



Järvenpään Mestariasunnot Oy

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2022

Säilytettävä vähintään 31.12.2032 asti.

Osoite:
Sibeliuksenkatu 8
04400 Järvenpää
Kotipaikka Järvenpää
Y-tunnus 0726386-6

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 31.12.2022

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2022

Sisällys

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2022	2
TALOUSARVIOVERTAILU	14
TULOSLASKELMA	16
TASE.....	17
KONSERNIN TULOSLASKELMA.....	19
KONSERNIN TASE	20
LIITETIEDOT	22
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA	32
TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA	32
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS	33
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ	33

Toimintakertomus ja tilinpäätös on säilytettävä vähintään 31.12.2032 asti. (KPL 2:10.1 §)

Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2028 asti. (KPL 2:10.2 §)

Tilinpäätöksen on toteuttanut

Järvenpään Mestariasunnot

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2022

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"

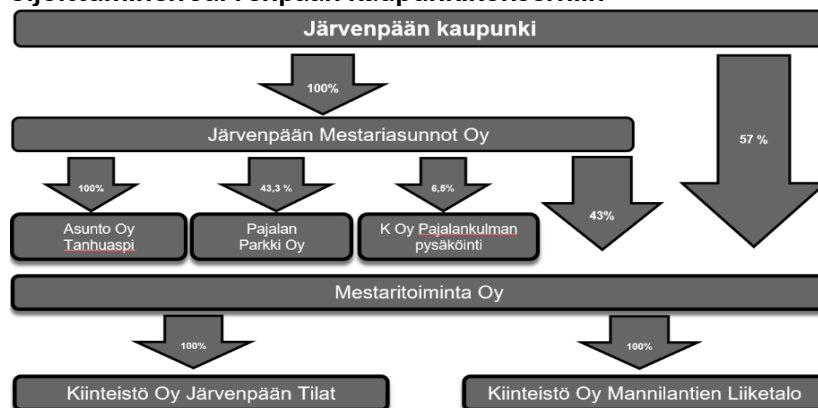
Talous: "arvon turvaaminen ja kasvattaminen"

Toimintaperiaate

Hallinnoida, vuokrata, ylläpitää ja rakentaa asuntokantaa kaupungin omistajaohjauksen ja yhtiön hallituksen päätösten mukaisesti.

Kiinteistöjen hoito- ja ylläpitopalvelut sekä rakennustoiminta tuotetaan ensisijaisesti osakkuusyhtiö Mestari-toiminta 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 59 kiinteistöstä. Kukin kiinteistö muodostaa oman vuokranmääritysyksikön, joiden asuntomäärä on yhteensä 2087 asuntoa, 112 328 as.m² ja 470 tuhatta m³.

Tilikauden aikana on valmistunut uusia asuntoja Välskärinkatu 25 kiinteistöön 69 asuntoa ja ensimmäinen asunto-osuuskunta Silkin asuintalo valmistui Harjutielle 37 asuntoa.

Tonttien yhteispinta-ala on 254 267 m², josta vuokratonttien pinta-ala on 11 613 m². Neljän kiinteistön tontit on vuokrattu Järvenpään kaupungilta; Lääkärintie 3, Ruukkukatu 6, Wärtsilänkatu 14 ja Uudenmaantie 5.

Asukasmäärä ja vuokraustoiminta

Vuokrattavia huoneistoja oli vuoden 2022 lopussa yhteensä 2087 asuntoa, joissa asui 3325 asukasta (31.12.2022).

Asuntoja vapautui 509 kappaletta ja aktiivisia asuntohakemuksia oli vuoden lopussa 553 kpl (ed. vuosi 728 kpl).

Tilikauden aikana tehtiin 469 vuokrasopimusta, joista valtaosa tehtiin kaksioihin. Asuntojen vaihtuvuus oli 23,4 % (ed. vuosi 24,1 %).

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 30.3.2022.

Hallitus

Jäsen

Ville Sihvo (pj.)

Miska Laaksonen (vpj.)

Liisa Majanen

Tuomo Virtanen

Satu Karjalainen

Katja Repo

Peter Hagman

Asukasjäsenet

Jaana Suopellonmäki

Hannu Kalliokoski

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 7 kertaa. Hallitus on myöntänyt läsnäolo- ja puheoikeuden hallituksen kokouksissa yhtiökokousedustaja Harri Palviaiselle 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 vuokranmääritysyksiköitä on yhdistetty siten, että useissa kiinteistöissä on pidetty yhteisiä asukkaiden kokouksia. Asukkaiden kokous on valinnut asukastoimikunnan ja asukastoimikunta on valinnut keskuudestaan asukashallituksen jäsenen.

Asukashallituksen puheenjohtajana on toiminut Jaana Suopellonmäki.

Asukashallitus kokoontui tilikauden aikana yhden kerran 23.8.2022

Asukastoimikuntien ja asukashallituksen työskentely palautui normaalikäytäntöön.

Talousarviokokoukset toteutettiin lähikokouksena.

Asukasaktiivipäivää vietettiin koulutus- ja viihteellisen ohjelman parissa 26.3.2022. Asukkaille suunnattu yksityinen lasten elokuvailta järjestettiin 22.2.2022. Elokuviin osallistui noin 170 asukasta.

Tilintarkastajat ja asukasdemokratialain mukaiset valvojat

Varsinainen tilintarkastaja

Varatilintarkastaja

Tilintarkastusyhteisö BDO Oy,

Lauri Roti, KHT

Ulla-Maija Tuomela KHT, JHTT

&

&

Uudenmaan Tilintarkastus Oy

Erkki Yli-Rantala, KHT

Jukka Lampila, KHT

Henkilöstö:

Mestariasuntojen palveluksessa oli toimintavuoden aikana keskimäärin kolmetoista henkilöä.

- vuokrausneuvottelija Siro Sällinen
- palveluneuvoja Matilda Wikström
- palveluneuvoja Tiia Kukkonieni (vanhempainlomalla 28.2.2023 saakka)
- palveluneuvoja Salla Udd (sijaisuus 31.3.2023 saakka)
- palveluneuvoja Evita Kara
- palveluneuvoja Tanja Karvonen
- isännöitsijä/markkinointipäällikkö Kristiina Viertola
- isännöitsijä Virpi Turtio
- isännöitsijä Roope Rouvinen 15.8.2022 alkaen
- vuokravalvoja Leena Mäkinen
- vuokravalvoja Kirsi Kemppainen 6.6.2022 alkaen
- kirjanpitäjä Minna Heinonen
- kirjanpitäjä Tuula Paulasaari, eläköityi 1.5.2022
- talouspäällikkö Tomi Stenman
- talous- ja hallintojohtaja Tomi Harju
- asiakkuusjohtaja Nina Silvonon
- toimitusjohtaja Veikko Simunaniemi

Johtoryhmä

- toimitusjohtaja Veikko Simunaniemi
- asiakkuusjohtaja Nina Silvonon
- talous- ja hallintojohtaja Tomi Harju

TYHY- toiminta

Työkykyä on edistetty kannustamalla ja tukemalla työntekijöiden liikunta-, kulttuuri- ja hyvinvointipalveluiden käyttöä.

Yhteistä Koronapandemian jälkeistä henkilöstön koulutus- ja virkistyspäivää vietettiin 10.6.2022.

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 Vaasan Sähkö Oy:ltä ja lämpöenergia Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy:ltä. Uudistuotantokohteissa on käytetty uusiutuvia energialähteitä maa- ja aurinkoenergiaa.

Kulutusseuranta ja lämmöntarkkailu

Kiinteistöjen kulutusseuranta ja lämmöntarkkailu on toteutettu yhteistyössä Mestaritoiminta Oy:n kanssa. Otettu käyttöön Enerkey-energiaseurantajärjestelmä.

Kulutustiedot ja ympäristöasiat

Tilikauden aikana tehtiin tyypillisiä energiasäästötoimenpiteitä, mm. "Astetta alempi"-kampanja sekä aktiivisempaa asukastiedotusta.

Ongelma- ja lajittelujätteitä kerättiin Mestaritoiminta Oy:n toimesta.

