

Järvenpään Mestariasunnot Oy

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2017

Säilytettävä vähintään 31.12.2027 asti.

Osoite:
Mannilantie 43, 2. kerros
04400 Järvenpää
Kotipaikka Järvenpää
Y-tunnus 0726386-6

TASEKIRJA 31.12.2017

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2017

Sisällys

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2017	1
TULOSLASKELMA	18
TASE	19
KONSERNIN TULOSLASKELMA	21
KONSERNIN TASE	23
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA	34
TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA	34
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS	35
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ	35

Tasekirja on säilytettävä vähintään 31.12.2027 asti. (KPL 2:10.1 §)

Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2023 asti. (KPL 2:10.2 §)

Tilinpäätöksen on toteuttanut

Järvenpään Mestariasunnot Oy

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2017

YLEISTÄ

Emoyhteisö

Järvenpään Mestariasunnot Oy:n emoyhteisö on Järvenpään kaupunki, joka omistaa yhtiön koko osakekannan, yhteensä 6 000 kpl osakkeita nimellisarvoltaan 186,63 €. Osakepääoma on 1 119 809,02 €.

Toimiala

Yhtiön toimialana on omistus- tai vuokraoikeuden nojalla hallita Järvenpään kaupungissa vuokra-asuntotuotantoon osoitettuja kerros- ja pientalotontteja sekä niille rakennettuja tai rakennettavia vuokra-asuntotaloja ja ylläpitää niitä, harjoittaa rakennuttamistoimintaa sekä myös muiden kuin omistus- ja vuokraoikeuden nojalla hallitsemiensa kiinteistöjen ja asuntojen ylläpitoa ja vuokrausta.

Visio

Asumisen paras kumppani

Arvot

Vastuullisuus, Asukaslähtöisyys, Hyvinvoiva henkilöstö, Ympäristövastuullisuus, Muuntautumiskyky.

Toiminta-ajatus

Toimivia koteja elämän eri vaiheisiin ja sujuvaa asumista

Strategiat

HENKILÖSTÖ JA JOHTAMINEN, "asumista yhdessä kehittäen"

PALVELU JA MARKKINOINTI, "sujuvaa asumista yhteistyöllä"

KASVU JA KEHITYS, "toimivia koteja elämän eri vaiheisiin"

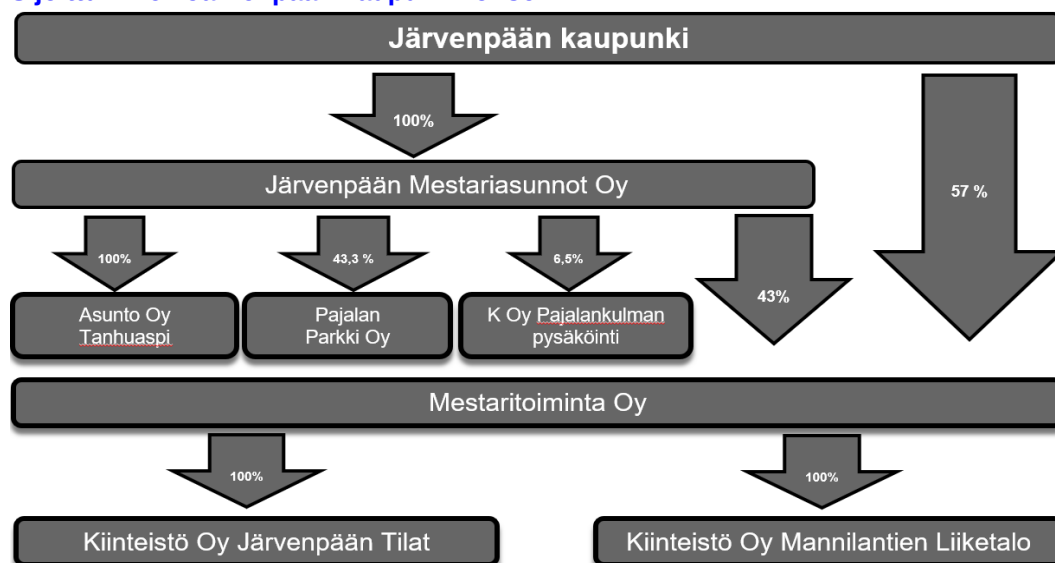
TALOUS JA KIINTEISTÖT, "ammattimaisesti ja ympäristövastuullisesti mestarikunnossa"

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.

Sijoittuminen Järvenpään kaupunkikonserniin



Tytäryhtiö

As Oy Tanhuaspi on Kyrölässä sijaitseva asunto-osakeyhtiö, Järvenpään Mestariasunnot Oy omistaa yhtiön kaikki osakkeet. Mestariasunnot osti kaikki (45000 kpl) Tanhuaspin osakkeet Järvenpään kaupungilta 30.10.2017.

Osakkuusyhtiöt

Pajalan Parkki Oy on Pajalan alueella autopaikoitustoimintaa harjoittavan yhtiö. Mestariasunnot omistaa yhtiön osakkeista 43,31 %.

Kiinteistö Oy Pajalankulman Pysäköinti on autohalli, jossa sijaitsee 8 kpl autopaikkoja. Autopaikat ovat Emalitehtaankatu 11 kiinteistön käytössä. Mestariasunnot omistaa yhtiön osakkeista 6,53%.

Mestaritoiminta Oy on Järvenpään kaupungin (57 %) ja Järvenpään Mestariasunnot Oy:n (43 %) omistama yhtiö.

Yhtiön tarkoituksena on tuottaa omistajalle ja kaupunkikonsernille lisäarvoa kiinteistöjen ylläpitopalveluiden tuottajana, rakentamalla kiinteistöjä ja vuokraamalla niitä omistajan ja kaupunkikonsernin tarpeisiin. Yhtiökokouksen päätöksellä 12.12.2014 Järvenpään kaupunki luovutti apportiomaisuuden luovutuskirjalla kiinteistöjen huolto- ja ylläpitoliiketoimintansa, siihen liittyvän henkilöstön ja käyttöomaisuuden ("Liiketoiminta") niin, että Mestaritoiminta Oy jatkaa Järvenpään kaupungin aiemmin harjoittamaa liiketoimintaa välittömästi entiseen tapaan aikaisemmassa laajuudessa.

Järvenpään kaupunki merkitsi maksullisessa suunnatussa osakeannissa yhteensä 173 kappaletta Mestaritoiminta Oy:n uutta osaketta.

Järjestelyn jälkeen 1.1.2015 alkaen Järvenpään kaupunki omistaa osake-enemmistönä 173 kpl (57 %) osakkeista ja Järvenpään Mestariasunnot Oy 131 kpl (43 %) osakkeista.

Asuntokanta

Asuntokanta muodostuu 56 kiinteistöstä. Kukin kiinteistö muodostaa oman vuokranmääritysyksikön, joiden asuntomäärä on yhteensä 1 944 asuntoa, 103 792 as.m² ja 428 234 m³.

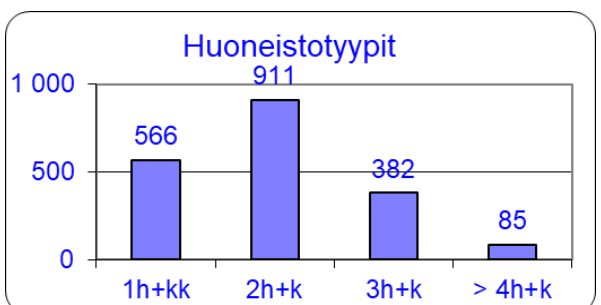
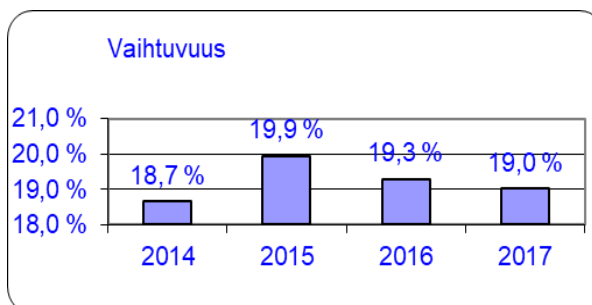
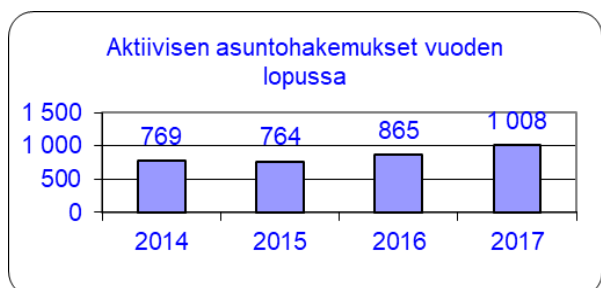
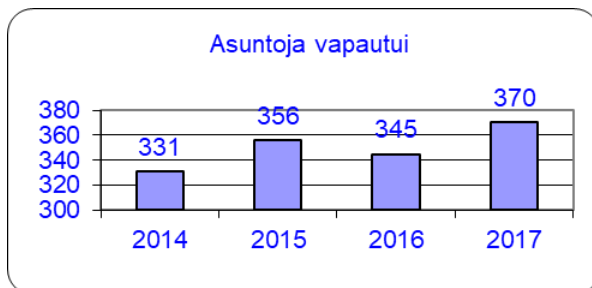
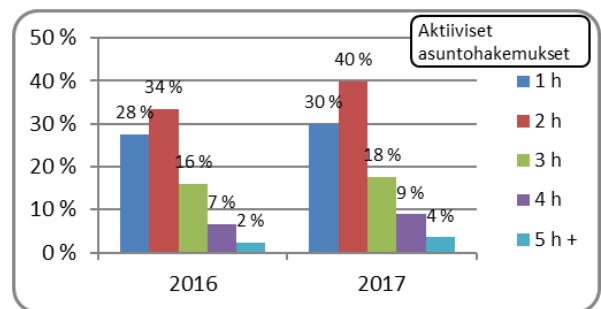
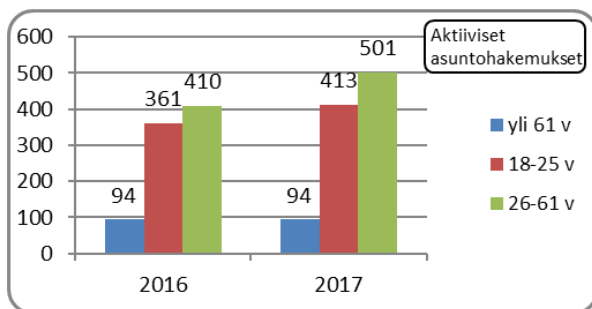
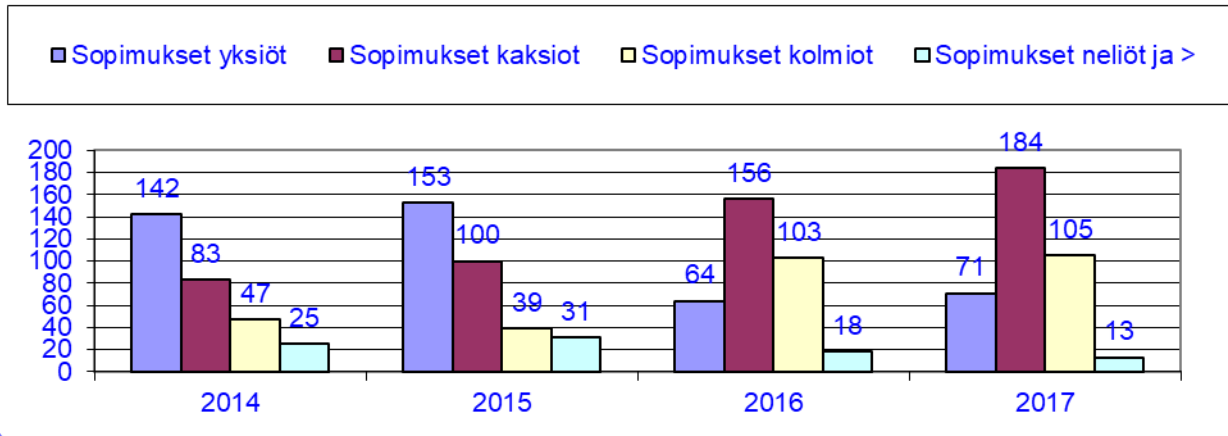
Tonttien yhteispinta-ala on 241 543 m², josta vuokratonttien pinta-ala on 13 914 m². Neljän kiinteistön tontit on vuokrattu Järvenpään kaupungilta; Polvipolku 3, Ruukkukatu 6, Wärtsilänkatu 14 ja Uudenmaantie 5.

