

# **Järvenpään Mestariasunnot Oy**

## **TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS**

**1.1. - 31.12.2020**

**Säilytettävä vähintään 31.12.2030 asti.**

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

## TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 31.12.2020

### Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2020

#### Sisällys

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2020 .....	1
TALOUSARVIOVERTAILU .....	12
TULOSLASKELMA .....	13
TASE.....	14
KONSERNIN TULOSLASKELMA .....	16
KONSERNIN TASE .....	18
LIITETIEDOT.....	20
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA.....	27
TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA.....	27
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS.....	28
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ.....	28

Toimintakertomus ja tilinpäätös on säilytettävä vähintään 31.12.2030 asti. (KPL 2:10.1 §)

Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2026 asti. (KPL 2:10.2 §)

Tilinpäätöksen on toteuttanut

Järvenpään Mestariasunnot Oy

---

## TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2020

### YLEISTÄ

#### Emoyhteisö

Järvenpään Mestariasunnot Oy:n emoyhteisö on Järvenpään kaupunki, joka omistaa yhtiön koko osakekannan, yhteensä 6 000 kpl osaketta. 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

Asukas edellä

#### Arvot

Vastuullisuus, Asukaslähtöisyys, Hyvinvoiva henkilöstö, Ympäristövastuullisuus, Muuntautumiskyky

#### Toiminta-ajatus

Toimivia koteja elämän eri vaiheisiin ja sujuvaa asumista

#### Strategiat

Asiakaskokemus: "asukaslähtöinen, ennakoiva ja hyvä asuminen"

Palvelut ja Prosessit: "monipuolisuus, toimivuus ja digiä hyödyntävä"

Henkilöstö: "itseään johtava, hyvinvoiva ja osaava"

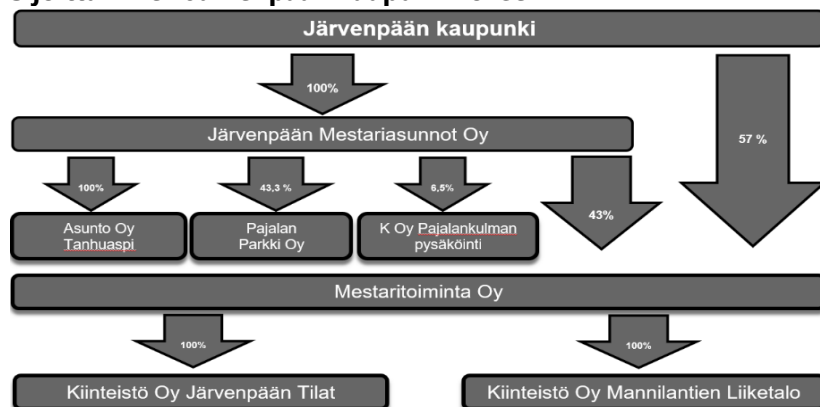
Talous: "arvon turvaaminen ja kasvattaminen"

#### 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.

## Osakkuusyhtiöt

**Pajalan Parkki Oy** on Pajalan alueella autopaikoitustoimintaa harjoittavan yhtiö, josta Mestariasunnot omistaa 43,31 %.

**Kiinteistö Oy Pajalankulman Pysäköinti** on autohalli, josta Mestariasunnot omistaa 6,53 %. Autopaikat 8 kpl ovat Emalitehtaankatu 11 kiinteistön käytössä.

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

Yhtiön tarkoituksena on tuottaa omistajalle ja kaupunkikonsernille kiinteistöjen ylläpito-, kunnossapito-, rakennuttamis- ja asiantuntijapalveluita sekä tarvittaessa rakentaa kiinteistöjä ja vuokrata niitä kaupunkikonsernin tarpeisiin.

## Asuntokanta

Asuntokanta muodostuu 58 kiinteistöstä. Kukin kiinteistö muodostaa oman vuokranmääritysyksikön, joiden asuntomäärä on yhteensä 2 018 asuntoa, 108 456 as.m<sup>2</sup> ja 452 554 m<sup>3</sup>.

Tilikauden aikana ei valmistunut uusia asuntoja.

Tonttien yhteispinta-ala on 245 745 m<sup>2</sup>, josta vuokratonttien pinta-ala on 11 613 m<sup>2</sup>. Neljän kiinteistön tontit on vuokrattu Järvenpään kaupungilta; Lääkärinkuja 3, Ruukkukatu 6, Wärtsilänkatu 14 ja Uudenmaantie 5.

## Asukasmäärä ja vuokraus toiminta

Vuokrattavia huoneistoja oli vuoden 2020 lopussa yhteensä 2018 asuntoa ja 3072asukasta.

Asuntoja vapautui 409 kappaletta ja aktiivisia asuntohakemuksia oli vuoden lopussa 607 kpl (ed. vuosi 939 kpl)

Tilikauden aikana tehtiin 382 vuokrasopimusta, joista valtaosa tehtiin kaksioihin. Asuntojen vaihtuvuus oli 20,3 % (ed. vuosi 17,5 %).

## Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.04.2020 ja ylimääräinen yhtiökokous 5.11.2020 jossa hallituksen jäsenen Hannu Laalon tilalle valittiin Jussi ylinen

## Hallitus

### Jäsen

Tarja Edry (pj)

Paavo Peltosaari (vpj.)

Kaija Tuuri

Kari-Pekka Rosenholm

Hannu Laalo 17.6.2020 asti

Jussi Ylinen 5.11.2020 alkaen

Tiia Östberg

Laura Virkkunen

### Asukasjäsenet

Jaana Suopellonmäki

Sven-Erik Thodén

### Varajäsen

Riikka Hasko

Risto Asp

Jaana Hono

Pasi Koskinen

Seppo Sorja

Esa Kukkonen

Soile Urpi

Pekka Neuvonen

Marja Liisa Järvinen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 5 kertaa. Hallitus on myöntänyt läsnäolo- ja puheoikeuden hallituksen kokouksissa yhtiökokousedustaja Olli Keto-Tokoille sekä kaupungin asuntoasioista vastaavalle erityisasiantuntija Mari Karsiolle.

### **Toimitusjohtaja**

Veikko Simunaniemi 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.

Asukashallitus ei kokoontunut tilikauden aikana, johtuen Koronarajoituksista. Asukastoimintaa taloissa oli rajoitetusti. Isännöitsijän roolia asukas yhteistyön ylläpitämisessä vahvistettiin mm. puhelinkontakteilla.

Asukastoimikuntien ja asukashallituksen työskentely on ollut rajoitettua. Talousarviokokoukset toteutettiin kirjallisesti ohjeistamalla erikseen asukashallitusta sekä asukastoimikuntia.

Suunniteltuja yhteisiä asukastapahtumia ei pystytty rajoitusten vuoksi toteuttamaan. Ainoa asukkaille suunnattu tapahtuma, joka pystyttiin toteuttamaan, oli lasten elokuvailta syyslomaviikolla.

### **Tilintarkastajat ja asukademokratialain mukaiset valvojat**

Varsinainen tilintarkastaja

Varatilintarkastaja

Tilintarkastusyhteisö BDO Oy

Ulla-Maija Tuomela KHT, JHTT

Jukka Lampila, KHT

ja Erkki Yli-Rantala, KHT

### **Henkilöstö:**

Mestariasuntojen palveluksessa oli toimintavuoden päättyessä kaksitoista henkilöä

vuokrausneuvottelija Siro Sällinen

palveluneuvoja Matilda Wikström

palveluneuvoja Tiia Kukkonieniemi (vanhempainlomalla 31.1.2021 saakka)

palveluneuvoja Evita Kara

isännöitsijä / markkinointipäällikkö Kristiina Viertola

isännöitsijä Virpi Turtio

asiakkuusjohtaja Nina Silvonon

vuokravalvoja Leena Mäkinen

kirjanpitäjä Minna Heinonen

kirjanpitäjä Tuula Paulasaari

talousjohtaja Ansa Strandberg

talous- ja hallintojohtaja Tomi Harju 1.8 alkaen

toimitusjohtajana Veikko Simunaniemi

### Johtoryhmä

toimitusjohtaja Veikko Simunaniemi  
talousjohtaja Ansa Strandberg  
asiakkuusjohtaja Nina Silvonon  
talous- ja hallintojohtaja Tomi Harju 1.8 alkaen

### 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. asukastyytyväisyys

### KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO ja YMPÄRISTÖASIAT

#### Kiinteistöjen hoito

Kiinteistöhoito ja siivous on ostettu osakkuusyhtiö Mestaritoiminta Oy:ltä.