Energia ja kulutustiedot

Kulutustiedot	2020	2021	2022
Lämmitys			
Kulutus	13 210	15 397	14 634 MWh.
Indeksi	29,19	34,03	31,14 Kw/Rm ³
Sähkö			
Kulutus	3 502	3 821	3 929 MWh.
Indeksi	7,74	8,44	8,36 Kw/Rm ³
Vesi- ja jätevesi			
Kulutus	167 333	167 313	171 056 m ³
Indeksi	369,80	369,75	363,95 litr./Rm ³ /v

Energiankulutuksen tietojen keruutapaa on muutettu tarkemmaksi ja kulutuslukemia on tarkistettu vuodesta 2016 eteenpäin. Tämä aiheuttaa eroavaisuuksia ilmoitetuissa kulutuksissa vertailtaessa esim. vuosien 2020 ja 2021 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 jo aiemmin siirrytty komposiittiputkien käyttöön huoneistoissa, joka on vähentänyt vuototapauksia.

Tilikauden aikana suoritettiin julkisivukorjauksia, ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen, piha-aitojen korjauksia, saunaosastojen kunnostuksia.

- Naavatie 4 ja 6 julkisivu- ja vesikattoperuskorjaus
- Wärtsilänkatu 18 julkisivu- ja vesikattoperuskorjaus
- Hallintokatu 7 julkisivu- ja vesikattoperuskorjaus
- Pajalantie 39 ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen
- Haltianpolku 12 ja 14 ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen
- Ruukkukatu 2, 4 ja 6 sekä Pellonkulmantie 6 ja 27 aitojen osittainen uusiminen
- Lähteenkuja 1 saunaosaston peruskorjaus
- Torpantie 31 saunaosaston peruskorjaus
- Jampankaari 11 jätepiesteen kunnostus Molok-syväkeräysastiat

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 valmistui asuntohankkeita. Välskärinkatu 25 valmistui 3/2022, yhteensä 69 asuntoa ja ensimmäinen asunto-osuuskunta Silkin asuintalo 4/2022, yhteensä 37 asuntoa.

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

Viestintä

Asukasviestinnässä olemme toimittaneet sähköistä uutiskirjettä, jolla tavoitamme säännöllisesti suurimman osan asukkaistamme. Uutiskirje julkaistiin 10 kertaa ajankohtaisista asumisen asioista. Hyvänä, mutta ei reaaliaikaisena tiedottamisen kanavana toimii myös Tilat ja asuminen-lehti, joka julkaistiin 2 kertaa vuoden 2022 aikana ja jaettiin jokaiseen kotitalouteen kaupungin sisällä. Lehden taittoa uudistettiin ja valitsimme hiilineutraalin painotyön lehdelle.

Mestariasunnoista on uutisoitu myönteisesti paikallisissa ja erittäin myönteisesti valtakunnallisissa medioissa. Viestintään on vuoden 2022 aikana panostettu edelleen merkittävästi julkaisemalla lukuisia tiedotteita, artikkeleita, blogeja sekä aktiivisella someviestinnällä, nämä toimet vahvistavat tunnettuutta sekä lisäävät brändiarvoa. Kaikki julkaisut jaetaan myös henkilöstölle syötteellä sähköposteihin. Lisäksi julkaisut jaettiin yhtiöiden hallituksille, kaupungin hallitukselle sekä valtuutetuille sähköpostilla. Useimmat tiedotteet jaetaan myös mediajakeluun. Tällä monikanavaisella tiedottamisella pystymme saavuttamaan suurimman asiakaskunnan.

Henkilöstölle Mestaritiedote julkaistiin noin kerran tai kaksi viikossa. Tiedotteella haluamme varmistaa tiedon avoimuuden, saatavuuden ja tavoitettavuuden koko henkilöstölle.

TALOUS

Vuokraustoiminta

Keskimääräinen vuokra oli 13,66 €/ m²/kk (ed. vuosi 13,41 €/ m²/kk).

Tilikaudella 2022 kirjattiin luottotappioita 227 T€ ja jälkiperintätuottoja tuloutettiin 52 T€. Luottotappioita on kirjattu vuodesta 1996 alkaen yhteensä 1,39 M€ ja jälkiperintätuottoja on tuloutettu 448 T€ vuodesta 1996 alkaen.

Vuokrasaatavat 31.12.2022 olivat 260 T€, joka on 1,49 % liikevaihdosta (edellinen vuosi 281 T€).

Markkinointikäyttöaste, jossa ei ole mukana remontissa olevia asuntoja oli 99,02 % (edellinen vuosi 98,95 %).

Lainat

Uudistuotantoa varten nostettiin lainoja 3,0 M€ (ed. 11,5 M€) tilikauden aikana. Perusparannuslainoja nostettiin 7,2 M€ (ed. 0 €).

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

Yhtiön kokonaislainasaldo 31.12.2022 oli sisältäen seuraavan vuoden lyhennykset 140,8 M€.

Pitkäaikaisia lainoja lyhennettiin tilikaudella velkakirjaehtoien mukaisesti 5,2 M€. (ed. 4,9 M€). Ylimääräisiä lainanlyhennyksiä ei tehty.

Pitkäaikaisien lainojen korkokulut -ja muut rahoituskulut olivat 1,6 M€ (ed. 1,4 M€).

Liikevaihto oli 18,4 M€. Liikevaihto kasvoi 701 T€ edelliseen vuoteen. Liikevoitoksi muodostui 0,8 M€.

Tulos ennen poistoja oli 4,4 M€ ja omavaraisuusaste 31.12.2022 oli 9,0 % (edellinen vuosi 9,7 %).

Poistot, asuintalovaraus, aktivoinnit ja tulos

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

Asuintalovaraus

Asuintalovarausta purettiin 5,0 M€ ja kirjattiin lisää 4,2 M€ (38 €/v/m²) 31.12.2022. Asuintalovarauksen vähennys oli 0,8 M€. Yhteensä asuintalovarausta on kirjattu 10,8 M€ (11,6 €/m²/v).

Tilikauden tulos

Tilikauden tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 0,7 M€. Asuintalovarausta kirjattiin alas 0,8 M€. Tulokseksi muodostui siten +150 500,00 €.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiön voitonjakokelpoiset varat jätetään taseeseen.

Aktivoituja hankintoja tehtiin 7,5 M€:n arvosta.

Aktivoitujen hankintojen olennaisin osa on kohdistunut Välskärinkatu 25 uudiskohteen rakentamiseen sekä muiden kohteiden julkisivu- ja vesikattojen perusparantamiseen.

Rahoituksellinen asema ja tase / 31.12.2022

Rahavarat 1.1.2021 olivat 3 641 942,13 € ja 31.12.2022 4 232 824,18 €.

Taseen loppusumma 31.12.2022 oli 158 076 915,60 €.

VAKUUTUKSET

Yhtiön omistuksessa olevat rakennukset oli vakuutettu kiinteistön täysarvovakuutuksella vakuutusyhtiö Fenniassa 28.2.2022 saakka ja 1.3.2022 alkaen Protectorissa. Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuuvakuutus on Pohjola Vakuutuksessa.

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

ASUKASTYYTYVÄISYYS

Asukastyytyväisyystutkimus valmistui joulukuussa 2022. Kyselyssä vastaajia oli ennätysmäärä 621 vastaajaa ja vastausprosentiksi muodostui 30 % (2021;33 %, 2020; 18 %, 2019;19 %)

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

Asukastyytyväisyys ja palvelun laatu on tällä hetkellä erittäin hyvällä tasolla.

Nettosuositteluindeksitaso eli Nps on 36 (Ed. vuosi Nps 34).

Vanhoilla kouluarvosanoilla mitattuna arviot palvelunlaadusta olivat:

Asiakaspalvelu 9-

Kiinteistöhoito 8+

Siivous 9-

Kiinteistöremontit 8½

Huoneistoremontit 9

Lajittelu ja jätehuolto 8½

Lajittelusta ja jätehuollosta tyytyväisyyttä mitattiin ensimmäisen kerran.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN AIKANA

Korona-pandemia

Vuonna 2020 alkanut ja 2022 jatkunut Korona-pandemia kasvatti osittain vuokrasaatavien määrää ja se näkyi myös luottotappioiden kasvuna. Vaikutus yhtiön taloudelliseen tilanteeseen on kuitenkin verrattain pieni.

Koronarajoitteet vaikuttivat työntekemiseen pysyvästi niin, että toimistohenkilökunta siirtyi tekemään pääosin etätyötä. Huoltohenkilöstöllä rajoitteet koskivat pääosin yhteisiä kohtaamisia tiukennetuilla henkilömäärään rajoitetuilla kokoontumisrajoituksilla.

Strategia

Strategia päivitetään vuonna 2023.