Asukasmäärä ja vuokraustoiminta

Vuokrattavia huoneistoja oli vuoden 2017 lopussa yhteensä 1944.

	2014 asunnot 1774			2015 asunnot 1785			2016 asunnot 1788			2017 asunnot 1944		
Asukkaat	kpl	Hm ² /as	as./huon	kpl	Hm ² /as	as./huon	kpl	Hm ² /as	as./huon	kpl	Hm ² /as	as./huon
	3 050	30,8	2,0	3 018	31,1	1,9	2 992	31,4	1,9	3 150	29,8	2,0
Hakemukset ja sopimukset	kpl	% asun- noista	% ero ed.v	kpl	% asun- noista	% ero ed.v	kpl	% asun- noista	% ero ed.v	kpl	% asun- noista	% ero ed.v
Akt. asuntohakemukset	769	43,3 %	-24,7 %	764	42,8 %	-0,7 %	865	48,4 %	13,2 %	1 008	51,9 %	16,5 %
Asuntoja vapautui	331	18,7 %	28,3 %	356	19,9 %	7,6 %	345	19,3 %	-3,1 %	370	19,0 %	7,2 %
Sopimukset yksiot	142	8,0 %	10,1 %	153	8,6 %	7,7 %	64	3,6 %	-58,2 %	71	3,7 %	10,9 %
Sopimukset kaksiot	83	4,7 %	16,9 %	100	5,6 %	20,5 %	156	8,7 %	56,0 %	184	9,5 %	17,9 %
Sopimukset kolmiot	47	2,6 %	17,5 %	39	2,2 %	-17,0 %	103	5,8 %	164,1 %	105	5,4 %	1,9 %
Sopimukset neliot ja >	25	1,4 %	25,0 %	31	1,7 %	24,0 %	18	1,0 %	-41,9 %	13	0,7 %	-27,8 %
Sopimukset ikäryhmittäin	kpl	% / vap. huone istot	% ero ed.v	kpl	% / vap. huone istot	% ero ed.v	kpl	% / vap. huonei stot	% ero ed.v	kpl	% / vap. huonei stot	% ero ed.v
Alle 25 v:n sopimukset	84	26,4 %	-16,0 %	114	33,4 %	35,7 %	84	25,6 %	-26,3 %	87	24,8 %	3,6 %
Vanhustentalot	13	3,9 %	62,5 %	15	4,2 %	15,4 %	17	4,9 %	13,3 %	19	5,1 %	11,8 %
Muut	245	74,0 %	61,2 %	194	54,5 %	-20,8 %	244	70,7 %	25,8 %	267	72,2 %	9,4 %

Sopimukset asunnon tyypin mukaan



Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 11.4.2017

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 12.12.2017. Kokouksessa päätettiin muuttaa yhtiöjärjestystä siten, että se mahdollistaa valita hallituksen jäsenet myös ylimääräisessä yhtiökokouksessa ja hallituksen jäsenten määräksi kuudesta (6) yhdeksään jäsentä (9) varsinaista jäsentä ja yhtä monta henkilökohtaista varajäsentä.

Hallitus

12.12.2017 saakka

Jäsen:	Henkilökohtainen varajäsen:
Eino Lehtinen (pj.)	Lasse Puttonen
Seija Kareinen (vpj.)	Katri Kakko
Kaija Tuuri	Pirjo Tirronen
Paavo Peltosaari	Petri Oikonen
Tarja Vuokkovaara	Marketta Pohjanheimo
Mikko Pöllä	Simo Tolkki
Jaana Suopellonmäki	Anja Virtanen
Sven-Erik Thodén	Maria-Leena Valkonen

12.12.2017 alkaen

Jäsen:	Henkilökohtainen varajäsen:
Kaija Tuuri	Jaana Hono
Kari-Pekka Rosenholm	Pasi Koskinen
Tomi Passi (pj.)	Riikka Hasko
Hannu Laalo	Seppo Sorja
Paavo Peltosaari (vpj.)	Risto Asp
Tiia Östberg	Esa Kukkonen
Laura Virkkunen	Soile Urpi
Jaana Suopellonmäki	Pekka Neuvonen
Sven-Erik Thodén	Marja Liisa Järvinen

Yhtiökokous valitsi hallituksen puheenjohtajaksi Tomi Passin ja varapuheenjohtajaksi Paavo Peltosaaren.

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 5 kertaa. Hallitus on myöntänyt läsnäolo- ja puheoikeuden hallituksen kokouksissa yhtiökokousedustaja Erkki Kukkoselle. Hallituksen kokouksiin on kutsuttu myös kaupungin asuntoasioista vastaava erityisasiantuntija Mari Karsio.

Toimitusjohtaja

Veikko Simunaniemi Rkm, AIT, KIJÖ on toiminut toimitusjohtajana 1.7.2000 alkaen.

Asukashallinto

Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa tuli voimaan 1.3.1991 ja sitä sovelletaan kaikissa käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisissa aravavuokrataloissa. Yhteishallinto tarkoittaa sitä, että myös asukkaat pääsevät osallistumaan vuokratalon hallintaan.

Mestariasukashallinto toimii lakivelvoitetta laajemman yhtiössä kehitetyn asukashallintomallin mukaisesti.

Asukkaiden kokous ylimpänä päättävänä elimenä valitsee asukastoimikunnan. Käytännössä samaan pihapiiriin kuuluvia vuokranmäärityksiköitä on yhdistetty siten, että useissa kiinteistöissä on pidetty yhteisiä asukkaiden kokouksia. Asukkaiden kokous on valinnut asukastoimikunnan ja asukastoimikunta on valinnut keskuudestaan asukashallituksen jäsenen ja hänelle henkilökohtaisen varajäsenen.

Asukashallituksen puheenjohtajana on toiminut Jaana Suopellonmäki.

Asukashallituksen pressiryhmän tuottamana toimitettiin toimintavuoden aikana kaksi Mestariasukas-lehteä.

ASUKASHALLITUSJÄSENET

OSOITE	ASUKASHALLITUSEDUSTAJA	VARAEDUSTAJA
Välskärinkatu 25	Eira Petäjä	Tuulikki Tamminen
Lääkärinkuja 3	Marja-Liisa Järvinen	Seppo Lahti
Auertie 9	Ari Pellikka	
Naavatie 4-6	Timo Rönkkö	
Pellavapirkka	Pirjo Jantunen	
Pöytäalhontie 72	Toivo Kulmala	Pentti Hyväoja
Haltianpolku 6	Tuula Rautio	Kirsi Pakkanen
Haltianpolku 12	Pekka Neuvonen	Jani Mäentausta
Haltianpolku 14		
Haltianpolku 21		
Haltianpolku 23		
Sauvakatu 6	Inga Aalto	
Sauvakatu 7		
Sauvakatu 8		
Hallintokatu 7	Sirpa Helakallio	Hilkka Metsälä
Jampankaari 11	Tanja Kostiainen	Helena Karttunen
Pöytäalhontie 95	Raili Ahola	
Pöytäalhontie 97	Minna Schavikin	Hannaleena Lehtinen
Pajalantie 39	Kati Mörönen	
Puistotie 26	Johanna Hassinen	Tuula Koivistoinen
Jampankatu 9	Päivi Lehtinen	
Jampankatu 11		
Vaarinkatu 12	Helena Jokivuo	Milja Tilles
Kartanontie 5	Kristiina Åkerlund	Veikko Laine
Järvipuistonkatu 7	Oona Rukkinen	Liisa Ristimäki
Seutulantie 9	Maija Eronen	Tarja Niemi
Seutulantie 11		
Ruukkukatu 2		Sisko Kivelä
Ruukkukatu 4		
Ruukkukatu 6		
Jampankaari 15	Pekka Rumbin	Päivi Ojanen
Jampankaari 17		
Lähteenkuja 1	Riika-Maria Hytti	Asta Pyykkö
Maljakatu 17	Hanna Lempola	
Suksitehtaankatu 3		
Torpantie 31	Jukka Nieminen	Sanna Kerminen
Pellonkulmantie 27	Ritva Silen	Esko Marttinen
Wärtsiläkatu 18	Maria-Leena Valkonen	Rami Huhtala
Nummikatu 16	Maiju Kukkonen	Eve Wallenius
Nummikatu 18		
Maljakatu 22	Erkki Sivula	
Pellonkulmantie 6	Satu-Maarit Halonen	Terttu Timonin
Vöyrinkatu 12	Matti Salo	Esa Rautiainen
Pesäkuusenkatu 1	Ritva Leskinen	Pirita Halme
Tähtä 2	Aki Karjalainen	Tanja Hyytiäinen
Saunaniitynkatu 3	Jaana Suopellonmäki	Anne Lönnblad
Torpantie 33	Eija Hämäläinen	Erja Itätalo

Asukashallitus kokoontui tilikauden aikana kaksi kertaa.

Tilintarkastajat ja asukasdemokratialain mukaiset valvojat:

Varsinainen tilintarkastaja
Tilintarkastusyhteisö Finnpartners BDO Oy
Jukka Lampila, KHT

Varatilintarkastaja
Ulla-Maija Tuomela KHT, JHTT
ja Erkki Yli-Rantala, KHT

Henkilöstö

Mestariasuntojen palveluksessa oli toimintavuoden päättyessä yksitoista henkilöä, joista yksi oli osapäiväinen työntekijä.

- asiakaspalvelusihteeri Siro Sällinen
- asiakaspalvelusihteeri Tiia Saastamoinen
- asiakaspalvelusihteeri Evita Kara
- vuokraalvoja Leena Mäkinen
- kiinteistösihteeri Minna Heinonen
- kirjanpitoapulainen Peetu Puntari
- kirjanpitäjä Tuula Paulasaari
- palvelupäällikkö Kristiina Viertola
- kiinteistöpäällikkö Kai Teva
- talousjohtaja Ansa Strandberg
- toimitusjohtajana Veikko Simunaniemi

Johtoryhmä;

- toimitusjohtaja Veikko Simunaniemi
- talousjohtaja Ansa Strandberg
- palvelupäällikkö Kristiina Viertola
- kiinteistöpäällikkö Kai Teva

TYHY- toiminta

Työkykyä on edistetty kannustamalla työntekijöitä mm. liikunnan ja hierontapalveluiden käyttöön.

Henkilöstön tulospalkkausjärjestelmä

Hallituksen päätöksen mukaisesti käytössä on henkilöstön tulospalkkausjärjestelmä.

Järjestelmä on koettu henkilöstön ja yrityksen kannalta motivoivaksi, joka on osaltaan johtanut hyvään tulokseen.

Tulospalkkiojärjestelmä perustuu tavoitteisiin, joita ovat:

1. vuokraustoiminnan käyttöaste
2. vuokrasaatavien määrä
3. asukastytyväisyys
4. talouden tulos

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO ja YMPÄRISTÖASIAT

Kiinteistöjen hoito

Kiinteistönhoito ja siivous on ostettu osakkuusyritys Mestaritoiminta Oy:ltä.

Energia

Kiinteistöjen käyttämä sähkö on ostettu Nordic Green Energy:ltä ja lämpöenergia Fortum Oy:ltä.

Uudistuantokohteissa on käytetty uusiutuvia energialähteitä maa- ja aurinkoenergiaa.

Kulutusseuranta ja lämmöntarkkailu

Kiinteistöjen kulutusseuranta ja lämmöntarkkailu on toteutettu yhteistyössä Mestaritoiminta Oy:n kanssa.

Kulutustiedot ja ympäristöasiat

Tilikauden aikana tehtiin vedenkulutuksen vähentämiä tyypillisiä toimenpiteitä, kuten vesikalustesaneerauksia. Vesijohtoja uusittiin putkistovuotojen ehkäisemiseksi.

Ongelma -ja lajittelujätteitä kerättiin Mestaritoiminta Oy:n toimesta.

Asukkaille suunnattu pihakilpailu toteutettiin kesäkauden aikana.

Energia ja kulutustiedot

Kulutustiedot	2015	2016	2017
Lämmitys			
Indeksi	36,92	34,90	33,83 Kw/Rm ³
Sähkö			
Kulutus	2 925	3 066	3 013 MWh.
Indeksi	7,22	7,50	7,15 Kw/Rm ³
Vesi- ja jätevesi			
Kulutus	144 434	153 498	155 442 m ³
Indeksi	356,45	375,59	368,62 litr./Rm ³ /v

Kunnossapito- ja korjaustoiminta

Perusparannukset

Kiinteistöihin ja asuinhuoneistoihin on tehty aktiivisesti perusparannuksia, jotka ovat kohottaneet kiinteistöjen ja huoneistojen laatutasoa. Putkivuotojen takia on siirrytty vesijohtojen täydelliseen uusimiseen huoneistokohtaisesti, joka on vähentänyt vuototapauksia.

