



Järvenpään Mestariasunnot Oy

## TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2021

Säilytettävä vähintään 31.12.2031 asti.

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

# TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 31.12.2021

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2021

## Sisällys

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2021 .....	2
TALOUSARVIOVERTAILU .....	15
TULOSLASKELMA .....	17
TASE .....	18
KONSERNIN TULOSLASKELMA .....	20
KONSERNIN TASE .....	21
LIITETIEDOT .....	23
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA .....	34
TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA .....	34
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS .....	35
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ.....	35

Toimintakertomus ja tilinpäätös on säilytettävä vähintään 31.12.2031 asti. (KPL 2:10.1 §)  
Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2027 asti. (KPL 2:10.2 §)

Tilinpäätöksen on toteuttanut

Järvenpään Mestariasunnot Oy

## TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2021

### 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"

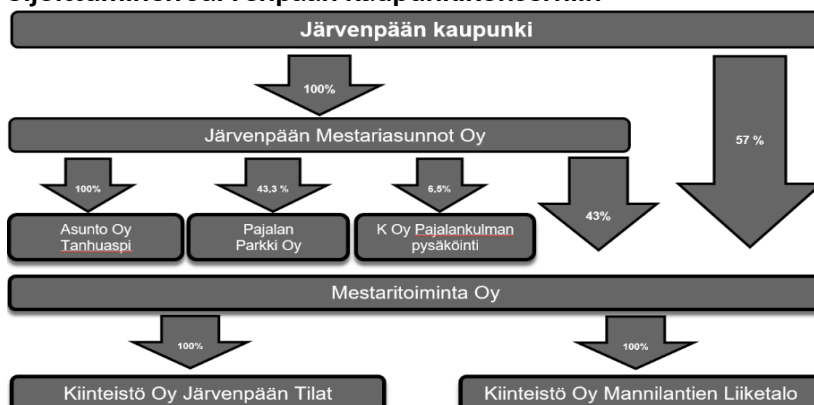
Talous: "arvon turvaaminen ja kasvattaminen"

#### Toimintaperiaate

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

Kiinteistöjen hoito- ja ylläpitopalvelut sekä rakennustoiminta tuotetaan ensisijaisesti osakkuusyhtiö 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 58 kiinteistöstä. Kukin kiinteistö muodostaa oman vuokranmääritysyksikön, joiden asuntomäärä on yhteensä 2020 asuntoa, 108 682 as.m<sup>2</sup> ja 461 285 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, Wärtsiläkatu 14 ja Uudenmaantie 5.

## Asukasmäärä ja vuokraustoiminta

Vuokrattavia huoneistoja oli vuoden 2021 lopussa yhteensä 2020 asuntoa ja 3089 asukasta. Asuntoja vapautui 445 kappaletta ja aktiivisia asuntohakemuksia oli vuoden lopussa 728 kpl (ed. vuosi 607 kpl).

Tilikauden aikana tehtiin 409 vuokrasopimusta, joista valtaosa tehtiin kaksioihin. Asuntojen vaihtuvuus oli 24,1 % (ed. vuosi 20,3 %).

## Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 31.3.2021. Yhtiökokouksessa päätettiin luopua hallituksen varajäsenistä. Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 1.9.2021 ja siinä nimitettiin uusi hallitus.

## Hallitus 1.9.2021 saakka

### Jäsen

Tarja Edry (pj)

Paavo Peltosaari (vpj.)

Kaija Tuuri

Kari-Pekka Rosenholm

Hannu Laalo

Jussi Ylinen

Tiia Östberg

Laura Virkkunen

### Asukasjäsenet

Jaana Suopellonmäki

Sven-Erik Thodén

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.

#### **Hallitus 1.9.2021 alkaen**

##### **Jäsen**

Ville Sihvo (pj.)

Miska Laaksonen (vpj.)

Liisa Majanen

Tuomo Virtanen

Satu Karjalainen

Katja Repo

Peter Hagman

##### **Asukasjäsenet**

Jaana Suopellonmäki

Sven-Erik Thodén

Ylimääräisessä yhtiökokouksessa nimetty uusi hallitus kokoontui nimityksensä jälkeen 3 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 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 14.10.2021

Asukastoimikuntien ja asukashallituksen työskentely on ollut koronan vuoksi rajoitettua. Talousarviokokoukset toteutettiin lähikokouksena.

Suunniteltuja yhteisiä asukastapahtumia ei pystytty rajoitusten vuoksi toteuttamaan. Asukkaille suunnattu yksityinen elokuvailta järjestettiin 12.10.2021. Elokuviin osallistui noin 220 asukasta.

### **Tilintarkastajat ja asukasdemokratialain mukaiset valvojat**

Varsinainen tilintarkastaja

Tilintarkastusyhteisö BDO Oy

Jukka Lampila, KHT

Varatilintarkastaja

Ulla-Maija Tuomela KHT, JHTT

ja Erkki Yli-Rantala, KHT

### **Henkilöstö:**

Mestariasuntojen palveluksessa oli toimintavuoden päättyessä kaksitoista henkilöä.

- vuokrausneuvottelija Siro Sällinen
- palveluneuvoja Matilda Wikström
- palveluneuvoja Tiia Kukkonieni (vanhempainlomalla 31.12.2022 saakka)
- palveluneuvoja Evita Kara
- palveluneuvoja Tanja Karvonen 7.12.2021 alkaen
- isännöitsijä/markkinointipäällikkö Kristiina Viertola
- isännöitsijä Virpi Turtio
- vuokravalvoja Leena Mäkinen
- kirjanpitäjä Minna Heinonen
- kirjanpitäjä Tuula Paulasaari
- talousjohtaja Ansa Strandberg 3.9.2021 eläke
- taluspäällikkö Tomi Stenman 10.8.2021 alkaen
- talous- ja hallintojohtaja Tomi Harju
- asiakkuusjohtaja Nina Silvonen
- toimitusjohtaja Veikko Simunaniemi

### **Johtoryhmä**

- toimitusjohtaja Veikko Simunaniemi
- talousjohtaja Ansa Strandberg 3.9.2021 saakka
- asiakkuusjohtaja Nina Silvonen
- talous- ja hallintojohtaja Tomi Harju

### **TYHY- toiminta**

Työkykyä on edistetty kannustamalla työntekijöitä mm. liikunta-, kulttuuri- ja hyvinvointipalveluiden 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 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.

### Kulutustiedot ja ympäristöasiat

Tilikauden aikana tehtiin vedenkulutuksen vähentämiä tyypillisiä toimenpiteitä, kuten vesikalustesaneerauksia huoneistokorjausten yhteydessä.

Ongelma- ja lajittelujätteitä kerättiin Mestaritoiminta Oy:n toimesta.

### Energia ja kulutustiedot

Kulutustiedot	2019	2020	2021
<b>Lämmitys</b>			
Kulutus	14 073	13 237	15 083 MWh.
Indeksi	32,02	29,24	33,33 Kw/Rm <sup>3</sup>
<b>Sähkö</b>			
Kulutus	3 459	3 252	3 469 MWh.
Indeksi	7,64	7,19	7,67 Kw/Rm <sup>3</sup>
<b>Vesi- ja jätevesi</b>			
Kulutus	151 420	155 585	155 494 m <sup>3</sup>
Indeksi	344,51	353,99	343,59 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 jo aiemmin siirrytty komposiittiputkien käyttöön huoneistoissa, joka on vähentänyt vuototapauksia.