Työhyvinvoinnin kehittäminen

Esimiestoimintaa on kehitetty erilaisin koulutuksin ja yhteistoiminnan avulla. Henkilöstölle on järjestetty koulutuksia. Työntekijöillä on ollut mahdollisuus henkilökohtaiseen työohjaukseen ulkopuolisen asiantuntijan kanssa.

Käynnissä oleva asuintalohankkeet

Mittarikatu 6, Wärtsilänkatu 4 ja Auertie 9 kiinteistöjen kehittäminen on työnalla.

Mittarikatu 6:n olemassa oleva rivitalo puretaan keväällä 2023 ja tilalle rakennetaan noin 30 asunnon kaksikerroksien luhtitalo pitkällä korkotuella.

Auertie 9:n kolme kerrostaloa on vuokrattu vuoden 2023 loppuun asti Ukrainan pakolaisille. Talot tullaan purkamaan vuoden 2024 aika ja tilalle rakennetaan neljä kerrostalo, joissa yhteensä noin 90 asuntoa. Osa taloista voi olla vapaarahoitteisia.

Wärtsilänkatu 4 kiinteistön liikerakennus tullaan purkamaan vuoden 2023 aikana ja tilalle rakennetaan kaksi kerrostaloa, joissa yhteensä 60 asuntoa. Rakennusajankohta ja rahoitus on vielä avoin.

Asunto-osuuskunta Silkki

Vuonna 2022 valmistui ensimmäinen asunto-osuuskunta Silkin talo Harjutie 15 c. Osuuskuntamallin kiinnostavuus on edelleen hyvä. Osuuskuntamallissa on kyse vuokra- ja omistusasumisen välimuodosta ja vaihtoehdosta. Tavoitteena on tuottaa pysyvästi kohtuuhintaisia asuntoja, joissa asukkailla on päätösvalta ja vastuu omasta asumisestaan. Toisen asunto-osuuskuntamuotoisen hankkeen suunnittelu saatiin päätökseen, mutta hankkeen eteenpäin vieminen on pysäytetty, koska tämänhetkinen korkotasoa ja rakentamisen kustannusten nousu eivät tue asunto-osuuskunta hankkeen etenemistä.

Erillisosakkeet

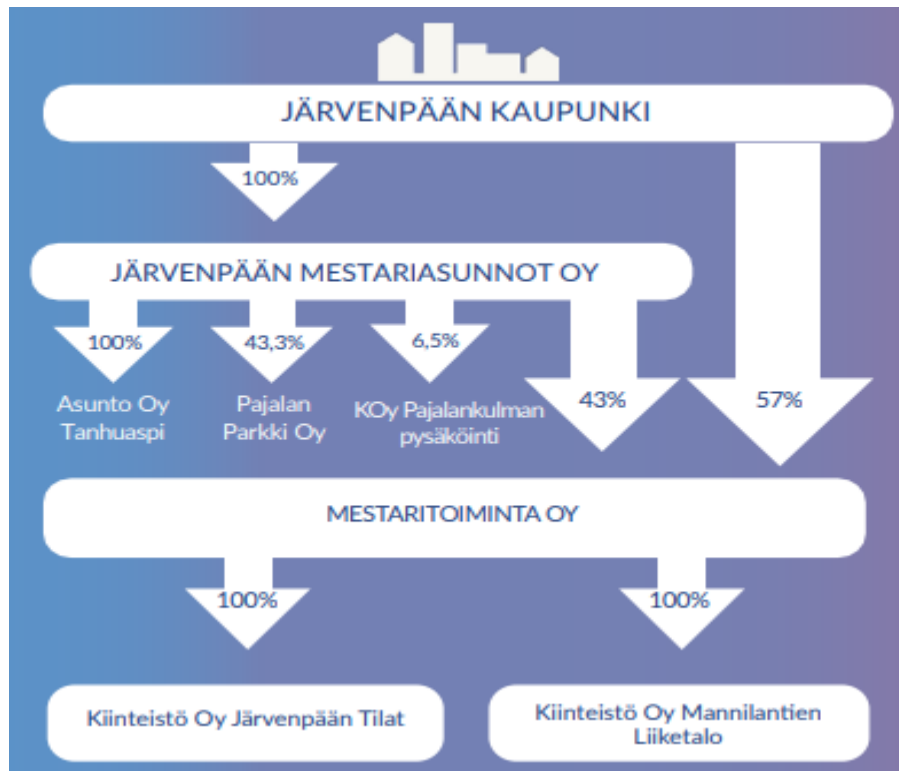
Järvenpään Mestariasunnot osti Järvenpään kaupungilta 19 kappaletta erillisasunto-osakkeita 22.12.2020. Asunto-osakkeista valta osa on myyty, mutta vuoden 2022 lopussa jäljellä on 5 asunto-osaketta. Asuntojen kysyntä on yleisesti laskenut, jonka takia jäljellä olevat asunnot tultaneen vuokraamaan siihen asti, kunnes kysyntä paranee.

KONSERNI JÄRVENPÄÄN MESTARISUNNOT 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 ja osakkuusyhtiöiden sijoittuminen Järvenpään kaupunki konserniin.



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 59 kiinteistöstä. Kukin kiinteistö muodostaa oman vuokranmääritysyksikön, joiden asuntomäärä on yhteensä 2087 asuntoa, 112 328 as.m² ja 470 tuhatta m³.

Tilikauden aikana on valmistunut uusia asuntoja Välskärinkatu 25 kiinteistöön 69 asuntoa ja ensimmäinen asunto-osuuskunta Silkin asuintalo valmistui Harjutielle 37 asuntoa.

Tonttien yhteispinta-ala on 254 267 m², josta vuokratonttien pinta-ala on 11 613 m². Neljän kiinteistön tontit on vuokrattu Järvenpään kaupungilta; Lääkärintie 3, Ruukkukatu 6, Wärtsiläntie 14 ja Uudenmaantie 5.

Merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

Vuoden 2022 aikana tuotteiden ja palveluiden hinnat nousivat rajusti. Tämä aiheutti lukuisten menoerien ylittymisen verrattuna talousarvioon ja vaikutti osaltaan vahvasti tilikauden 2022 tulokseen. Kustannusten nousukehityksen odotetaan kasvavan myös vuonna 2023.

Lainojen korot ovat nousseet rajusti. Korkotason nousun suojausmekanismeja ovat korkotukilainat, hajauttamalla lainoja lyhyisiin ja pitkiin lainoihin. Korkotason nousu vaikuttaa näistä toimenpiteistä huolimatta pitkällä aikavälillä korkokustannuksiin ja sitä kautta vuokratasoon. Korkotason nousun takia kiinteistöjen peruskorjauksia voidaan tehdä vähemmän vuokrissa kerättävillä korjaus tulorahoituksella ja korjauksiin tullaan nostamaan korjauslainoja.

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 vuokranmaksukyvästä.

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

Vuokrien hinnat paikallisesti voivat olla muutoksessa verrattuna pandemiaa ja Ukrainan sotaa edeltävään aikaan. Yleishyödyllisen vuokraajat toimivat omakustannusperiaatteella, mutta yksityiset vuokraajat voivat alkaa kilpailla vuokralaisista aggressiivisella hinnoittelulla, joka voi muuttaa vuokramarkkinoita.

Taloudellisen aseman ja tuloksen arviointi

Mestariasunnot konserni	2022	2021
Liikevaihto	18 447 720,52 €	17 746 321,80 €
Liikevoitto	785 932,93 €	1 867 105,00 €
Tulos ennen poistoja	3 810 330,80 €	4 416 310,02 €
Poistot	4 281 795,56 €	3 859 861,34 €
Voitto / tappio ennen tilip. siirtoja ja veroja	-631 610,31 €	687 420,89 €
Oma pääoma	13 320 684,93 €	13 792 149,69 €
Saadut ennakot	311 960,75 €	284 453,73 €
Taseen loppusumma	159 745 577,38 €	155 739 989,65 €

Mestariasunnot konserni	2022	2021
Liikevaihdon kasvu %	3,95 %	1,01 %
Liikevoitto % / LV	4,26 %	10,52 %
Tulos ennen poistoja % / LV	20,65 %	24,89 %
Poistot % / taseen loppusumma	2,68 %	2,48 %
Voitto / Tappio % / LV	-3,42 %	3,87 %
Omavaraisuusaste % (oma pääoma/(tase-ennakot))	8,36	8,85 %
SIPO (liikevoitto/tase)	0,49 %	1,20 %

Tilikauden tulos

Mestariasunnot konsernin tilikauden tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli -631 610,31 €. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiön voitonjakokelpoiset varat jätetään omaan pääomaan.