Tilikauden aikana suoritettiin perusparannuksia ja putkistokorjauksia mm.

- Suksitehtaankatu 3 julkisivujen ja parvekkeiden perusparannus
- Ruukkukatu 6 käyttövesiputkistojen uusiminen
- Torpantie 31 terassirakenteet
- Pellavapirkka pihan peruskorjaus
- Lääkärinkuja 3 hissien perusparannus

Vuosikorjaukset

Kiinteistöissä suoritettiin tavanomaisia vuosikunnostustöitä ja muuttoremontteja.

Huoneistokorjauksilla on osittain kohotettu tarjottavien asuntojen kuntoa asumisuskollisuuden saavuttamiseksi.

Uudisrakentaminen

Vaahterakodin rakentaminen aloitettiin vuonna 2015. Osa rakennuksesta valmistui vuoden 2016 lopulla ja koko hanke valmistui maaliskuussa 2017. Vaahterakoti on hoivan tarpeessa oleville vanhuksille tarkoitettu 74 asunnon hanke, joka on toteutettu Jampakeskuksen ja palvelupihan välittömään läheisyyteen. Hanke on toteutettu tiiviissä yhteistyössä Järvenpään kaupungin kanssa, joka tuottaa hoivapalvelun.

Pajalan Kurki on 9-kerroksinen, jossa on 8 asuinkerrosta ja yhteensä 69 asuntoa. Hanke toteutettiin vapaarahoitteisena ja asunnoista 55% on vuokrattu yli 55-vuotiaille. Rakennustyöt aloitettiin lokakuussa 2016 ja hanke valmistui tammikuun lopussa 2018.

Lepolan Timantti sijoittuu Lepolan kulttuurihistorialliselle alueelle. Hanke koostuu kolmesta asuinrakennuksesta, joissa on yhteensä 54 asuntoa. Hanke rahoitetaan ARAn myöntämällä korkotukilainalla ja käynnistysavustuksella. Hanke valmistuu syksyllä 2018.

Viestintä

Mestariasukaslehti toimitettiin kaksi kertaa kaikkiin Järvenpään talouksiin. WWW-sivujen päivityksiä on tehty säännöllisesti. Mestariasunnoista on uutisoitu pääosin myönteisesti paikallisissa ja erittäin myönteisesti valtakunnallisissa medioissa.

ASUKASKEHITYSTYÖ

Asukastoimikuntien, asukashallituksen ja sen ryhmien työskentely on ollut rakentavaa ja yhteistoiminta henkilökuntamme kanssa on vakiintunut. Uusia tuulia asukas yhteistyöhön haettiin pihakilpailulla.

TALOUS

Vuokrat 2017

Vuokria ei tarkistettu 1.1.2017 alkaen. Keskimääräiseksi vuokraksi muodostui 12,56 €/m²/kk (sis. kaikki kiinteistöt). Autopaikan vuokra oli 13 € lämpöpaikka/kk, 8 € kylmä paikka/kk ja saunamaksu oli 13 €/kk.

Vuokrien määrittäminen vuodelle 2018

Keskimääräinen vuokratarkistus 1.1.2018 alkaen on 0,21 €/m²/kk. Keskimääräiseksi neliövuokraksi muodostuu 12,79 €/m²/kk.

Pääomatasauksessa olevien kiinteistöjen m² vuokrat 2016 ja 2017

Keskimääräinen vuokra €/m ² /kk		Keskimääräinen tarkistus
2016	2017	
12,50	12,50	0,00 %

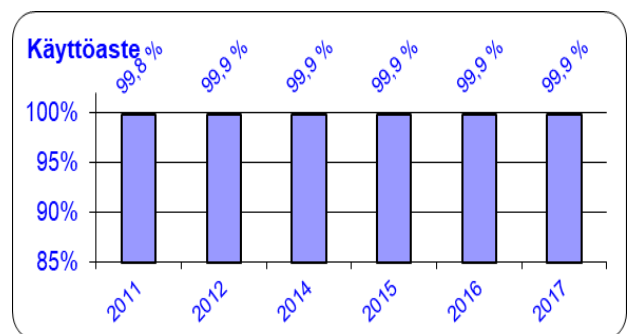
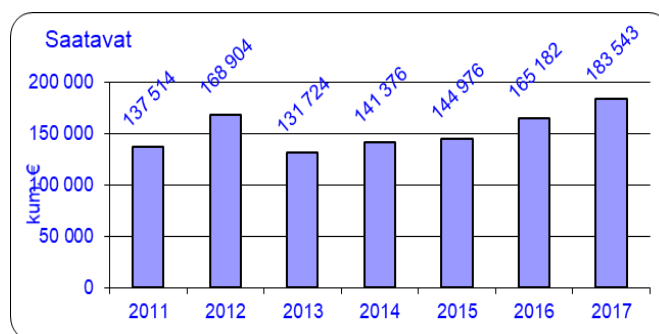
Kohde	m ²	2016 €/m ² /kk	2017 €/m ² /kk	Tarkistus €/m ² /kk	Tarkistus
Auertie 9	3088	11,78	11,78	0,00	0,00 %
Hallintokatu 7	1668	13,25	13,25	0,00	0,00 %
Haltianpolku 12	1760,5	11,71	11,71	0,00	0,00 %
Haltianpolku 14	2646	11,71	11,71	0,00	0,00 %
Haltianpolku 21	3285,5	11,28	11,28	0,00	0,00 %
Haltianpolku 23	1038	11,28	11,28	0,00	0,00 %
Haltianpolku 6	2532,5	11,45	11,45	0,00	0,00 %
Jampankaari 11	1653	11,60	11,60	0,00	0,00 %
Jampankaari 15	1661,5	11,92	11,92	0,00	0,00 %
Jampankaari 17	1708,5	11,92	11,92	0,00	0,00 %
Jampankatu 11	1709	11,77	11,77	0,00	0,00 %
Jampankatu 9	1709	11,77	11,77	0,00	0,00 %
Järviuistonkatu 7	1088	13,32	13,32	0,00	0,00 %
Kartanontie 5	1144	12,86	12,86	0,00	0,00 %
Lähteenkuja 1	2178,6	13,07	13,07	0,00	0,00 %
Lääkärinkuja 3	1725,5	12,99	12,99	0,00	0,00 %
Maljakatu 17	1445,5	12,99	12,99	0,00	0,00 %
Maljakatu 22	1594	13,14	13,14	0,00	0,00 %
Mittarikatu 6	523	13,46	13,46	0,00	0,00 %
Naavatie 4 - 6	4172	12,11	12,11	0,00	0,00 %
Nummikatu 16	1089	12,16	12,16	0,00	0,00 %
Nummikatu 18	1341	12,16	12,16	0,00	0,00 %
Pajalantie 39	2020	12,30	12,30	0,00	0,00 %
Pellavapirkka	2174,5	12,36	12,36	0,00	0,00 %
Pellonkulmantie 27	1885	12,82	12,82	0,00	0,00 %
Pellonkulmantie 6	2304	13,03	13,03	0,00	0,00 %
Pesäkuusenkatu 1	2345,8	12,65	12,65	0,00	0,00 %
Puistotie 26	674	12,34	12,34	0,00	0,00 %
Pöytäalhontie 72	1622	12,94	12,94	0,00	0,00 %
Pöytäalhontie 95	2319,3	12,32	12,32	0,00	0,00 %
Pöytäalhontie 97	3000	12,32	12,32	0,00	0,00 %
Ruukkukatu 2	1119,5	12,51	12,51	0,00	0,00 %
Ruukkukatu 4	1121	12,51	12,51	0,00	0,00 %
Ruukkukatu 6	1361	12,51	12,51	0,00	0,00 %
Saunaniitynkatu 3	2636	13,13	13,13	0,00	0,00 %
Sauvakatu 6	4525	11,82	11,82	0,00	0,00 %

Sauvakatu 7	1212	12,20	12,20	0,00	0,00 %
Sauvakatu 8	1609,5	11,30	11,30	0,00	0,00 %
Seutulantie 11	2056	13,15	13,15	0,00	0,00 %
Seutulantie 9	1960,5	13,15	13,15	0,00	0,00 %
Suksitehtaankatu 3	1360,4	12,98	12,98	0,00	0,00 %
Torpantie 31	1242	13,27	13,27	0,00	0,00 %
Torpantie 33	4397	13,92	13,92	0,00	0,00 %
Tähkä 2	4022	13,63	13,63	0,00	0,00 %
Vaarinkatu 12	1431	12,98	12,98	0,00	0,00 %
Välskärinkatu 25	239	12,90	12,90	0,00	0,00 %
Wärtsiläkatu 18	1974	12,97	12,97	0,00	0,00 %
Vöyrinkatu 12	1294	13,23	13,23	0,00	0,00 %

Tilikaudella 2017 kirjattiin luottotappioita 38.542,33 € ja jälkiperintätuottoja tuloutettiin 11.776,37 €. Alitus talousarviovertailussa oli 23.234,00 €.

Luottotappioita on kirjattu vuodesta 1996 alkaen yhteensä 717.897,45 €. Jälkiperintätuottoja on tuloutettu 264.568,15€ vuodesta 1996 alkaen.

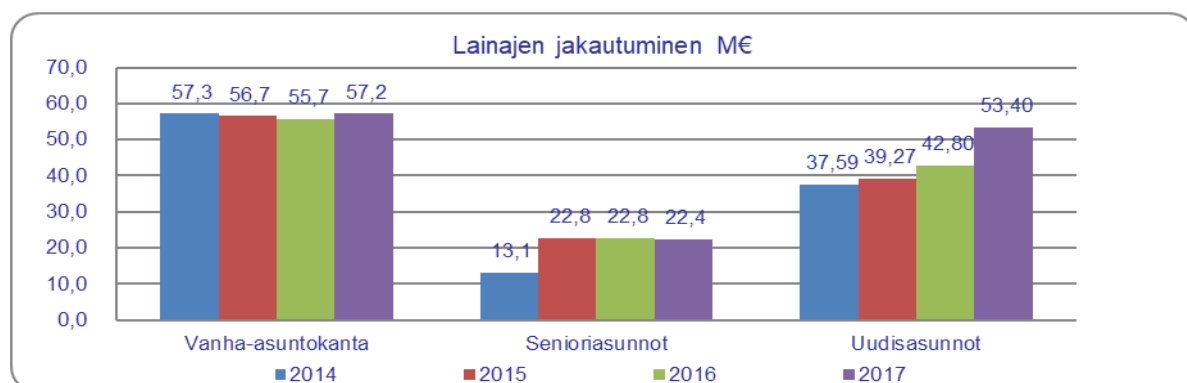
Vuokrasaatavat olivat 31.12.2017 183.543 € (edellinen vuosi 165.181,63 €). Käyttöasteessa ei mukana remontissa olevat, jolloin tulos olisi 99,9 %

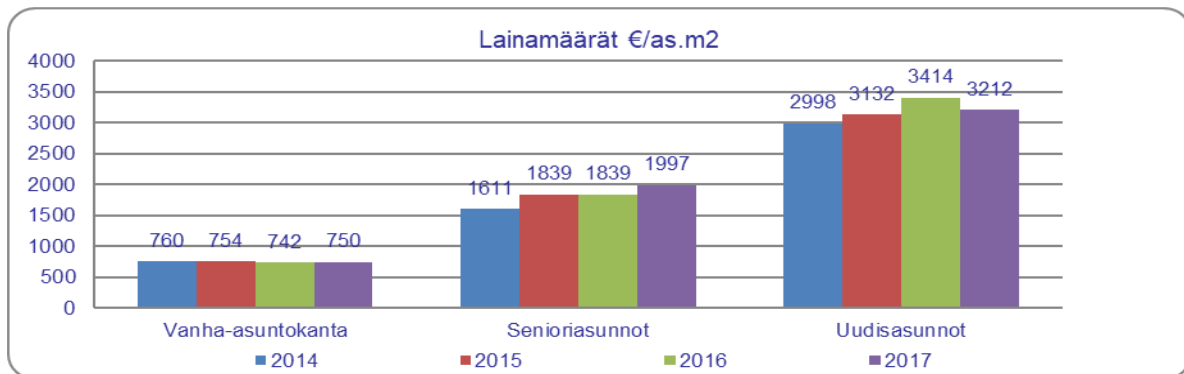


Lainat

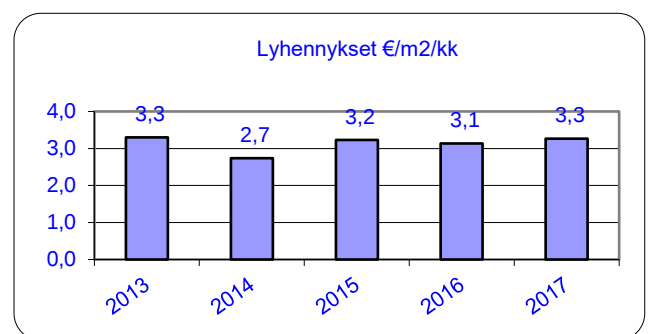
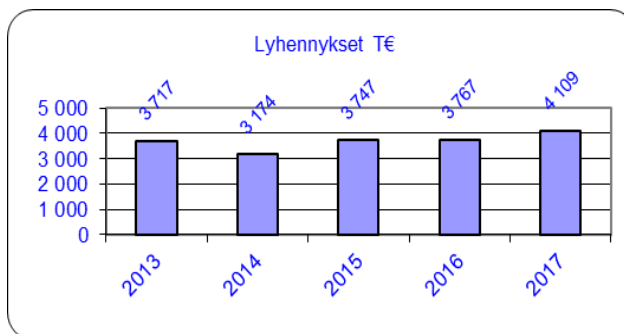
Perusparannuslainoja nostettiin 2,5 M€ ja uudistuotantoon 10.403M€. Urheilukatu 6 kiinteistön sekä Asunto Oy Tanhuaspin hankintaan nostettiin lainaa 2,9M€. Yhteensä lainoja nostettiin tilikaudella 15.82 M€ (edellinen vuosi 6.333.000 €).

Seuraavan tilikauden velkakirjaehtoien mukaiset lainanlyhennykset ovat noin 4.661.373 €. Yhtiön kokonaislainasaldo 31.12.2017 oli sisältäen seuraavan vuoden lyhennykset 132.984.446,89 €.

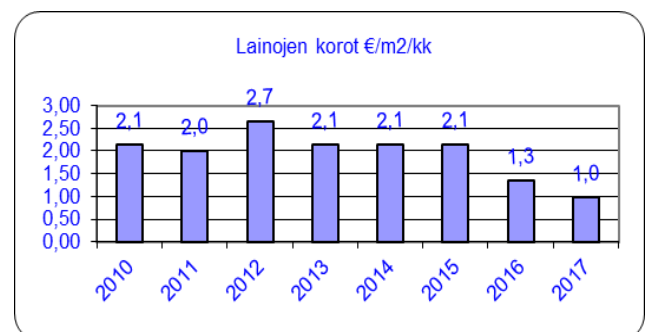
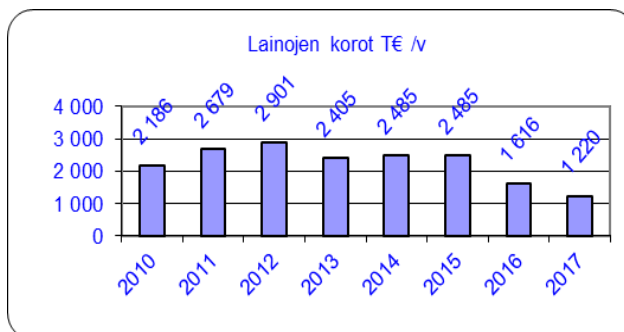




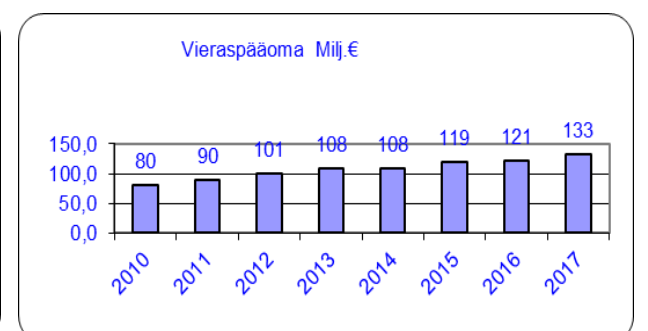
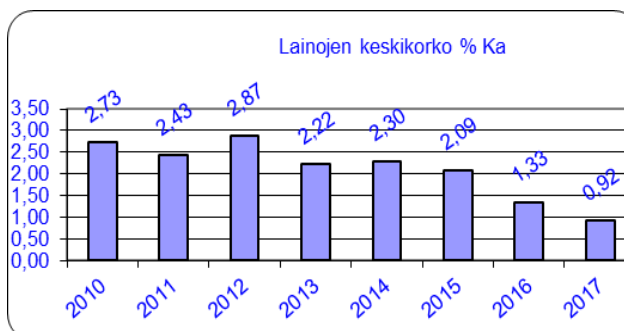
Pitkäaikaisia lainoja lyhennettiin tilikaudella velkakirjaehtoien mukaisesti 4.109.325 €. (edellinen vuosi 3.767.437€).



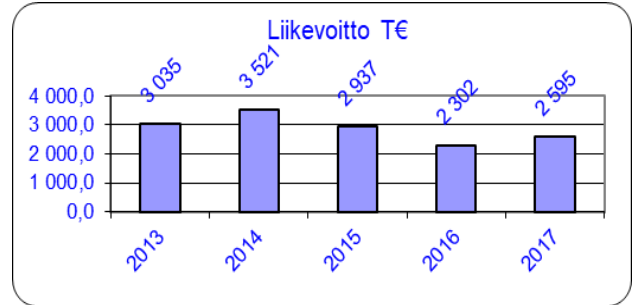
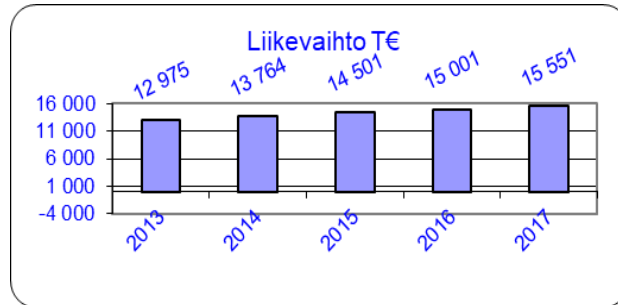
Lainojen korkokehitys vuosina 2010 – 2017. T€ / vuosi ja €/m2/kk



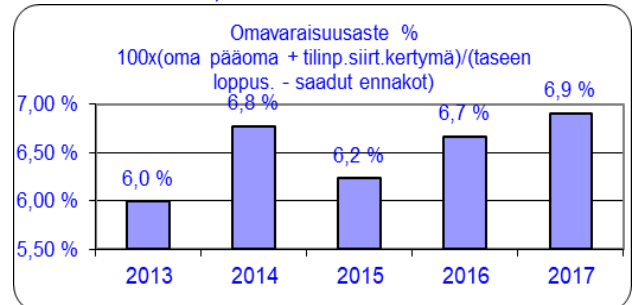
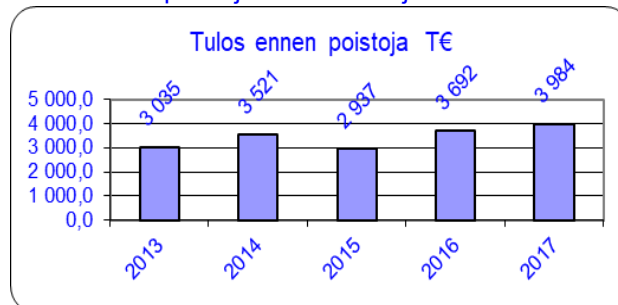
Lainojen kesikoron kehitys vuosina 2010 – 2017 sekä vieraspääoma 31.12.2017



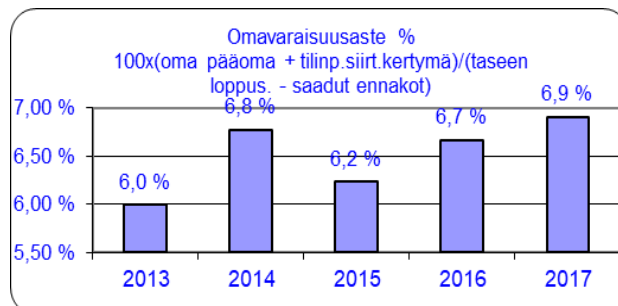
Liikevaihto oli 15.551T€. Liikevaihto kasvoi 550 T€ edelliseen vuoteen. Liikevoitoksi muodostui 2.595 T€.



Tulos ennen poistoja oli 3.984T€ ja omavaraisuusaste 31.12.2017 oli 6,9%



Omavaraisuusaste 31.12.2017 6,9%



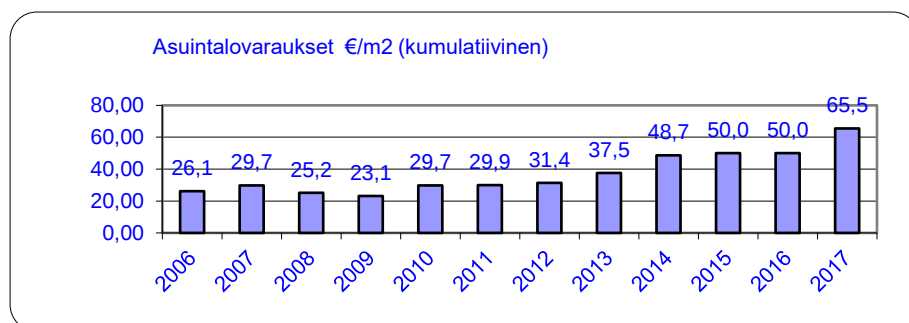
Poistot, asuintalovaraus, aktivoinnit ja tulos

Poistosuunnitelma vastaa EVL:n mukaisia enimmäispoistomääriä lukuun ottamatta rakennuksia, jotka poistetaan vaikutusaikanaan. Poistojen määrä oli 3.984 T€ (edellinen vuosi 3.692 T€).

Tilikauden tulos

Tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli **1.273.734 €**.

Asuintalovarausta kirjattiin **1.273 T€**. Asuintalovarausta on kirjattu vuodesta 2015 alkaen yhteensä 6.817 M€, joka on 5,46€/m2m. Asuintalovarausten enimmäismäärä on 68€/m2 /vuosi. Tulokseksi muodostui siten + 31,12 €.



Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiön voitonjakokelpoiset varat jätetään taseeseen.

Aktivoituja hankintoja tehtiin 15.353 T €:n arvosta.

Aktivoituihin hankintoihin kirjattujen kustannusten olennaisin osa on kohdistunut uudiskohteiden rakentamiseen sekä Asunto Oy Tanhuaspin ja Urheilukatu 6 kiinteistön hankkimiseen.

Rahoituksellinen asema ja tase / 31.12.2017

Rahavarat 1.1.2017 olivat 4.816.254,91 € ja 31.12.2017 6.213.785,43 €.

Aktivoidut hankinnat	-	15.353.104 €
Tilikauden aikana nostetut lainat (uudis- ja PP-lainat)	+	15.823.392 €
Saadut avustukset ja alv-palautukset rakentamisesta	+	2.374.822 €

Taseen loppusumma 31.12.2017 oli 147.384.399,92 €.

VAKUUTUKSET

Yhtiön omistuksessa olevat rakennukset on vakuutettu kiinteistön täysarvovakuutuksella vakuutusyhtiö Pohjolassa. Vakuutus sisältää myös hallituksen ja toimitusjohtajan vastuuvakuutuksen.

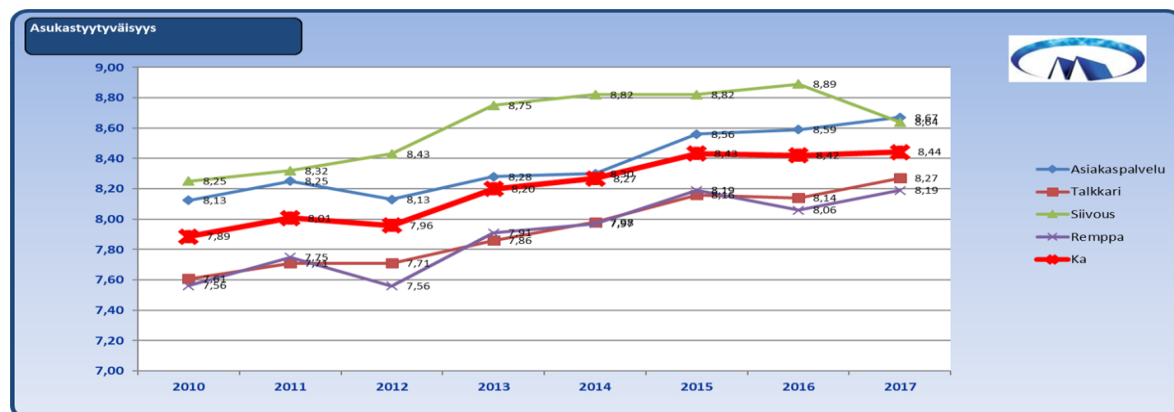
KuEL-vakuutus ja ryhmähenkivakuutus ovat Kuntien eläkevakuutuksessa ja lakisääteiset työttömyys- ja työtapaturmavakuutukset Vakuutusosakeyhtiö Pohjolassa.

RAKENNUTTAMIS- JA RAKENTAMISTOIMINTA

Perusparannus- ja lisärakentamis- sekä uudisrakennushankkeiden rakennuttaminen on tehty omana työnä ja Mestaritoiminta Oy:n toimesta. Uudisrakennushankkeiden rakennuttamisesta on vastannut Mestaritoiminta Oy.

ASUKASTYYTYVÄISYYS

Asukastyytyväisyystutkimuksen tuloksien perusteella asukastyytyväisyys ja palvelun laatu vastaavat nyt tavoitetasoa. Asukastyytyväisyyteen on suurelta osaltaan vaikuttanut tytäryhtiö Mestaritoiminta Oy:n palvelun taso.



OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN AIKANA

Vaahterakodin rakentaminen aloitettiin vuonna 2015. Osa rakennuksesta valmistui vuoden 2016 lopulla ja koko hanke valmistui maaliskuussa 2017. Vaahterakoti on hoivan tarpeessa oleville vanhuksille tarkoitettu 74 asunnon hanke, joka toteutetaan Jamppakeskuksen ja palvelupihan välittömään läheisyyteen. Hanketta toteutetaan tiiviissä yhteistyössä Järvenpään kaupungin kanssa, joka tuottaa hoivapalvelun.

Pajalan Kurki on 9-kerroksinen, jossa on 8 asuinkerrosta ja yhteensä 69 asuntoa. Hanke toteutettiin vapaarahoitteisena ja asunnoista 55% on vuokrattu yli 55-vuotiaille. Rakennustyöt aloitettiin lokakuussa 2016 ja hanke valmistui tammikuun lopussa 2018.

Lepolan Timantti sijoittuu Lepolan kulttuurihistorialliselle alueelle. Hanke koostuu kolmesta asuinrakennuksesta, joissa on yhteensä 54 asuntoa. Hanke rahoitetaan ARAn myöntämällä korkotukilainalla ja käynnistysavustuksella. Hanke valmistuu syksyllä 2018.

Tilikauden aikana ostettiin Urheilukatu 6 kiinteistö sekä Asunto Oy Tanhuaspin osakkeet.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄ

Mestariasunnoissa pyritään tasapainottamaan Järvenpään kaupungin vuokra-asuntotuotantoa. Tavoitteena on rakentaa noin 50 uutta asuntoa vuodessa. Uusia Mestarihankkeita on työn alla Lepolan alueella. Tonttivaranto on hyvä, joihin uusia Mestarihankkeita voidaan toteuttaa vuoteen 2024 saakka. Asuntalohankkeet toteutetaan energiatehokkaina.

Asuntohakemusten määrä pysynnee korkealla tasolla vaikka kaupunkiin on rakennettu paljon uusia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Käyttöaste oli tilikauden lopussa 99,8 %. Uutena avauksena on aloitettu tutkimaan asunto-osuuskuntatalohanketta.

Lainojen peruskorkotasoa on pysynyt alhaisella tasolla, mutta samaan aikaan rahoituslaitokset ovat korottaneet lainojen marginaaleja.

Laajoja perusparannuksia pyritään välttämään jatkuvalla kunnossapidolla ja peruskorjauksilla.

Asukashallituksen ja sen ryhmien sekä asukastoimikuntien työskentely on jatkunut rakentavana ja yhteistoiminta henkilökuntamme kanssa on vakiintunut.

Asukastyytyväisyys on tutkimuksen mukaan edelleen parantunut tytäryhtiö Mestaritoiminta Oy:n siivittämänä. Palvelun laatu on tällä hetkellä 8 1/2 vanhoissa kouluarvosanoissa mitattuna. Palvelun laatu vastaa tällä hetkellä tavoitetasoa.

Kiinteistöjen kunnossapidon ja perusparannuksien ohjaavina tekijöinä ovat kuntoarviot, kuntotutkimukset, pitkäntähtäimen suunnitelma ja korjausten suunnittelu. Hissien rakentamista hissittömiin taloihin tutkitaan tapauskohtaisesti. Kiinteistöjen kehitystä tullaan toteuttamaan myös purkamalla ja lisärakentamalla vuokra-asuntokiinteistöjä. Yhteistyö kaupunkikehityksen ja kaavoituksen kanssa tulee myös jatkossa olemaan aktiivista.

Kestävä kehitys ja elinkaariajattelu on kiinteistöjen arvon säilymisen ja talouden kannalta ohjaavana tekijänä. Uudis- ja perusparannushakkeissa kiinnitetään huomio energiatehokkuuteen sekä uusiutuvien energioiden hyödyntämiseen.

Viestintää ja tiedottamista tullaan jatkamaan avoimesti.

Yhteistyössä asukashallituksen pressiryhmän kanssa tuotetaan edelleen asukaslehti Mestariasukasta kaksi kertaa vuodessa. Sosiaalista mediaa tullaan aktivoimaan.

Henkilöstön koulutus ja TYHY-toiminta on osa Mestareitten toimintaa.

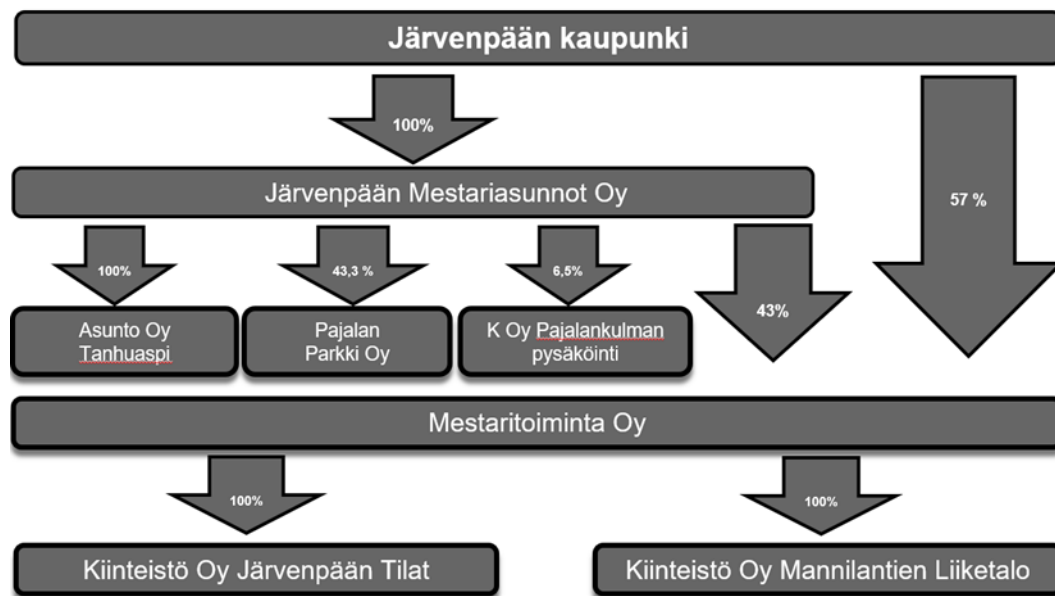
Verkostoituminen muiden, kuten KUUMA kuntien vuokralatoyhtiöiden kanssa, tuo nyt ja tulevaisuudessa uusia kehitysnäkymiä toimintaan. Mestariasunnot Oy on Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n jäsen.

KONSERNI JÄRVENPÄÄN MESTARI SUNNOT OY

Emoyhteisö

Järvenpään Mestariasunnot Oy:n konsernin emoyhteisö on Järvenpään kaupunki, joka omistaa yhtiön koko osakekannan, yhteensä 6 000 kpl osakkeita nimellisarvoltaan 186,63 €. Osakepääoma on 1 119 809,02 €.

Mestariasunnot konsernin sijoittuminen Järvenpään kaupunki konserniin



As Oy Tanhuaspi on Kyrölässä sijaitseva asunto-osakeyhtiö, Järvenpään Mestariasunnot Oy omistaa yhtiön kaikki osakkeet. Mestariasunnot osti kaikki (45000 kpl) Tanhuaspin osakkeet Järvenpään kaupungilta 30.10.2017.

Osakkuusyhtiöt

Pajalan Parkki Oy on Pajalan alueella autopaikotustoimintaa harjoittavan yhtiö. Mestariasunnot omistaa yhtiön osakkeista 43,31 %.

Kiinteistö Oy Pajalankulman Pysäköinti on autohalli, jossa sijaitsee 8 kpl autopaikkoja. Autopaikat ovat Emalitehtaankatu 11 kiinteistön käytössä. Mestariasunnot omistaa yhtiön osakkeista 6,53%.

Mestaritoiminta Oy on Järvenpään kaupungin (57 %) ja Järvenpään Mestariasunnot Oy:n (43 %) omistama yhtiö.

Yhtiön tarkoituksena on tuottaa omistajalle ja kaupunkikonsernille lisäarvoa kiinteistöjen ylläpitopalveluiden tuottajana, rakentamalla kiinteistöjä ja vuokraamalla niitä omistajan ja kaupunkikonsernin tarpeisiin. Yhtiökokouksen päätöksellä 12.12.2014 Järvenpään kaupunki luovutti apportiomaisuuden luovutuskirjalla kiinteistöjen huolto- ja ylläpitoliiketoimintansa, siihen liittyvän henkilöstön ja käyttöomaisuuden ("Liiketoiminta") niin, että Mestaritoiminta Oy jatkaa Järvenpään kaupungin aiemmin harjoittamaa liiketoimintaa välittömästi entiseen tapaan aikaisemmassa laajuudessa.

Järvenpään kaupunki merkitsi maksullisessa suunnatussa osakeannissa yhteensä 173 kappaletta Mestaritoiminta Oy:n uutta osaketta.

Järjestelyn jälkeen 1.1.2015 alkaen Järvenpään kaupunki omistaa osake-enemmistönä 173 kpl (57 %) osakkeista ja Järvenpään Mestariasunnot Oy 131 kpl (43 %) osakkeista.

Asuntokanta

Asuntokanta muodostuu 56 kiinteistöstä. Kukin kiinteistö muodostaa oman vuokranmääritysyksikön, joiden asuntomäärä on yhteensä 1 944 asuntoa, 103 792 as.m² ja 428 234 m³.
Tonttien yhteispinta-ala on 241 543 m², josta vuokratonttien pinta-ala on 13 914 m². Neljän kiinteistön tontit on vuokrattu Järvenpään kaupungilta; Polvipolku 3, Ruukkukatu 6, Wärtsiläntie 14 ja Uudenmaantie 5.

Merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

Mestariasunnoissa tavoitellaan ARA asuntojen määrää, joka on keskimäärin 50 asuntoa vuodessa. Tavoitteen saavuttaminen edellyttää riittävää maa- ja tonttivarantoa joka on tällä hetkellä hyvä.

Lainojen korot ovat pysyneet alhaisella tasolla, mutta samanaikaisesti rahoituslaitokset ovat nostaneet lainojen marginaaleja. Korkotason nousun suojausmekanismeja ovat korkotukilainat, hajauttamalla lainoja lyhyisiin ja pitkiin lainoihin. Korkotason nousu vaikuttaisi näistä toimenpiteistä huolimatta korkokustannuksiin ja sitä kautta vuokratason.

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

Järvenpään kaupunki ja Mestariasunnot ovat yhteistyössä aloittamassa asumisneuvonnan kehitystyötä. Asumisneuvonta kohdistuu vaikeuksissa olevien kaupungin- ja Mestariasuntojen asunnoissa asuvien asukkaiden tilanteen parantamiseen. Asumisneuvonnan rahoittamiseen osallistuu myös Mestariasunnot ja hankkeelle haetaan avustusta ARA:lta.

Taloudellisen aseman ja tuloksen arviointi

Mestariasunnot konserni

2017

Liikevaihto	15 551 209,22 €
Liikevoitto	2 584 082,01 €
Tulos ennen poistoja	5 223 121,56 €
Poistot	4 013 342,13 €
Voitto / tappio ennen tilip. siirtoja ja veroja	1 464 520,01 €
Oma pääoma	9 052 291,78 €
Saadut ennakot	228 383,73 €
Taseen loppusumma	148 571 916,40 €

Mestariasunnot konserni

2017

Liikevoitto % / LV	16,62 %
Tulos ennen poistoja % / LV	33,59 %
Poistot % / taseen loppusumma	2,70 %
Voitto / Tappio % / LV	9,42 %
Omavaraisuusaste % (oma pääoma/(tase-ennakot))	6,10 %
SIPO (liikevoitto/tase)	1,74 %

Tilikauden tulos

Mestariasunnot konsernin tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 1.464.520,01 €. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiön voitonjakokelpoiset varat jätetään omaan pääomaan.

Rahoituksellinen asema ja tase

Aktivoidut hankinnat	+ 15.322 T€
Tilikauden aikana nostetut lainat	- 15.823 T€

Konsernin rahavarat olivat 6.413.033,42 € /31.12.2017. Konsernitilin saldo 1.537.644,75 €

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2017 oli 148.571.916,40 €.

Arvio tulevasta kehityksestä

Asuntorakentaminen on tulevana vuosina vilkasta. Järvenpäässä panostetaan lähitulevaisuudessa yhä enemmän olemassa olevaan kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja täydennysrakentamiseen. Tiivis kaupunkirakenne luo edellytyksiä ja mahdollistaa liikkumisen pyöräillen ja kävellen.

Keskustan alueella on käynnistynyt maapolitiikan ja maankäytön tavoitteellinen kehittäminen. Tämä tarkoittaa mm. liikenne- ja pysäköintiratkaisujen ja maapolitiikan päivittämistä keskustan alueella. Tällä mahdollistetaan elinvoimainen keskusta.

Kerrostalarakentaminen on erityisen nopeaa tulevana vuosina keskusta- alueilla. Tämän lisäksi tarkastellaan hyvien kulkuyhteyksien äärellä olevia alueita kuten Ainolan alue.

ARA-tontteja luovutetaan yleishyödyllisille toimijoille tasapuolisesti. ARA-rakentaminen toteutuu MAL-sopimuksen mukaisesti. Lukuun sisältyvät niin erityisryhmähankkeet, ARA-vuokratalokohteet kuin asumisoikeusasunnot.

Olemassa olevan rakennuskannan suunnitelmallinen perusparannus- sekä kunnossapitotoiminta, tulee olemaan keskeinen tavoite kiinteistökannan arvon säilymisen kannalta.

Järvenpään kaupungin esityksestä Mestaritoiminta Oy on rakentanut viisi päiväkotia omistukseensa. Kaikki päiväkodit on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella kaupungille. Vuokrat määritetään omakustannusperiaatteella ja kaupunki voi halutessaan ostaa tilat jäljellä olevalla lainapääomalla.

Pajalan Parkki Oy:n sekä Kiinteistö Oy Järvenpään Tilan taloudet pysyvät ennallaan.

Vuoden 2010 aikana ostettu Mannilantien Liiketalo Oy on lähettänyt kaupunkikaavoitukselle ehdotuksen rakennuksen lisäkerrosten rakentamisesta, joka on huomioitu kaavaehdotuksessa.

Selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnasta

Tärkeänä kehitystoimintana on Mestaritoiminta Oy:n kiinteistöpalvelutoimintojen sekä rakentamistoiminnan kehittäminen. Rakentaminen on merkittävä osa Mestaritoiminta Oy:n liikevaihdosta. Kaupungin kanssa solmittu kiinteistöallianssisopimus tuo mukanaan kaikkien osa-alueiden kehittämistarpeita.

Asunto-osuuskuntamallin asuntohankkeen tutkiminen on aloitettu.

Koulutusta ja valmennusta ohjelmoidaan tarpeen mukaan vuoden 2018 aikana.

Mestariasunnot ja Mestaritoiminta ovat edelläkävijöitä ympäristömyönteisyydessä, energiatehokkaassa rakentamisessa ja ylläpitotoiminnassa, josta yhtiö on saanut valtakunnallista tunnustusta.

Energiatehokasta rakentamista tullaan edelleen jatkamaan ja kokonaisenergian määrää pyritään alentamaan myös muilla keinoilla.

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2017	Budjetti	Ero	Tot.%
LIKEVAIHTO				
Vuokrat yhteensä	15.520.413,34	15.119.000,00	-401.413,34	102,7
Käyttökorvaukset yhteensä	437.046,70	436.600,00	-446,70	100,1
Suoritettavat arvonlisäverot kiinteistön tuotoista	-406.250,82	-271.000,00	135.250,82	149,9
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	15.551.209,22	15.284.600,00	-266.609,22	101,7
Muut kiinteistöön tuotot yhteensä	44.996,21	0,00	-44.996,21	
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot yhteensä	-598.788,15	-580.000,00	18.788,15	103,2
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-113.455,93	-120.000,00	-6.544,07	94,5
Muut henkilösivukulut yhteensä	-36.849,17	-40.700,00	-3.850,83	90,5
Henkilösivukulut yhteensä	-150.305,10	-160.700,00	-10.394,90	93,5
Henkilöstökulut yhteensä	-749.093,25	-740.700,00	8.393,25	101,1
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	-3.983.831,66	-3.936.000,00	47.831,66	101,2
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-3.983.831,66	-3.936.000,00	47.831,66	101,2
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto yhteensä	-461.861,41	-606.500,00	-144.638,59	76,2
Käyttö ja huolto yhteensä	-895.822,93	-917.000,00	-21.177,07	97,7
Ulkoalueiden huolto yhteensä	-374.560,33	-481.000,00	-106.439,67	77,9
Siivous yhteensä	-518.570,87	-540.500,00	-21.929,13	95,9
Lämmitys	-1.220.303,49	-1.297.000,00	-76.696,51	94,1
Vesi ja jätevesi	-651.889,93	-687.000,00	-35.110,07	94,9
Sähkö ja kaasu yhteensä	-558.334,63	-534.000,00	24.334,63	104,6
Jätehuolto yhteensä	-312.709,47	-339.000,00	-26.290,53	92,2
Vahinkovakuutukset yhteensä	-185.302,79	-181.000,00	4.302,79	102,4
Vuokrat yhteensä	-140.190,50	-111.000,00	29.190,50	126,3
Kiinteistövero	-544.146,63	-597.800,00	-53.653,37	91,0
Korjaukset yhteensä	-2.467.321,23	-1.660.000,00	807.321,23	148,6
Muut hoitokulut				
Muut hoitokulut	-19.650,59	-4.000,00	15.650,59	491,3
Vähennettävät arvonlisäverot	109.454,61	-27.600,00	-137.054,61	-396,6
Muut hoitokulut yhteensä	89.804,02	-31.600,00	-121.404,02	-284,2
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-8.241.210,19	-7.983.400,00	257.810,19	103,2
Luottotappiot yhteensä	-26.765,96	-117.000,00	-90.234,04	22,9
Muut kulut yhteensä	-8.267.976,15	-8.100.400,00	167.576,15	102,1
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	2.595.304,37	2.507.500,00	-87.804,37	103,5
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	30.964,68	42.500,00	11.535,32	72,9
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-1.352.535,05	-2.400.000,00	-1.047.464,95	56,4
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1.321.570,37	-2.357.500,00	-1.035.929,63	56,1
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	1.273.734,00	150.000,00-1.123.734,00	849,2	
Tilinpäätössiirrot				
Vapaaehtoisten varausten muutos yhteensä	-1.273.702,88	-150.000,00	1.123.702,88	849,1
Tilinpäätössiirrot yhteensä	<u>-1.273.702,88</u>	<u>-150.000,00</u>	<u>1.123.702,88</u>	<u>849,1</u>
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	31,12	0,00	-31,12	

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2017	1.1. - 31.12.2016
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	15.520.413,34	14.919.114,35
Käyttökorvaukset	437.046,70	369.856,60
Suoritettavat arvonlisäverot kiinteistön tuotoista	-406.250,82	-287.535,95
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	15.551.209,22	15.001.435,00
Muut kiinteistön tuotot	44.996,21	94.499,39
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-598.788,15	-533.450,18
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-113.455,93	-104.720,20
Muut henkilösivukulut	-36.849,17	-39.164,29
Henkilösivukulut yhteensä	-150.305,10	-143.884,49
Henkilöstökulut yhteensä	-749.093,25	-677.334,67
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-3.983.831,66	-3.691.515,20
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-3.983.831,66	-3.691.515,20
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-461.861,41	-682.484,01
Käyttö ja huolto	-895.822,93	-789.347,35
Ulkoalueiden huolto	-374.560,33	-395.052,87
Siivous	-518.570,87	-495.884,39
Lämmitys	-1.220.303,49	-1.225.140,92
Vesi ja jätevesi	-651.889,93	-625.980,18
Sähkö ja kaasu	-558.334,63	-502.811,52
Jätehuolto	-312.709,47	-297.642,91
Vahinkovakuutukset	-185.302,79	-175.681,79
Vuokrat	-140.190,50	-111.094,85
Kiinteistövero	-544.146,63	-525.276,55
Korjaukset	-2.467.321,23	-2.689.758,20
Muut hoitokulut		
Muut hoitokulut	-19.650,59	-23.016,13
Vähennettävät arvonlisäverot	109.454,61	146.371,87
Muut hoitokulut yhteensä	89.804,02	123.355,74
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-8.241.210,19	-8.392.799,80
Luottotappiot	-26.765,96	-32.564,59
Muut kulut yhteensä	-8.267.976,15	-8.425.364,39
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	2.595.304,37	2.301.720,13
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	30.964,68	35.733,82
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1.352.535,05	-1.615.580,87
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1.321.570,37	-1.579.847,05
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-		
SIIRTOJA JA VEROJA	1.273.734,00	721.873,08
Tilinpäätössiirrot		
Veroperusteisten varausten muutos	-1.273.702,88	-721.842,96
Tilinpäätössiirrot yhteensä	-1.273.702,88	-721.842,96
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	31,12	30,12

TASE

	31.12.2017	31.12.2016
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	14.822,79	76.141,64
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	14.822,79	76.141,64
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	12.315.200,06	10.170.936,02
Liittymismaksut	1.802.912,12	1.661.315,16
Rakennukset ja rakennelmat	112.113.689,32	105.625.501,43
Koneet ja kalusto	215.512,16	252.920,37
Muut aineelliset hyödykkeet	74.563,07	84.653,31
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	12.725.875,36	10.033.670,13
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	139.247.752,09	127.828.996,42
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	1.595.508,70	277.000,00
Muut saamiset	634,40	634,40
Sijoitukset yhteensä	1.596.143,10	277.634,40
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	140.858.717,98	128.182.772,46
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	183.543,36	165.181,63
Muut saamiset		222.322,27
Siirtosaamiset	128.353,15	123.767,85
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	311.896,51	511.271,75
Saamiset yhteensä	311.896,51	511.271,75
Rahat ja pankkisaamiset	6.213.785,43	4.816.254,91
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	6.525.681,94	5.327.526,66
VASTAAVAA YHTEENSÄ	147.384.399,92	133.510.299,12

TASE

	31.12.2017	31.12.2016
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	1.119.809,02	1.119.809,02
Vararahasto	2.145.701,74	2.145.701,74
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	78.450,28	78.420,16
Tilikauden voitto (-tappio)	<u>31,12</u>	<u>30,12</u>
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3.343.992,16	3.343.961,04
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Asuintalovaraukset	<u>6.817.181,87</u>	<u>5.543.478,99</u>
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	6.817.181,87	5.543.478,99
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	122.132.423,10	111.055.688,67
Eläkelainat (pitkäaikaiset)	1.199.664,19	1.247.164,19
Tertiäärilainat	4.990.986,04	4.990.986,04
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	128.323.073,33	117.293.838,90
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	4.661.373,56	3.976.541,79
Saadut ennakot	228.383,73	206.297,49
Ostovelat	2.672.039,29	2.034.100,86
Muut velat	783.635,46	696.239,33
Siirtovelat	554.720,52	415.840,72
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>8.900.152,56</u>	<u>7.329.020,19</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>137.223.225,89</u>	<u>124.622.859,09</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>147.384.399,92</u>	<u>133.510.299,12</u>

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1.1.-31.12.2017

LIIKEVAIHTO

Hoitovastikkeet	160 981,05
Vuokratuotot	15 524 665,46
Käyttökorvaukset	271 813,53
Suoritettava Alv kiinteistön tuotoista	-406 250,82
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	15 551 209,22

Kiinteistön muut tuotot	44 996,21
-------------------------	-----------

Henkilöstökulut yhteensä	
Palkat ja palkkiot	-598 788,15
Eläkekulut	-113 455,93
Kustannusten korvaukset	-1 920,52
Muut henkilösivukulut	-36 849,17
Henkilösivukulut yhteensä	-150 305,10
Henkilöstökulut yhteensä	-749 093,25

Poistot ja arvон alentumiset	
Suunnitelman mukaiset poistot	-4 013 342,13
Konserniaktiivan poisto	
Lisäpoisto	
Poistot ja arvon alentumiset yhteensä	-4 013 342,13

Hallinto	-463 277,97
Käyttö ja huolto	-896 856,83
Ulkoalueiden huolto	-375 894,42
Siivous	-519 695,69
Lämmitys	-1 225 403,04
Vesi ja jätevesi	-653 689,63
Sähkö	-558 334,63
Jätehuolto	-313 791,70
Vahinkovakuutukset	-185 302,79
Vuokrat	-107 603,54
Kiinteistöverot	-544 146,63
Korjaukset	-2 468 729,23
Muut hoitokulut	-19 650,59
Vähennettävä alv	109 454,61
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-8 222 922,08

Luottotappiot	-26 765,96
---------------	------------

LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	2 584 082,01
------------------------------	---------------------

Rahoituskulut ja tuotot	
Muut korko- ja rahoitustuotot	30 964,68
Korko- ja muut rahoituskulut	-1 358 585,97
Rahastoidut vastikkeet	-76 521,74
Osuus osakkusyhtiön tuloksesta	284 581,03
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-1 119 562,00

**VOITTO (-TAPPIO) ENNEN
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA
JA VEROJA**

1 464 520,01

Laskennallinen verovelka

-254 740,58

TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)

1 209 779,43

KONSERNIN TASE

VASTAAVAA 31.12.2017

Aineettomat hyödykkeet	14 822,79
Liikearvo	
Muut pitkävaikutteiset menot	
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	14 822,79

Aineelliset hyödykkeet

Maa-alueet	12 543 290,81
Liittymismaksut	1 812 768,68
Rakennukset ja rakennelmat	113 709 348,11
Koneet ja kalusto	220 086,28
Muut aineelliset hyödykkeet	74 563,07
Ennakkomaksut ja keskeneräiset	12 725 875,36

Aineelliset hyödykkeet yhteensä 141 085 932,31

Sijoitukset

Muut osakkeet ja osuudet	745 596,97
Muut saamiset	634,40
Sijoitukset yhteensä	746 231,37

PYSYVÄT VASTAAVAA 141 846 986,47

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Lyhytaik. saamiset

Saamiset kiinteistön tuotoista	183 543,36
Muut saamiset	128 353,15
Siirtosaamiset	311 896,51
Lyhytaik. saamiset yhteensä	311 896,51

Rahat ja pankkisaamiset 6 413 033,42

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ 6 724 929,93

VASTAAVAA YHTEENSÄ 148 571 916,40

KONSERNIN TASE

VASTATTAVAA 31.12.2017

Osakepääoma	1 119 809,02
Vararahasto	2 145 701,74
Lainanlyhennysrahasto	63 768,12
Ed.tilik. voittovar	4 513 233,47
Tilikauden tulos	1 209 779,43

OMAPÄÄOMA YHTEENSÄ 9 052 291,78

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ 83 723,76

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma

Velat saman kons. yr.	
Lainat rahoituslaitoksilta	122 897 640,48
Eläkelainat	1 199 664,19
Tertiäärilainat	4 990 986,04
Pitkäaikainen vier. pääoma yht.	129 088 290,71

Lyhyt.aik. vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	4 737 895,30
Saadut ennakot	228 383,73
Ostovelat	2 679 082,14
Muut velat	783 635,46
Siirtovelat	1 918 613,52
Lyhyt.aik. vieras pääoma	10 347 610,15

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ 139 435 900,86

VASTAATAVAA YHTEENSÄ 148 571 916,40

LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankinta -menoon. Arvonlisäveron käsittely on bruttokirjaus periaatteen mukainen. Tilinpäätöksessä on noudatettu suoriteperustetta. Poistot on tehty suunnitelman mukaisesti siten, että rakennukset poistetaan vaikutusaikanaan. Muilta osin on tehty EVL:n mukaiset poistot. Arvostuksessa ei ole tehty muutoksia aiempaan arvostukseen.

Tuloslaskelman ja taseen esittämistapa on tilinpäätösvuoden voimassa olevan lain ja asetuksen mukainen.

Emoyhtiö

Järvenpään Mestariasunnot Oy:n emoyhtiö on Järvenpään kaupunki. Järvenpään kaupunki omistaa koko Järvenpään Mestariasunnot Oy:n osakekannan. Osakepääoma on yhteensä 1.119.809,02 euroa.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Päättyneen ja edellisen tilikauden tietojen keskinäinen vertailukelpoisuus

Vertailulukuina olevat tiedot emoyhtiön osalta ovat tilikaudelta 1.1.2016-31.12.2016. Konsernitilinpäätöstä ei ole laadittu tilikaudelta 1.1.2016-31.12.2016

Tilinpäätös on laadittu pienyritys säännösten mukaan. Emon tulokset ovat vertailukelpoisia tilinpäätökseen 31.12.2016

Osakkuusyhtiö Mestaritoiminta Oy konsernin tulos oli 661.816,36€ (43%), joka on yhdistelty konsernitilinpäätökseen. Osakkuusyhtiö Pajalan Parkki Oy:n tulos oli 0,00€

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiön harkintameno ja varainsiirtovero 1.121.739,14 on kirjattu emon sijoituksien muihin osakkeisiin ja osuuksiin.

Muutokset konsernirakenteessa

Asunto Oy Tanhuaspin osakkeet 45000 kpl ostettiin Järvenpään kaupungilta 30.10.2017

Sisäiset liiketapahtumat ja katteet

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja vela on eliminoitu.

Tuloksen vertailukelpoisuus

Vertailulukuina olevat tiedot emoyhtiön osalta ovat tilikaudelta 1.1.2016-31.12.2016.
Konsernitiilinpäätöstä ei ole laadittu tilikaudelta 1.1.2016-31.12.2016

Poistojen perusteet ja niiden muutokset

Hyödykkeet, joiden taloudellinen käyttöaika on alle kolme vuotta, sekä enintään 850 euron pienhankinnat yhteissummaltaan tilikaudella alle 2500 euroa, on kirjattu kokonaisuudessaan tilikauden kuluksi hankintahetken mukaan.

Käyttöomaisuushyödyke	poistoprosentti ja poistomenetelmä	
Aineettomat oikeudet	25%	menojäännöspoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	25%	menojäännöspoisto
Rakennukset		Poistetaan vaikutusaikanaan
Väestönsuojat	10%	tasapoisto
Rakennelmat	7%	menojäännöspoisto
Koneet ja kalusto	25%	menojäännöspoisto
Piha-asfaltit	10%	tasapoisto
Salaojat	10%	tasapoisto
Väestösuoja	10%	tasapoisto

Rakennusten poistoina on kirjattu 2,5% menojäännöspoisto hallituksen 2.10.2015 päätöksen mukaan. Lisäksi rakennuksista on kirjattu lisäpoisto hallituksen erikseen päättämiin kiinteistöihin, joiden käyttöikä päättyy seuraavan viiden vuoden aikana.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

Liikevaihto	Emo 2017	2016	Konserni 2017	2016
Toimialoittainen jakauma				
Vuokra-asuntojen omistus ja hallinta	15 551 209,20	15 001 435,00	15 551 209,22	
Yhteensä	15 551 209,20	15 001 435,00	15 551 209,22	
Liiketoiminnan muut tuotot	44 996,21	94 499,39	44 996,21	
	Emoyhtiö 2017	2016	Konserni 2017	2016
Toimihenkilöitä	11	12	11	
Työntekijöitä				
Yhteensä	11	12	11	
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	638 688,15	573 350,18	638 688,15	
Eläkekulut	113 455,93	104 720,20	113 455,93	
Henkilösivukulut	36 849,17	39 164,29	36 849,17	
Yhteensä	788 993,25	717 234,67	788 993,25	
Palkkojen aktivointi	-39 900,00	-39 900,00	-39 900,00	
	749 093,25	677 334,67	749 093,25	

Poistot- ja arvonalennukset

Poistot	3 983 831,66	3 691 515,20	4 003 270,87
Konsernireservanpoisto			10 071,26
Yhteensä	3 983 831,66	3 691 515,20	4 013 342,13

Maksut tilintarkastustoimistolle	21 812,84	18 315,42	22 904,04
----------------------------------	-----------	-----------	-----------

Rahoitustuotot ja kulut

Muut- korko ja rahoitustuotot	30 964,68	35 733,82	30 964,68
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta			284 581,03
Korkotuotot yhteensä	30 964,68	35 733,82	315 545,71

Korkokulut rahalaitoslainoista	1 017 957,86	1 195 070,88	1 175 687,13
Korkokulut tertiäärilainoista	202 412,21	304 450,14	202 412,21
Lainojen takausprovisio	127 149,28	108 640,27	128 514,41
Muut rahoituskulut	5 015,70	7 419,58	5 015,70
Korkokulut ja muut rahoituskulut yht.	1 352 535,05	1 615 580,87	1 511 629,45
Rahastoidut rahoitusvastikkeet			76 521,74
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta			
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	1 321 570,37	1 579 847,05	1 119 562,00

Tuloverot

Laskennallisen verovelanmuutos			254 740,58
Yhteensä			254 740,58

TASEEN LIITETIEDOT

Pysyvät vastaavat

	Emo 2017	2016	Konserni 2017	2016
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot				
Kirjanpitoarvo 1.1.	76 141,64	152 283,29	76 141,64	
Lisäys	19 744,75	0,00	19 744,75	
Vähennys	0,00		0,00	
Poisto	-81 063,60	-76 141,64	-81 063,60	
Kirjanpitoarvo 31.12	14 822,79	76 141,65	14 822,79	

Aineettomat hyödykkeet yht.

14 822,79 76 141,65 14 822,79

Aineelliset hyödykkeet

Maa-alueet 1.1.				
Hankintameno 1.1	10 170 936,02	8 672 067,02	10 399 026,77	
Lisäys	2 144 264,04	1 498 869,00	2 144 264,04	
Kirjanpitoarvo 31.12	12 315 200,06	10 170 936,02	12 543 290,81	

Liittymismaksut				
Hankintameno 1.1	1 661 315,16	1 434 461,33	1 671 171,72	
Lisäys	141 596,96	226 853,83	141 596,96	
Kirjanpitoarvo 31.12	1 802 912,12	1 661 315,16	1 812 768,68	
	14 118 112,18	11 832 251,18	14 356 059,49	

Rakennukset ja rakennelmat(sis. väestös.)

Hankintameno 1.1	105 142 917,10	104 841 392,42	106 756 490,36
Lisäys	10 117 795,51	3 696 577,53	10 117 795,55
Avustukset	0,00	0,00	0,00
Vähennys	-10 404,13	-59 644,13	-10 404,13
Poisto	-3 643 833,43	-3 335 408,72	-3 661 747,94
Kirjanpitoarvo 31.12	111 606 475,05	105 142 917,10	113 202 133,84

Rakennuksen koneet ja laitteet

Hankintameno 1.1	482 584,37	607 345,83	482 584,37
Lisäys	192 546,04	36 100,00	192 546,04
Vähennys	0,00	0,00	0,00
Poisto	-167 916,14	-160 861,46	-167 916,14
Kirjanpitoarvo 31.12	507 214,27	482 584,37	507 214,27

112 113 689,32 105 625 501,47 113 709 348,11

Koneet ja kalusto

Hankintameno 1.1	252 920,37	297 591,00	259 019,19
Lisäys	34 429,17	39 636,16	34 429,17
Vähennys	0,00	0,00	0,00
Poisto	-71 837,38	-84 306,79	-73 362,08
Kirjanpitoarvo 31.12	215 512,16	252 920,37	220 086,28

Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintameno 1.1	84 653,31	91 035,41	84 653,31
Lisäys	9 090,90	28 414,48	9 090,90
Poisto	-19 181,14	-34 796,58	-19 181,14
Kirjanpitoarvo 31.12	74 563,07	84 653,31	74 563,07

112 403 764,55 105 963 075,15 114 003 997,46

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Hankintameno 1.1	10 033 670,13	6 109 410,18	10 033 670,13
Lisäys	16 046 909,19	10 881 137,51	16 046 909,19
Vähennys (siirto rakennuksiin)	-13 354 703,96	-6 956 877,56	-13 354 703,96
Kirjanpitoarvo 31.12	12 725 875,36	10 033 670,13	12 725 875,36

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

139 247 752,09 127 828 996,46 141 085 932,31

Sijoitukset	Emo 2017	2016	Konserni 2017	2016
Muut osakk. osuudet ja saamiset 1.1.	277 000,00	277 000,00	277 000,00	
Lisäys	1 318 508,70		1 603 089,73	
Vähennys		0,00	0,00	
Muut osakk. osuudet ja saamiset 31.12.	1 595 508,70	277 000,00	1 880 089,73	
Sisäisten omistusten eliminoinnit			-1 134 492,76	
Muut osakkeet ja osuudet			745 596,97	

Muut saamiset

Hankintameno 1.1.	634,40	171 607,20	634,40
Lisäys			0,00
Vähennys		-170 972,80	0,00
Hankintameno 31.12	634,40	634,40	634,40

Konserniyhtykset

Pajalan Parkki Oy

Kotipaikka Järvenpää

Mestariasuntojen omistusosuus 43,31 %.