Tilikauden aikana suoritettiin perusparannuksia mm. hissien uusimisia, käyttövesijohtojen uusimisia sekä julkisivukorjauksia. Vuonna 2020 on aloitettu korjauksia, joista osa valmistui vuonna 2021 ja osassa kiinteistöissä jatkuu edelleen mm:

- Ruukkukatu 2, 4 ja 6 sekä Pellonkulmantie 6 ja 27 sekä Torpantie 31 aitojen osittainen uusiminen
- Pajalantie 39 hissien uusiminen
- Pöytäalhontie 72 hissien kunnostus
- Jampankaari 4 A ja B hissien kunnostus
- Kartanontie 5 käyttövesijohtojen uusinta
- Pöytäalhontie 72, Torpantie 31, Haltianpolku 6, Vaarinkatu 12, Järvipuistonkatu 7, Jampankaari 17, Vöyrinkatu 12 ja Pellonkulmantie 27 lämmönsiirtimen uusiminen
- Naavatie 4 ja 6 julkisivu- ja vesikattoperuskorjaus

### **Vuosikorjaukset**

Kiinteistöissä suoritettiin tavanomaisia vuosikunnostustöitä ja muuttoremontteja. Huoneistokorjauksilla on osittain kohotettu tarjottavien asuntojen kuntoa asumiskollisuuden saavuttamiseksi. Yli 12 vuotta asuneille asukkaille on toteutettu ”Mestariremontteja” tarpeen mukaan.

### **Uudisrakentaminen**

Tilikauden aikana ei valmistunut uudisasuntohankkeita. Välskärinkatu 25 uudishankkeen rakentaminen, 69 asuntoa, jatkui vuonna 2021 ja se valmistuu huhtikuussa 2022.

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. Nettisivujen päivittäminen ja kehittäminen on ollut jatkuvaa.

Asukasviestinnässä olemme toimittaneet sähköistä uutiskirjettä, jolla tavoitamme säännöllisesti suurimman osan asukkaistamme. Uutiskirje julkaistiin 11 kertaa ajankohtaisista asumisen asioista. Hyvänä, mutta ei reaaliaikaisena tiedottamisen kanavana toimii myös Tilat ja asuminen-lehti (ent. Mestariasukas-lehti), joka julkaistiin 2 kertaa vuoden 2021 aikana ja jaettiin jokaiseen kotitalouteen kaupungin sisällä. Lehden taittoa uudistettiin ja valitsimme hiilineutraalin painotyön lehdelle.

Mestariasunnoista on uutisoitu pääosin myönteisesti paikallisissa ja erittäin myönteisesti valtakunnallisissa medioissa. Viestintään on vuoden 2021 aikana panostettu merkittävästi julkaisemalla lukuisia tiedotteita, artikkeleita, blogeja sekä someviestintää, jotka vahvistavat tunnettuutta sekä brändiarvoa. Kaikki julkaisut jaetaan henkilöstölle syötteellä sähköposteihin. Lisäksi julkaisut jaettiin yhtiöiden hallituksille, kaupungin hallitukselle sekä valtuutetuille sähköpostilla.

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



## TALOUS

### **Vuokraustoiminta**

Keskimääräinen vuokra oli 13,41 €/ m<sup>2</sup>/kk (ed. vuosi 13,27 €/ m<sup>2</sup>/kk).

Tilikaudella 2021 kirjattiin luottotappioita 160 T€ ja jälkiperintätuottoja tuloutettiin 48 T€. Luottotappioita on kirjattu vuodesta 1996 alkaen yhteensä 1,16 M€ ja jälkiperintätuottoja on tuloutettu 396 T€ vuodesta 1996 alkaen.

Vuokrasaavat 31.12.2020 olivat 281 T€, joka on 1,63 % liikevaihdosta (edellinen vuosi 272 T€).

Markkinointikäyttöaste, jossa ei ole mukana remontissa olevia asuntoja oli 98,95 % (edellinen vuosi 99,10 %).

### **Lainat**

Uudistuotanto- ja erillisosakkeidenhankintalainoja nostettiin 11,5 M€ (ed. 0 €) tilikauden aikana. Perusparannuslainoja ei nostettu (ed. 0 €).

Seuraavan tilikauden velkakirjaehtojen mukaiset lainanlyhennykset ovat noin 4,9 M€. Yhtiön kokonaislainasaldo 31.12.2021 oli sisältäen seuraavan vuoden lyhennykset 135,8 M€. Pitkäaikaisia lainoja lyhennettiin tilikaudella velkakirjaehtojen mukaisesti 4,9 M€. (ed. 4,8 M€). Lisäksi tilikaudella tehtiin ylimääräisiä lainalyhennyksiä 1,5 M€. Pitkäaikaisien lainojen korkokulut -ja muut rahoituskulut olivat 1,4 M€.

Liikevaihto oli 17,7 M€. Liikevaihto kasvoi 180 T€ edelliseen vuoteen. Liikevoitoksi muodostui 1,9 M€.

Tulos ennen poistoja oli 3,9 M€ ja omavaraisuusaste 31.12.2021 oli 9,7 % (edellinen vuosi 9,7 %).

### **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 3,9 M€).

### **Asuintalovaraus**

Asuintalovarausta purettiin 4,9 M€ ja kirjattiin lisää 5,5 M€ (51 € v/m<sup>2</sup>) 31.12.2021. Asuintalovarauksen lisäys oli 0,7 M€. Yhteensä asuintalovarausta on kirjattu 11,6 M€ (10,65 €/m<sup>2</sup>/v).

### **Tilikauden tulos**

Tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 0,7 M€. Asuintalovarausta kirjattiin 0,7 M€. Tulokseksi muodostui siten +21,08 €.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiön voitonjakokelpoiset varat jätetään taseeseen.

**Aktivoituja** hankintoja tehtiin 10,8 M€:n arvosta.

Aktivoitujen hankintojen olennaisin osa on kohdistunut Välskärinkatu 25 uudiskohteen rakentamiseen sekä muiden kohteiden julkisivu- ja vesikattojen perusparantamiseen. Pysyvien vastaavien sijoituksista on myyty erillisosakkeita 0,9 M€:n arvosta.

## **Rahoituksellinen asema ja tase / 31.12.2021**

Rahavarat 1.1.2021 olivat 3 010 885,16 € ja 31.12.2021 3 641 942,13 €.

Taseen loppusumma 31.12.2021 oli 154 012 603,41 €.

## **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**

Asukastyytyväisyystutkimus valmistui joulukuussa 2021. Viime vuoden kyselyssä vastaajia oli ennätysmäärä 616 vastaajaa ja vastausprosentiksi muodostui 33 %.