Rahoituksellinen asema ja tase

Aktivoidut hankinnat	+7.489 T€
Tilikauden aikana nostetut lainat	- 10.152 T€

Konsernin rahavarat olivat 4 479 368,36 €/31.12.2022. Konsernitilin saldo 315 128,79 €. Konsernitaseen loppusumma 31.12.2022 oli 159 745 577,38 €.

Olennaiset tapahtumat tilikauden aikana

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

Korona-pandemia

Työtä on tehty Korona-pandemian jatkuessa niin, että toimistohenkilökunta jatkoi pääosin etätöiden tekemistä ja henkilöstö, joka ei ole voinut tehdä etätöitä on suojautunut asianmukaisesti.

Arvio tulevasta kehityksestä

Asuntorakentaminen on ollut Järvenpäässä vilkasta ja lähitulevaisuudessa panostetaan yhä enemmän olemassa olevaan kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja täydennysrakentamiseen. Olemassa olevien asuinkiinteistöjen kiinteistökehitys tuo tulevaisuudessa mukanaan uutta asuntokantaa mm. lisäämällä tonttitehokkuutta. Kiinteistöjen kehittäminen voi tarkoittaa myös olemassa olevan asuntokannan purkamista uudisrakentamisen alta. Tästä esimerkkinä mm. Mittarikatu 6:n ja Auertie 9:n kiinteistön kehittäminen.

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

Mestariasunnot tasapainottavat MAL-sopimuksen mukaisesti yhteistyössä Järvenpään kaupungin kanssa vuokra-asuntotuotantoa. Tavoitteena on rakentaa noin 50 uutta asuntoa vuodessa. Tätä tavoitetta voidaan toteuttaa osaltaan asunto-osuuskunta Silkin toimesta, jossa Mestariasunnot on perustajajäsen. Silkki tarjoaa asumisen vaihtoehtona vuokra-asumisen ja omistusasumisen välille. Tavoitemäärää tarkastetaan tarvittaessa yhteistyössä kaupungin kanssa.

Asuintalohankkeet toteutetaan energiatehokkaina ja uusiutuvia energialähteitä käyttämällä. Asuntohakemusten määrä pysynee korkealla tasolla, vaikka kaupunkiin on rakennettu paljon uusia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Lainojen nousivat vuoden 2022 aikana reilusti. Tällä tulee olemaan iso vaikutus Mestariasuntojen kulurakenteeseen tulevina vuosina.

Laajoja perusparannuksia pyritään edelleen välttämään jatkuvalla kunnossapidolla ja peruskorjauksilla.

Asukashallituksen sekä asukastoimikuntien työskentely on jatkunut rakentavana ja yhteistoiminta henkilökuntamme kanssa on vakiintunut. Uusia avauksia on kuitenkin tehtävä asukasaktiivisuuden parantamiseksi ja säännöllinen yhteydenpito asukastoimikuntiin on toiminnan kannustuksen vuoksi välttämätöntä.

Asukastyytyväisyys on tutkimuksen mukaan erittäin hyvällä tasolla Mestaritoiminta Oy:n siivittämänä. Palvelun laatu on tällä hetkellä kiitettävällä tasolla ja 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 Tilat- ja asuminen- lehteä kaksi kertaa vuodessa. Lehdessä kerrotaan myös Mestaritoiminnan hankkeista. Aktiivinen ja ajantasainen viestintä- ja markkinointi monikanavaisuutta hyödyntäen on edelleen tavoitteemme.

Henkilöstön koulutus ja TYHY-toiminta on osa toimintaamme.

Verkostoituminen ja edunvalvonta tapahtuu asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n sekä KOVA ry:n jäsenyyden kautta.

Selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnasta

Kiinteistöjen kehittäminen olemassa olevassa kiinteistökannassa kiinteistökehitykseen- ja energiatehokkuuteen liittyvillä hankkeilla. Kiinteistökannan riskienhallintaa tullaan parantamaan yhteistyössä vakuutusyhtiön kanssa. Asunto-osuuskuntamuotoisen asumisen kehittäminen sekä erilaisten hankerahoitusten tutkiminen.

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2022	Budjetti	Ero	Tot.%
LIKEVAIHTO				
Vuokrat yhteensä	18.804.296,09	18.250.000,00	554.296,09	103,0
Käyttökorvaukset yhteensä	645.175,94	599.100,00	46.075,94	107,7
Suoritettavat arvonlisäverot kiinteistön tuotoista	-460.271,01	-426.500,00	-33.771,01	107,9
Tyhjäkäyttö	-556.112,50	-343.000,00	-213.112,50	162,1
Muu liikevaihto	14.632,00			
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	18.447.720,52	18.079.600,00	368.120,52	102,0
Muut kiinteistöön tuotot yhteensä	201.477,11	126.300,00	75.177,11	159,5
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot yhteensä	-703.857,94	-725.000,00	21.142,06	97,1
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-116.490,32	-138.000,00	21.509,68	84,4
Muut henkilösivukulut yhteensä	-47.487,46	-39.000,00	-8.487,46	121,8
Henkilösivukulut yhteensä	-163.977,78	-177.000,00	13.022,22	92,6
Henkilöstökulut yhteensä	-867.835,72	-902.000,00	34.164,28	96,2
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	-4.232.407,46	-5.022.100,00	789.692,54	84,3
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-4.232.407,46	-5.022.100,00	789.692,54	84,3
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto yhteensä	-776.272,39	-729.000,00	-47.272,39	106,5
Käyttö ja huolto yhteensä	-1.080.749,38	-1.088.200,00	7.450,62	99,3
Ulkoalueiden huolto yhteensä	-601.047,85	-555.700,00	-45.347,85	108,2
Siivous yhteensä	-633.667,13	-608.600,00	-25.067,13	104,1
Lämmitys	-1.245.101,76	-1.166.400,00	-78.701,76	106,7
Vesi ja jätevesi	-776.016,48	-705.700,00	-70.316,48	110,0
Sähkö ja kaasu yhteensä	-768.094,60	-697.800,00	-70.294,60	110,1
Jätehuolto yhteensä	-403.975,69	-364.300,00	-39.675,69	110,9
Vahinkovakuutukset yhteensä	-240.599,68	-110.000,00	-130.599,68	218,7
Vuokrat yhteensä	-319.738,08	-313.500,00	-6.238,08	102,0
Kiinteistövero	-693.336,44	-720.000,00	26.663,56	96,3
Korjaukset yhteensä	-5.133.601,00	-3.797.700,00	-1.335.901,00	135,2
Muut hoitokulut				
Muut hoitokulut	-48.631,75	-17.300,00	-31.331,75	281,1
Vähennettävät arvonlisäverot	128.755,85	115.800,00	12.955,85	111,2
Muut hoitokulut yhteensä	80.124,10	98.500,00	-18.375,90	81,3
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-12.592.076,38	-10.758.400,00	-1.833.676,38	117,0
Luottotappiot yhteensä	-175.302,59	-155.000,00	-20.302,59	113,1
Muut kulut yhteensä	-12.767.378,97	-10.913.400,00	-1.853.978,97	117,0
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	781.575,48	1.368.400,00	-586.824,52	57,1

Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	192.369,33	0,00	192.369,33	
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-1.624.172,57	-1.368.400,00	-255.772,57	118,7
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1.431.803,24	-1.368.400,00	-63.403,24	104,6
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	-650.227,76	0,00	-650.227,76	
Tilinpäätössiirrot				
Vapaaehtoisten varausten muutos yhteensä	800.727,76	0,00	800.727,76	
Tilinpäätössiirrot yhteensä	800.727,76	0,00	800.727,76	
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	150.500,00	0,00	150.500,00	

