investointeihin tai lainojen takaisinmaksuun.

Auertie 9:n kiinteistön tonttiin laaditaan kaavamuutos yhteistyössä kaupunkikehityksen kanssa. Tavoitteena on, että tontti jakaantuu kahdeksi tontiksi, joista toiselle etsimme kumppania. Tällä pyritään estämään liian suurien vuokra-asunto-keskittymien muodostumista.

Mestariasunnot jatkaa entiseen tapaan omakustannusperiaatteella, joten voittoa ei tavoitella. Kaikki kiinteistöjen kustannukset katetaan vuokrilla.

Olemassa oleva kiinteistökannan arvo tullaan säilyttämään pitkän tähtäimen suunnitelman (PTS) mukaisilla peruskorjauksilla.

Selonteko konsernivalvonnasta

Yhtiötä ohjataan voimassa olevalla konserniohjeella. Roolit ja vastuut on kuvattu konserniohjeessa.

Kaupungin johdon koolle kutsuma konserniohjauskeskustelu pidetään kerran vuodessa.

Hallituksen työjärjestys ohjaa hallituksen ja toimitusjohtajan toimia, toimivaltuuksia ja vastuita.

Raportointi kaupunkikonsernille tehdään kaupungin ohjeistuksen mukaisesti puolivuositain.

Kaupungin ennakkohyväksyntä tehdään konserniohjeen mukaisesti ja yhteydenpito kaupungin palvelualueiden kanssa toimii matalalla kynnyksellä. Omistajan kannanottoa on kysytty ja kannanotot saatu.

Strategia on linjattu yhteneväiseksi kaupungin strategian kanssa.

Vuonna 2025 toteutettiin kaupungin sisäisen valvojan toimesta kaupungille sekä kaupungin omistaville yhtiöille kokonaisvaltainen riskienhallinnan sisäinen tarkastus. Mestariasunnoille suositeltiin toimenpiteitä, jotka tullaan toteuttamaan huhtikuun 2026 loppuun mennessä. Suositeltuja toimenpiteitä oli kuvata hallituksen roolin ja vastuu riskienhallinnassa, lisätä keskeiset riskienhallinnan prosessit vuosikelloon, tehdä tarkennukset esihenkilöiden rooliin riskienhallinnassa, kuvata yhtiöissä toteutettava riskienhallintaprosessi, laatia riskienhallintamittaristo, laatia vuosittain riskianalyysi, riskienhallintatoimenpiteiden seuranta johtoryhmässä neljä kertaa vuodessa ja hallituksessa kaksi kertaa vuodessa sekä kuvaus riskeistä ja niiden hallintatoimenpiteistä kaupungin raporteissa.

Konsernivalvontaa toteutetaan konserniohjeessa kuvatulla tavalla. Raportointia suoritetaan tilinpäätöksissä sekä kaupungin raporteilla. Konsernivalvontaa suoritetaan myös omistajaohjauskeskusteluissa sekä hallituksen kokouksissa, joissa on läsnä yhtiökokousedustaja ja hänellä on puheoikeus.

Yhtiön sisäisen valvonnan toimia

Talousohjeessa on määritelty asemavaltuuksien hankinta- ja laskujen hyväksymisen euromääräiset rajat. Ostolaskujen kierto ja hyväksyntä: **1** asiataarkastaja > **2** hyväksyjä > **3** toimitusjohtaja hyväksyy maksuaineistot. Hankintaohjeessa on määritelty hankintarajat sekä julkisten hankintojen menettelytavat. Hankintapalvelut tuotetaan Mestaritoiminta Oy:n toimesta.

Yhtiö tekee toiminnastaan vuosittain vastuullisuusraportin.

Johtoryhmä kokoustaa 2–4 kertaa kuukaudessa pois lukien heinäkuu. Henkilöstön seuraajasuunnittelussa mm. eläköityvän asiakkuusjohtajan seuraaja on valittu sekä uusi talouspäällikkö on aloittanut. Toimitusjohtaja jää eläkkeelle keväällä 2027 ja seuraajan rekrytointi aloitetaan keväällä 2026.

Talous-, kiinteistö-, henkilöstö-, hallijärjestelmät-, tietopankki ovat sähköisiä sovellusvuokrausjärjestelmiä. Lainasalkkua hallitaan ja suunnitellaan lainahallintajärjestelmällä.

Kiinteistöihin on laadittu PTS (pitkän tähtäimen korjaus suunnitelmat) suunnitelmat, jotka ohjaavat kiinteistöjen arvon ja käytettävyyden säilymistä. Kiinteistöjen ylläpito- ja rakennuttamispalvelut tuottaa Mestaritoiminta Oy.

Mestariasunnnot Oy:lle toteutettiin vuonna 2023 hallituksen ja johdon tilannekuva-arviointi Boardmanin kuntaomisteisille yhtiöille kehittämällä menetelmällä, jossa on laajasti selvitetty yhtiön ja konsernin tilaa.

Mestariasuntojen kiinteistöillä ja toiminnoilla on kattavat vakuutukset.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma, 1000 €						
	TP 2023	TP 2024	TA2025	TP2025	Ero (€)	Ero-%
Liikevaihto	19 265	19 291	21 486	19 113	-2 373	-11 %
Liiketoiminnan muut tuotot	273	266	172	286	114	66 %
Valmistus omaan käyttöön	0	0	0	0	0	0 %
Materiaalit ja palvelut	0	0	0	0	0	0 %
Henkilöstökulut	-889	-952	-911	-1 171	-260	29 %
Poistot ja arvonalentumiset	-4 068	-3 976	-4 100	-4 031	69	-2 %
Liiketoiminnan muut kulut	-11 673	-10 160	-11 375	-9 738	1 637	-14 %
Liiketulos = Liikevoitto	2 908	4 469	5 272	4 459	-813	-15 %
Rahoitustuotot	139	80	54	38	-16	-30 %
Rahoituskulut	-3 189	-3 948	-4 156	-3 763	393	-9 %
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	-142	601	1 170	734	-436	-37 %
Tilinpäätössiirrot	216	-566	-1 170	-734	436	-37 %
Verot					0	0 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta					0	0 %
Tilikauden tulos	74	35	0	0	0	0 %

Tase, 1000 €						
	TP 2023	TP 2024	TA2025	TP2025	Ero (€)	Ero-%
VASTAAVAA						
Pysyvät vastaavat	154 790	160 108	167 506	167 661	155	0 %
Aineettomat hyödykkeet	8	3	11	0	-11	0 %
Aineelliset hyödykkeet	152 743	157 990	165 533	165 546	13	0 %
Sijoitukset	2 039	2 115	1 962	2 115	153	8 %
Vaihtuvat vastaavat	1 690	4 432	2 665	3 250	585	22 %
Vaihto-omaisuus	0	0	0		0	0 %
Saamiset	727	755	935	828	-107	-11 %
Rahoitusarvopaperit	0	0	0		0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	963	3 677	1 730	2 422	692	40 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	156 480	164 540	170 171	170 911	740	0 %
VASTATTAVAA						
Oma pääoma	3 569	3 604	3 568	3 604	36	1 %
Osakepääoma	1 120	1 120	1 120	1 120	0	0 %
Arvonkorotusrahasto	0	0	0	0	0	0 %
Muut omat rahastot	2 146	2 146	2 145	2 146	1	0 %
Ed. tilikausien voitto/tappio	229	303	303	338	35	12 %
Tilikauden voitto/tappio	74	35	0	0	0	0 %
Vähemmistöosuus		0	0	0	0	0 %
Pakolliset varaukset	10 562	11 103	13 420	11 837	-1 583	-12 %
Laskennallinen verovelka		0	0		0	0 %
Vieras pääoma	142 349	149 833	153 183	155 470	2 287	1 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	133 287	141 127	144 499	145 166	667	0 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	9 062	8 706	8 684	10 304	1 620	19 %
Lainan lyhennykset	5 842	5 549	5 600	7 455	1 855	33 %
Saadut ennakot ja vakuudet	327	314	349	328	-21	-6 %
Muut lyhytaikaiset velat	2 893	2 843	2 735	2 521	-214	-8 %
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	156 480	164 540	170 171	170 911	740	0 %

Tunnusluvut,						
laskentakauden lopussa	TP 2023	TP 2024	TA2025	TP2025	Ero (€)	Ero-%
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100	100	100	100	0	0 %
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %	0	0	0	0	0	0 %
Henkilöstöä keskimäärin	13	14	13	15	2	15 %
Investoinnit, 1000 €	6 047	10 245	11 275	7 554	-3 721	-33 %
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	4 991	4 991	4 991	4 991	0	0 %
Ulkoiset lainat, 1000 €	134 138	146 676	145 108	147 631	2 523	2 %
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	71 346	68 241	37 105	68 638	31 533	85 %
Kaupungin antolainat, 1000 €	4 991	4 991	4 991	4 991	0	0 %
Leasingvastuut, 1000 €	0	0	0	0	0	0 %
Kannattavuus						
Oman pääoman tuotto, %						
Sijoitetun pääoman tuotto, %						
Liikevoitto, %						
Vakavaraisuus						
Omavaraisuusaste, % (Arava)	9,05 %	8,96 %	10,00 %	9,05 %	0	-10 %
Maksuvalmius						
Current ratio	0,2	0,5	0,3	0,3	0	3 %
Quick ratio (Arava)	0,5	1,4	0,9	1,1	0	32 %
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä						
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	0	0	0	0	0	0 %
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	1934	1871	1897	1648	-249	-13 %
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut						
Keskivuokra	14,25	14,94	14,96	15,52	1	4 %
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	0	0	0	0	0	0 %

Kannattavuusmittarit eivät toimi voittoa tavoittelemattomassa vuokratoyhtiössä.

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 2 000 kotia kestävä 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 organisoitui uudelleen vuoden 2025 alusta. Henkilöstön merkittävästä vähennyksestä johtuen siirryttiin kohdekohtaiseen isännöinti- ja aluekohtaiseen kiinteistöhuoltomalliin.

Uudelleen organisoitumisen myötä yhtiössä tarkasteltiin toiminnanohjauksen prosesseja ja otettiin uusia työkaluja käyttöön, mm. työajanseurantajärjestelmiä. Lisäksi on kehitetty kohdekohtaista kustannuslaskentaa ja -seurantaa.

Kuluneen vuoden aikana yhtiössä jouduttiin muutosneuvottelut omistajan investointihankkeiden vähäisyyden ja siirtymisien vuoksi. Tästä ja yhtiössä vallitsevasta tulevaisuuden epävarmuuden johtuen yhtiöstä lähti kolme projektipäällikkö sekä viimeisellä kvartaalilla kolme johtoryhmän jäsentä.

Syksyllä 2025 yhtiön hallitus valitsi uudeksi toimitusjohtajaksi 1.1.2026 alkaen DI Harri Väänänen.

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2025-28

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 uudelleen organisoitiin, työtekemisen tavat uudistettiin, jotta toiminta pienemmällä henkilöstöllä onnistui. Palvelusopimuksen mukaiset uudet palvelut on otettu käyttöön, joiden tarkoituksenmukaisuutta on tarkasteltu vuoden aikana.	P1

				Kohdeisännöinnin palvelut kaupungille aloitettiin vuoden 2025 alusta sekä kiinteistöhuollossa siirryttiin aluejakoon. Kustannus seurannan raportointia on edelleen kehitetty laadukkaammaksi vuoden 2025 aikana.	
2025–28	Palvelujen markkinasuuntautunut hinnoittelu toteutuu	Hyödynnämme mitoitustyökalua palveluiden mitoituksessa. Mitoitustyökalu huomioi jokaisen kohteen sille ominaisin perustein.	Etenee suunnitellusti	Kiinteistöhuollon palveluiden tarve on mitoitettu. Mestaritoiminnan palveluiden hintaa on verrattu KTI:n keräämiin markkinahintoihin nähden ja on nähtävissä selkeää markkinahintojen saavuttamista.	T1
2025–28	Palvelujen laatu-taso vastaa palvelusopimusta	Vuoden 2024 aikana tehtävä palvelusopimus määrittää halutun laatutason. Vuoden 2025 aikana panostamme erityisesti uusien palvelukokonaisuuksien sekä laatutason seurantaan, jotta se toteutuu halutun mukaisena. Kaikissa sopimuksiin liittyvissä kilpailutuksessa hankinta-asiakirjojen laadinnassa on mukana myös tilanomistus tai asiakas. Laatu-taso hankintojen osalta määräytyy näin ollen asiakkaiden tahtotilan mukaisesti.	Etenee suunnitellusti	Palveluiden laatua on arvioitu palvelusopimuksen mukaisissa ohjaus- ja johtoryhmissä.	P1

Tuloutus 2025

Mestaritoiminnan liikevoitto tilikaudelta 2025 on n. 105.000 euroa. Syksyllä 2024 pidettyjen muutosneuvotteluiden aiheuttamat kustannukset rasittivat tilikauden 2025 tulosta 175.000 euroa.

Operatiivinen johto esittää yhtiön hallitukselle, ettei osinkoa jaeta.

Investoinnit

Mestaritoiminta Oy ei tehnyt investointeja vuonna 2025.

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2025

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

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

Mestaritoiminta organisoitiin vuoden 2025 alussa uudelleen.

Toiminnan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

Järvenpään kaupungin kanssa tehty määräaikainen palvelusopimus päättyy 31.12.2026. Tästä johtuen yhtiön tulevaisuuden näkymät ovat hyvin epävarmat.

Syksyllä 2025 kaupunki teetti FCG:llä tilaomistuksen organisointiselvityksen, jossa otetaan kantaa kaupungin tilaomistuksen ja Mestaritoiminnan tehtävien järjestelyistä. Joulukuussa 2025 kaupunginhallitus teki päätöksen, että edistetään vaihtoehtoa, missä kiinteistöjohton ja rakennuttamisen palvelut siirtyisivät kaupungille ja Mestaritoiminta jäisi kiinteistöhuoltoyhtiöksi.

Yhtiön tulevaisuus epävarmuus heijastuu yhtiön henkilöstön työmotivaatioon ja -jaksamiseen sekä yhtiön avaintyöntekijöiden irtisanoutumisriski on suuri.

Arvio tulevasta kehityksestä

Vuoden 2026 tilauskanta on sopivassa suhteessa yhtiön organisointiin ja henkilöstöresursseihin.

Omistaja pohtii kaupungin tilaomistuksen ja yhtiön työnjakoa ja se saattaa vaikuttaa merkittävästi yhtiön toimintaan ja organisointiin jo vuoden 2026 aikana.

Yhtiölle on kaupunginhallituksen päätöksellä annettu 1 % tulostavoite omistajille (kaupunki ja Järvenpään Mestariasunnnot) tuotettaviin palveluihin. Tavoite tullaan saavuttamaan.

Selonteko konsernivalvonnasta

Konserniohjeen soveltaminen

Yhtiössä noudatetaan Järvenpään kaupungin konserniomistuksen ohjesääntöä niiltä osin kuin se ei poikkea osakeyhtiö- ja hankintalaista.

Tavoitteet

Yhtiön liiketoimintaa on johdettu kaupunginhallituksen ja -valtuuston asettamien tavoitteiden mukaisesti.

Sisäinen valvonta

Yhtiössä toimitaan talous- ja hankintaohjeen mukaisesti. Yhtiön toiminnasta tehdään vuosittain vastuulisuusraportti.

Riskien hallinta

Kaupungin sisäinen tarkastus teki kaupungin ja sen tytäryhtiöiden kokonaisvaltaisen riskienhallintaan kohdistuneen tarkastuksen syksyllä 2025. Tarkastuksessa esiin tulleet muutosehdotukset toteutetaan keväällä 2026.

Yhtiön hallituksen kokouksissa käsitellään omana kohtanaan riskienhallintaa.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma , 1000 €	TP 2023	TP 2024	TA2025	TP2025	Ero (€)	Ero-%
Liikevaihto	11 148	8 937	11 561	9 985	-1 576	-14 %
Liiketoiminnan muut tuotot	1 590	1 718	1 752	1 723	-29	-2 %
Valmistus omaan käyttöön			0	0	0	0 %
Materiaalit ja palvelut	-6 133	-4 559	-7 122	-6 164	958	-13 %
Henkilöstökulut	-3 764	-3 643	-3 479	-3 129	350	-10 %
Poistot ja arvonalentumiset	-575	-534	-494	-491	3	-1 %
Liiketoiminnan muut kulut	-1 559	-1 660	-1 637	-1 515	122	-7 %
Liiketulos = Liikevoitto	707	259	581	409	-172	-30 %
Rahoitustuotot					0	0 %
Rahoituskulut	-292	-323	-276	-278	-2	1 %
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	415	-64	305	131	-174	-57 %
Tilinpäätössiirrot					0	0 %
Verot	-83	-1	-61	-26	35	-57 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta			0		0	0 %
Tilikauden tulos	332	-65	244	105	-139	-57 %

Tase , 1000 €	TP 2023	TP 2024	TA2025	TP2025	Ero (€)	Ero-%
VASTAAVAA						
Pysyvät vastaavat	13 276	12 855	12 447	12 439	-8	0 %
Aineettomat hyödykkeet	180	172	164	121	-43	-26 %
Aineelliset hyödykkeet	10 807	10 381	9 981	10 016	35	0 %
Sijoitukset	2 289	2 302	2 302	2 302	0	0 %
Vaihtuvat vastaavat	3 238	2 705	2 867	2 540	-327	-11 %
Vaihto-omaisuus	0	0	0	0	0	0 %
Saamiset	630	1 034	1 200	1 347	147	12 %
Rahoitusarvopaperit			0	0	0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	2 608	1 671	1 667	1 193	-474	-28 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	16 514	15 560	15 314	14 979	-335	-2 %
VASTATTAVAA						
Oma pääoma	4 249	4 102	4 346	4 205	-141	-3 %
Osakepääoma	2	2	2	2	0	0 %
Arvonkorotusrahasto			0		0	0 %
Muut omat rahastot	1 157	1 157	1 157	1 157	0	0 %
Ed. tilikausien voitto/tappio	2 758	3 008	2 943	2 942	-1	0 %
Tilikauden voitto/tappio	332	-65	244	104	-140	-57 %
Vähemmistöosuus	0	0	0	0	0	0 %
Pakolliset varaukset	0	0	0	0	0	0 %
Laskennallinen verovelka	0	0	0	0	0	0 %
Vieras pääoma	12 265	11 458	10 968	10 774	-194	-2 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	10 079	9 264	8 612	8 624	12	0 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 186	2 194	2 356	2 150	-206	-9 %
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	16 514	15 560	15 314	14 979	-335	-2 %

Tunnusluvut.						
laskentakauden lopussa	TP 2023	TP 2024	TA2025	TP2025	Ero (€)	Ero-%
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	57	57	57	57	0	0 %
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %	43	43	43	43	0	0 %
Henkilöstöä keskimäärin	67	63	54	54	0	0 %
Investoinnit, 1000 €					0	0 %
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €					0	0 %
Ulkoiset lainat, 1000 €	10 684	9 913	8 612	8 623	11	0 %
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	9 688	9 024	7 938	8 483	545	7 %
Kaupungin antolainat, 1000 €			0		0	0 %
Leasingvastuut, 1000 €	104	95	95	85	-10	-11 %
Kannattavuus						
Oman pääoman tuotto, %	7,81 %	-1,58 %	5,61 %	2,50 %		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,93 %	1,94 %	4,48 %	3,19 %		
Liikevoitto, %	6,34 %	2,90 %	5,03 %	4,10 %		
Vakavaraisuus						
Omavaraisuusaste, %	25,73 %	26,36 %	28,38 %	28,07 %	0	-1 %
Maksuvalmius						
Current ratio	1,5	1,2	1,2	1,2	0	-1 %
Quick ratio	1,5	1,2	1,2	1,2	0	-1 %
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä						
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	9 929	7 865	11140	9201	-1 939	-17 %
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	137	128	20	102	82	410 %
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut						
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	46	0			0	0 %

KIINTEISTÖ OY JÄRVENPÄÄN TERVEYSTALO

Omistuksen tarkoitus

Yhtiön omistus ei sotevastuiden siirryttyä hyvinvointialueille vastaa enää kaupungin omistajapoliittisia linjauksia, joten omistuksesta on tarkoituksenmukaista luopua.

Mikäli yhtiön toiminta jatkuu kaupungin omistuksessa, kaupungin tavoitteena on maksimoida omistuksesta saatava taloudellinen hyöty vuokralaisten toimitilaraajat ja kiinteistön arvon ylläpitäminen huomioiden.

Yhtiön toiminta-ajatus

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

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

Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

Syksyllä 2025 kaupunki tilasi BDO:lta selvityksen kiinteistön myynnistä. Yhtiössä valmistauduttiin vuonna 2026 mahdollisesti toteutuvaan myyntiin.

Yhtiökokous päätti joulukuussa 2025 alentaa perittyjä hoitovastikkeita ja palauttaa pääomavastikkeet.

Muutoin tilikauden talousarvio toteutui suunnitelmien mukaan.

Myyntiä varten on teetetty kuntokartoitus Rambollin toimesta, ja isoja puutteita/havaintoja ei Terveystalossa raportin mukaan ollut.

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2025-28

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot 2025	Toteuma	Raportointi	Strategia
2025–2027	Yhtiö tuottaa käyttäjilleen terveelliset ja turvalliset tilat	Tiloja käytetään ja ylläpidetään oikein ja energiatehokkaasti. Kohteen laadunhallinnallisiin kokonaisuuksiin keskitetään myös vuoden 2025 aikana Vuosien 2026–2028 toteutettavat PTS tehtävät määritellään vuonna 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 vuoden 2025 jaksolla. PTS tehtäviä tuleville vuosille ollaan määrittämässä, mutta on vielä kesken toteutus.	P1
2025–2027	Yhtiö tuottaa käyttäjilleen hinnaltaan kilpailukykyiset tilat	Yhtiön kustannusrakenne pidetään kilpailukykyisenä kiinteistön kunto ja käyttöikä ja yhtiön talous huomioiden. Yhtiö sekä Järvenpään kaupunki neuvottelee hyvinvointialueen kanssa uudesta	Etenee suunnitellusti/viivästynyt	Yhtiö laatii säännöllisesti talousarvioraportin, jossa on huomioitu kustannusten jako suoriteperusteisesti. Yhtiön johto ei ole edistänyt vuokrasopimusmallin uudistamista vuoden 2025 aikana.	T1

		vuokrasopimusmallista, jossa kaluston, siivouksen sekä laitteiden vastuut on jaettu paremmin.			
--	--	---	--	--	--

Tuloutus 2025

Yhtiö ei tavoittele taloudellista tulosta.

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 vuonna 2025.

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2025

Yhtiön tuotot muodostuvat perittävistä hoito – rahoitusvastikkeista. Yhtiökokouksessa joulukuussa 2025 päätettiin, että tilikaudella perityt rahoitusvastikkeet palautetaan kaupungille ja hoitovastikkeisiin päätettiin antaa 729.000 euron (30 %) hyvitys.

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalolla on rakennusaikaista lainaa jäljellä 31.12.2025 37.543.196,80 €.

Yhtiön lainapääomasta 30 % on suojattu koronvaihtosopimusinstrumentilla.

Toiminnan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

Valmisteluaika vaihtoehtoisten järjestelyiden ja toteutustapojen toteuttamiselle on niukka.

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 arvonlisäveropalautusvastuu.

Palautusvastuu aikaa on 01.01.2026 alkaen jäljellä yksi vuosi. Kiinteistö on 100 % arvonlisäverollisessa käytössä.

Yhtiön lainojen korot on sidottu 3kk Euribor korkoon.

Jos yhtiön omistama kiinteistö myydään, tulee sillä olemaan merkittäviä vaikutuksia yhtiön toimintaan.

Mahdollinen yhtiölle siirtyvä vuokraustoiminta aiheuttaa riskin yhtiön taloudelle.

Arvio tulevasta kehityksestä

Omistaja on esittänyt yhtiön ensisijaisena kehitysvaihtoehtona myydä Terveystalon ja Koy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1 hallitsevat kiinteistöt. Jos terveystalo kiinteistön myynti toteutuu, niin Koy Terveystalo tullaan ajamaan alas.

Toissijaisena vaihtoehtona on yhtiömuodon muuttaminen niin, että yhtiö vuokraa tilat suoraan käyttäjille kaupungin sijaan. Tässä kohtaa toki vuokraustoiminnan tulee olla sellaista, että vuokraus perustuu markkinan mukaiseen hinnoitteluun ja yhtiö pyrkii tuottamaan voittoa omistajilleen, eikä kaupungin tarvitse rahoittaa yhtiön toimintaa.

Selonteko konsernivalvonnasta

Konserniohjeen soveltaminen

Konserniohje on selvä. Toimivallan ja vastuunjaon osalta epäselvyyttä ei ole.

Tavoitteet

Valtuuston tavoitteet on asetettu ja niiden toteuttaminen on kesken.

Sisäinen valvonta

Yhtiön osalta sisäisen valvonnan dokumentaatiota ei ole vielä tehty. Laaditaan dokumentaatio vuoden 2026 aikana.

Riskien hallinta

Vuonna 2026 riskienhallinta viedään osaksi hallituksen vuosikelloa.

Merkittävimmät riskit raportoidaan ja dokumentoidaan samalla.

Riskien pienentämisen toimenpiteet tullaan viemään osaksi strategiatoimenpiteitä edellyttäen, että toimenpide on tunnistettu.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma , 1000 €	TP 2023	TP 2024	TA2025	TP2025	Ero (€)	Ero-%
Liikevaihto	2 450	2 565	2 520	1 983	-537	-21 %
Liiketoiminnan muut tuotot					0	0 %
Valmistus omaan käyttöön					0	0 %
Materiaalit ja palvelut					0	0 %
Henkilöstökulut	-7	-6	-6	-16	-10	167 %
Poistot ja arvonalentumiset	-23	-158	-20	0	20	0 %
Liiketoiminnan muut kulut	-2 456	-2 395	-2 494	-2 436	58	-2 %
Liiketulos	-36	6	0	-469	-469	
Rahoitustuotot	3 802	4 146	3 566	0	-3 566	-133 %
Rahoituskulut	-3 662	-4 152	-3 566	-1 187	2 379	-54 %
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	104	0	0	-1 656	-1 656	
Tilinpäätössiirrot			0		0	0 %
Verot					0	0 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta					0	0 %
Tilikauden tulos	104	0	0	-1 656	-1 656	

Tase, 1000 €						
	TP 2023	TP 2024	TA2025	TP2025	Ero (€)	Ero-%
VASTAAVAA						
Pysyvät vastaavat	51 123	50 966	49 900	50 966	1 066	2 %
Aineettomat hyödykkeet					0	0 %
Aineelliset hyödykkeet	51 123	50 966	49 900	50 966	1 066	2 %
Sijoitukset					0	0 %
Vaihtuvat vastaavat	926	1 429	800	1 565	765	96 %
Vaihto-omaisuus					0	0 %
Saamiset	461	511	400	1 194	794	199 %
Rahoitusarvopaperit					0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	465	918	400	371	-29	-7 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	52 049	52 395	50 700	52 531	1 831	4 %
VASTATTAVAA						
Oma pääoma	10 720	12 313	12 002	10 657	-1 345	-11 %
Osakepääoma	2	2	2	2	0	0 %
Arvonkorotusraho					0	0 %
Muut omat rahastot	10 718	12 310	12 000	12 310	310	3 %
Ed. tilikauden voitto/tappio		1	0	1	1	
Tilikauden voitto/tappio			0	-1 656	-1 656	
Vähemmistöosuus					0	0 %
Pakolliset varaukset					0	0 %
Laskennallinen verovelka					0	0 %
Vieras pääoma	41 329	40 082	38 698	41 874	3 176	8 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	39 145	37 353	36 000	35 933	-67	0 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 184	2 729	2 698	5 941	3 243	
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	52 049	52 395	50 700	52 531	1 831	4 %

Tunnusluvut,						
	TP 2023	TP 2024	TA2025	TP2025	Ero (€)	Ero-%
laskentakauden lopussa						
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	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	36 000	37 543	1 543	4 %
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	40 739	39 335	36 000	37 543	1 543	4 %
Kaupungin antolainat, 1000 €					0	0 %
Leasingvastuut, 1000 €					0	0 %
Kannattavuus						
Oman pääoman tuotto, %	1 %	0 %	0 %	-15,54 %	-15,54 %	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	7,27 %	8,37 %	7,43 %	-3,55 %	-10,98 %	-148 %
Liikevoitto, %	4,24 %	0,00 %	0,00 %	-23,65 %	-23,65 %	
Vakavaraisuus						
Omavaraisuusaste, %	-134,5 %	-142,2 %	-142,4 %	20,29 %	162,70 %	-114 %
Maksuvalmius						
Current ratio	0,42	0,52		0,0		0 %
Quick ratio	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0 %
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä						
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €				2505	2505	
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €				456	456	
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut						
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	00	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 käyttötarkoitustaan palvelevien pysäköinti-, kiinteistö-, huolto- tms. yhtiöiden osakkeita ja muuta vastaavaa omaisuutta ja vuokrata toimintaansa varten tarvittavia pysäköinti- ym. alueita ja tiloja. Yhtiö voi omistaa myös toimintaansa liittyvää irtainta omaisuutta.

Yhtiöiden tarkoitus on järjestää pysäköinti terveystalokampuksen alueella.

Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

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

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

Koy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti1:n parkkihallista tehtiin markkinahintakartoitus Sitowisen toimesta. Keusoten on ollut kiinnostunut parkkihallin ostamisesta ja he ovat selvittämässä lainanottovaltuusneuvotteluja aluehallituksessa alkuvuonna 2026.

Aloitettiin rakenteiden saumaamista ylempien kerroksien osalta, jatkuu seuraavina vuosina (PTS).

Talous toteutui vuonna 2025 suunnitellusti.

Parkkihallin myyntiä suunniteltiin vuoden 2025 aikana. BDO teki selvityksen myynnistä kaupungin toimeksiannosta. Myynnillä ei ollut vaikutuksia yhtiön talouteen ja tilikauteen 2025.

Jos kiinteistö myydään, vaikuttaa se yhtiön toimintaan oleellisesti.

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2025-28

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot 2025	Toteuma	Raportointi	Strategia
2025–2026	Varmistetaan omistusten arvon säilyminen.	Selvitetään tontin jalostuspotentiaali ja sille toimenpiteet sekä vaikutukset.	Etenee suunnitellusti.	Tontti tullaan lohkomään, jos kiinteistö myydään. Lohkomisella tullaan vastaamaan ympäröivien kiinteistöjen tarpeisiin. Myyntiprosessi jatkuu 2026.	T1
2025–2026	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. Jatkuu 2026 vuonna.	T1

Tuloutus 2025

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

Investoinnit

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

Kuntokartoitus tehtiin Rambollin toimesta 2025. Siinä havaittiin muutama kosteusvaurio ja niitä tullaan kartoittamaan tarkemmin 2026 sekä arvioimaan kustannuksista korjauksien osalta.

Aloitettu rakenteiden saumaamista ylempien kerroksien osalta, jatkuu seuraavina vuosina (PTS).

Jos parkkihallikiinteistö myydään, ei investointitarpeita luonnollisesti ole.

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2025

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 31.12.2025 5.205.156,45 €.

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

Toiminnan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

Tytäryhtiö Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:llä on uudisrakentamiseen kohdistuva arvonlisäveropalautusvastuu. Palautusvastuu aikaa on 01.01.2026 alkaen jäljellä yksi vuosi. Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:n kaikki autopaikat ovat arvonlisäverollisessa käytössä.

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

Yhtiön lainojen korot on sidottu 3kk euriboriin.

Parkkihallikiinteistön myynnillä olisi merkittäviä vaikutus yhtiön toimintaa.

Arvio tulevasta kehityksestä

Ensisijainen vaihtoehto omistajalla olisi myydä sekä Koy Järvenpään Terveystalo, että Koy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1 kiinteistöt. Jos kiinteistöt myydään kokonaisuudessaan, niin kumpikin pysäköintiyhtiö, Järvenpään Pysäköinti Oy ja Koy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1 tullaan ajamaan alas.

Osa TKKP1:n hallitsemista ulkoalueen pysäköintipaikoista on jatkossakin Järvenpään kaupungin käytössä. Tältä osin on vielä ratkaisematta, jääkö paikkojen hallinta jommallekummalle olevalle yhtiölle, siirretäänkö ne jonkin toisen yhtiön hallintaan vai siirtyykö omistus suoraan kaupungille.

Toissijainen vaihtoehto, on jatkaa toimintaansa vielä toistaiseksi nykyisellä tavalla.

Selonteko konsernivalvonnasta

Konserniohjeen soveltaminen

Konserniohje on selvä. Toimivallan ja vastuunjaon osalta epäselvyyttä ei ole.

Tavoitteet

Valtuuston tavoitteet on asetettu ja niiden toteuttaminen on kesken.

Sisäinen valvonta

Yhtiön osalta sisäisen valvonnan dokumentaatiota ei ole vielä tehty. Laaditaan dokumentaatio vuoden 2026 aikana.

Riskien hallinta

Vuonna 2026 riskienhallinta viedään osaksi hallituksen vuosikelloa.

Merkittävimmät riskit raportoidaan ja dokumentoidaan samalla.

Riskien pienentämisen toimenpiteet tullaan viemään osaksi strategiatoimenpiteitä edellyttäen, että toimenpide on tunnistettu.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma , 1000 €						
	TP 2023	TP 2024	TA2025	TP2025	Ero (€)	Ero-%
Liikevaihto					0	0 %
Liiketoiminnan muut tuotot	707	680	701	715	14	2 %
Valmistus omaan käyttöön					0	0 %
Materiaalit ja palvelut					0	0 %
Henkilöstökulut	-10	-13	-10	-8	2	-20 %
Poistot ja arvonalentumiset					0	0 %
Liiketoiminnan muut kulut	-697	-666	-691	-701	-10	1 %
Liiketulos	0	1	0	6	6	
Rahoitustuotot					0	0 %
Rahoituskulut					0	0 %
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	0	1	0	6	6	
Tilinpäätössiirrot					0	0 %
Verot				-1	-1	
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta					0	0 %
Tilikauden tulos	0	1	0	5	5	

Tase , 1000 €						
	TP 2023	TP 2024	TA2025	TP2025	Ero (€)	Ero-%
VASTAAVAA						
Pysyvät vastaavat	4	3	3	3	0	0 %
Aineettomat hyödykkeet					0	0 %
Aineelliset hyödykkeet					0	0 %
Sijoitukset	4	3	3	3	0	0 %
Vaihtuvat vastaavat	52	117	52	58	6	12 %
Vaihto-omaisuus					0	0 %
Saamiset					0	0 %
Rahoitusarvopaperit					0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	52	117	52	58	6	12 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	56	120	55	61	6	11 %

VASTATTAVAA						
Oma pääoma	2	3	3	8	5	167 %
Osakepääoma	3	3	3	3	0	0 %
Arvonkorotusrahasto					0	0 %
Muut omat rahastot					0	0 %
Ed. tilikausien voitto/tappio		-1	0	-1	-1	
Tilikauden voitto/tappio	-1	1	0	6	6	
Vähemmistöosuus					0	0 %
Pakolliset varaukset					0	0 %
Laskennallinen verovelka					0	0 %
Vieras pääoma	54	117	52	53	1	2 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	50	50	50	50	0	0 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	4	67	2	3	1	50 %
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	56	120	55	61	6	11 %

Tunnusluvut.						
laskentakauden lopussa	TP 2023	TP 2024	TA2025	TP2025	Ero (€)	Ero-%
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100	100	100	100	0	0 %
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %					0	0 %
Henkilöstöä keskimäärin	1	1	1	1	0	0 %
Investoinnit, 1000 €					0	0 %
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	50	50	50	50	0	0 %
Ulkoiset lainat, 1000 €					0	0 %
Kaupungin takausvastuut, 1000 €					0	0 %
Kaupungin antolainat, 1000 €					0	0 %
Leasingvastuut, 1000 €					0	0 %
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	19,33	-6,67	-26 %
Quick ratio	-0,1	0,0	-0,1	-0,1	0,0	-2 %
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 %

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 2025 vuokrausaste on 20 % luokkaa.

Talous on toteutunut lähes suunnitelman mukaisesti. Vuodelle 2025 suunniteltu SVOP sijoitus siirtyi vuodelle 2026.

Alueen rakentamisen hidastuminen näkyi paikkojen vuokrausasteessa. Toteutunut vuokrausaste jäi noin 24 % suunnitellusta tasosta. 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.	Toteutunut	Pysäköintiyhtiölle kilpailutettiin operaattoritoimija, joka hoitaa valvonnan, laskutuksen, perinnän ja tiilitä tuotot yhtiölle. Sähköautojen latausratkaisu valmistunut elokuussa 2025. Hallinnolliset työtehtävät ovat keventyneet operaattoritoimijan aloittamisen jälkeen.	P1

Tuloutus 2025

Ainolan pysäköinti yhtiöllä ei ole osingonjakokelpoisia varoja vuonna 2025.

Investoinnit

Kohteeseen kilpailutettiin sähköajoneuvojen latauspisteratkaisu. Kokonaisuudessaan latauspisteratkaissuinvestointi vuodelle 2025 oli arvoltaan noin 50 000 euroa. Latauspisteitä rakennettiin 34 kpl. Sähköautojen latausinfraa laajennetaan kysynnän mukaan.

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2025

Ei rakenne- ja rahoitusjärjestelyjä 2025.

Toiminnan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

Alueen rakentumisaikataulu on riski, jos se ei toteudu suunnitellusti.

Kaupungin omistaman länsipuolisen liityntäpysäköintialueen ilmainen pysäköinti haittaa liiketoimintaa yhtiössä.

Arvio tulevasta kehityksestä

Ajoneuvojen pitkäaikaisten pysäköintipaikkojen vuokrauksen odotetaan kasvavan vuoden 2026 loppuun mennessä noin 150 vuokrattuun autopaikkaan mikä on siis noin puolet koko hallin vuokrattavasta pitkäaikaista paikoituksen kapasiteetista.

Liityntäpysäköinnin osalta vuokraustapahtumia ei juurikaan ole. Liityntäpysäköinnin tilannetta huonontaa oleellisesti kohteen ja radan läheisyydessä oleva ilmainen liityntäpysäköintialue sekä se että asema ei ole vielä siirtynyt lopulliseen sijaintiin.

Alueen rakentuminen näyttää piristyvän merkittävästi seuraavien kahden vuoden aikana. Yhtiön näkökulmasta vuokrauspaikkojen vuokrausaste palautuu alun perin ennakkoidulle tasolle seuraavina vuosina.

Kohteen täysi käyttöaste saavutetaan arviolta vuonna 2029, kuten alun perin on ennakoitu.

Resurssiviisauden näkökulmasta halli pyritään pitämään käytössä vain tarvittavilta osin. Tällä hetkellä hallin käyttöaste on kohtuullisen pieni, joten yläkansi pidetään pois käytöstä, jolloin rakenteet säilyvät paremmassa kunnossa sekä säästämme talvikunnossapidon kustannuksissa.

Selonteko konsernivalvonnasta

Konserniohjeen soveltaminen

Konserniohjeen osalta toimintamalleissa on jonkin verran kehitettävää esimerkiksi ennakkokokannanoton osalta. Toimivallan ja vastuunjaon osalta epäselvyyttä ei ole.

Tavoitteet

Valtuuston tavoitteet on asetettu ja myös toteutettu.

Yhtiön liiketoiminta on sidoksissa alueen kehittymiseen ja myös riskit liittyvät oleellisesti siihen.

Sisäinen valvonta

Yhtiön osalta sisäisen valvonnan dokumentaatiota ei ole vielä tehty. Laaditaan dokumentaatio vuoden 2026 aikana.

Riskien hallinta

Vuonna 2026 riskienhallinta viedään osaksi hallituksen vuosikelloa.

Merkittävimmät riskit raportoidaan ja dokumentoidaan samalla.

Riskien pienentämisen toimenpiteet tullaan viemään osaksi strategiatoimenpiteitä edellyttäen, että toimenpide on tunnistettu.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma , 1000 €						
	TP 2023	TP 2024	TA 2025	TP2025	Ero (€)	Ero-%
Liikevaihto	0	240	391	390	-1	0 %
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0	0	0	0	0 %
Valmistus omaan käyttöön	0	0	0	0	0	0 %
Materiaalit ja palvelut	0	0	0	0	0	0 %
Henkilöstökulut	0	0	0	-4	-4	
Poistot ja arvonalentumiset	0	-164	-156	-163	-7	4 %
Liiketoiminnan muut kulut	0	-143	-170	-180	-10	6 %
Liiketulos = Liikevoitto	0	-67	65	43	-22	-34 %
Rahoitustuotot	0	0	0	0	0	0 %
Rahoituskulut	0	-212	-145	-179	-34	23 %
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	0	-279	-80	-136	-56	70 %
Tilinpäätössiirrot	0	0	0	0	0	0 %
Verot	0	0	0	0	0	0 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta	0	0	0	0	0	0 %
Tilikauden tulos	0	-279	-80	-136	-56	70 %

Tase , 1000 €						
	TP 2023	TP 2024	TA 2025	TP2025	Ero (€)	Ero-%
VASTAAVAA						
Pysyvät vastaavat	118	7 254	7 153	7 121	-32	0 %
Aineettomat hyödykkeet	0	0	0	0	0	0 %
Aineelliset hyödykkeet	118	7 254	7 153	7 121	-32	0 %
Sijoitukset	0	0	0	0	0	0 %
Vaihtuvat vastaavat	128	773	90	547	457	508 %
Vaihto-omaisuus					0	0 %
Saamiset	28	7		12	12	
Rahoitusarvopaperit					0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	100	766	90	535	445	494 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	246	8 027	7 243	7 668	425	6 %

VASTATTAVAA						
Oma pääoma	100	4 080	4 393	3 944	-449	-10 %
Osakepääoma	10	10	10	10	0	0 %
Arvonkorotusrahasto					0	0 %
Muut omat rahastot	90	4 349	4 723	4 349	-374	-8 %
Ed. tilikausien voitto/tappio	0	-279	-260		260	0 %
Tilikauden voitto/tappio	0	0	-80	-415	-335	419 %
Vähemmistöosuus					0	0 %
Pakolliset varaukset					0	0 %
Laskennallinen verovelka					0	0 %
Vieras pääoma	146	3 947	2 850	3 724	874	31 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	0	3 600	2 850	3 400	550	19 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	146	347		324	324	
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	246	8 027	7 243	7 668	425	6 %

Tunnusluvut.						
laskentakauden lopussa	TP 2023	TP 2024	TA 2025	TP2025	Ero (€)	Ero-%
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100	100	100	100	0	0 %
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %	0	0	0	0	0	0 %
Henkilöstöä keskimäärin	0	0	0	0	0	0 %
Investoinnit, 1000 €	118	0	0	0	0	0 %
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €		0	0	0	0	0 %
Ulkoiset lainat, 1000 €	0	3 800	2 850	3 600	750	26 %
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	0	3 040	2 280	2 880	600	26 %
Kaupungin antolainat, 1000 €		0	0	0	0	0 %
Leasingvastuut, 1000 €	0	0	0	0	0	0 %
Kannattavuus						
Oman pääoman tuotto, %	0,00 %	-8,10 %	-1,82 %	-3,45 %	-1,63 %	89 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %	0,00 %	-5,86 %	0,90 %	0,59 %	-0,31 %	-35 %
Liikevoitto, %		-178,8 %	16,62 %	11,03 %	-5,60 %	-34 %
Vakavaraisuus						
Omavaraisuusaste, %	40,68 %	52,93 %	60,65 %	51,43 %	-9,22 %	-15 %
Maksuvalmius						
Current ratio	0,9	2,2	0,0	0,0	0,0	0 %
Quick ratio	0,9	2,2	0,0	0,0	0,0	0 %
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä						
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	0	408,5	214	341	127	59 %
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	0	76,2	17,1	92	74,9	438 %
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut						
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	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 ao. sitovuustason raporttiin sisällytettävässä yhteisöosiossa.

Yhteisöille ei ole asetettu yhteisökohtaisia tavoitteita. Yleisesti tavoitteena on:

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

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	Muut kiinteistöjen jalostukseen liittyvät yhteisöt
Opetus ja kasvatus	Keski-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä
	Muut opetuksen ja kasvatuksen palveluihin liittyvät yhteisöt
Hyvinvointi	Koy Järvenpään Harjoitushalli
	Hyvinvoinnin palveluihin liittyvät yhteisöt
Järvenpään Vesi	Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymä
	Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
	Muut vesiliikelaitoksen palveluihin liittyvät yhteisöt