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. Nettosuositeluindeksitaso eli Nps on 34 (Ed. vuosi Nps 36). Vanhoilla kouluarvosanoilla mitattuna arviot palvelunlaadusta olivat:

Asiakaspalvelu arvosana 9-  
Kiinteistöhuolto arvosana 8,5  
Siivous arvosana 9  
Huoneistoremontit arvosana 9+

## **OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN AIKANA**

### **Korona-pandemia**

Vuonna 2021 jatkanut Korona-pandemia kasvatti vuokrasaatavien määrää ja se näkyi myös luottotappioiden kasvuna. Vaikutus yhtiön taloudelliseen tilanteeseen on kuitenkin verrattain pieni.

Koronarajoitteet vaikuttivat työntekemiseen niin, että toimistohenkilökunta jatkui pääosin etätyönä. 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.

### **Strategia**

Vaihtuneelle hallitukselle esiteltiin yhtiön voimassa oleva strategia. Strategiaa tullaan päivittämään vuonna 2022 Järvenpään kaupungin strategian valmistuttua.

### Työhyvinvoinnin kehittäminen

Vuonna 2020 alkaneen työhyvinvoinnin kehittämishanke jatkui vuonna 2021 muun muassa työnohjauksien muodossa. Esimiestoimintaa on kehitetty erilaisin koulutuksin ja yhteistoiminnan avulla. Henkilöstölle on järjestetty koulutuksia. Otettiin käyttöön sähköinen henkilöstöjärjestelmä vuoden 2021 alussa. Työntekijöillä on ollut mahdollisuus henkilökohtaiseen työohjaukseen ulkupuolisen asiantuntijan kanssa.

### Käynnissä oleva asuintalohanke

Välskärinkatu 25 on 69 vuokra-asunnon hanke, jonka työt käynnistettiin vuoden 2020 lopulla. Mestaritoiminta toimii hankkeen rakennuttajakonsulttina ja hankkeen on tarkoitus valmistua huhtikuussa 2022.

### Asunto-osuuskunta Silkki

Vuonna 2020 valmistui uusi asunto-osuuskuntamalli. Ensimmäisen asuintalohankkeen jäsen sopimukset allekirjoitettiin 2020. Osuuskuntamallin kiinnostavuus on kasvanut edelleen vuoden 2021 aikana ja toista asunto-osuuskuntahanketta valmistellaan parhaillaan. Osuuskuntamallissa on kyse vuokra- ja omistusasumisen välimuodosta ja vaihtoehdosta. Tavoitteena on tuottaa pysyvästi kohtuuhintaisia asuntoja, joissa asukkailla on päätösvalta ja vastuu omasta asumisestaan. Järvenpään Mestariasunnot Oy lainasi asunto-osuuskunta Silkille 500 000 euroa 27. tammikuussa 2021. Laina-aika on 30 vuotta.

### Erillisosakkeiden hankinta

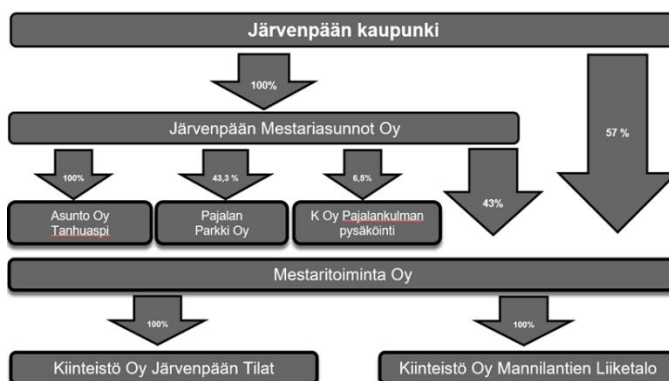
Järvenpään Mestariasunnot osti Järvenpään kaupungilta 19 kappaletta erillisasunto-osakkeita 22.12.2020. Asunto-osakkeita myytiin vuoden 2021 eteenpäin yksityisille henkilöille 14 kappaletta ja näin ollen tilikauden 2021 lopussa Järvenpään Mestariasunnoilla oli näistä hankituista asunto-osakkeista hallinnassaan 5 kappaletta.

## KONSERNI JÄRVENPÄÄN MESTARI SUNNOT 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



## 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 2020 asuntoa, 108 682 as.m<sup>2</sup> ja 461 285 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, Wärtsiläkatu 14 ja Uudenmaantie 5.

## Merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

Lainojen korot ovat pysyneet alhaisella tasolla, mutta samanaikaisesti rahoituslaitokset ovat nostaneet uusien 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 vuokratason. Matalan korkotason aikana lainoja on kiinnitetty pitkiin korkoihin riskien hallinnan takia.

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

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.

Koronaepidemian on vaikuttanut osaan asukkaiden vuokranmaksukykyä, joka näkyy vuokrasaatavien ja luottotappioiden kasvuna. Riski on kuitenkin verrattain pieni.

## Taloudellisen aseman ja tuloksen arviointi

Mestariasunnot konserni	2021	2020
Liikevaihto	17 746 321,80 €	17 566 233,01 €
Liikevoitto	1 867 105,00 €	3 436 372,47 €
Tulos ennen poistoja	4 416 310,02 €	5 634 926,21 €
Poistot	3 859 861,34 €	3 969 947,78 €
Voitto / tappio ennen tilip. siirtoja ja veroja	687 420,89 €	2 083 088,64 €
Oma pääoma	13 792 149,69 €	13 235 701,01 €
Saadut ennakot	284 453,73 €	295 684,56 €
Taseen loppusumma	155 739 989,65 €	149 848 938,51 €

Mestariasunnot konserni	2021	2020
Liikevaihdon kasvu %	1,01 %	1,36 %
Liikevoitto % / LV	10,52 %	19,56 %
Tulos ennen poistoja % / LV	24,89 %	32,08 %
Poistot % / taseen loppusumma	2,48 %	2,65 %
Voitto / Tappio % / LV	3,87 %	11,86 %
Omavaraisuusaste % (oma pääoma/(tase-ennakot))	8,87 %	8,85 %
SIPO (liikevoitto/tase)	1,20 %	2,29 %

### Tilikauden tulos

Mestariasunnot konsernin tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 687 420,89 €. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiön voitonjakokelpoiset varat jätetään omaan pääomaan.

#### Rahoituksellinen asema ja tase

Aktivoidut hankinnat	+ 10.776 T€
Tilikauden aikana nostetut lainat	- 11.525 T€

Konsernin rahavarat olivat 3 844 426,64 €/31.12.2021. Konsernitilin saldo 2 720 416,72 €. Konsernitaseen loppusumma 31.12.2021 oli 155 739 989,65 €.

#### Olennaiset tapahtumat tilikauden aikana

Käyttöaste oli tilikauden lopussa 98,95 %, joka tarkoittaa, että lähes kaikki vuokrattavissa olevat asunnot olivat käytössä.

#### Korona-pandemia

Vuonna 2021 jatkanut Korona-pandemia kasvatti vuokrasaatavien määrää ja se näkyi myös luottotappioiden kasvuna. Vaikutus yhtiön taloudelliseen tilanteeseen on kuitenkin verrattain pieni.

Koronarajoitteet vaikuttivat työntekemiseen niin, että toimistohenkilökunta jatkoi pääosin etätöiden tekemistä. 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 hetkittäin käytössä rajoitettu palvelu.