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	18.804.296,09	17.947.845,92
Käyttökorvaukset	645.175,94	601.852,89
Suoritettavat arvonlisäverot kiinteistön tuotoista	-460.271,01	-455.074,72
Tyhjäkäyttö	-556.112,50	-353.252,29
Muu liikevaihto	14.632,00	4.950,00
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	18.447.720,52	17.746.321,80
Muut kiinteistön tuotot	201.477,11	220.689,72
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-703.857,94	-661.147,88
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-116.490,32	-120.966,04
Muut henkilösivukulut	-47.487,46	-47.752,78
Henkilösivukulut yhteensä	-163.977,78	-168.718,82
Henkilöstökulut yhteensä	-867.835,72	-829.866,70
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-4.232.407,46	-3.859.861,34
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-4.232.407,46	-3.859.861,34
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-776.272,39	-656.318,95
Käyttö ja huolto	-1.080.749,38	-1.043.151,74
Ulkoalueiden huolto	-601.047,85	-473.962,11
Siivous	-633.667,13	-612.654,01
Lämmitys	-1.245.101,76	-1.227.633,47
Vesi ja jätevesi	-776.016,48	-685.759,30
Sähkö ja kaasu	-768.094,60	-657.134,72
Jätehuolto	-403.975,69	-340.959,70
Vahinkovakuutukset	-240.599,68	-109.551,21
Vuokrat	-319.738,08	-337.000,70
Kiinteistövero	-693.336,44	-672.609,16
Korjaukset	-5.133.601,00	-4.557.362,43
Muut hoitokulut		
Muut hoitokulut	-48.631,75	-75.168,67
Vähennettävät arvonlisäverot	128.755,85	148.101,75
Muut hoitokulut yhteensä	80.124,10	72.933,08
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-12.592.076,38	-11.301.164,42
Luottotappiot	-175.302,59	-111.190,77
Muut kulut yhteensä	<u>-12.767.378,97</u>	<u>-11.412.355,19</u>
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	781.575,48	1.864.928,29
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	192.369,33	211.954,66
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1.624.172,57	-1.422.000,82
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1.431.803,24	-1.210.046,16
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	-650.227,76	654.882,13
Tilinpäätössiirrot		
Veroperusteisten varausten muutos	800.727,76	-654.861,05
Tilinpäätössiirrot yhteensä	<u>800.727,76</u>	<u>-654.861,05</u>
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	150.500,00	21,08
	-----	-----

TASE

	31.12.2022	31.12.2021
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	13.853,36	8.441,62
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	13.853,36	8.441,62
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	12.016.082,06	12.016.082,06
Liittymismaksut	1.951.792,49	1.946.378,09
Rakennukset ja rakennelmat	134.051.305,76	121.174.460,73
Koneet ja kalusto	205.837,63	235.739,21
Muut aineelliset hyödykkeet	237.325,54	25.587,59
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat /perusparannukset	2.044.215,47	11.874.161,62
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	150.506.558,95	147.272.409,30
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	2.289.998,80	2.213.477,06
Muut saamiset	634,40	634,40
Sijoitukset yhteensä	<u>2.290.633,20</u>	<u>2.214.111,46</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	152.811.045,51	149.494.962,38
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Lainasaamiset	470.000,00	490.000,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	470.000,00	490.000,00
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	284.298,94	285.524,56
Lainasaamiset	210.000,00	
Siirtosaamiset	68.746,97	100.174,34
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	563.045,91	385.698,90
Saamiset yhteensä	1.033.045,91	875.698,90
Rahat ja pankkisaamiset	<u>4.232.824,18</u>	<u>3.641.942,13</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	5.265.870,09	4.517.641,03
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>158.076.915,60</u>	<u>154.012.603,41</u>

TASE

	31.12.2022	31.12.2021
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)	78.573,39	78.552,31
Tilikauden voitto (-tappio)	<u>150.500,00</u>	<u>21,08</u>
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3.494.584,15	3.344.084,15
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Asuintalovaraukset	<u>10.778.457,34</u>	<u>11.579.185,10</u>
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	10.778.457,34	11.579.185,10
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	129.443.337,07	124.950.285,88
Eläkelainat (pitkäaikaiset)	902.164,19	969.664,19
Tertiäärilainat	4.990.986,04	4.990.986,04
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	135.336.487,30	130.910.936,11
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	5.486.821,67	4.928.981,95
Saadut ennakot	311.960,75	284.453,73
Ostovelat	1.315.309,08	1.527.083,05
Muut velat	683.080,03	932.712,65
Siirtovelat	670.215,28	505.166,67
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>8.467.386,81</u>	<u>8.178.398,05</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>143.803.874,11</u>	<u>139.089.334,16</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>158.076.915,60</u>	<u>154.012.603,41</u>

KONSERNIN TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
LIIKEVAIHTO		
Vuokrat	18.443.869,29	17.786.231,57
Käyttökorvaukset	449.490,24	410.214,95
Suoritettavat arvonlisäverot kiinteistön tuotoista	-460.271,01	-455.074,72
Muu liikevaihto	14.632,00	4.950,00
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	18.447.720,52	17.746.321,80
Muut kiinteistön tuotot	201.477,11	220.689,72
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-704.040,51	-661.634,73
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-116.490,32	-120.966,04
Muut henkilösivukulut	-47.487,46	-47.752,78
Henkilösivukulut yhteensä	-163.977,78	-168.718,82
Henkilöstökulut yhteensä	-868.018,29	-830.353,55
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-4.281.795,56	-3.859.861,34
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-4.281.795,56	-3.859.861,34
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-778.392,00	-658.423,99
Käyttö ja huolto	-1.088.142,11	-1.051.948,71
Ulkoalueiden hoito	-608.129,33	-481.129,39
Siivous	-642.552,86	-622.988,96
Lämmitys	-1.272.291,18	-1.254.617,85
Vesi ja jätevesi	-785.908,38	-698.362,79
Sähkö ja kaasu	-773.248,34	-661.813,73
Jätehuolto	-407.812,90	-344.908,59
Vahinkovakuutukset	-241.974,56	-110.893,43
Vuokrat	-134.971,24	-150.207,50
Kiinteistövero	-701.829,91	-680.954,36
Korjaukset	-5.182.939,55	-4.655.144,14
Muut hoitokulut	80.044,10	72.892,58
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-12.538.148,26	-11.298.500,86
Luottotappiot	-175.302,59	-111.190,77
Muut kulut yhteensä	<u>-12.713.450,85</u>	<u>-11.409.691,63</u>
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	785.932,93	1.867.105,00
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	20.989,33	19.504,56
Muut rahoitustuotot	20.880,00	20.450,10
Muut korkokulut	-0,02	
Korkokulut	-1.507.352,92	-1.301.598,18
Muut rahoituskulut	-121.156,88	-122.579,35
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta	169.097,23	204.538,76
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<u>-1.417.543,24</u>	<u>-1.179.684,11</u>
Voitto (-tappio) ennen satunnaisia eriä	-631.610,31	687.420,89
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	-631.610,31	687.420,89
Tilinpäätössiirrot		
Asuintalovaruksen muutos		
Tilinpäätössiirrot yhteensä		
Tuloverot	<u>160.145,55</u>	<u>-130.972,21</u>
Tilikauden voitto/tappio	<u>-471.464,76</u>	<u>556.448,68</u>
	-----	-----

KONSERNIN TASE

	31.12.2022	31.12.2021
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	13.853,36	8.441,62
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	13.853,36	8.441,62
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	12.244.172,81	12.244.172,81
Liittymismaksut	1.961.649,05	1.956.234,65
Rakennukset ja rakennelmat	135.534.756,48	122.705.134,47
Koneet ja kalusto	212.332,88	239.871,06
Muut aineelliset hyödykkeet	237.325,54	25.587,59
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	2.044.215,47	11.874.161,62
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	152.234.452,23	149.045.162,20
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	1.984.223,12	1.965.625,89
Muut saamiset	634,40	634,40
Sijoitukset yhteensä	<u>1.984.857,52</u>	<u>1.966.260,29</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	154.233.163,11	151.019.864,11
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Lainasaamiset	470.000,00	490.000,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	470.000,00	490.000,00
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	284.298,94	285.524,56
Lainasaamiset	210.000,00	
Siirtosaamiset	68.746,97	100.174,34
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	563.045,91	385.698,90
Saamiset yhteensä	1.033.045,91	875.698,90
Rahat ja pankkisaamiset	<u>4.479.368,36</u>	<u>3.844.426,64</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	<u>5.512.414,27</u>	<u>4.720.125,54</u>
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>159.745.577,38</u>	<u>155.739.989,65</u>

KONSERNIN TASE

	31.12.2022	31.12.2021
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)	10.526.638,93	9.970.190,25
Tilikauden voitto (-tappio)	<u>-471.464,76</u>	<u>556.448,68</u>
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	13.320.684,93	13.792.149,69
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	129.825.945,75	125.409.416,30
Eläkelainat (pitkäaikaiset)	902.164,19	969.664,19
Tertiäärilainat	4.990.986,04	4.990.986,04
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	135.719.095,98	131.370.066,53
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	5.563.343,41	5.005.503,69
Saadut ennakot	311.960,75	284.453,73
Ostovelat	1.318.530,58	1.532.337,55
Muut velat	683.080,03	932.712,65
Siirtovelat	2.828.881,70	2.822.765,81
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>10.705.796,47</u>	<u>10.577.773,43</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>146.424.892,45</u>	<u>141.947.839,96</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>159.745.577,38</u>	<u>155.739.989,65</u>

LIITETIEDOT

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

Päättäneen ja edellisen tilikauden tietojen keskinäinen vertailukelpoisuus

Tulokset ovat vertailukelpoisia tilinpäätökseen 31.12.2021

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty ja yhdistetty tytäryhtiö ja osakkuusyhtiöt.