Viimeksi laaditun tilinpäätöksen mukainen oma pääoma 9621,59

Tilikauden voitto (+) tai tappio (-) 0,00

Mestaritoiminta Oy

Kotipaikka Järvenpää

Mestariasuntojen omistusosuus 43 %

Viimeksi laaditun tilinpäätöksen muk. oma pääoma 3 322 217,58

Tilikauden voitto (+) tai tappio (-) 678 544,28

Erittely saamisista

	Emo 2017	2016	Konserni 2017	2016
Vuokrasaamiset/Myyntisaamiset	183 543,36	165 181,63	183 543,36	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Saamiset Järvenpään kaupunki	0,72		0,72	
Konsernitilin saldo 31.12.2017	1 537 644,75	0,00	1 537 644,75	

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Emo 2017	2016	Konserni 2017	2016
Oman pääoman muutokset				

Sidottu oma pääoma

Osakepääoma 1.1./31.12.2017

5112 kpl á 168,19 €

888 kpl a 292,79

859 809,02	859 809,02	859 809,02
260 000,00	260 000,00	260 000,00
1 119 809,02	1 119 809,02	1 119 809,02

Vararahasto 1.1.

Vararahasto 31.12.

2 145 701,74	2 145 701,74	2 145 701,74
2 145 701,74	2 145 701,74	2 145 701,74

Lainanlyhennysrahasto 31.12.

63 768,12

Sidottu oma pääoma yhteensä

3 265 510,76 3 265 510,76 3 329 278,88

Vapaa oma pääoma

Edell. tilikausien voittovarot	78 450,28	78 420,16	4 513 233,47
Tilikauden voitto/tappio	31,12	30,12	38,77
Vähemmistöosuus			0,00
Oma pääoma 31.12.2017	3 343 992,16	3 343 961,04	7 842 551,12

Voitonjakokelpoiset varat

Tilikauden voitto/tappio	31,12	30,12	1 209 779,43
Edellisten tilikausien voitto/tappio	78 450,28	78 420,16	4 513 233,47
Yhteensä	78 481,40	78 450,28	5 723 012,90

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Asuintalovaraus	6 817 171,87	5 543 478,99	
-----------------	--------------	--------------	--

Laskennalliset verovelat

Laskennallinen verovelka asuintalovaruksista			1 108 695,80
Laskennallinen verovelka tuloksesta			254 740,58
			1 363 436,38

Konsernivetat

Konsernissa ei ole sisäisiä velkoja

Pitkäaikainen vieraspääoma

Lainojen määrät luotonantajaryhmittäin 31.12.2017

	Lainan määrä €	Lainan määrä €	Lainan määrä €
Lainat rahoituslaitoksilta	120 218 296,50	103 140 078,72	121 060 035,62
Valtiokonttorilainat	7 775 164,35	9 162 774,14	7 775 164,35
Tertiäärilainat	4 990 986,04	4 990 986,04	4 990 986,04
Laskennallinen verovelka			1 363 436,37
Yhteensä	132 984 446,89	117 293 838,90	135 189 622,38

Velkojen osat, jotka erääntyvät maksettaviksi viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua:

	Emo 2017	2016	Konserni 2017	2016
Erääntyvät vuodesta 2022 alkaen				
	Emo		Konserni	
Valtiokonttorilta	2 897 947,89	2 965 140,62	2 897 947,89	
Lainat muilta rahoituslaitoksilta	106 599 390,40	92 014 533,76	107 058 520,82	
Muut velat	4 990 986,04	4 990 986,04	4 990 986,04	
Yhteensä	114 488 324,33	99 970 660,42	114 947 454,75	

Lyhytaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	3 429 547,80	2 588 931,99	3 506 069,54
Tertiääri lainat	0,00	0,00	0,00
Lainat valtiokonttori	1 231 825,76	1 387 609,80	1 231 825,76
	4 661 373,56	3 976 541,79	4 737 895,30

Saadut ennakot (vuokraennakot)	228 383,73	206 297,49	228 383,73
Ostovelat	2 672 039,29	2 034 100,86	2 679 082,14
Muut velat (saadut vuokravakuudet)	770 854,84	696 239,33	770 854,84
Muut siirtovelat	184 610,43		184 610,43
	3 855 888,29	2 936 637,68	3 862 931,14

Siirtovelkojen olennaiset erät

Muut velat	12 780,62	163 429,52	12 780,62
Siirtovelat (korkojaksotus)	370 110,09	252 411,20	370 566,71
	382 890,71	415 840,72	383 347,33
	8 900 152,56	7 329 020,19	8 984 173,77

Vastuut ja vakuussitoumukset

	Emo Lainan määrä	Niistä kiinnitys- vakuudella olevat	Konserni Lainan määrä	Niistä kiinnitys- vakuudella olevat
	€	€		
Lainat rahoituslaitoksilta	120 218 296,50	69 810 082,85	107 767 939,70	
Valtiokonttorilainat	7 775 164,35	7 775 164,35	7 775 164,35	
Tertiäärilainat	4 990 986,04		4 990 986,04	
Laskennallinen verovelka			1 363 436,37	
Yhteensä	132 984 446,89	77 585 247,20	121 897 526,46	

Vastuut

		Laina	Lainapääoma	Markkina- arvo 31.12.2017
Korkosuojauskset				
Nordea 1673380/2393668	2 416 666,66	137620-42713 133120-	2 416 666,66	-32 064,00
Nordea 1829643/2918797	1 200 000,00	6032647 133120-	1 200 000,00	-16 096,00
Nordea 1841148/2952832	1 720 000,00	6033041	1 720 000,00	-22 155,00
Markkina-arvo 31.12.2017				-70 315,00

Korkosuojaus on sidottu lainaan ja se on lainojen lyhennysohjelman mukainen
Korkosuojauksen markkina-arvoa ei ole kirjattu kirjanpitoon

Velkojen vakuudeksi annetut kiinnitykset

	2017	2016	2017	2016
	€		€	
Omien velkojen vakuudeksi annetut kiinnitykset	112 014 075,99	96 711 727,25	112 014 075,99	
joista lainapääomaan kiinnitetty	70 198 133,11	63 679 065,81	70 198 133,11	
Vapaana	23 128 217,87	20 695 566,61	23 128 217,87	
Kiinnitykset yhteensä	135 142 293,86	117 407 293,86	135 142 293,86	

Luettelo saaduista vakuuksista

	2017	2016	2017	2016
Lainatakaukset Järvenpään kaupungilta	63 631 390,00	77 050 520,86	64 473 129,12	
Vuokravakuudet rahana	770 854,84	696 239,33	770 854,84	
Vuokratakaukset Järvenpään kaupungilta	470 364,34	490 936,31	470 364,34	
Työ- ja takuuaikaisia vakuuksia	1 666 820,00	290 590,00	1 666 820,00	

Arvonlisäveron palautus vastuu

Perusparantamiseen ja uudisrakentamiseen kohdistuva arvonlisäverovähennys

Jampankivi (nykyinen Jampankaari 4 AB) 100% alv

V. 2004 vähennetty Alv-vero	1 160,16		2017
V. 2005 vähennetty Alv-vero	143 787,62	144 947,78	
V 2010 vähennetty Alv-vero 1. vuosi	373 361,68	373 361,68	
Alv palautusvastuu 2/10 (jäljellä 2 vuotta)		518 309,46	103 661,89

Wärtinä-asunnot 74% alv

V. 2007 vähennetty Alv-vero	3 282,69		2017
V. 2008 vähennetty Alv-vero	193 232,73		
V. 2009 vähennetty Alv-vero	203 644,13	400 159,55	
Alv palautusvastuu 2/10(jäljellä 2 vuotta)		400 159,55	92 516,89
Lisävähennys v. 2012-2017 alv 100% 1.1.2012		-62 424,88	

Jampankaari 4 E 100% alv

v. 2011 vähennetty alv vero	1 018 724,80		2017
Alv palautusvastuu 3/10(jäljellä 3 vuotta)	1 018 724,80		305 617,44

Auerkulman asunnot

v. 2016 vähennetty Alv-vero	478 335,90		2017
Alv palautusvastuu 8/10(jäljellä 8 vuotta)	478 335,90		382 668,72

Vaahterakoti

v. 2017 vähennetty Alv-vero	866 840,71		2017
Alv palautus vastuu 1/10(jäljellä 9 vuotta)	866 840,71		606 788,50

Takuuajanvakuudet 31.12.2017

Erittelyn liitetietojen liitteenä

Järvenpään Mestariasunnot Oy	1 666 820,00
Takuuajan vakuudet 31.12.2017	1 666 820,00

LIITETIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ

Henkilöstökulut ja henkilöstön keskimääräinen lukumäärä

Konsernin palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin 11 henkilöä.

KONSERNIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Järvenpään Mestariasunnot konserni kuuluu Järvenpään kaupungin konserniin.

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Järvenpään Mestariasunnot Oy:n toimistosta

Jäljennös Järvenpään konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Järvenpään kaupungin talouspalveluista

	Emo 2017	2016	Konserni 2017
Konsernisaamiset			
Siirtosaamiset Järvenpään kaupunki	473,71		
Rahat ja pankkisaamsiet	1 537 644,75	257 652,31	1 537 644,75
Konsernivetat			
Ostovelat	1 011 479,90	20 573,86	1 018 996,01
Järvenpään kaupungille	4 990 986,04	4 990 986,04	4 990 986,04
Lainojen takausprovisio	127 149,28	108 640,27	128 514,41
Muut konsernivetat Järvenpään kaupungille	1 455,10		
Saadut vuokravakuussitoumukset			
Järvenpään kaupungilta / Kelasta	470 364,34	490 936,31	470 364,34

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

<u>Kirjanpitokirja</u>	<u>Säilytystapa</u>
Päiväkirjat	CD-levyllä joka kahtena kappaleena
Pääkirjat	CD-levyllä joka kahtena kappaleena
Muistitositteet	CD-levyllä joka kahtena kappaleena
Myyntitositteet	CD-levyllä joka kahtena kappaleena
Ostotositteet	Paperitositteina
Palkkatositteet	Paperitositteina
Tilinpäätös	Sidottuna kirjana
Tase-erittelyt	Liitetositteiden liitteenä

CD-levyjen aineisto on PDF-muodossa

TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA

5	Ostolaskut
6	Maksut
8	Pkviennit
17	Autom.kirjaukset
19	Palkat
21	Kassamaksut
30	Vuokrareskontrasiirto
31	Pandia siirto
97	Poistotositteet
98	Tilinpäätöstositteet
99	Siirtyvät saldot

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Järvenpäässä ____ . päivänä _____ kuuta 2018

Tomi Passi puheenjohtaja
puheenjohtaja

Paavo Peltosaari
varapuheenjohtaja

Kaija Tuuri
jäsen

Kari-Pekka Rosenholm
jäsen

Tiia Östberg
jäsen

Laura Virkkunen
jäsen

Hannu Laalo
jäsen

Jaana Suopellonmäki
jäsen

Sven-Erik Thóden
jäsen

Veikko Simunaniemi
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Järvenpäässä ____ . päivänä _____ kuuta 2018

Pekka Klemetti, Tilintarkastaja KHT
BDO Oy

Jukka Lampila, Tilintarkastaja, KHT