### **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. 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 tullaan toteuttamaan osaltaan asunto-osuuskunta Silkin toimesta, jossa Mestariasunnot on perustajajäsen. Silkki tarjoaa asumisen vaihtoehdon vuokra-asumisen ja omistusasumisen välille.

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 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 Mestareitten toimintaa.

**Verkostoituminen** muiden, kuten KUUMA kuntien vuokrataloyhtiöiden kanssa on aktiivista. Mestariasunnot Oy on asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n sekä KOVA ry:n jäsen.

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

Kiinteistöjen kehittäminen olemassa olevassa kiinteistökannassa. Energiatehokkuuteen liittyvä kehitystoiminta. Kiinteistökannan riskienhallintaa tullaan parantamaan yhteistyössä vakuutusyhtiön kanssa. Asunto-osuuskuntamuotoisen asumisen kehittäminen.

## TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2021	Budjetti	Ero	Tot.%
<b>LIIKEVAIHTO</b>				
Vuokrat yhteensä	17.947.845,92	17.823.000,00	124.845,92	100,7
Käyttökorvaukset yhteensä	601.852,89	555.000,00	46.852,89	108,4
Suoritettavat arvonlisäverot kiinteistön tuotoista	-455.074,72	-391.000,00	-64.074,72	116,4
Tyhjäkäyttö	-353.252,29	-240.000,00	-113.252,29	147,2
Muu liikevaihto	4.950,00			
<b>LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>17.746.321,80</b>	<b>17.747.000,00</b>	<b>-678,20</b>	<b>100,0</b>
Muut kiinteistöön tuotot yhteensä	220.689,72	80.000,00	140.689,72	275,9
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot yhteensä	-661.147,88	-685.000,00	23.852,12	96,5
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-120.966,04	-130.000,00	9.033,96	93,1
Muut henkilösivukulut yhteensä	-47.752,78	-32.000,00	-15.752,78	149,2
Henkilösivukulut yhteensä	-168.718,82	-162.000,00	-6.718,82	104,1
Henkilöstökulut yhteensä	-829.866,70	-847.000,00	17.133,30	98,0
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	-3.859.861,34	-4.875.000,00	1.015.138,66	79,2
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-3.859.861,34	-4.875.000,00	1.015.138,66	79,2
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto yhteensä	-656.318,95	-732.000,00	75.681,05	89,7
Käyttö ja huolto yhteensä	-1.043.151,74	-1.170.000,00	126.848,26	89,2
Ulkoalueiden huolto yhteensä	-473.962,11	-408.000,00	-65.962,11	116,2
Siivous yhteensä	-612.654,01	-562.000,00	-50.654,01	109,0
Lämmitys	-1.227.633,47	-1.124.000,00	-103.633,47	109,2
Vesi ja jätevesi	-685.759,30	-675.000,00	-10.759,30	101,6
Sähkö ja kaasu yhteensä	-657.134,72	-725.000,00	67.865,28	90,6
Jätehuolto yhteensä	-340.959,70	-342.000,00	1.040,30	99,7
Vahinkovakuutukset yhteensä	-109.551,21	-101.000,00	-8.551,21	108,5
Vuokrat yhteensä	-337.000,70	-369.000,00	31.999,30	91,3
Kiinteistövero	-672.609,16	-625.000,00	-47.609,16	107,6
Korjaukset yhteensä	-4.557.362,43	-3.796.000,00	-761.362,43	120,1
Muut hoitokulut				
Muut hoitokulut	-75.168,67	-55.000,00	-20.168,67	136,7
Vähennettävät arvonlisäverot	148.101,75	189.000,00	-40.898,25	78,4
Muut hoitokulut yhteensä	72.933,08	134.000,00	-61.066,92	54,4
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-11.301.164,42	-10.495.000,00	-806.164,42	107,7
Luottotappiot yhteensä	-111.190,77	-95.000,00	-16.190,77	117,0
Muut kulut yhteensä	-11.412.355,19	-10.590.000,00	-822.355,19	107,8
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>1.864.928,29</b>	<b>1.515.000,00</b>	<b>349.928,29</b>	<b>123,1</b>



---

Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	211.954,66	30.000,00	181.954,66	706,5
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-1.422.000,82	-1.545.000,00	122.999,18	92,0
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1.210.046,16	-1.515.000,00	304.953,84	79,9
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	654.882,13	0,00	654.882,13	
Tilinpäätössiirrot				
Vapaaehtoisten varausten muutos yhteensä	-654.861,05	0,00	-654.861,05	
Tilinpäätössiirrot yhteensä	-654.861,05	0,00	-654.861,05	
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	21,08	0,00	21,08	

## TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020
<b>LIKEVAIHTO</b>		
Vuokrat	17.947.845,92	17.828.125,47
Käyttökorvaukset	601.852,89	560.366,54
Suoritettavat arvonlisäverot kiinteistön tuotoista	-455.074,72	-451.708,28
Tyhjäkäyttö	-353.252,29	-370.550,72
Muu liikevaihto	4.950,00	
<b>LIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>17.746.321,80</b>	<b>17.566.233,01</b>
Muut kiinteistön tuotot	220.689,72	113.625,23
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-661.147,88	-600.447,90
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-120.966,04	-103.308,70
Muut henkilösivukulut	-47.752,78	-40.671,62
Henkilösivukulut yhteensä	-168.718,82	-143.980,32
Henkilöstökulut yhteensä	-829.866,70	-744.428,22
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-3.859.861,34	-3.940.397,80
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-3.859.861,34	-3.940.397,80
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-656.318,95	-654.914,49
Käyttö ja huolto	-1.043.151,74	-995.074,61
Ulkoalueiden huolto	-473.962,11	-359.582,05
Siivous	-612.654,01	-593.468,67
Lämmitys	-1.227.633,47	-1.106.379,93
Vesi ja jätevesi	-685.759,30	-687.848,24
Sähkö ja kaasuu	-657.134,72	-730.768,38
Jätehuolto	-340.959,70	-347.462,37
Vahinkovakuutukset	-109.551,21	-100.548,91
Vuokrat	-337.000,70	-280.012,76
Kiinteistövero	-672.609,16	-593.455,19
Korjaukset	-4.557.362,43	-3.054.434,25
Muut hoitokulut		
Muut hoitokulut	-75.168,67	-40.471,81
Vähennettävät arvonlisäverot	148.101,75	107.955,54
Muut hoitokulut yhteensä	72.933,08	67.483,73
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-11.301.164,42	-9.436.466,12
Luottotappiot	-111.190,77	-111.210,13
Muut kulut yhteensä	<u>-11.412.355,19</u>	<u>-9.547.676,25</u>
<b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>1.864.928,29</b>	<b>3.447.355,97</b>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	211.954,66	204.380,93
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1.422.000,82	-1.561.165,07
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1.210.046,16	-1.356.784,14
<b>VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>654.882,13</b>	<b>2.090.571,83</b>
Tilinpäätössiirrot		
Veroperusteisten varausten muutos	-654.861,05	-2.090.551,03
Tilinpäätössiirrot yhteensä	<u>-654.861,05</u>	<u>-2.090.551,03</u>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>21,08</b>	<b>20,80</b>
	-----	-----

## TASE

	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	8.441,62	3.705,72
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	8.441,62	3.705,72
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	12.016.082,06	12.016.082,06
Liittymismaksut	1.946.378,09	1.904.378,09
Rakennukset ja rakennelmat	121.174.460,73	123.144.799,04
Koneet ja kalusto	235.739,21	226.392,82
Muut aineelliset hyödykkeet	25.587,59	30.436,69
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat /perusparannukset	11.874.161,62	3.098.973,51
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	147.272.409,30	140.421.062,21
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	2.213.477,06	3.106.706,04
Muut saamiset	634,40	634,40
Sijoitukset yhteensä	<u>2.214.111,46</u>	<u>3.107.340,44</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	149.494.962,38	143.532.108,37
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Lainasaamiset	490.000,00	
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	490.000,00	
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	285.524,56	271.511,83
Siirtosaamiset	100.174,34	1.263.652,03
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	385.698,90	1.535.163,86
Saamiset yhteensä	875.698,90	1.535.163,86
Rahat ja pankkisaamiset	<u>3.641.942,13</u>	<u>3.010.885,16</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4.517.641,03	4.546.049,02
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>154.012.603,41</u>	<u>148.078.157,39</u>

## TASE

	31.12.2021	31.12.2020
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)	78.552,31	78.531,51
Tilikauden voitto (-tappio)	<u>21,08</u>	<u>20,80</u>
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3.344.084,15	3.344.063,07
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Asuintalovaraukset	<u>11.579.185,10</u>	<u>10.924.324,05</u>
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	11.579.185,10	10.924.324,05
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	124.950.285,88	119.343.910,21
Eläkelainat (pitkäaikaiset)	969.664,19	1.033.164,19
Tertiäärilainat	4.990.986,04	4.990.986,04
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	130.910.936,11	125.368.060,44
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	4.928.981,95	5.383.870,12
Saadut ennakot	284.453,73	295.684,56
Ostovelat	1.527.083,05	1.390.396,22
Muut velat	932.712,65	863.453,91
Siirtovelat	505.166,67	508.305,02
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>8.178.398,05</u>	<u>8.441.709,83</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>139.089.334,16</u>	<u>133.809.770,27</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>154.012.603,41</u>	<u>148.078.157,39</u>

## KONSERNIN TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020
<b>LIKEVAIHTO</b>		
Vuokrat	17.786.231,57	17.457.574,75
Käyttökorvaukset	410.214,95	560.366,54
Suoritettavat arvonnisäverot kiinteistön tuotoista	-455.074,72	-451.708,28
Muu liikevaihto	4.950,00	
<b>LIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>17.746.321,80</b>	<b>17.566.233,01</b>
Muut kiinteistön tuotot	220.689,72	113.625,23
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-661.634,73	-601.224,91
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-120.966,04	-103.308,70
Muut henkilösivukulut	-47.752,78	-40.671,62
Henkilösivukulut yhteensä	-168.718,82	-143.980,32
Henkilöstökulut yhteensä	-830.353,55	-745.205,23
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-3.859.861,34	-3.969.947,78
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-3.859.861,34	-3.969.947,78
<b>Muut kulut</b>		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-658.423,99	-657.124,35
Käyttö ja huolto	-1.051.948,71	-1.007.994,52
Ulkoalueiden hoito	-481.129,39	-360.025,45
Siivous	-622.988,96	-601.978,18
Lämmitys	-1.254.617,85	-1.129.182,73
Vesi ja jätevesi	-698.362,79	-701.474,14
Sähkö ja kaasut	-661.813,73	-736.092,30
Jätehuolto	-344.908,59	-350.472,82
Vahinkovakuutukset	-110.893,43	-101.711,88
Vuokrat	-150.207,50	-112.920,83
Kiinteistövero	-680.954,36	-600.838,67
Korjaukset	-4.655.144,14	-3.124.790,49
Muut hoitokulut	72.892,58	67.483,73
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-11.298.500,86	-9.417.122,63
Luottotappiot	-111.190,77	-111.210,13
Muut kulut yhteensä	<u>-11.409.691,63</u>	<u>-9.528.332,76</u>
<b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>1.867.105,00</b>	<b>3.436.372,47</b>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	19.504,56	15.230,93
Muut rahoitustuotot	20.450,10	17.150,00
Korkokulut	-1.301.598,18	-1.450.542,13
Muut rahoituskulut	-122.579,35	-114.639,44
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta	204.538,76	179.516,81
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<u>-1.179.684,11</u>	<u>-1.353.283,83</u>
Voitto ( - tappio) ennen satunnaisia eriä	687.420,89	2.083.088,64
<b>VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>687.420,89</b>	<b>2.083.088,64</b>
Tilinpäätössiirrot		
Asuintalovarauksen muutos		
Tilinpäätössiirrot yhteensä		
Tuloverot	<u>-130.972,21</u>	<u>-418.110,21</u>
Tilikauden voitto/tappio	<u>556.448,68</u>	<u>1.664.978,43</u>

## KONSERNIN TASE

	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	8.441,62	3.705,72
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	8.441,62	3.705,72
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	12.244.172,81	12.244.172,81
Liittymismaksut	1.956.234,65	1.914.234,65
Rakennukset ja rakennelmat	122.705.134,47	124.675.472,78
Koneet ja kalusto	239.871,06	230.524,67
Muut aineelliset hyödykkeet	25.587,59	30.436,69
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	11.874.161,62	3.098.973,51
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	149.045.162,20	142.193.815,11
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	1.965.625,89	2.886.129,90
Muut saamiset	634,40	634,40
Sijoitukset yhteensä	<u>1.966.260,29</u>	<u>2.886.764,30</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	151.019.864,11	145.084.285,13
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Lainasaamiset	490.000,00	
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	490.000,00	
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	285.524,56	271.511,83
Siirtosaamiset	100.174,34	1.263.652,03
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	385.698,90	1.535.163,86
Saamiset yhteensä	875.698,90	1.535.163,86
Rahat ja pankkisaamiset	<u>3.844.426,64</u>	<u>3.229.489,52</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	<u>4.720.125,54</u>	<u>4.764.653,38</u>
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>155.739.989,65</u>	<u>149.848.938,51</u>

## KONSERNIN TASE

	31.12.2021	31.12.2020
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)	9.970.190,25	8.305.211,82
Tilikauden voitto (-tappio)	556.448,68	1.664.978,43
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>13.792.149,69</u>	<u>13.235.701,01</u>
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	125.409.416,30	119.879.562,37
Eläkelainat (pitkäaikaiset)	969.664,19	1.033.164,19
Tertiäärilainat	4.990.986,04	4.990.986,04
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	131.370.066,53	125.903.712,60
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	5.005.503,69	5.460.391,86
Saadut ennakot	284.453,73	295.684,56
Ostovelat	1.532.337,55	1.394.102,81
Muut velat	932.712,65	863.453,91
Siirtovelat	2.822.765,81	2.695.891,76
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>10.577.773,43</u>	<u>10.709.524,90</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>141.947.839,96</u>	<u>136.613.237,50</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>155.739.989,65</u>	<u>149.848.938,51</u>

## LIITETIEDOT

### TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

#### Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenuon. 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 31.12.2020. Osakkuusyhtyrityksen arvostukseen on tehty muutos. Aiemmillä tilikausilla Mestari toiminta Oy:n omistus ja tulos (43%) on yhdistetty Järvenpään Mestariasunnot Oy konserniin. Tilikaudella 1.1.-31.12.2021 on käytetty Mestari toiminta Oy konsernin lukuja. Myös vertailutiedot tilikaudelta 1.1.-31.12.2020 on muutettu vastaamaan nykyistä yhdistelytapaa. Aikaisempien vuosien arvostuksen muutos on oikaistu omaan pääomaan – kertyneisiin voittovaroihin.

#### Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty ja yhdistetty tytäryhtiö ja osakkuusyhtiöt.

Osakkuusyhtiö Mestari toiminta Oy konsernin tulos oli 473 635,12 € (43 %), joka on yhdistelty konsernitilinpäätökseen.

Osakkuusyhtiö Pajalan Parkki Oy:n tulos oli 2 021,69 € (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. Lisäksi tytäryhtiöosakkeiden arvo sisältää As Oy Tanhuaspin lainanlyhennysrahastoinnit 302 132,63.

### Muutokset konsernirakenteessa

Konsernirakenteessa ei ole muutoksia vuonna 2021.

### Sisäiset liiketapahtumat ja katteet

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat on eliminoitu.

### Tuloksen vertailukelpoisuus

Tilikauden luvut ovat vertailukelpoiset tilikauden lukuihin 1.1.2020-31.12.2020.

### Poistojen perusteet ja niiden muutokset

Hyödykkeet, joiden taloudellinen käyttöaika on alle kolme vuotta, sekä enintään 850 euron pienhankinnat yhteissummaltaan tilikaudella alle 2 500 euroa, on kirjattu kokonaisuudessaan tilikauden kuluksi hankintahetken mukaan.

Tilikaudella 1.1.2021-31.12.2021 on myös rakennelmiin, joiden käyttöikä päättyy seuraavan viiden vuoden aikana, tehty hallituksen hyväksymä lisäpoisto.

#### Käyttöomaisuushyödyke

#### poistoprosentti ja poistomenetelmä

Aineettomat oikeudet	25 %	menojäännöspoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	25 %	menojäännöspoisto
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	
	2021	2020	2021	2020
Toimialoittainen jakauma				
Vuokra-asuntojen omistus ja hallinta	17 746 321,80	17 566 233,01	17 746 321,80	17 566 233,01
Yhteensä	17 746 321,80	17 566 233,01	17 746 321,80	17 566 233,01
Liiketoiminnan muut tuotot	220 689,72	113 625,23	220 689,72	113 625,23
	Emoyhtiö		Konserni	
	2021	2020	2021	2020
Toimihenkilöitä	12	12	12	12
Työntekijöitä				
Yhteensä	12	12	12	12
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	692 946,38	631 622,90	692 946,38	631 622,90
Eläkekulut	120 966,04	103 308,70	120 966,04	103 308,70
Henkilösivukulut	47 752,78	40 671,62	47 752,78	40 671,62
Yhteensä	861 665,20	775 603,22	861 665,20	775 603,22
Palkkojen aktivointi	31 798,50	31 175,00	31 798,50	31 175,00
	829 866,70	744 428,22	829 866,70	744 428,22
	Emoyhtiö		Konserni	
	2021	2020	2021	2020
Poistot	3 859 861,34	3 940 397,80	3 859 861,34	3 969 947,78
Yhteensä	3 859 861,34	3 940 397,80	3 859 861,34	3 969 947,78
Maksut tilintarkastustoimistolle	13 118,10	14 417,17	14 159,70	15 458,77
	Emoyhtiö		Konserni	
	2021	2020	2021	2020
Muut- korko ja rahoitustuotot	39 954,66	32 380,93	39 954,66	32 380,93
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta			204 538,76	179 516,81
Saadut osingot	172 000,00	172 000,00		
Korkotuotot yhteensä	211 954,66	204 380,93	244 493,42	211 897,74

Korkokulut rahalaitoslainoista	1 097 913,66	1 247 656,11	1 099 185,97	1 250 637,65
Korkokulut tertiäärilainoista	202 412,21	199 904,48	202 412,21	199 904,48
Lainojen takausprovisio	119 411,81	113 448,93	120 316,21	114 483,89
Muut rahoituskulut	2 263,14	155,55	2 263,14	155,55
Korkokulut ja muut rahoituskulut yht.	1 422 000,82	1 561 165,07	1 424 177,53	1 565 181,57
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	1 210 046,16	1 356 784,14	1 179 684,11	1 353 283,83

#### Tuloverot

#### Konserni

2021

2020

Laskennallisen verovelanmuutos	130 972,21	418 110,21
Yhteensä	130 972,21	418 110,21

#### TASEEN LIITETIEDOT

#### Pysyvät vastaavat

#### Emoyhtiö

#### Konserni

2021

2020

2021

2020

#### Aineettomat hyödykkeet

Muut pitkävaikutteiset menot

Kirjanpitoarvo 1.1.	3 705,72	7 411,41	3 705,72	7 411,41
Lisäys	11 255,50	0,00	11 255,50	0,00
Vähennys	0,00	0,00	0,00	0,00
Poisto	-6 519,60	-3 705,69	-6 519,60	-3 705,69
Kirjanpitoarvo 31.12	8 441,62	3 705,72	8 441,62	3 705,72

#### Aineettomat hyödykkeet yht.

8 441,62

3 705,72

8 441,62

3 705,72

#### Aineelliset hyödykkeet

Maa-alueet 1.1.

Hankintameno 1.1	12 016 082,06	12 316 072,06	12 244 172,81	12 544 162,81
Lisäys	0,00	186 850,00	0,00	186 850,00
Vähennys	0,00	-486 840,00	0,00	-486 840,00
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	1 904 378,09	1 819 418,90	1 914 234,65	1 829 275,46
Lisäys	42 000,00	84 959,19	42 000,00	84 959,19
Kirjanpitoarvo 31.12	1 946 378,09	1 904 378,09	1 956 234,65	1 914 234,65

	<b>13 962 460,15</b>	<b>13 920 460,15</b>	<b>14 200 407,46</b>	<b>14 158 407,46</b>
Rakennukset ja rakennelmat(sis. väestös.)				
Hankintameno 1.1	122 768 108,29	125 758 743,43	124 298 782,03	127 317 589,86
Lisäys	1 803 735,70	731 979,71	1 803 735,70	731 979,71
Avustukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennys	-4 161,10	0,00	-4 161,10	0,00
Poisto	-3 675 740,22	-3 722 614,85	-3 675 740,22	-3 750 787,54
Kirjanpitoarvo 31.12	120 891 942,67	122 768 108,29	122 422 616,41	124 298 782,03
Rakennuksen koneet ja laitteet				
Hankintameno 1.1	376 690,75	502 254,33	376 690,75	502 254,33
Lisäys	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00	0,00	0,00
Poisto	-94 172,69	-125 563,58	-94 172,69	-125 563,58
Kirjanpitoarvo 31.12	282 518,06	376 690,75	282 518,06	376 690,75
	<b>121 174 460,73</b>	<b>123 144 799,04</b>	<b>122 705 134,47</b>	<b>124 675 472,78</b>
Koneet ja kalusto (sis. Toimiston koneet ja kalusto)				
Hankintameno 1.1	226 392,82	260 206,10	230 524,67	265 715,24
Lisäys	87 926,12	41 650,99	87 926,12	41 650,99
Vähennys	0,00	0,00	0,00	0,00
Poisto	-78 579,73	-75 464,27	-78 579,73	-76 841,56
Kirjanpitoarvo 31.12	235 739,21	226 392,82	239 871,06	230 524,67
Taide-esineet				
Hankintameno 1.1.-31.12	8 880,66	8 880,66	8 880,66	8 880,66
	<b>Emoyhtiö</b>		<b>Konserni</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Asfaltointi				
Hankintameno 1.1.	18 089,10	29 940,36	18 089,10	29 940,36
Lisäys	0,00	0,00	0,00	0,00
Poisto	-3 650,95	-11 851,26	-3 650,95	-11 851,26
Kirjanpitoarvo 31.12.	14 438,15	18 089,10	14 438,15	18 089,10
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1	3 466,93	4 665,08	3 466,93	4 665,08
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	2 268,78	3 466,93	2 268,78	3 466,93

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Hankintameno 1.1	3 098 973,51	873 634,96	3 098 973,51	873 634,96
Lisäys	11 158 601,81	2 934 943,08	11 158 601,81	2 934 943,08
Avustukset	-814 000,00	0,00	-814 000,00	0,00
Vähennys (siirto rakennuksiin)	-1 569 413,70	-709 604,53	-1 569 413,70	-709 604,53
Kirjanpitoarvo 31.12	11 874 161,62	3 098 973,51	11 874 161,62	3 098 973,51
<b>Aineelliset hyödykkeet yht.</b>	<b>147 272 409,30</b>	<b>140 421 062,21</b>	<b>149 045 162,20</b>	<b>142 193 815,11</b>

Sijoitukset

	Emoyhtiö		Konserni	
	2021	2020	2021	2020
Muut osakk. osuudet 1.1.	3 106 706,04	1 748 552,18	3 189 168,75	1 900 019,82
Lisäys	59 813,79	1 358 153,86	264 352,55	3 177 152,81
Vähennykset	-953 042,77	0,00	-953 042,77	0,00
Oikaisu edell. tilikaudet	0,00	0,00	-303 038,85	0,00
Muut osakk. osuudet 31.12.	2 213 477,06	3 106 706,04	2 197 439,68	5 077 172,63
Sisäisten omistusten eliminoinnit			-231 813,79	-1 888 003,88
Muut osakkeet ja osuudet			1 965 625,89	3 189 168,75

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

2021 2020

**Pajalan Parkki Oy**

Kotipaikka Järvenpää

Mestariasuntojen omistusosuus 43,31 %.

Viimeksi laaditun tilinpäätöksen mukainen oma pääoma	24 536,26	22 514,57
Tilikauden voitto(+) tai tappio (-)	2 021,69	4 834,97

**Mestaritoiminta Oy konserni**

Kotipaikka Järvenpää

Mestariasuntojen omistusosuus 43 %

Viimeksi laaditun tilinpäätöksen muk. oma pääoma	3 354 404,54	3 274 217,85
Tilikauden voitto (+) tai tappio (-)	473 635,29	390 037,15

### Erittely saamisista

Vuokrasaamiset/Myyntisaamiset	285 524,56	271 511,83	285 524,56	271 511,83
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	39 922,30	0,00	39 922,30	0,00
Saamiset Järvenpään kaupunki	0,00	0,00	0,00	0,00
Lainasaamiset Asunto-osuuskunta Silkiltä	490 000,00	0,00	490 000,00	0,00

### Siirtosaamisten olennaiset erät

Saamiset Asunto-osuuskunta Silkiltä	45 581,36	1 162 655,41	45 581,36	1 162 655,41
Konsernitilin saldo 31.12.	2 720 416,72	2 158 227,70	2 720 416,72	2 158 227,70

### TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Oman pääoman muutokset	Emoyhtiö		Konserni	
	2021	2020	2021	2020
<b>Sidottu oma pääoma</b>				
Osakepääoma 1.1./31.12.2021				
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
<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>

### Vapaa oma pääoma

Edell. tilikausien voittovarot	78 552,31	78 531,51	9 970 190,25	8 608 250,67
Oikaisu voittovaroihin	0,00	0,00	0,00	-303 038,85
Tilikauden voitto/tappio	21,08	20,80	556 448,68	1 664 978,43
<b>Oma pääoma 31.12.2020</b>	<b>3 344 084,15</b>	<b>3 344 063,07</b>	<b>13 792 149,69</b>	<b>13 235 701,01</b>

### Voitonjakokelpoiset varat

	Emoyhtiö	
	2021	2020
Tilikauden voitto/tappio	21,08	20,80
Edellisten tilikausien voitto/tappio	78 552,31	78 531,51
<b>Yhteensä</b>	<b>78 573,39</b>	<b>78 552,31</b>

**Tilinpäätössiirtojen kertymä**

Asuintalovaraus	11 579 185,10	10 924 324,05
-----------------	---------------	---------------

**Laskennalliset verovelat**

	<b>Konserni</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Laskennallinen verovelka asuintalovaruksista	2 184 864,81	1 766 754,60
Laskennallinen verovelka tuloksesta	130 972,21	418 110,21
	2 315 837,02	2 184 864,81

**Pitkäaikainen vieraspääoma**

**Lainojen määrät luotonantajaryhmittäin 31.12.2021**

	<b>Emoyhtiö</b>		<b>Konserni</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Lainan määrä	Lainan määrä	Lainan määrä	Lainan määrä
	€	€	€	€
Lainat rahoituslaitoksilta	127 965 808,21	121 877 872,14	128 501 460,37	122 490 046,04
Valtiokonttorilainat	2 883 123,81	3 883 072,74	2 883 123,81	3 883 072,74
Tertiärilainat	4 990 986,04	4 990 986,04	4 990 986,04	4 990 986,04
Yhteensä	135 839 918,06	130 751 930,92	136 375 570,22	131 364 104,82

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

Erääntyvät vuodesta 2026 alkaen	<b>Emoyhtiö</b>		<b>Konserni</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Valtiokonttorilta	113 087,56	440 388,94	113 087,56	440 388,94
Lainat muilta rahoituslaitoksilta	110 544 062,45	107 405 160,40	110 773 627,65	107 649 975,79
Muut velat	4 990 986,04	4 990 986,04	4 990 986,04	4 990 986,04
Yhteensä	115 648 136,05	112 836 535,38	115 877 701,25	113 081 350,77

**Lyhytaikainen vieras pääoma**

	<b>Emoyhtiö</b>		<b>Konserni</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lainat rahoituslaitoksilta	3 891 877,10	4 375 895,69	3 968 398,84	4 452 417,43
Lainat valtiokonttori	1 037 104,85	1 007 974,43	1 037 104,85	1 007 974,43
	4 928 981,95	5 383 870,12	5 005 503,69	5 460 391,86

Saadut ennakot (vuokraennakot)	284 453,73	295 684,56	284 453,73	295 684,56
Ostovelat	1 527 083,05	1 390 396,22	1 532 337,55	1 394 102,81
Muut velat (saadut vuokravakuudet)	932 712,65	863 453,91	932 712,65	863 453,91
Muut siirtovelat	505 166,67	508 305,02	2 822 765,81	2 695 891,76
	3 249 416,10	3 057 839,71	5 572 269,74	5 249 133,04
<b>Yhteensä</b>	<b>8 178 398,05</b>	<b>8 441 709,83</b>	<b>10 577 773,43</b>	<b>10 709 524,90</b>

Siirtovelkojen olennaiset erät

Muut velat, arvonlisäverovelka	55 896,66	27 868,52	55 896,66	27 868,52
Siirtovelat (korkojaksotus)	287 752,21	306 094,78	287 895,75	306 579,75
	343 648,87	333 963,30	343 792,41	334 448,27

Vastuut ja vakuussitoumukset

	Emoyhtiö		Konserni	
	Lainan määrä	Niistä kiinnitys- vakuudella olevat	Lainan määrä	Niistä kiinnitys- vakuudella olevat
	€	€		
Lainat rahoituslaitoksilta	127 965 808,21	57 646 648,18	128 501 460,37	57 646 648,18
Valtiokonttorilainat	2 883 123,81	2 883 123,81	2 883 123,81	2 883 123,81
Tertiäärilainat	4 990 986,04		4 990 986,04	
<b>Yhteensä</b>	<b>135 839 918,06</b>	<b>60 529 771,99</b>	<b>136 375 570,22</b>	<b>60 529 771,99</b>

Osakepantti, As Oy Tanhuaspi osakkeet 1-45000

Sitoumukset, josta erityisvakuus vastaa	1 040 000,00	1 040 000,00
---	--------------	--------------

Vastuut Emoyhtiö

		Laina	Lainapääoma	Markkina- arvo 31.12.2021
Korkosuojaukset				
Nordea 1673380/2393668 v. 2017	2 416 666,66	179420-21125	2 083 333,00	-68 036,00
Nordea 1829643/2918797 v. 2017	1 200 000,00	179420-50556	1 040 000,00	-54 297,00
Nordea 1841148/2952832 v. 2017	1 720 000,00	179420-20564	1 490 667,00	-78 541,00
Nordea 1882173/3053342 v.2018	1 045 000,00	179420-21117	923 083,00	-47 224,00
Markkina-arvo 31.12.2021				-248 098,00

Korkosuojaus on sidottu lainaan ja se on lainojen lyhennysohjelman mukainen

Korkosuojauksen markkina-arvoa ei ole kirjattu kirjanpitoon

			30.11.2022 asti
Vuokravastuu Tukirahoitus Oy	Sopimus	Kohteet	Vuokrat yhteensä



Toimiston kahviautomaatit 482474 320521 ja 320522 1 116,00

**Velkojen vakuudeksi annetut kiinnitykset**

	Emoyhtiö		Konserni	
	2021	2020	2021	2020
Omien velkojen vakuudeksi annetut kiinnitykset	152 602 120,41	137 263 738,82	152 602 120,41	137 263 738,82
joista lainapääomaan kiinnitetty	54 279 702,96	52 104 725,05	54 279 702,96	52 107 725,07
Panttikirjat 20 %	6 250 069,03	6 372 892,73	6 250 069,03	6 372 892,73
Vapaana	92 072 348,42	78 786 121,04	92 072 348,42	78 783 121,02
Kiinnitykset yhteensä	152 602 120,41	137 263 738,82	152 602 120,41	137 263 738,82
Osakepantit (As Oy Tanhuaspi)	1 200 000,00	1 200 000,00	1 200 000,00	1 200 000,00
joista lainapääomaan kiinnitetty	1 040 000,00	1 080 000,00	1 040 000,00	1 080 000,00

**Luettelo saaduista vakuuksista**

	Emoyhtiö		Konserni	
	2021	2020	2021	2020
Lainatakaukset Järvenpään kaup. 100 %	49 319 548,89	57 434 749,44	49 855 201,05	58 046 923,34
Lainatakaukset Järvenpään kaup. 80 %	22 930 434,14	23 407 575,99	22 930 434,14	23 407 575,99
Vuokravakuudet rahana	858 345,59	833 945,39	858 345,59	833 945,39
Vakuussitoumukset	556 555,81	577 636,59	556 555,81	577 636,59
Työ- ja takuuaikaisia vakuuksia	1 606 070,00	1 421 521,74	1 606 070,00	1 421 521,74

**Arvonlisäveron palautus vastuut Emoyhtiö**

**Perusparantamiseen ja uudisrakentamiseen kohdistuvat arvonlisäverovähennykset**

Auerkulman asunnot		<b>2021</b>
v. 2016 vähennetty Alv-vero	617 103,00	
Alv palautusvastuu 6/10(jäljellä 4 vuotta)	370 261,80	246 841,20
Vaahterakoti		<b>2021</b>
v. 2015-2018 vähennetty Alv-vero	2 805 339,86	
Alv palautus vastuu 5/10(jäljellä 5 vuotta)	1 402 669,93	1 402 669,93

**LIITETIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ**

**Henkilöstökulut ja henkilöstön keskimääräinen lukumäärä**

Konsernin palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin 12 henkilöä.

#### KONSERNIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Järvenpään Mestariasunnot konserni kuuluu Järvenpään kaupungin konserniin.

Jäljennös konsernitiilinpäätöksestä on saatavissa Järvenpään Mestariasunnot Oy:n toimistosta

Jäljennös Järvenpään konsernitiilinpäätöksestä on saatavissa Järvenpään kaupungin talouspalveluista

Konsernisaamiset	Emoyhtiö		Konserni	
	2021	2020	2021	2020
<b>Saadut vuokravakuussitoumukset</b>				
Järvenpään kaupungilta / Kelasta	556 555,81	577 636,59	556 555,81	577 636,59

## 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
21	Kassamaksut
30	Vuokrareskontrasiirto
31	Pandia siirto
97	Poistotositteet
98	Tilinpäätöstositteet
99	Siirtyvät saldot

## TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Järvenpäässä \_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2022

-----  
Ville Sihvo  
puheenjohtaja

-----  
Miska Laaksonen  
varapuheenjohtaja

-----  
Liisa Majanen  
hallituksen jäsen

-----  
Tuomo Virtanen  
hallituksen jäsen

-----  
Satu Karjalainen  
hallituksen jäsen

-----  
Katja Repo  
hallituksen jäsen

-----  
Peter Hagman  
hallituksen jäsen

-----  
Jaana Suopellonmäki  
hallituksen jäsen

-----  
Sven-Erik Thóden  
hallituksen jäsen

-----  
Veikko Simunaniemi  
toimitusjohtaja

### TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Järvenpäässä \_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2022

-----  
Lauri Roti, Tilintarkastaja KHT  
BDO Oy

-----  
Jukka Lampila, Tilintarkastaja, KHT