Osakkuusyhtiö Mestari toiminta Oy:n tulos oli 396 996,45 € (43%), joka on yhdistelty konsernitilinpäätökseen
Osakkuusyhtiö Pajalan Parkki Oy:n tulos oli -3 720,26 € (43,31%) joka on yhdistelty konsernitilinpäätökseen

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä.

Tytäryhtiön hankintameno ja varainsiirtovero 1.121.739,14 on kirjattu emon sijoitusten muihin osakkeisiin ja osuuksiin. Lisäksi tytäryhtiöosakkeiden arvo sisältää As Oy Tanhuaspin lainanlyhennysrahastoinnit 378 654,37 €.

Muutokset konsernirakenteessa

Konsernirakenteessa ei ole muutoksia vuonna 2022

Sisäiset liiketapahtumat ja katteet

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat on eliminoitu.

Tuloksen vertailukelpoisuus

Tilikauden luvut ovat vertailukelpoiset tilikauden lukuihin 1.1.2021-31.12.2021.

Poistojen perusteet ja niiden muutokset

Hyödykkeet, joiden taloudellinen käyttöaika on alle kolme vuotta, sekä enintään 1 300 euron pienhankinnat yhteissummaltaan tilikaudella alle 3 600 euroa, on kirjattu kokonaisuudessaan tilikauden kuluksi hankintahetken mukaan.

Käyttöomaisuushyödyke	poistoprosentti	ja poistomenetelmä
Aineettomat oikeudet	25 %	tasapoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	25 %	tasapoisto
Rakennukset	Poistetaan vaikutusaikanaan	
Väestönsuojat	10 %	tasapoisto
Rakennelmat	7% / Lisäpoisto	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, väestönsuojista ja rakennelmista on kirjattu lisäpoisto hallituksen erikseen päättämiin kiinteistöihin, joiden käyttöikä päättyy seuraavan viiden vuoden aikana.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

Liikevaihto	Emoyhtiö		Konserni	
	2022	2021	2022	2021
Toimialoittainen jakauma				
Vuokra-asuntojen omistus ja hallinta	18 447 720,52	17 746 321,80	18 447 720,52	17 746 321,80
Yhteensä	18 447 720,52	17 746 321,80	18 447 720,52	17 746 321,80
Liiketoiminnan muut tuotot	201 477,11	220 689,72	201 477,11	220 689,72

	Emoyhtiö		Konserni	
	2022	2021	2022	2021
Toimihenkilöitä	13	12	13	12
Työntekijöitä				
Yhteensä	13	12	13	12
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	736 292,41	692 946,38	736 474,98	692 946,38
Eläkekulut	116 490,32	120 966,04	116 490,32	120 966,04
Henkilösivukulut	47 487,46	47 752,78	47 487,46	47 752,78
Yhteensä	900 270,19	861 665,20	900 452,76	861 665,20
Palkkojen aktivointi	32 434,47	31 798,50	32 434,47	31 798,50
	867 835,72	829 866,70	868 018,29	829 866,70

Poistot- ja arvonalennukset	Emoyhtiö		Konserni	
	2022	2021	2022	2021
Poistot	4 232 407,46	3 859 861,34	4 281 795,56	3 859 861,34
Yhteensä	4 232 407,46	3 859 861,34	4 281 795,56	3 859 861,34
Maksut tilintarkastustoimistolle	15 993,77	13 118,10	17 035,37	14 159,70

Rahoitustuotot ja kulut	Emoyhtiö		Konserni	
	2022	2021	2022	2021
Muut- korko ja rahoitustuotot	41 869,33	39 954,66	41 869,33	39 954,66
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta			169 097,23	204 538,76
Saadut osingot	150 500,00	172 000,00		
Korkotuotot yhteensä	192 369,33	211 954,66	210 966,56	244 493,42
Korkokulut rahalaitoslainoista	1 301 393,10	1 097 913,66	1 304 940,71	1 099 185,97
Korkokulut tertiäärilainoista	202 412,21	202 412,21	202 412,21	202 412,21
Lainojen takausprovisio	111 046,95	119 411,81	111 836,57	120 316,21
Muut rahoituskulut	9 320,31	2 263,14	9 320,31	2 263,14
Korkokulut ja muut rahoituskulut yht.	1 624 172,57	1 422 000,82	1 628 509,80	1 424 177,53
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	1 431 803,24	1 210 046,16	1 417 543,24	1 179 684,11

Tuloverot	Konserni	
	2022	2021
Laskennallisen verovelanmuutos	-160 145,55	130 972,21
Yhteensä	-160 145,55	130 972,21

TASEEN LIITETIEDOT

Pysyvät vastaavat	Emoyhtiö		Konserni	
	2022	2021	2022	2021
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot				
Kirjanpitoarvo 1.1.	8 441,62	3 705,72	8 441,62	3 705,72
Lisäys	10 967,50	11 255,50	10 967,50	11 255,50
Vähennys	0,00	0,00	0,00	0,00
Poisto	-5 555,76	-6 519,60	-5 555,76	-6 519,60
Kirjanpitoarvo 31.12	13 853,36	8 441,62	13 853,36	8 441,62
Aineettomat hyödykkeet yht.	13 853,36	8 441,62	13 853,36	8 441,62
Aineelliset hyödykkeet				
Maa-alueet 1.1.				
Hankintameno 1.1	12 016 082,06	12 016 082,06	12 244 172,81	12 244 172,81
Lisäys	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00	0,00	0,00
Poisto	0,00	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12	12 016 082,06	12 016 082,06	12 244 172,81	12 244 172,81
Liittymismaksut				
Hankintameno 1.1	1 946 378,09	1 904 378,09	1 956 234,65	1 914 234,65
Lisäys	5 414,40	42 000,00	5 414,40	42 000,00
Kirjanpitoarvo 31.12	1 951 792,49	1 946 378,09	1 961 649,05	1 956 234,65
	13 967 874,55	13 962 460,15	14 205 821,86	14 200 407,46
Rakennukset ja rakennelmat(sis. väestös.)				
Hankintameno 1.1	120 891 942,67	122 768 108,29	122 422 616,41	124 298 782,03
Lisäys	16 519 222,10	1 803 735,70	16 519 222,10	1 803 735,70
Avustukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennys	-12 400,00	-4 161,10	-12 400,00	-4 161,10
Poisto	-3 934 347,54	-3 675 740,22	-3 981 570,56	-3 675 740,22
Kirjanpitoarvo 31.12	133 464 417,23	120 891 942,67	134 947 867,95	122 422 616,41
Rakennuksen koneet ja laitteet				
Hankintameno 1.1	282 518,06	376 690,75	282 518,06	376 690,75
Lisäys	500 000,00	0,00	500 000,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00	0,00	0,00
Poisto	-195 629,53	-94 172,69	-195 629,53	-94 172,69
Kirjanpitoarvo 31.12	586 888,53	282 518,06	586 888,53	282 518,06
	134 051 305,76	121 174 460,73	135 534 756,48	122 705 134,47

Koneet ja kalusto (sis. Toimiston koneet ja kalusto)

Hankintameno 1.1	235 739,21	226 392,82	239 871,06	230 524,67
Lisäys	38 711,00	87 926,12	43 239,48	87 926,12
Vähennys	0,00	0,00	0,00	0,00
Poisto	-68 612,58	-78 579,73	-70 777,66	-78 579,73
Kirjanpitoarvo 31.12	205 837,63	235 739,21	212 332,88	239 871,06

Taide-esineet

Hankintameno 1.1.-31.12	8 880,66	8 880,66	8 880,66	8 880,66
-------------------------	----------	----------	----------	----------