#### Energia

Kiinteistöjen käyttämä sähkö on ostettu Nordic Green Energy:ltä ja lämpöenergia Fortum Oy:ltä joka muuttui yrityskaupan kautta Vantaan Energia Oy:ksi. Uudistuotantokohteissa 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.

#### Energia ja kulutustiedot

Kulutustiedot	2018	2019	2020
<b>Lämmitys</b>			
Kulutus	13 898	14 073	13 237 MWh.
Indeksi	31,83	32,02	29,24 Kw/Rm <sup>3</sup>
<b>Sähkö</b>			
Kulutus	3 258	3 459	3 252 MWh.
Indeksi	7,41	7,64	7,19 Kw/Rm <sup>3</sup>
<b>Vesi- ja jätevesi</b>			
Kulutus	151 630	151 420	155 585 m <sup>3</sup>
Indeksi	344,99	344,51	353,99 litr./Rm <sup>3</sup> /v

Energiankulutuksen tietojen keruutapaa on muutettu tarkemmaksi ja kulutuslukemia on tarkistettu vuodesta 2016 eteenpäin. Tämä aiheuttaa eroavaisuuksia ilmoitetuissa kulutuksissa vertailtaessa esim. vuosien 2019 ja 2020 tilinpäätöstietoja. Yllä olevassa taulukossa on esitetty uuden tarkemman tiedonkeruumenetelmän mukaiset tulokset kaikilta tarkasteluvuosilta.

### **Kunnossapito- ja korjaustoiminta**

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

Tilikauden aikana suoritettiin perusparannuksia mm. hissien perusparantamiseen, käyttövesijohtojen uusimiseen sekä julkisivukorjauksiin. Vuonna 2019 on aloitettu korjauksia, joista osa valmistui vuonna 2020 ja osa jatkuu edelleen mm:

- Ruukkukatu 2 ja 4 ja Pellonkulmantie 6 aitojen osittainen uusiminen
- Sauvakatu 6 hissien uusiminen
- Haltianpolku 21 hissien uusiminen
- Kartanontie 5 käyttövesijohtojen uusinta

### **Vuosikorjaukset**

Kiinteistöissä suoritettiin tavanomaisia vuosikunnostustöitä ja muuttoremontteja.

Huoneistokorjauksilla on osittain kohotettu tarjottavien asuntojen kuntoa asumiskolllisuuden saavuttamiseksi. Yli 12 vuotta asuneille asukkaille on toteutettu "Mestariremontteja" tarpeen mukaan.

### **Uudisrakentaminen**

Tilikauden aikana ei valmistunut uudisasuntohankkeita. Välskärinkatu 25 uudishanke, 69 asuntoa, lähti rakenteille marraskuussa 2020.

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

### **Viestintä**

Uudet www-sivut valmistuivat kesällä 2020. Samassa yhteydessä uudistimme asuntohakutoiminnon entistä palvelevammaksi. Muutoksen yhteydessä mahdollistimme sähköisen asuntohakemuksen sekä sähköisen irtisanomisen. Samoin asumiseen liittyvien ohjeiden ja lomakkeiden päivittäminen sähköiseen muotoon, jotta ne palvelevat paremmin asumista ja yhteydenpitoa.

Nettisivu-uudistuksen jälkeen uudistamme yritysten sisäisen tiedottamisen kanavaa tiedon kulun kehittämiseksi ja parantamiseksi.

Vuoden 2020 alusta lukien olemme toimittaneet henkilöstölle noin kerran viikossa Mestari-tiedotetta. Tiedotteella haluamme varmistaa tiedon saatavuuden ja tavoitettavuuden henkilöstölle, joka toimistohenkilöstön osalta tapahtui pääasiassa etätöissä.

Asukasviestinnässä olemme toimittaneet sähköistä uutiskirjettä, jolla tavoitamme säännöllisesti suurimman osan asukkaistamme. Uutiskirje julkaistaan noin 6–8 kertaa vuodessa ajankohtaisista asumisen asioista. Hyvä, mutta ei reaaliaikaisena tiedottamisen kanavana toimii myös Mestariasukas-lehti, joka julkaistaan 2 kertaa vuodessa ja jaetaan jokaiseen kotitalouteen kaupungin sisällä.

Teimme myös aktiivista someviestintää facebookissa ja nettisivuillamme parantaaksemme tunnettuutta sekä brändiarvoa.

Mestariasunnoista on uutisoitu pääosin myönteisesti paikallisissa ja erittäin myönteisesti valtakunnallisissa medioissa.

## TALOUS

### **Vuokraustoiminta**

Keskimääräinen vuokra oli 13,27 €/ m<sup>2</sup>/kk (ed. vuosi 12,97 €/ m<sup>2</sup>/kk).

Tilikaudella 2020 kirjattiin luottotappioita 146 T€ ja jälkiperintätuottoja tuloutettiin 35 T€.

Luottotappioita on kirjattu vuodesta 1996 alkaen yhteensä 1 M€ ja jälkiperintätuottoja on tuloutettu 348 T€ vuodesta 1996 alkaen.

Vuokrasaatavat 31.12.2020 olivat 272 T€, joka on 1,55 % liikevaihdosta (edellinen vuosi 236 T€).

Markkinointikäyttöaste, jossa ei ole mukana remontissa olevia asuntoja oli 99,10 % (edellinen vuosi 99,12 %).

### **Lainat**

Perusparannus- (ed. 0 €) ja uudistuotantolainoja (ed. 0 €) ei nostettu tilikauden aikana.

Seuraavan tilikauden velkakirjaehtojen mukaiset lainanlyhennykset ovat noin 5,4 M€.

Yhtiön kokonaislainasaldo 31.12.2020 oli sisältäen seuraavan vuoden lyhennykset 130,8 M€.

Pitkäaikaisia lainoja lyhennettiin tilikaudella velkakirjaehtojen mukaisesti 4,8 M€. (ed. 4,7 M€).

Pitkäaikaisien lainojen korkokulut -ja muut rahoituskulut olivat 1,4 M€.

Liikevaihto oli 17,6 M€. Liikevaihto kasvoi 235 T€ edelliseen vuoteen. Liikevoitoksi muodostui 3,4 M€.

Tulos ennen poistoja oli 3,9 M€ ja omavaraisuusaste 31.12.2020 oli 9,7 % (edellinen vuosi 8,1 %).

### **Poistot, asuintalovaraus, aktivoinnit ja tulos**

**Poistosuunnitelma** vastaa EVL:n mukaisia enimmäispoistomääriä lukuun ottamatta rakennuksia, jotka poistetaan vaikutusaikanaan. Poistojen määrä oli 3,9 M€ (edellinen vuosi 4,2 M€).

### **Asuintalovaraus**

Asuintalovarausta purettiin 4 M€ ja kirjattiin lisää 6 M€ (58 € v/m<sup>2</sup>) 31.12.2020. Asuintalovarauksen lisäys oli 2,1 M€. Yhteensä asuintalovarausta on kirjattu 11 M€ (8,39 €/m<sup>2</sup>).

### **Tilikauden tulos**

Tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 2.1 M€.

Asuintalovarausta kirjattiin 2,1 M€. Asuintalovarauksia on kirjattu vuodesta 2019 alkaen yhteensä 11 M€, joka on 8,39 €/m<sup>2</sup>/v. Asuintalovarausten enimmäismäärä on 68 €/m<sup>2</sup>/vuosi. Tulokseksi muodostui siten +20,80 €.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiön voitonjakokelpoiset varat jätetään taseeseen.

**Aktivoituja** hankintoja tehtiin 3,2 M€:n arvosta.

Aktivoitujen hankintojen olennaisin osa on kohdistunut käyttövesiputkien ja hissien perusparantamiseen sekä Välskärinkatu 25 uudiskohteen suunnitteluun.



## **Rahoituksellinen asema ja tase / 31.12.2020**

Rahavarat 1.1.2020 olivat 6.368.763 € ja 31.12.2020 3.010.885,16 €.

**Taseen** loppusumma 31.12.2020 oli 148.078.157,39 €.

## **VAKUUTUKSET**

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

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

## **ASUKASTYYTYVÄISYYS**

Asukastyytyväisyystutkimuksen tuloksien perusteella asukastyytyväisyys ja palvelun laatu vastaavat tavoitetasoa. Asukasyhteistyöhön on panostettu paremmalla ja aktiivisemmalla isännöintityöllä mm. Lisäämällä henkilökohtaisten kontaktien määrää ja laatua. Asukastyytyväisyyteen on suurelta osaltaan vaikuttanut myös tytäryhtiö Mestaritoiminta Oy:n palvelun taso.

Asukastyytyväisyys ja palvelun laatu on tällä hetkellä hyvällä tasolla. Nettosuositeluindeksitaso eli Nps on 36 (Ed. vuosi Nps 28).

## **OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN AIKANA**

### **Korona-pandemia**

Keväällä 2020 alkanut Korona-pandemia vähensi jonkin verran asuntojen korjauksia tilikauden aikana. Tehtävistä korjauksista neuvoteltiin vuokralaisten kanssa ja riskitaso arvioitiin tapauskohtaisesti. Vuokrasaatavien määrä kasvoi ja tilikaudelle kirjattiin luottotappioita 146 T€, joka ylitti talousarvion.

Koronarajoitteet vaikuttivat työntekemiseen niin, että toimistohenkilökunta siirtyi etätöihin. Huoltohenkilöstöllä rajoitteet koskivat pääosin yhteisiä kohtaamisia tiukennetuilla henkilömäärään rajoitetuilla kokoontumisrajoituksilla. Lisäksi otimme tiukan ohjauksen suojainten käyttöön työssä ja liikuttaessa kaupungin toimitiloissa, että asuntokiinteistöissä. Asiakaspalvelutilassa on ollut käytössä rajoitettu palvelu.

### **Uudistettu strategia**

Tilikauden aikana saatiin valmiiksi uusi strategia mikä pohjautuu kaupungin uuteen strategiaan. Kaupungin strategian mm. vetovoima, pitovoima sekä terveelliset ja turvalliset tilat ohjaavat yhtiön omaa strategiaa ja toimintaa. Yhtiön visiona on "Asukas edellä".

### **Työhyvinvoinnin kehittämishanke**

Käynnistimme työhyvinvoinnin kehittämisen hankkeen syksyllä 2020, Tavoitteena on parantaa itsensä johtamista ja esimiestyötä sekä työhyvinvointia esimiestyötä tukemalla. Hankkeeseen osallistuvat johtoryhmän jäsenet, esimiehet ja asiantuntijat. Hanke kestää kokonaisuudessaan noin puoli vuotta ja siihen osallistuvat sekä Mestariasuntojen että Mestaritoiminnan henkilöt. Hankkeeseen on saatu Työsuojelurahaston avustusta ja hankkeen kouluttajana toimii Masari Oy:n Sari Hämäläinen.

### Asunto-osuuskunta Silkki

Tilikauden aikana valmistui uusi asunto-osuuskuntamalli. Ensimmäinen jäsensojimus allekirjoitettiin tammikuussa 2020. Osuuskuntamallin kiinnostavuus on kasvanut vuoden 2020 aikana ja vuoden 2020 loppuun mennessä lähes kaikki asunnot ovat sopimuksella. Osuuskunnan ensimmäinen kohde Harjutie 15 c rakennustyöt käynnistyvät tammikuun alussa 2021.

Osuuskuntamallissa on kyse vuokra- ja omistusasumisen välimuodosta ja vaihtoehdosta. Tavoitteena on tuottaa pysyvästi kohtuuhintaisia asuntoja, joissa asukkailla on päätösvalta ja vastuu omasta asumisestaan.

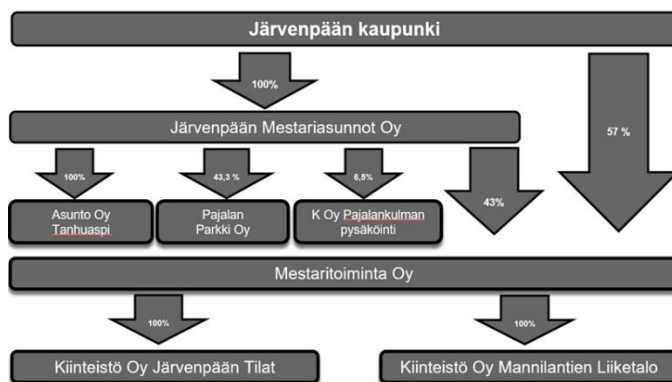
Asunto-osuuskunta Silkki on rekisteröity kaupparekisteriin 20.11.2019.

## KONSERNI JÄRVENPÄÄN MESTARISSUNNOT OY

### Emoyhteisö

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

Mestariasunnot konsernin sijoittuminen Järvenpään kaupunki konserniin



### Tytärtyhtiö

**As Oy Tanhuaspi** on Kyrölässä sijaitseva asunto-osakeyhtiö, Järvenpään Mestariasunnot Oy omistaa yhtiön kaikki osakkeet.

### Osakkuusyhtiöt

**Pajalan Parkki Oy** on Pajalan alueella autopaikoitustoimintaa harjoittavan yhtiö, josta Mestariasunnot omistaa 43,31 %.

**Kiinteistö Oy Pajalankulman Pysäköinti** on autohalli, josta Mestariasunnot omistaa 6,53 %. Autopaikat 8 kpl ovat Emalitehtaankatu 11 kiinteistön käytössä.

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

Yhtiön tarkoituksena on tuottaa omistajalle ja kaupunkikonsernille kiinteistöjen ylläpito-, kunnossapito-, rakennuttamis- ja asiantuntijapalveluita sekä tarvittaessa rakentaa kiinteistöjä ja vuokrata niitä kaupunkikonsernin tarpeisiin.

### Asuntokanta

Asuntokanta muodostuu 58 kiinteistöstä. Kukin kiinteistö muodostaa oman vuokranmääritysyksikön, joiden asuntomäärä on yhteensä 2 018 asuntoa, 108 456 as.m<sup>2</sup> ja 452 554 m<sup>3</sup>.

Tilikauden aikana ei valmistunut uusia asuntoja.

Tonttien yhteispinta-ala on 245 745 m<sup>2</sup>, josta vuokratonttien pinta-ala on 11 613 m<sup>2</sup>. Neljän kiinteistön tontit on vuokrattu Järvenpään kaupungilta; Lääkärinkuja 3, Ruukkukatu 6, Wärtsilänkatu 14 ja Uudenmaantie 5.

### Merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

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

Jatkossa osan Mestariasuntojen asuntotuotantotavoitteesta voidaan toteuttaa asunto-osuuskunta Silkin toimesta.

Tämä vaikuttaisi Mestariasuntojen uudisinvestointien määrän alenemiseen.

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 pitkällä aikavälillä korkokustannuksiin ja sitä kautta vuokratasoon. Matalan korkotason aikana lainoja on kiinnitetty pitkiin korkoihin riskien hallinnan takia.

Koronatilanne on vaikuttanut asukkaiden vuokranmaksukyvyyn alentumiseen. Usein vuokranmaksukyvyyn alentuminen ja asumiseen liittyvät muut häiriöt kulkevat myös 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.

### Taloudellisen aseman ja tuloksen arviointi

#### Mestariasunnot konserni

	2020	2019
Liikevaihto	17 566 233,01 €	17 330 784,92 €
Liikevoitto	3 436 372,47 €	2 835 113,30 €
Tulos ennen poistoja	5 634 926,21 €	5 547 297,17 €
Poistot	3 969 947,78 €	4 279 629,37 €
Voitto / tappio ennen tilip. siirtoja ja veroja	2 083 088,64 €	1 541 244,69 €
Oma pääoma	13 538 739,86 €	11 873 761,43 €
Saadut ennakot	295 684,56 €	329 160,20 €
Taseen loppusumma	150 151 977,36 €	152 241 512,56 €

#### Mestariasunnot konserni

	2020	2019
Liikevaihdon kasvu %	1,36 %	2,89 %
Liikevoitto % / LV	19,56 %	16,36 %
Tulos ennen poistoja % / LV	32,08 %	32,01 %
Poistot % / taseen loppusumma	2,64 %	2,81 %
Voitto / Tappio % / LV	11,86 %	8,89 %
Omavaraisuusaste % (oma pääoma/(tase-ennakot))	9,03 %	7,82 %
SIPO (liikevoitto/tase)	2,29 %	1,86 %

### Tilikauden tulos

Mestariasunnot konsernin tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 2.083.088,64 €. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiön voitonjakokelpoiset varat jätetään omaan pääomaan.

### **Rahoituksellinen asema ja tase**

Aktivoidut hankinnat	+ 3.227 T€
Tilikauden aikana ei nostetut lainoja	- 0,00 T€

Konsernin rahavarat olivat 3.229.489,52 €/31.12.2020. Konsernitilin saldo 2.158.227,70 €. Konsernitaseen loppusumma 31.12.2020 oli 150.151.977,36 €.

### **Olellaiset tapahtumat tilikauden aikana**

Käyttöaste oli tilikauden lopussa 99,10 %, joka tarkoittaa, että lähes kaikki vuokrattavissa olevat asunnot olivat käytössä.

Tilikauden aikana saatiin valmiiksi uudenlainen asumisen konsepti, joka toteutettiin asunto-osuuskuntana ja vuokraoikeuteen perustuvana. Asunto-osuuskunta Silkin ensimmäinen asuntohanke saatiin työnalle Loutin alueelle Harjutie 15:een. Vuoden lopussa lähes kaikki asunnot olivat varattuja ja rakennustyöt aloitettiin vuodenvaihteessa. Silkki on saanut myönteistä palautetta valtakunnallisesti niin medioissa, kuin asuntoviranomaisten keskuudessa.

Välskärinkatu 25 on 69 vuokra-asunnon hanke, jonka työt käynnistettiin tilivuoden lopulla. Mestari-toiminta toimii hankkeen rakennuttajakonsulttina ja hankkeen on tarkoitus valmistua 2021 lopussa.

### **Korona-pandemia**

Keväällä 2020 alkanut Korona-pandemia vähensi jonkin verran asuntojen korjauksia tilikauden aikana. Tehtävistä korjauksista neuvoteltiin vuokralaisten kanssa ja riskitaso arvioitiin tapauskohtaisesti. Vuokrasaatavien määrä kasvoi ja tilikaudelle kirjattiin luottotappioita 146 209 euroa, joka ylitti talousarvion.

Koronarajoitteet vaikuttivat työntekemiseen niin, että toimistohenkilökunta siirtyi etätöihin. Huoltohenkilöstöllä rajoitteet koskivat pääosin yhteisiä kohtaamisia tiukennetuilla henkilömäärään rajoitetuilla kokoontumisrajoituksilla. Lisäksi otimme tiukan ohjauksen suojainten käyttöön työssä ja liikuttaessa kaupungin toimitiloissa, että asuntokiinteistöissä. Asiakaspalvelutilassa on ollut käytössä rajoitettu palvelu. Toiminnassa huomioidaan pandemiaan liittyvät erityisrajoitukset.

### **Arvio tulevasta kehityksestä**

Asuntorakentaminen on ollut Järvenpäässä vilkasta ja lähitulevaisuudessa panostetaan yhä enemmän olemassa olevaan kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja täydennysrakentamiseen.

Olemassa olevan rakennuskannan suunnitelmallinen peruserän- sekä kunnossapitotoiminta tulee olemaan keskeinen tavoite kiinteistökannan arvonsäilyttämisen kannalta.

Mestariasunnoissa pyritään tasapainottamaan MAL-sopimuksen mukaisesti Järvenpään kaupungin vuokra-asuntotuotantoa. Tavoitteena on rakentaa noin 50 uutta asuntoa vuodessa. Tätä tavoitetta tullaan toteuttamaan osaltaan asunto-osuuskunta Silkin toimesta, jossa Mestariasunnot on perustajajäsen. Silkki tarjoaa asumisen vaihtoehdon vuokra-asumisen ja omistusasumisen välille.

Uusia Mestarihankeita on työn alla Pajalassa Välskärinkatu 25:ssä ja Loutissa asunto-osuuskuntahanke Harjutie 15 C. Suunnittelun alla uusia asuntohankeita on Sorron ja Mittarin alueella. Kiinteistökehityshaketta Pajalan alueella Auertie 9:ssä selvitetään.

Tonttivaranto on hyvä ja uusia Mestarihankeita voidaan toteuttaa vuoteen 2025 saakka.

Olemassa olevien asuinkiinteistöjen kiinteistökehitys tuo tulevaisuudessa mukanaan uutta asuntokantaa mm. lisäämällä tonttitehokkuutta. Kiinteistöjen kehittäminen voi tarkoittaa myös olemassa olevan asuntokannan purkamista uudisrakentamisen alta.

Asuintalohankkeet toteutetaan energiatehokkaina ja uusiutuvia energialähteitä käyttämällä.

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

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

Laajoja perusparannuksia pyritään edelleen välttämään jatkuvalla kunnossapidolla ja peruskorjauksilla.

**Asukashallituksen** ja sen ryhmien sekä asukastoimikuntien työskentely on jatkunut rakentavana ja yhteistoiminta henkilökuntamme kanssa on vakiintunut. Uusia avauksia on kuitenkin tehtävä asukasaktiivisuuden parantamiseksi.

**Asukastyytyväisyys** on tutkimuksen mukaan hyvällä tasolla 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.

Yhteistyö kaupunkikehityksen ja kaavoituksen kanssa tulee myös jatkossa olemaan aktiivista.

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

**Viestintää ja tiedottamista** tullaan jatkamaan avoimesti ja yhteistyössä Järvenpään kaupungin kanssa. Tuotamme edelleen Mestariasukas lehteä kaksi kertaa vuodessa. Lehdessä kerrotaan myös Mestaritoiminnan hankkeista. Markkinointia on lisätty sosiaalisessa mediassa.

**Henkilöstön koulutus ja TYHY-toiminta** on osa Mestareitten toimintaa.

**Verkostoituminen** muiden, kuten KUUMA kuntien vuokraloyhtiöiden kanssa on aktiivista. Mestariasunnot Oy on Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n jäsen.

### **Selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnasta**

Kiinteistöjen kehittäminen olemassa olevassa kiinteistökannassa. Energiatehokkuuteen liittyvä kehitystoiminta. Asunto-osuuskuntamuotoisen asumisen kehittäminen.

**Koulutusta ja valmennusta** ohjelmoidaan tarpeen mukaan ja saatetaan loppuun esimiesvalmennus.

<b>TALOUSARVIOVERTAILU 1.1. - 31.12.2020</b>	<b>Toteutunut</b>	<b>Budjetti</b>	<b>Ero</b>	<b>Tot.%</b>
<b>LIKEVAIHTO</b>				
Vuokrat yhteensä	17.828.125,47	17.716.000,00	112.125,47	100,6
Käyttökorvaukset yhteensä	560.366,54	494.000,00	66.366,54	113,4
Suoritettavat arvonlisäverot kiinteistön tuotoista	-451.708,28	-440.000,00	-11.708,28	102,7
Tyhjäkäyttö	-370.550,72			
<b>LIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>17.566.233,01</b>	<b>17.770.000,00</b>	<b>-203.766,99</b>	<b>98,9</b>
Muut kiinteistöön tuotot yhteensä	113.625,23	73.000,00	40.625,23	155,7
<b>Henkilöstökulut</b>				
Palkat ja palkkiot yhteensä	-600.447,90	-660.000,00	59.552,10	91,0
<b>Henkilösivukulut</b>				
Eläkekulut	-103.308,70	-125.000,00	21.691,30	82,6
Muut henkilösivukulut yhteensä	-40.671,62	-53.500,00	12.828,38	76,0
Henkilösivukulut yhteensä	-143.980,32	-178.500,00	34.519,68	80,7
Henkilöstökulut yhteensä	-744.428,22	-838.500,00	94.071,78	88,8
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>				
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	-3.940.397,80	-5.072.000,00	1.131.602,20	77,7
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-3.940.397,80	-5.072.000,00	1.131.602,20	77,7
<b>Muut kulut</b>				
<b>Kiinteistön muut hoitokulut</b>				
Hallinto yhteensä	-654.914,49	-784.000,00	129.085,51	83,5
Käyttö ja huolto yhteensä	-995.074,61	-1.111.000,00	115.925,39	89,6
Ulkoalueiden huolto yhteensä	-359.582,05	-471.000,00	111.417,95	76,3
Siivous yhteensä	-593.468,67	-570.000,00	-23.468,67	104,1
Lämmitys	-1.106.379,93	-1.298.000,00	191.620,07	85,2
Vesi ja jätevesi	-687.848,24	-732.000,00	44.151,76	94,0
Sähkö ja kaasu yhteensä	-730.768,38	-690.000,00	-40.768,38	105,9
Jätehuolto yhteensä	-347.462,37	-346.000,00	-1.462,37	100,4
Vahinkovakuutukset yhteensä	-100.548,91	-108.000,00	7.451,09	93,1
Vuokrat yhteensä	-280.012,76	-341.000,00	60.987,24	82,1
Kiinteistövero	-593.455,19	-610.000,00	16.544,81	97,3
Korjaukset yhteensä	-3.054.434,25	-2.940.000,00	-114.434,25	103,9
Muut hoitokulut	-40.471,81	332.000,00	-372.471,81	-12,2
Vähennettävät arvonlisäverot	107.955,54	141.000,00	-33.044,46	76,6
Muut hoitokulut yhteensä	67.483,73	473.000,00	-405.516,27	14,3
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-9.436.466,12	-9.528.000,00	91.533,88	99,0
Luottotappiot yhteensä	-111.210,13	-147.000,00	35.789,87	75,7
Muut kulut yhteensä	-9.547.676,25	-9.675.000,00	127.323,75	98,7
<b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>3.447.355,97</b>	<b>2.257.500,00</b>	<b>1.189.855,97</b>	<b>152,7</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	204.380,93	42.000,00	162.380,93	486,6
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-1.561.165,07	-2.299.500,00	738.334,93	67,9
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1.356.784,14	-2.257.500,00	900.715,86	60,1
<b>VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>2.090.571,83</b>	<b>0,00</b>	<b>2.090.571,83</b>	
<b>Tilinpäätössiirrot</b>				
Vapaaehtoisten varausten muutos yhteensä	-2.090.551,03	0,00	-2.090,55	1,03
Tilinpäätössiirrot yhteensä	-2.090.551,03	0,00	-2.090,55	1,03
<b>TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>20,80</b>	<b>0,00</b>	<b>20,80</b>	

## TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019
<b>LIIKEVAIHTO</b>		
Vuokrat	17.828.125,47	17.488.161,00
Käyttökorvaukset	560.366,54	524.170,31
Suoritettavat arvonnlisäverot kiinteistön tuotoista	-451.708,28	-430.595,65
Tyhjäkäyttö	-370.550,72	-250.950,74
<b>LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>17.566.233,01</b>	<b>17.330.784,92</b>
Muut kiinteistön tuotot	113.625,23	66.291,98
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-600.447,90	-630.462,54
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-103.308,70	-105.222,33
Muut henkilösivukulut	-40.671,62	-45.141,55
Henkilösivukulut yhteensä	-143.980,32	-150.363,88
Henkilöstökulut yhteensä	-744.428,22	-780.826,42
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-3.940.397,80	-4.241.958,61
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-3.940.397,80	-4.241.958,61
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-654.914,49	-650.319,83
Käyttö ja huolto	-995.074,61	-1.103.388,99
Ulkoalueiden huolto	-359.582,05	-443.760,21
Siivous	-593.468,67	-578.324,17
Lämmitys	-1.106.379,93	-1.115.868,02
Vesi ja jätevesi	-687.848,24	-691.802,08
Sähkö ja kaasu	-730.768,38	-685.056,53
Jätehuolto	-347.462,37	-343.238,94
Vahinkovakuutukset	-100.548,91	-94.480,26
Vuokrat	-280.012,76	-278.354,81
Kiinteistövero	-593.455,19	-596.512,30
Korjaukset	-3.054.434,25	-2.953.481,58
Muut hoitokulut		
Muut hoitokulut	-40.471,81	-81.106,29
Vähennettävät arvonnlisäverot	107.955,54	122.126,16
Muut hoitokulut yhteensä	67.483,73	41.019,87
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-9.436.466,12	-9.493.567,85
Luottotappiot	-111.210,13	-53.176,57
Muut kulut yhteensä	-9.547.676,25	-9.546.744,42
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	3.447.355,97	2.827.547,45
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	204.380,93	157.590,67
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1.561.165,07	-1.617.233,55
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1.356.784,14	-1.459.642,88
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	2.090.571,83	1.367.904,57
Tilinpäätössiirrot		
Veroperusteisten varausten muutos	-2.090.551,03	-1.367.884,46
Tilinpäätössiirrot yhteensä	-2.090.551,03	-1.367.884,46
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	20,80	20,11

## TASE

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	3.705,72	7.411,41
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	3.705,72	7.411,41
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	12.016.082,06	12.316.072,06
Liittymismaksut	1.904.378,09	1.819.418,90
Rakennukset ja rakennelmat	123.144.799,04	126.260.997,76
Koneet ja kalusto	226.392,82	260.206,10
Muut aineelliset hyödykkeet	30.436,69	43.486,10
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinn t /perusparannukset	3.098.973,51	873.634,96
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	140.421.062,21	141.573.815,88
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	3.106.706,04	1.748.552,18
Muut saamiset	634,40	634,40
Sijoitukset yhteensä	3.107.340,44	1.749.186,58
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	143.532.108,37	143.330.413,87
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	271.511,83	235.794,70
Siirtosaamiset	1.263.652,03	150.796,41
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1.535.163,86	386.591,11
Saamiset yhteensä	1.535.163,86	386.591,11
Rahat ja pankkisaamiset	3.010.885,16	6.368.762,79
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4.546.049,02	6.755.353,90
VASTAAVAA YHTEENSÄ	148.078.157,39	150.085.767,77



## TASE

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
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)	78.531,51	78.511,40
Tilikauden voitto (-tappio)	20,80	20,11
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3.344.063,07	3.344.042,27
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Asuintalovaraukset	10.924.324,05	8.833.773,02
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	10.924.324,05	8.833.773,02
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	119.343.910,21	124.677.401,49
Eläkelainat (pitkäaikaiset)	1.033.164,19	1.092.664,19
Tertiärilainat	4.990.986,04	4.990.986,04
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	125.368.060,44	130.761.051,72
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	5.383.870,12	4.830.160,49
Saadut ennakot	295.684,56	329.160,20
Ostovelat	1.390.396,22	619.247,57
Muut velat	863.453,91	863.499,23
Siirtovelat	508.305,02	504.833,27
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	8.441.709,83	7.146.900,76
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	133.809.770,27	137.907.952,48
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	148.078.157,39	150.085.767,77

## KONSERNIN TULOSLASKELMA

1.1. - 31.12.2020

1.1. - 31.12.2019

### LIKEVAIHTO

Vuokrat	17.457.574,75	17.419.002,29
Käyttökorvaukset	560.366,54	342.378,28
Suoritettavat arvonlisäverot kiinteistön tuotoista	-451.708,28	-430.595,65
<b>LIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>17.566.233,01</b>	<b>17.330.784,92</b>

Muut kiinteistön tuotot	113.625,23	66.291,98
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-601.224,91	-631.109,97
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-103.308,70	-105.222,33
Muut henkilösivukulut	-40.671,62	-45.141,55
Henkilösivukulut yhteensä	-143.980,32	-150.363,88
Henkilöstökulut yhteensä	-745.205,23	-781.473,85
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-3.969.947,78	-4.279.629,37
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-3.969.947,78	-4.279.629,37

### Muut kulut

Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-657.124,35	-652.227,51
Käyttö ja huolto	-1.007.994,52	-1.110.587,52
Ulkoalueiden hoito	-360.025,45	-448.985,34
Siivous	-601.978,18	-585.338,32
Lämmitys	-1.129.182,73	-1.139.634,32
Vesi ja jätevesi	-701.474,14	-702.746,86
Sähkö ja kaasu	-736.092,30	-690.233,94
Jätehuolto	-350.472,82	-347.678,88
Vahinkovakuutukset	-101.711,88	-95.569,05
Vuokrat	-112.920,83	-109.108,75
Kiinteistövero	-600.838,67	-603.934,92
Korjaukset	-3.124.790,49	-3.002.598,27
Muut hoitokulut	67.483,73	40.959,87
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-9.417.122,63	-9.447.683,81
Luottotappiot	-111.210,13	-53.176,57
Muut kulut yhteensä	-9.528.332,76	-9.500.860,38
<b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>3.436.372,47</b>	<b>2.835.113,30</b>

### Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot	15.230,93	13.350,65
Muut rahoitustuotot	17.150,00	15.240,02
Korkokulut	-1.450.542,13	-1.504.891,67
Muut rahoituskulut	-114.639,44	-117.309,53
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta	179.516,81	299.741,92
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1.353.283,83	-1.293.868,61

VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	2.083.088,64	1.541.244,69
Tilinpäätössiirrot		
Asuintalovarauksen muutos		
Tilinpäätössiirrot yhteensä		
Tuloverot	-418.110,21	-273.576,89
Tilikauden voitto/tappio	1.664.978,43	1.267.667,80

## KONSERNIN TASE

	31.12.2020	31.12.2019
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	3.705,72	7.411,41
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	3.705,72	7.411,41
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	12.244.172,81	12.544.162,81
Liittymismaksut	1.914.234,65	1.829.275,46
Rakennukset ja rakennelmat	124.675.472,78	127.820.822,17
Koneet ja kalusto	230.524,67	265.715,24
Muut aineelliset hyödykkeet	30.436,69	43.486,10
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	3.098.973,51	873.634,96
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	142.193.815,11	143.377.096,74
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	3.189.168,75	1.900.019,82
Muut saamiset	634,40	634,40
Sijoitukset yhteensä	3.189.803,15	1.900.654,22
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	145.387.323,98	145.285.162,37
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	271.511,83	235.794,70
Siirtosaamiset	1.263.652,03	150.796,41
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1.535.163,86	386.591,11
Saamiset yhteensä	1.535.163,86	386.591,11
Rahat ja pankkisaamiset	3.229.489,52	6.569.759,08
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4.764.653,38	6.956.350,19
VASTAAVAA YHTEENSÄ	150.151.977,36	152.241.512,56

## KONSERNIN TASE

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
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
Perusparannusrahasto		
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	8.608.250,67	7.340.582,87
Tilikauden voitto (-tappio)	1.664.978,43	1.267.667,80
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	13.538.739,86	11.873.761,43
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	119.879.562,37	125.289.575,39
Eläkelainat (pitkäaikaiset)	1.033.164,19	1.092.664,19
Tertiäärilainat	4.990.986,04	4.990.986,04
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	125.903.712,60	131.373.225,62
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	5.460.391,86	4.906.682,23
Saadut ennakot	295.684,56	329.160,20
Ostovelat	1.394.102,81	621.438,45
Muut velat	863.453,91	863.499,23
Siirtovelat	2.695.891,76	2.273.745,40
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	10.709.524,90	8.994.525,51
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	136.613.237,50	140.367.751,13
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	150.151.977,36	152.241.512,56

## 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 tilinpäätösvoimassa 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

Tulokset ovat vertailukelpoisia tilinpäätökseen 31.12.2019

#### Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty ja yhdistetty tytäryhtiö ja osakkuusyhtiöt.

Osakkuusyhtiö Mestari toiminta Oy:n tulos oli 412 611,12 € (43%), joka on yhdistelty konsernitilinpäätökseen. Osakkuusyhtiö Pajalan Parkki Oy:n tulos oli 4 834,97 € (43,31%) joka on yhdistelty konsernitilinpäätökseen.

#### Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

#### Muutokset konsernirakenteessa

Konsernirakenteessa ei ole muutoksia vuonna 2020

#### Sisäiset liiketapahtumat ja katteet

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat on eliminoitu.

#### Tuloksen vertailukelpoisuus

Tilikauden luvut ovat vertailukelpoiset tilikauden lukuihin 1.1.2019-31.12.2019.

#### 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
Väestönsuoja	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	Emoyhtiö		Konserni	
	2020	2019	2020	2019
Toimialoittainen jakauma				
Vuokra-asuntojen omistus ja hallinta	17 566 233,01	17 330 784,92	17 566 233,01	17 330 784,92
Yhteensä	17 566 233,01	17 330 784,92	17 566 233,01	17 330 784,92
Liiketoiminnan muut tuotot	113 625,23	66 291,98	113 625,23	66 291,98
	Emoyhtiö		Konserni	
	2020	2019	2020	2019
Toimihenkilöitä	12	12	12	12
Työntekijöitä				
Yhteensä	12	12	12	12
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	631 622,90	661 637,54	631 622,90	661 637,54
Eläkekulut	103 308,70	105 222,33	103 308,70	105 222,33
Henkilösivukulut	40 671,62	45 141,55	40 671,62	45 141,55
Yhteensä	775 603,22	812 001,42	775 603,22	812 001,42
Palkkojen aktivointi	31 175,00	31 175,00	31 175,00	31 175,00
	744 428,22	780 826,42	744 428,22	780 826,42
<b>Poistot- ja arvonalennukset</b>	Emoyhtiö		Konserni	
	2020	2019	2020	2019
Poistot	3 940 397,80	4 241 958,61	3 969 947,78	4 162 515,68
Yhteensä	3 940 397,80	4 241 958,61	3 969 947,78	4 162 515,68
Maksut tilintarkastustoimistolle	14 417,17	17 940,48	15 458,77	18 981,94
<b>Rahoitustuotot ja kulut</b>	Emoyhtiö		Konserni	
	2020	2019	2020	2019
Muut- korko ja rahoitustuotot	32 380,93	28 590,67	32 380,93	28 590,67
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta			179 516,81	299 741,92
Saadut osingot	172 000,00	129 000,00		
Korkotuotot yhteensä	204 380,93	157 590,67	211 897,74	328 332,59
Korkokulut rahalaitoslainoista	1 247 656,11	1 298 630,00	1 250 637,65	1 302 479,46
Korkokulut tertiäärilainoista	199 904,48	202 412,21	199 904,48	202 412,21
Lainojen takausprovisio	113 448,93	115 895,78	114 483,89	117 013,97
Muut rahoituskulut	155,55	295,56	155,55	295,56
Korkokulut ja muut rahoituskulut yht.	1 561 165,07	1 617 233,55	1 565 181,57	1 622 201,20
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	1 356 784,14	1 459 642,88	1 353 283,83	1 293 868,61

**Tuloverot**

	<b>Konserni</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Laskennallisen verovelanmuutos	418 110,21	273 576,89
Yhteensä	418 110,21	273 576,89

**TASEEN LIITETIEDOT**

**Pysyvät vastaavat**

	<b>Emoyhtiö</b>		<b>Konserni</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>				
Muut pitkävaikutteiset menot				
Kirjanpitoarvo 1.1.	7 411,41	11 117,10	7 411,41	11 117,10
Lisäys	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00	0,00	0,00
Poisto	-3 705,69	-3 705,69	-3 705,69	-3 705,69
Kirjanpitoarvo 31.12	3 705,72	7 411,41	3 705,72	7 411,41
<b>Aineettomat hyödykkeet yht.</b>	<b>3 705,72</b>	<b>7 411,41</b>	<b>3 705,72</b>	<b>7 411,41</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>				
Maa-alueet 1.1.				
Hankintameno 1.1	12 316 072,06	12 316 072,06	12 544 162,81	12 544 162,81
Lisäys	186 850,00	0,00	186 850,00	0,00
Vähennys	-486 840,00		-486 840,00	
Poisto	0,00		0,00	
Kirjanpitoarvo 31.12	12 016 082,06	12 316 072,06	12 244 172,81	12 544 162,81
Liittymismaksut				
Hankintameno 1.1	1 819 418,90	1 819 418,90	1 829 275,46	1 829 275,46
Lisäys	84 959,19	0,00	84 959,19	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12	1 904 378,09	1 819 418,90	1 914 234,65	1 829 275,46
	<b>13 920 460,15</b>	<b>14 135 490,96</b>	<b>14 158 407,46</b>	<b>14 373 438,27</b>
Rakennukset ja rakennelmat(sis. väestös.)				
Hankintameno 1.1	125 758 743,43	126 334 891,70	127 317 589,86	127 930 550,49
Lisäys	731 979,71	3 394 099,41	731 979,71	3 394 099,41
Avustukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00	0,00	0,00
Poisto	-3 722 614,85	-3 970 247,68	-3 750 787,54	-4 007 060,04
Kirjanpitoarvo 31.12	122 768 108,29	125 758 743,43	124 298 782,03	127 317 589,86
Rakennuksen koneet ja laitteet				
Hankintameno 1.1	502 254,33	665 072,44	502 254,33	665 072,44
Lisäys	0,00	4 600,00	0,00	4 600,00
Vähennys	0,00	0,00	0,00	0,00
Poisto	-125 563,58	-167 418,11	-125 563,58	-167 418,11
Kirjanpitoarvo 31.12	376 690,75	502 254,33	376 690,75	502 254,33
	<b>123 144 799,04</b>	<b>126 260 997,76</b>	<b>124 675 472,78</b>	<b>127 819 844,19</b>
Koneet ja kalusto (sis. Toimiston koneet ja kalusto)				
Hankintameno 1.1	260 206,10	291 736,13	265 715,24	296 310,25
Lisäys	41 650,99	55 205,34	41 650,99	57 976,74
Vähennys	0,00	0,00	0,00	0,00
Poisto	-75 464,27	-86 735,37	-76 841,56	-88 571,75
Kirjanpitoarvo 31.12	226 392,82	260 206,10	230 524,67	265 715,24
Taide-esineet				
Hankintameno 1.1.-31.12	8 880,66	8 880,66	8 880,66	8 880,66





**TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT**

Oman pääoman muutokset Sidottu oma pääoma	Emoyhtiö		Konserni	
	2020	2019	2020	2019
Osakepääoma 1.1./31.12.2020				
5112 kpl	859 809,02	859 809,02	859 809,02	859 809,02
888 kpl	260 000,00	260 000,00	260 000,00	260 000,00
	<u>1 119 809,02</u>	<u>1 119 809,02</u>	<u>1 119 809,02</u>	<u>1 119 809,02</u>
Vararahasto 1.1.	2 145 701,74	2 145 701,74	2 145 701,74	2 145 701,74
Vararahasto 31.12.	2 145 701,74	2 145 701,74	2 145 701,74	2 145 701,74
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>	<b>3 265 510,76</b>	<b>3 265 510,76</b>	<b>3 265 510,76</b>	<b>3 265 510,76</b>
<b>Vapaa oma pääoma</b>				
Edell. tilikausien voittovarot	78 531,51	78 511,40	8 608 250,67	7 340 582,87
Tilikauden voitto/tappio	20,80	20,11	1 664 978,43	1 267 667,80
<b>Oma pääoma 31.12.2020</b>	<b>3 344 063,07</b>	<b>3 344 042,27</b>	<b>13 538 739,86</b>	<b>11 873 761,43</b>
<b>Voitonjakokelpoiset varat</b>				
	<b>2020</b>	<b>2019</b>		
Tilikauden voitto/tappio	20,80	20,11		
Edellisten tilikausien voitto/tappio	78 531,51	78 511,40		
Yhteensä	78 552,31	78 531,51		
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>				
Asuintalovaraus	10 924 324,05	8 833 773,02		
<b>Laskennalliset verovelat</b>				
			<b>Konserni</b>	
			<b>2020</b>	<b>2019</b>
Laskennallinen verovelka asuintalovaruksista			1 766 754,60	1 493 177,71
Laskennallinen verovelka tuloksesta			418 110,21	273 576,89
			<u>2 184 864,81</u>	<u>1 766 754,60</u>
<b>Pitkäaikainen vieraspääoma</b>				
<b>Lainojen määrät luotonantajaryhmittäin 31.12.2020</b>				
	<b>Emoyhtiö</b>		<b>Konserni</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lainan määrä	Lainan määrä	Lainan määrä	Lainan määrä	Lainan määrä
€	€	€	€	€
Lainat rahoituslaitoksilta	121 877 872,14	125 454 892,44	122 490 046,04	126 143 588,08
Valtiokonttorilainat	3 883 072,74	5 145 333,73	3 883 072,74	5 145 333,73
Tertiäärilainat	4 990 986,04	4 990 986,04	4 990 986,04	4 990 986,04
Yhteensä	<u>130 751 930,92</u>	<u>135 591 212,21</u>	<u>131 364 104,82</u>	<u>136 279 907,85</u>
<b>Velkojen osat, jotka erääntyvät maksettaviksi viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua:</b>				
Erääntyvät vuodesta 2025 alkaen				
	<b>Emoyhtiö</b>		<b>Konserni</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Valtiokonttorilta	440 388,94	1 115 244,75	440 388,94	1 115 244,75
Lainat muilta rahoituslaitoksilta	107 405 160,40	109 992 327,12	107 649 975,79	110 992 327,12
Muut velat	4 990 986,04	4 990 986,04	4 990 986,04	4 990 986,04
Yhteensä	<u>112 836 535,38</u>	<u>116 098 557,91</u>	<u>113 081 350,77</u>	<u>117 098 557,91</u>

Lyhytaikainen vieras pääoma	Emoyhtiö		Konserni	
	2020	2019	2020	2019
Lainat rahoituslaitoksilta	4 375 895,69	3 567 899,90	4 452 417,43	3 644 421,64
Lainat valtiokonttori	1 007 974,43	1 262 260,59	1 007 974,43	1 262 260,59
	<u>5 383 870,12</u>	<u>4 830 160,49</u>	<u>5 460 391,86</u>	<u>4 906 682,23</u>
Saadut ennakot (vuokraennakot)	295 684,56	329 160,20	295 684,56	329 160,20
Ostovelat	1 390 396,22	619 247,57	1 394 102,81	621 438,45
Muut velat (saadut vuokravakuudet)	863 453,91	863 499,23	863 453,91	863 499,23
Muut siirtovelat	508 305,02	504 833,27	2 695 891,76	2 273 745,40
	<u>3 057 839,71</u>	<u>2 316 740,27</u>	<u>5 249 133,04</u>	<u>4 087 843,28</u>
<b>Yhteensä</b>	<b>8 441 709,83</b>	<b>7 146 900,76</b>	<b>10 709 524,90</b>	<b>8 994 525,51</b>
Siirtovelkojen olennaiset erät				
Muut velat, arvonlisäverovelka	27 868,52	22 376,05	27 868,52	22 376,05
Siirtovelat (korkojaksotus)	306 094,78	323 635,12	306 579,75	323 947,09
	<u>333 963,30</u>	<u>346 011,17</u>	<u>334 448,27</u>	<u>346 323,14</u>

Vastuut ja vakuussitoumukset	Emoyhtiö		Konserni	
	Lainan määrä €	Niistä kiinnitys- vakuudella olevat €	Lainan määrä	Niistä kiinnitys- vakuudella olevat
Lainat rahoituslaitoksilta	121 877 872,14	60 401 827,94	122 490 046,04	60 401 827,94
Valtiokonttorilainat	3 883 072,74	3 883 072,74	3 883 072,74	3 883 072,74
Tertiäärilainat	4 990 986,04		4 990 986,04	
<b>Yhteensä</b>	<b>130 751 930,92</b>	<b>64 284 900,68</b>	<b>131 364 104,82</b>	<b>64 284 900,68</b>

#### Vastuut Emoyhtiö

	Laina	Lainapääoma	Markkina- arvo 31.12.2020
Korkosuojauskset			
Nordea 1673380/2393668 v. 2017	2 416 666,66	179420-21125	2 166 667,00
Nordea 1829643/2918797 v. 2017	1 200 000,00	179420-50556	1 080 000,00
Nordea 1841148/2952832 v. 2017	1 720 000,00	179420-20564	1 548 000,00
Nordea 1882173/3053342 v.2018	1 045 000,00	179420-21117	957 917,00
Markkina-arvo 31.12.2020			-425 111,00

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

	Sopimus	Kohteet	2021-2022 Vuokrat yhteensä
Vuokravastuu Tukirahoitus Oy	482474	320521 ja 320522	2 100,00
Toimiston kahviautomaatit			

#### Velkojen vakuudeksi annetut kiinnitykset

	Emoyhtiö		Konserni	
	2020	2019	2020	2019
Omien velkojen vakuudeksi annetut kiinnitykset	137 263 738,82	137 263 738,82	137 263 738,82	137 263 738,82
joista lainapääomaan kiinnitetty	52 104 725,05	54 610 753,61	52 107 725,07	54 610 658,43
Panttikiijat 20%	6 372 892,73	6 467 641,57	6 372 892,73	6 467 641,57
Vapaana	78 786 121,04	76 185 343,64	78 783 121,02	76 185 438,82
Kiinnitykset yhteensä	<u>137 263 738,82</u>	<u>137 263 738,82</u>	<u>137 263 738,82</u>	<u>137 263 738,82</u>

#### Luettelo saaduista vakuuksista

	Emoyhtiö		Konserni	
	2020	2019	2020	2019
Lainatakaukset Järvenpään kaup. 100%	57 434 749,44	59 584 229,07	58 046 923,34	60 272 924,71
Lainatakaukset Järvenpään kaup. 80%	23 407 575,99	23 772 658,43	23 407 575,99	23 772 658,43
Vuokravakuudet rahana	833 945,39	838 643,18	833 945,39	838 643,18
Vakuussitoumukset	577 636,59	532 004,05	577 636,59	532 004,05
Työ- ja takuaikaisia vakuuksia	1 421 521,74	315 243,00	1 421 521,74	315 243,00

**Arvonlisäveron palautus vastuut Emoyhtiö**

**Perusparantamiseen ja uudisrakentamiseen kohdistuvat arvonlisäverovähennykset**

Auerkulman asunnot		<b>2020</b>
v. 2016 vähennetty Alv-vero	617 103,00	
Alv palautusvastuu 5/10(jäljellä 5 vuotta)	308 551,50	308 551,50
Vaahterakoti		<b>2020</b>
v. 2015-2018 vähennetty Alv-vero	2 805 339,86	
Alv palautus vastuu 4/10(jäljellä 6 vuotta)	1 683 203,92	1 683 203,92

**LIITETIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ**

**Henkilöstökulut ja henkilöstön keskimääräinen lukumäärä**

Konsernin palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin 13 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

Konsernisaamiset	Emoyhtiö		Konserni	
	2020	2019	2020	2019
Siirtosaamiset Järvenpään kaupunki				
Rahat ja pankkisaamsiet	2.158.227,70	5 503 635,68	2.158.227,70	5 503 635,68
<b>Konsernivetat</b>				
Ostovelat Järvenpään kaupungille	87 067,32	36 665,33	87 067,32	36 665,33
Järvenpään kaupungille	4 990 986,04	4 990 986,04	4 990 986,04	4 990 986,04
Lainojen takausprovisio	113 448,93	115 895,78	114 483,89	118 013,97
Muut konsernivetat Järvenpään kaupungille				
<b>Saadut vuokravakuussitoumukset</b>				
Järvenpään kaupungilta / Kelasta	577 636,59	532 004,05	577 636,59	532 004,05

## LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Kirjanpitokirja	Säilytystapa
Päiväkirjat	CD-levyllä joka kahtena kappaleena
Pääkirjat	CD-levyllä joka kahtena kappaleena
Muistiotositteet	CD-levyllä joka kahtena kappaleena
Myyntitositteet	CD-levyllä joka kahtena kappaleena
Ostotositteet	Paperitositteina
Palkkositteet	Paperitositteina
Tasekirja	Sidottuna kirjana
Tase-erittelyt	Nidottuna

CD-levyjen aineisto on PDF-muodossa sisältäen lukuohjelman MS Windows/i386 sekä Linux/i386 -ympäristöihin, sekä ASCII-tiedostoina.

## TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA

- 1 Myyntilaskut
- 2 Suoritukset
- 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

### TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Järvenpäässä \_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2021

\_\_\_\_\_  
Tarja Edry puheenjohtaja  
puheenjohtaja

\_\_\_\_\_  
Paavo Peltosaari  
varapuheenjohtaja

\_\_\_\_\_  
Kaija Tuuri  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Kari-Pekka Rosenholm  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Tiia Östberg  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Laura Virkkunen  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Jussi Ylinen  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Jaana Suopellonmäki  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Sven-Erik Thóden  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Veikko Simunaniemi  
toimitusjohtaja

### TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Järvenpäässä \_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2021

\_\_\_\_\_  
Pekka Klemetti, Tilintarkastaja KHT  
BDO Oy

\_\_\_\_\_  
Jukka Lampila, Tilintarkastaja, KHT