	Emoyhtiö		Konserni	
	2022	2021	2022	2021
Asfaltointi				
Hankintameno 1.1.	14 438,15	18 089,10	14 438,15	18 089,10
Lisäys	120 000,00	0,00	120 000,00	0,00
Poisto	-15 063,90	-3 650,95	-15 063,90	-3 650,95
Kirjanpitoarvo 31.12.	119 374,25	14 438,15	119 374,25	14 438,15
Salaojitukset				
Hankintameno 1.1	0,00	0,00	0,00	0,00
Lisäys	120 000,00	0,00	120 000,00	0,00
Poisto	-12 000,00	0,00	-12 000,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12	108 000,00	0,00	108 000,00	0,00
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1	2 268,78	3 466,93	2 268,78	3 466,93
Lisäys	0,00	0,00	0,00	0,00
Poisto	-1 198,15	-1 198,15	-1 198,15	-1 198,15
Kirjanpitoarvo 31.12	1 070,63	2 268,78	1 070,63	2 268,78
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Hankintameno 1.1	11 874 161,62	3 098 973,51	11 874 161,62	3 098 973,51
Lisäys	7 429 275,95	11 158 601,81	7 429 275,95	11 158 601,81
Avustukset	0,00	-814 000,00	0,00	-814 000,00
Vähennys (siirto rakennuksiin)	-17 259 222,10	-1 569 413,70	-17 259 222,10	-1 569 413,70
Kirjanpitoarvo 31.12	2 044 215,47	11 874 161,62	2 044 215,47	11 874 161,62
Aineelliset hyödykkeet yht.	150 506 558,95	147 272 409,30	152 234 452,23	149 045 162,20

Konserni

Sijoitukset

	Emoyhtiö			
	2022	2021	2022	2021
Muut osakk. osuudet 1.1.	2 213 477,06	3 106 706,04	1 965 625,89	3 189 168,75
Lisäys	76 521,74	59 813,79	247 230,21	264 352,55
Vähennykset	0,00	-953 042,77	-1 611,24	-953 042,77
Muut osakk. osuudet 31.12.	2 289 998,80	2 213 477,06	2 211 244,86	2 500 478,53
Sisäisten omistusten eliminoinnit			-227 021,74	-534 852,64
Muut osakkeet ja osuudet			1 984 223,12	1 965 625,89

Muut saamiset

Hankintameno 1.1.	634,40	634,40	634,40	634,40
Hankintameno 31.12	634,40	634,40	634,40	634,40

Konserniyritykset**2022****2021****Pajalan Parkki Oy**

Kotipaikka Järvenpää

Mestariasuntojen omistusosuus 43,31 %.

Viimeksi laaditun tilinpäätöksen mukainen oma pääoma	20 816,00	24 536,26
Tilikauden voitto(+) tai tappio (-)	-3 720,26	2 021,69

Mestaritoiminta Oy

Kotipaikka Järvenpää

Mestariasuntojen omistusosuus 43 %

Viimeksi laaditun tilinpäätöksen muk. oma pääoma	4 089 193,25	4 058 639,53
Tilikauden voitto (+) tai tappio (-)	380 553,72	473 128,77
<i>Mestaritoiminta konsernin oma pääoma</i>	<i>3 407 952,19</i>	<i>3 354 404,54</i>
<i>Mestaritoiminta konsernin tilikauden voitto (+) tai tappio (-)</i>	<i>396 996,45</i>	<i>473 635,29</i>

Erittely saamisista

Vuokrasaamiset/Myyntisaamiset	284 298,94	285 524,56	284 298,94	285 524,56
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	21 143,19	39 922,30	21 143,19	39 922,30
Saamiset Järvenpään kaupunki	0,00	0,00	0,00	0,00
Lainasaamiset Asunto-osuuskunta Silkiltä	680 000,00	490 000,00	680 000,00	490 000,00

Siirtosaamisten olennaiset erät

Saamiset Asunto-osuuskunta Silkiltä	0,00	45 581,36	0,00	45 581,36
Konsernitilin saldo 31.12.	315 128,79	2 720 416,72	315 128,79	2 720 416,72

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Oman pääoman muutokset	Emoyhtiö		Konserni	
	2022	2021	2022	2021
Sidottu oma pääoma				
Osakepääoma 1.1./31.12.2022				
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
	1 119 809,02	1 119 809,02	1 119 809,02	1 119 809,02
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
Sidottu oma pääoma yhteensä	3 265 510,76	3 265 510,76	3 265 510,76	3 265 510,76

Vapaa oma pääoma

Edell. tilikausien voittovarot	78 573,39	78 552,31	10 526 638,93	9 970 190,25
Tilikauden voitto/tappio	150 500,00	21,08	-471 464,76	556 448,68
Oma pääoma 31.12.2022	3 494 584,15	3 344 084,15	13 320 684,93	13 792 149,69

Voitonjakokelpoiset varat

	Emoyhtiö	
	2022	2021
Tilikauden voitto/tappio	150 500,00	21,08
Edellisten tilikausien voitto/tappio	78 573,39	78 552,31
Yhteensä	229 073,39	78 573,39

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Asuintalovaraus	10 778 457,34	11 579 185,10
-----------------	---------------	---------------

Laskennalliset verovelat

	Konserni	
	2022	2021
Laskennallinen verovelka asuintalovaruuksista	2 024 719,26	2 184 864,81
Laskennallinen verovelka tuloksesta	130 972,21	130 972,21
	2 155 691,47	2 315 837,02

Pitkäaikainen vieraspääoma

Lainojen määrät luotonantajaryhmittäin 31.12.2022

	Emoyhtiö		Konserni	
	2022	2021	2022	2021
	Lainan määrä €	Lainan määrä €	Lainan määrä €	Lainan määrä €
Lainat rahoituslaitoksilta	133 918 803,99	127 965 808,21	134 377 934,41	128 501 460,37
Valtiokonttorilainat	1 913 518,94	2 883 123,81	1 913 518,94	2 883 123,81
Tertiäärilainat	4 990 986,04	4 990 986,04	4 990 986,04	4 990 986,04
Yhteensä	140 823 308,97	135 839 918,06	141 282 439,39	136 375 570,22

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

Erääntyvät vuodesta 2027 alkaen	Emoyhtiö		Konserni	
	2022	2021	2022	2021
Valtiokonttorilta	62 360,28	113 087,56	62 360,28	113 087,56
Lainat muilta rahoituslaitoksilta	111 012 080,08	110 544 062,45	111 165 123,54	110 773 627,65
Muut velat	4 990 986,04	4 990 986,04	4 990 986,04	4 990 986,04
Yhteensä	116 065 426,40	115 648 136,05	116 218 469,86	115 877 701,25

Lyhytaikainen vieras pääoma

	Emoyhtiö		Konserni	
	2022	2021	2022	2021
Lainat rahoituslaitoksilta	4 596 132,34	3 891 877,10	4 672 654,08	3 968 398,84
Lainat valtiokonttori	890 689,33	1 037 104,85	890 689,33	1 037 104,85
	<u>5 486 821,67</u>	<u>4 928 981,95</u>	<u>5 563 343,41</u>	<u>5 005 503,69</u>
Saadut ennakot (vuokraennakot)	311 960,75	284 453,73	311 960,75	284 453,73
Ostovelat	1 315 309,08	1 527 083,05	1 318 530,58	1 532 337,55
Muut velat (saadut vuokravakuudet)	683 080,03	932 712,65	683 080,03	932 712,65
Muut siirtovelat	670 215,28	505 166,67	2 828 881,70	2 822 765,81
	<u>2 980 565,14</u>	<u>3 249 416,10</u>	<u>5 142 453,06</u>	<u>5 572 269,74</u>
Yhteensä	8 467 386,81	8 178 398,05	10 705 796,47	10 577 773,43

Siirtovelkojen olennaiset erät

Muut velat, arvonlisäverovelka	52 962,73	55 896,66	52 962,73	55 896,66
Siirtovelat (korkojaksotus)	277 514,25	287 752,21	278 987,00	287 895,75
	<u>330 476,98</u>	<u>343 648,87</u>	<u>331 949,73</u>	<u>343 792,41</u>

Vastuut ja vakuussitoumukset

	Emoyhtiö		Konserni	
	Lainan määrä	Niistä kiinnitys- vakuudella olevat	Lainan määrä	Niistä kiinnitys- vakuudella olevat
	€	€		
Lainat rahoituslaitoksilta	133 918 803,99	88 750 683,22	134 377 934,41	88 750 683,22
Valtiokonttorilainat	1 913 518,94	1 913 518,94	1 913 518,94	1 913 518,94
Tertiäärilainat	4 990 986,04		4 990 986,04	
Yhteensä	140 823 308,97	90 664 202,16	141 282 439,39	90 664 202,16

Osakepantti, As Oy Tanhuaspi osakkeet 1-45000

Sitoumukset, josta erityisvakuus vastaa	1 000 000,00	1 000 000,00
---	--------------	--------------

Vastuut Emoyhtiö

Korkosuojaukset	Laina	Lainapääoma	Markkina-
			arvo 31.12.2022
Nordea 1673380/2393668 v. 2017	2 416 666,66	2 000 000,00	125 999,00
Nordea 1829643/2918797 v. 2017	1 200 000,00	1 000 000,00	91 234,00
Nordea 1841148/2952832 v. 2017	1 720 000,00	1 433 333,00	133 693,00
Nordea 1882173/3053342 v.2018	1 045 000,00	888 250,00	88 889,00
Markkina-arvo 31.12.2022			439 815,00

Korkosuojaus on sidottu lainaan ja se on lainojen lyhennysohjelman mukainen.

Korkosuojauksen markkina-arvoa ei ole kirjattu kirjanpitoon.

Velkojen vakuudeksi annetut kiinnitykset

	Emoyhtiö		Konserni	
	2022	2021	2022	2021
Omien velkojen vakuudeksi annetut kiinnitykset	153 302 120,41	152 602 120,41	153 302 120,41	152 602 120,41
joista lainapääomaan kiinnitetty	62 095 942,15	54 279 702,96	62 095 942,15	54 279 702,96
Panttikijät 20 %	6 124 813,81	6 250 069,03	6 124 813,81	6 250 069,03
Vapaana	85 081 364,45	92 072 348,42	85 081 364,45	92 072 348,42
Kiinnitykset yhteensä	153 302 120,41	152 602 120,41	153 302 120,41	152 602 120,41
Osakepantit (As Oy Tanhuaspi)	1 200 000,00	1 200 000,00	1 200 000,00	1 200 000,00
joista lainapääomaan kiinnitetty	1 000 000,00	1 040 000,00	1 000 000,00	1 040 000,00

Luettelo saaduista vakuuksista	Emoyhtiö		Konserni	
	2022	2021	2022	2021
Lainatakaukset Järvenpään kaup. 100%	47 099 557,77	49 319 548,89	47 558 688,19	49 855 201,05
Lainatakaukset Järvenpään kaup. 80%	22 443 446,20	22 930 434,14	22 443 446,20	22 930 434,14
Vuokravakuudet rahana	612 657,82	858 345,59	612 657,82	858 345,59
Vakuussitoumukset	506 945,92	556 555,81	506 945,92	556 555,81
Työ- ja takuuajaisia vakuuksia	732 665,61	1 606 070,00	732 665,61	1 606 070,00

Arvonlisäveron palautus vastuut Emoyhtiö

Perusparantamiseen ja uudisrakentamiseen kohdistuvat arvonlisäverovähennykset

Auerkulman asunnot				2022
v. 2016 vähennetty Alv-vero		617 103,00		
Alv palautusvastuu 7/10 (jäljellä 3 vuotta)		431 972,10		185 130,90
Vaahterakoti				2022
v. 2015-2018 vähennetty Alv-vero		2 805 339,86		
Alv palautus vastuu 6/10 (jäljellä 4 vuotta)		1 683 203,92		1 122 135,94

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	
	2022	2021	2022	2021
Saadut vuokravakuussitoumukset				
Järvenpään kaupungilta / Kelasta	506 945,92	556 555,81	506 945,92	556 555,81

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Kirjanpitokirja	Säilytystapa
Päiväkirjat	ATK/Sähköinen
Pääkirjat	ATK/Sähköinen
Muistiotositteet	ATK/Sähköinen
Myyntitositteet	ATK/Sähköinen
Ostotositteet	ATK/Sähköinen
Palkkatositteet	ATK/Sähköinen
Tilinpäätös ja toimintakertomus	AKT/Sähköinen
Tase-erittelyt	ATK/Sähköinen

TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA

- 1 Myyntilaskut
- 2 Suoritukset
- 5 Ostolaskut
- 6 Maksut
- 8 Pkviennit
- 17 Autom.kirjaukset
- 19 Palkat
- 20 TITO Nordea
- 21 Kassamaksut
- 23 TITO SHB
- 24 TITO OP
- 25 TITO OP talletus
- 30 Vuokrareskontrasiirto
- 31 Pandia siirto
- 97 Poistotositteet
- 98 Tilinpäätöstositteet
- 99 Siirtyvät saldot

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Järvenpäässä 14. päivänä maaliskuuta 2023

Ville Sihvo
puheenjohtaja

Miska Laaksonen
varapuheenjohtaja

Liisa Majanen
hallituksen jäsen

Tuomo Virtanen
hallituksen jäsen

Satu Karjalainen
hallituksen jäsen

Katja Repo
hallituksen jäsen

Hannu Kalliokoski
hallituksen jäsen

Jaana Suopellonmäki
hallituksen jäsen

Veikko Simunaniemi
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Järvenpäässä ____ . päivänä _____ kuuta 2023

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

Lauri Roti, Tilintarkastaja KHT

Uudenmaan Tilintarkastustoimisto Oy

Jukka Lampila, Tilintarkastaja, KHT

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 34 pages before this page

Dokumentet inneholder 34 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 34 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 34 sider før denne side

Detta dokument innehåller 34 sidor före denna sida

Miska Krister Laaksonen

d80dd1de-57d0-48c3-8578-3848c51e7f34 - 2023-03-20 15:21:14 UTC +02:00
BankID / MobileID - c80dad09-295c-4e61-e452-0b20b74895fb - FI

VEIKKO OLAVI SIMUNANIEMI

2e3ad4d5-7468-473e-a720-8fb777fc36c8 - 2023-03-21 07:50:03 UTC +02:00
BankID / MobileID - 5b0d33ea-1ea5-4593-9ea0-4d2f333862a8 - FI

JAANA SUOPELLONMÄKI

a6b4dec7-90c7-4ba1-9eea-a5ad1e7501a1 - 2023-03-21 15:57:54 UTC +02:00
BankID / MobileID - db0e3b90-3d28-4e74-9e60-60e8519232 - FI

VILLE ILMARI SIIVO

726d2d49-c3cd-45bc-8c6b-82747702e543 - 2023-03-22 07:15:52 UTC +02:00
BankID / MobileID - 237e7600-be58-4917-904e-5c9b9893ca8f - FI

Kaija Marjana Repo

b52c1091-abe9-42b4-a2f8-23aad6844520 - 2023-03-22 09:05:45 UTC +02:00
BankID / MobileID - b191ea81-7f81-4e5d-8d33-10a3133a89ad - FI

HANNU KALEVI KALLIOKOSKI

a15429f8-13af-40f2-89b7-a67a28e05c12 - 2023-03-22 18:13:38 UTC +02:00
BankID / MobileID - e3c34d0e-e9a3-4c33-829c-4d88a2f1f83 - FI

LIISA MAJANEN

532a8891-7a68-482e-85b5-b3eeea2af9e1 - 2023-03-25 17:11:18 UTC +02:00
BankID / MobileID - 3bc4417e-de88-449f-8d49-c6a627133630 - FI

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 35 pages before this page

Dokumentet inneholder 35 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 35 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 35 sider før denne side

Detta dokument innehåller 35 sidor före denna sida

Tuomo Ahti Ilmari Virtanen

d767669e-96b3-4b94-9269-7731422116d - 2023-03-28 11:32:18 UTC +03:00
BankID / MobileID - 6c10e47e-a789-4b1b-b33f-f30e934650c3 - FI

SATU KARJALAINEN

265e4036-94b2-47d5-b529-1a54398dfe5e - 2023-03-28 14:44:37 UTC +03:00
BankID / MobileID - db1bc644-ec51-4181-9c59-7d67442320d - FI

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet

<https://sign.visma.net/fi/document-check/89213823-a99f-449c-90a3-07c2202307ad>

 visma sign

www.vismasign.com

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 36 pages before this page
Dokumentet inneholder 36 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 36 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 36 sider før denne side

Detta dokument innehåller 36 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende