



# Järvenpään Mestariasunnot Oy

## TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

**1.1. - 31.12.2025**

Säilytettävä vähintään 31.12.2035 asti.

Osoite:

Puistotie 38 B 10  
04400 Järvenpää  
Kotipaikka Järvenpää  
Y-tunnus 0726386-6

## TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 31.12.2025

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2025

### Sisällys

|  |    |
|--|----|
| TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2025 .....           | 3  |
| TALOUSARVIOVERTAILU .....                      | 13 |
| TULOSLASKELMA .....                            | 14 |
| TASE.....                                      | 15 |
| KONSERNIN TULOSLASKELMA.....                   | 17 |
| KONSERNIN TASE .....                           | 18 |
| LIITETIEDOT .....                              | 19 |
| KÄYTTÖ- JA LUOVUTUSRAJAT .....                 | 30 |
| LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA ..... | 33 |
| TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA .....           | 33 |
| TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS .....             | 34 |
| TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ .....                      | 34 |

Tasekirja on säilytettävä vähintään 31.12.2035 asti. (KPL 2:10.1 §)

Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2031 asti. (KPL 2:10.2 §)

Tilinpäätöksen on toteuttanut

Järvenpään Mestariasunnot Oy

## TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2025

### 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

Asukasta lähellä, Välittävä työyhteisö, Taitoa muuntautua, Vastuullinen toiminta.

#### Toiminta-ajatus

Toimivia koteja elämän eri vaiheisiin.

#### Strategiat

Asiakaskokemus: "asukaslähtöinen, ennakoiva ja hyvä asuminen"

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

Henkilöstö: "itseään johtava, hyvinvoiva ja osaava"

Talous: "arvon turvaaminen ja kasvattaminen"

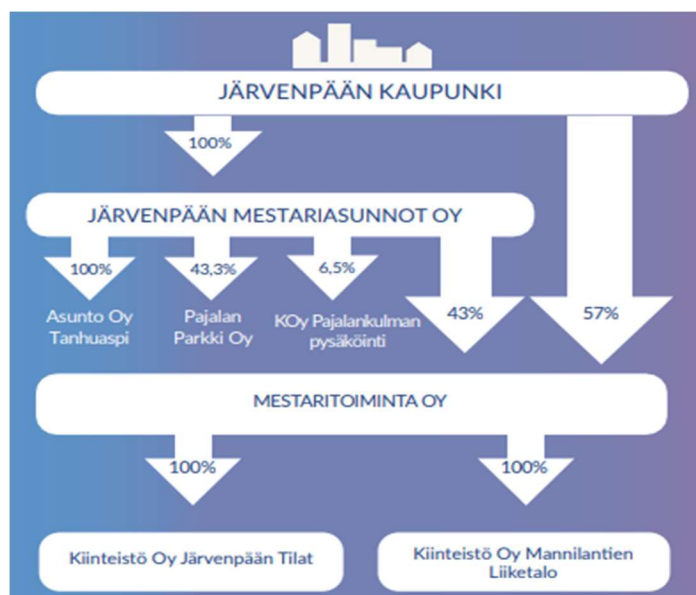
#### Toimintaperiaate

Hallinnoida, ylläpitää ja rakennuttaa asuinkiinteistöjä sekä vuokrata asuntoja.

Toteutamme suunnitelmallista peruskorjausta, kiinteistökehitystä ja uudisrakentamista.

Kiinteistöjen hoito- ja ylläpitopalvelut sekä rakennuttamistoiminta toteutetaan ensisijaisesti osakkuusyhtiö Mestari-toiminta Oy:n toimesta.

## 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.

**Mestari-toiminta 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 yhteensä 57 kiinteistöstä, (2125 as). Näistä 3 on vapaarahoitteisia (112 as), 48 korkotuellisia (1745 as) ja 6 erityisryhmille suunnattua kohdetta (268 as).

Auertie 9 kiinteistön purkutytöt saatiin päätökseen alkuvuodesta. Kiinteistössä oli yhteensä 51 asuntoa.

### Asukasmäärä ja vuokraus-toiminta

Vuokrattavia huoneistoja oli vuoden lopussa yhteensä 2125 (2079) asuntoa, joissa asui noin 3193 asukasta.

Asuntoja vapautui 408 kappaletta ja aktiivisia asuntohakemuksia oli vuoden aikana keskimäärin 597 (479).

Tilikauden aikana tehtiin 515 vuokrasopimusta, joista valtaosa tehtiin kaksioihin. Asuntojen vaihtuvuus oli 19,2 % (25,07 %).

## **Yhtiökokoukset**

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 6.5.2025.

### **Hallitus 1.1.2025-30.6.2025**

Ville Sihvo (pj.)  
Miska Laaksonen (vpj.)  
Liisa Majanen  
Tuomo Virtanen  
Satu Karjalainen  
Markku Häkkinen  
Senja Kojonen

### **Asukasjäsenet**

Jaana Suopellonmäki  
Hannu Kalliokoski

### **Hallitus 1.7.2025-31.12.2025**

Jarkko Wallenius (pj.)  
Maria Kastruni (vpj.)  
Mikko Nevalainen  
Esa Koskinen  
Anu Kähkönen  
Lauri Nurro  
Kirsi Puhjo

### **Asukasjäsenet**

Jaana Suopellonmäki  
Hannu Kalliokoski

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 10 kertaa. Hallitus on myöntänyt läsnäolo- ja puheoikeuden hallituksen kokouksissa yhtiökokousedustaja Mikko Autereelle sekä kaupungin asuntoasioista vastaavalle erityisasiantuntija Mari Karsiolle.

### **Toimitusjohtaja**

Veikko Simunaniemi 1.7.2000 alkaen.

### **Asukashallinto**

Päivitetty laki yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa tuli voimaan 1.1.2024 ja sitä sovelletaan kaikissa käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisissa aravavuokrataloissa. Yhteishallinto tarkoittaa sitä, että myös asukkaat pääsevät osallistumaan vuokratalon hallintoon.

Mestariasukashallinto toimi lakivelvoitetta laajemman yhtiössä kehitetyn asukashallintomallin mukaisesti, johon sisältyi ns. asukashallitus. Asukkaat muuttivat loppuvuodesta asukashallintomallia ja lakkauttivat pitkään toimineen asukashallituksen. Asukashallituksen tilalle valittiin lain mukainen yhteistyöryhmä.

Asukkaiden kokous ylimpänä päättävänä elimenä valitsee asukastoimikunnan. Käytännössä samaan pihapiiriin kuuluvia vuokranmääritysyksiköitä on yhdistetty siten, että useissa kiinteistöissä on pidetty yhteisiä asukkaiden kokouksia.

## Tilintarkastajat ja asukasdemokratialain mukaiset valvojat

Varsinainen tilintarkastaja  
Tilintarkastusyhteisö BDO Oy,  
Lauri Roti, KHT

Varatilintarkastaja  
Ulla-Maija Tuomela KHT, JHT

Uudenmaan Tilintarkastus Oy  
Jukka Lampila, KHT

Erkki Yli-Rantala, KHT

## Henkilöstö:

Mestariasuntojen palveluksessa oli toimintavuoden aikana keskimäärin 15 henkilöä.

## Johtoryhmä

- toimitusjohtaja Veikko Simunaniemi
- asiakkuusjohtaja Nina Silvonen 26.2 asti ja siitä alkaen Petteri Puolanne
- talous- ja hallintojohtaja Tomi Harju (jaettu resurssi Mestaritoiminta Oy:n kanssa)
- taluspäällikkö Anne Kivirinne 21.1.2025 alkaen

## TYHY- toiminta

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

Yhteistä henkilöstön työhyvinvointipäivää vietettiin 23.5.2025 yhdessä Mestaritoiminnan kanssa.

## 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
4. Hallituksen arvio yhtiön toiminnasta

Tilikaudelta 2025 maksetaan tulospalkkiota yhteensä 23.842,56 euroa.

## 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 Tuusulanjärven Lämpö 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 tyypillisiä energiasäästötoimenpiteitä.

| Kulutustiedot            | 2023    | 2024    | 2025                         |
|--------------------------|---------|---------|------------------------------|
| <b>Lämmitys</b>          |         |         |                              |
| Kulutus                  | 14 630  | 14 479  | 13 333 MWh.                  |
| Indeksi                  | 39,35   | 39,12   | 37,37 kWh/Rm <sup>3</sup>    |
| <b>Sähkö</b>             |         |         |                              |
| Kulutus                  | 3 883   | 3 722   | 3 572 MWh.                   |
| Indeksi                  | 7,91    | 7,61    | 7,28 kWh /Rm <sup>3</sup>    |
| <b>Vesi- ja jätevesi</b> |         |         |                              |
| Kulutus                  | 166 408 | 159 979 | 153 670 m <sup>3</sup>       |
| Indeksi                  | 339     | 327     | 313 litr./Rm <sup>3</sup> /v |

## Energia ja kulutustiedot

Energian kulutuksissa vaihtelua tuo mm. Auertie 9:n purkaminen 2025 vuoden alussa. Kesällä on myös valmistunut uusi kohde Wärtsilänkatu 4, jossa on 60 asuntoa.

## Kunnossapito- ja korjaustoiminta

Kiinteistöihin ja asuinhuoneistoihin on tehty PT-suunnitelman mukaisia perusparannuksia, jotka ovat kohottaneet kiinteistöjen ja huoneistojen laatutasoa ja käytettävyyttä.

Tilikauden aikana suoritettiin julkisivukorjauksia, ikkunoiden ja parvekeovien uusimisia, ulko-ovien uusimisia, julkisivusaumaus, lukitusten uusimisia, palovaroittimien asennuksia, lämmönsäätöjä ym.

- Jampankatu 9 ja 11 perusparannus
- Maljakatu 22 perusparannus
- Pöytäalhontie 97 hissien uusiminen

## Vuosikorjaukset

Kiinteistöissä suoritettiin tavanomaisia vuosikunnostustöitä ja muuttoremontteja.

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

## Uudisrakentaminen

Tilikaudella valmistui yksi kohde heinäkuussa osoitteessa Wärtsilänkatu 4. Kohteessa on 60 asuntoa.

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

## Viestintä

Asukasviestinnässä olemme toimittaneet sähköistä uutiskirjettä, jolla tavoitamme säännöllisesti suurimman osan asukkaistamme. Uutiskirje julkaistiin 10 kertaa ajankohtaisista asumisen asioista. Mestariasunnoista on uutisoitu myönteisesti paikallisissa ja erittäin myönteisesti valtakunnallisissa medioissa. Viestintään on vuoden 2025 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 lukijakunnan.

Henkilöstölle suunnattu sisäinen Mestaritiedote julkaistiin noin kerran viikossa. Tiedotteella haluamme varmistaa tiedon avoimuuden, saatavuuden ja tavoitettavuuden saman sisältöisenä koko henkilöstölle.

## TALOUS

### Vuokraustoiminta

Keskimääräinen vuokra oli 15,52 €/ m<sup>2</sup>/kk (ed. vuosi 14,94 €/ m<sup>2</sup>/kk).

Tilikaudella 2025 kirjattiin luottotappioita 269 T€ ja jälkiperintätuottoja tuloutettiin 125 T€.

Vuokrasaavat 31.12.2025 olivat 204,6 T€, joka on 1,07 % liikevaihdosta (edellinen vuosi 241,8 T€).

Taloudellinen käyttöaste oli 88,92 % (edellinen vuosi 94,9 %).

Asuntomarkkinasuhdanne on ollut vuoden 2025 aikana edelleen laskeva. Järvenpäässä markkinatilannetta on erityisesti heikentänyt uusien vapaarahoitteisten asuntojen määrän merkittävä lisääntyminen ja uusien asuntojen keskikoon lasku.

### Lainat

Uudistuotantoa varten nostettiin lainoja 2,855 M€ (ed. 8,567 M€) tilikauden aikana. Perusparannuslainoja nostettiin 8,800 M€ 2025 (ed. 5,0 M€).

Seuraavan tilikauden velkakirjaehtojes mukaiset lainanlyhennykset ovat noin 7,5 M€. Yhtiön kokonaislainasaldo 31.12.2025 oli sisältäen seuraavan vuoden lyhennykset 152,6 M€.

Pitkäaikaisia lainoja lyhennettiin tilikaudella velkakirjaehtojes mukaisesti 5,7 M€. (ed. 6,2 M€). Ylimääräisiä lainanlyhennyksiä ei tehty (ed. 0,3 M€).

Pitkäaikaisien lainojen korkokulut -ja muut rahoituskulut olivat 3,8 M€ (ed. 3,9 M€).

Liikevaihto oli 19,1 M€. Liikevaihto laski 178 T€ edelliseen vuoteen. Liikevoitoksi muodostui 4,5 M€.

Tulos ennen poistoja oli 4,0 M€ ja omavaraisuusaste 31.12.2025 oli 9 % (edellinen vuosi 8,9 %).

## Poistot, asuintalovaraus, aktivoinnit ja tulos

**Poistosuunnitelma** vastaa EVL:n mukaisia enimmäispoistomääriä lukuun ottamatta rakennuksia, jotka poistetaan vaikutusaikanaan. Poistojen määrä oli 4,0 M€ (edellinen vuosi 4,0 M€).

### Asuintalovaraus

Asuintalovarausta purettiin 1,5 M€ ja kirjattiin lisää 2,2 M€ (6,4 €/v/m<sup>2</sup>) 31.12.2025. Asuintalovarauksen lisäys oli 0,7 M€. Yhteensä asuintalovarausta on kirjattu 11,8 M€ (9,7 €/m<sup>2</sup>/v).

### Tilikauden tulos

Tilikauden voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 0,7 M€. Asuintalovarausta kirjattiin lisää 0,7 M€. Tulokseksi muodostui siten +21,02 €.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiön voitonjakokelpoiset varat jätetään taseeseen.

**Aktivoituja** hankintoja tehtiin 12,0 M€:n arvosta.

Aktivoitujen hankintojen olennaisin osa on kohdistunut uudishankkeen valmistumiseen, huoneistojen perusparannuksiin sekä kiinteistöjen julkisivu- ja vesikattojen perusparantamiseen.

### Rahoituksellinen asema ja tase / 31.12.2025

Rahavarat 1.1.2025 olivat 3 677 346,66 € ja 31.12.2025 2 421 635,10 €.

**Taseen** loppusumma 31.12.2025 oli 170 911 124,52 €.

## VAKUUTUKSET

Yhtiön omistuksessa olevat rakennukset on vakuutettu kiinteistön täysarvovakuutuksella vakuutusyhtiö Protectorissa. Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuuvakuutus on DUAL Finland Oy:ssä. TEL-vakuutus ja ryhmähenkivakuutus ovat Kuntien eläkevakuutuksessa ja lakisääteiset työttömyys- ja työtaturmavakuutukset vakuutusyhtiö Protectorissa.

## ASUKASTYYTYVÄISYYS

Asukastyytyväisyystutkimus valmistui joulukuussa 2025. Kyselyssä vastaajia oli jälleen ennätysmäärä 606 (557) vastaajaa ja vastausprosentiksi muodostui 37 % (35 %).

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. Nettosuosittelemisindeksitaso eli Nps on 31 (28).

## Kiinteistökehityshankkeet

Mittarikatu 6:n tontin käyttöä tutkitaan. Auertie 9:n talot on purettu ja tontin kaavakehitystä selvitetään Järvenpään kaupungin kanssa.

## Asunto-osuuskunta Silkki

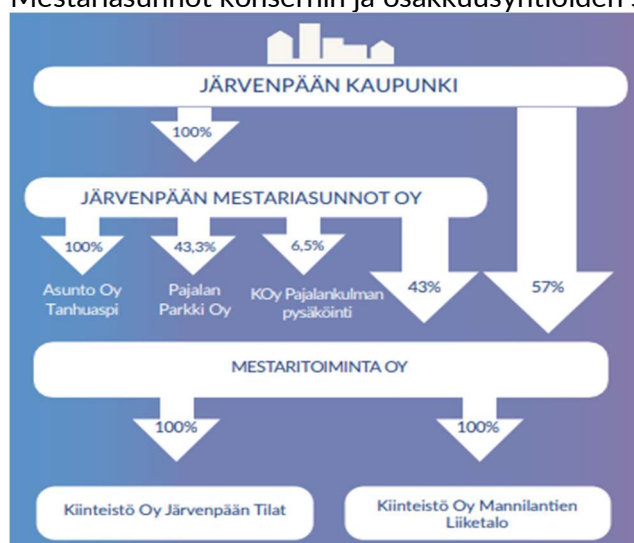
Vuonna 2022 valmistui ensimmäinen asunto-osuuskunta Silkin talo Harjutie 15 c. Osuuskuntamallissa on kyse vuokra- ja omistusasumisen välimuodosta ja vaihtoehdosta, joka tarjoaa pysyvästi kohtuuhintaisia asuntoja, joissa asukkailla on päätösvalta ja vastuu omasta asumisestaan. Mahdollisen seuraavan asunto-osuuskuntamuotoisen hankkeen toteuttamista tutkitaan yhteistyössä kaupungin kanssa. Järvenpään Mestariasunnot Oy on Silkin perustajaosakas.

## KONSERNI JÄRVENPÄÄN MESTARISSUNNOT OY

### Emoyhteisö

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

Mestariasunnot konsernin 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.

**Mestari-toiminta 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 57 kiinteistöstä. Kukin kiinteistö muodostaa oman vuokranmääritysyksikön, joiden asuntomäärä on yhteensä 2125 asuntoa.

## Taloudellisen aseman ja tuloksen arviointi

| Mestariasunnot konserni                         | 2025             | 2024             |
|---|------------------|------------------|
| Liikevaihto                                     | 19 113 019,63 €  | 19 291 222,38 €  |
| Liikevoitto                                     | 4 452 732,40 €   | 4 475 830,06 €   |
| Tulos ennen poistoja                            | 4 640 889,87 €   | 4 377 700,64 €   |
| Poistot   | 4 030 645,19 €   | 3 975 693,21 €   |
| Voitto / tappio ennen tilip. siirtoja ja veroja | 757 094,40 €     | 515 406,15 €     |
| Oma pääoma                                      | 14 281 901,51 €  | 13 671 656,83 €  |
| Saadut ennakot                                  | 328 311,47 €     | 314 386,92 €     |
| Taseen loppusumma                               | 172 383 079,46 € | 166 040 866,58 € |

| Mestariasunnot konserni                                | 2025    | 2024    |
|--|---------|---------|
| Liikevaihdon kasvu %                                   | -0,90 % | 0,14 %  |
| Liikevoitto % / LV                                     | 23,30 % | 23,20 % |
| Tulos ennen poistoja % / LV                            | 24,28 % | 22,69 % |
| Poistot % / taseen loppusumma                          | 2,34 %  | 2,39 %  |
| Voitto / Tappio % / LV                                 | 3,96 %  | 2,08 %  |
| Omavaraisuusaste % (100* oma pääoma/taseen loppusumma) | 8,28 %  | 8,24 %  |
| SIPO (liikevoitto/tase)                                | 2,58 %  | 0,03 %  |

## Tilikauden tulos

Mestariasunnot konsernin tilikauden voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 757 094,40 €. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiön voitonjakokelpoiset varat jätetään omaan pääomaan.

## Rahoituksellinen asema ja tase

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Aktivoidut hankinnat              | +12 056 138 €  |
| Tilikauden aikana nostetut lainat | - 11 656 808 € |

Konsernin rahavarat olivat 2 571 037,88 €/31.12.2025. Konsernitilin saldo 2 118 501,25 €. Konsernitaseen loppusumma 31.12.2025 oli 172 383 079,46 €.

## Olenaiset tapahtumat tilikauden aikana

Toiminta on ollut suunnitelman mukaista. Käyttöaste oli tilikauden lopussa 88,92 %, joka on alentunut edellisestä (94,9 %) vuodesta.

Rahoituskulujen kasvua sekä Järvenpään vuokra-asuntojen ylitarjonnasta johtunutta osittaista vajaakäyttöä on paikattu vuokrankorotuksin sekä hoitokulujen säästötoimilla, joita on saatu mm. aktiivisilla hankintakilpailutuksilla, joita on toteutettu yhteistyössä Mestaritoiminnan kanssa.

Henkilöstön työtyytyväisyys on erittäin hyvällä tasolla ja asukastyytyväisyys on pysynyt hyvällä tasolla.

## Arvio tulevasta kehityksestä

Järvenpään vuokra-asuntojen määrä kasvoi merkittävästi viimeisten vuosien aikana, joka johti vuokra-asuntojen ylitarjontaan. Vuokranmääritys vuodelle 2026 tehtiin asuinalueittain vastaamaan paremmin kysyntää. Käyttöasteen nousu takaisin hyvälle tasolle odotetaan kestävän aiemmin arvioitua kauemmin.

Liikevaihto tulee kasvamaan vuokrantarkistuksen myötä, jossa on otettu huomioon asuntojen tyhjäkäyttö. Asuntotuotantoa toteutetaan vain tarpeeseen ja samanaikaisesti tutkitaan vuokra-asuntokeskittymien tulevaisuutta, tämä voi tarkoittaa joistakin kiinteistöistä luopumista. Omaisuudesta luopuminen vähentää kustannuksia, vapauttaa pääomia tehokkaampaan käyttöön ja parantaa asuntojen käyttöastetta.

## Asukastyytyväisyys

Asukastyytyväisyystutkimus valmistui joulukuussa 2025. Kyselyssä vastaajia oli jälleen ennätysmäärä 606 (557) vastaajaa ja vastausprosentiksi muodostui 37 % (35 %).

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 31 (28).

## Kiinteistöjen kunnossapidon ja perusparannukset

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

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

## Viestintä- ja markkinointi

Aktiivinen ja ajantasainen viestintä- ja markkinointi monikanavaisuutta hyödyntäen on toimintatapamme.

## Verkostoituminen ja kehystoiminta

Verkostoituminen ja edunvalvonta tapahtuu pääosin KOVA ry:n jäsenyyden kautta. Osallistumme tarpeen mukaan Kova ry:n järjestämiin koulutus- ja muihin tapahtumiin.

Olemassa olevaa kiinteistökantaa kehitetään mm. uudelleen kaavoittamalla ja energiatehokkuushankkeilla.

## TALOUSARVIOVERTAILU

|  | Toteutunut<br>1.1. - 31.12.2025 | Budjetti             | Ero                  | Tot.%        |
|--|---------------------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| <b>LIKEVAIHTO</b>  |                                 |                      |                      |              |
| Vuokrat yhteensä   | 21.118.594,34                   | 20.787.065,42        | 331.528,92           | 101,6        |
| Käyttökorvaukset yhteensä                                    | 790.986,00                      | 847.500,00           | -56.514,00           | 93,3         |
| Suoritettavat arvonlisäverot kiinteistön tuotoista           | -574.506,64                     | -494.262,62          | -80.244,02           | 116,2        |
| Tyhjäkäyttö  | -2.243.624,31                   | -1.000.000,00        | -1.243.624,31        | 224,4        |
| Muu liikevaihto  | 21.570,24                       |                      |                      |              |
| <b>LIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>                                   | <b>19.113.019,63</b>            | <b>20.140.302,80</b> | <b>-1.027.283,17</b> | <b>94,9</b>  |
| Muut kiinteistöön tuotot yhteensä                            | 285.826,27                      | 165.000,00           | 120.826,27           | 173,2        |
| <b>Henkilöstökulut</b>                                       |                                 |                      |                      |              |
| Palkat ja palkkiot yhteensä                                  | -968.118,12                     | -892.000,00          | -76.118,12           | 108,5        |
| Henkilösivukulut   |                                 |                      |                      |              |
| Eläkekulut   | -152.590,59                     | -151.000,00          | -1.590,59            | 101,1        |
| Muut henkilösivukulut yhteensä                               | -50.272,25                      | -54.000,00           | 3.727,75             | 93,1         |
| Henkilösivukulut yhteensä                                    | -202.862,84                     | -205.000,00          | 2.137,16             | 99,0         |
| Henkilöstökulut yhteensä                                     | -1.170.980,96                   | -1.097.000,00        | -73.980,96           | 106,7        |
| <b>Poistot ja arvonalentumiset</b>                           |                                 |                      |                      |              |
| Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä                       | -4.030.645,19                   | -5.538.557,67        | 1.507.912,48         | 72,8         |
| Poistot ja arvonalentumiset yhteensä                         | -4.030.645,19                   | -5.538.557,67        | 1.507.912,48         | 72,8         |
| <b>Muut kulut</b>  |                                 |                      |                      |              |
| Kiinteistön muut hoitokulut                                  |                                 |                      |                      |              |
| Hallinto yhteensä  | -612.076,59                     | -657.000,00          | 44.923,41            | 93,2         |
| Käyttö ja huolto yhteensä                                    | -987.236,49                     | -1.157.807,34        | 170.570,85           | 85,3         |
| Ulkoalueiden huolto yhteensä                                 | -505.269,37                     | -478.028,94          | -27.240,43           | 105,7        |
| Siivous yhteensä   | -586.993,23                     | -657.000,00          | 70.006,77            | 89,3         |
| Lämmitys   | -1.416.905,16                   | -1.426.000,00        | 9.094,84             | 99,4         |
| Vesi ja jätevesi   | -816.018,28                     | -817.000,00          | 981,72               | 99,9         |
| Sähkö ja kaasu yhteensä                                      | -787.436,03                     | -936.487,95          | 149.051,92           | 84,1         |
| Jätehuolto yhteensä  | -371.994,94                     | -443.000,00          | 71.005,06            | 84,0         |
| Vahinkovakuutukset yhteensä                                  | -266.162,12                     | -273.000,00          | 6.837,88             | 97,5         |
| Vuokrat yhteensä   | -324.241,69                     | -247.000,00          | -77.241,69           | 131,3        |
| Kiinteistövero   | -764.532,28                     | -786.000,00          | 21.467,72            | 97,3         |
| Korjaukset yhteensä  | -2.209.395,65                   | -2.400.000,00        | 190.604,35           | 92,1         |
| Muut hoitokulut  |                                 |                      |                      |              |
| Muut hoitokulut  | -54.100,57                      | -114.570,69          | 60.470,12            | 47,2         |
| Vähennettävät arvonlisäverot                                 | 108.277,57                      | 203.988,37           | -95.710,80           | 53,1         |
| Muut hoitokulut yhteensä                                     | 54.177,00                       | 89.417,68            | -35.240,68           | 60,6         |
| Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä                         | -9.594.084,83                   | -10.188.906,55       | 594.821,72           | 94,2         |
| Luottotappiot yhteensä                                       | -143.848,82                     | -197.000,00          | 53.151,18            | 73,0         |
| Muut kulut yhteensä  | -9.737.933,65                   | -10.385.906,55       | 647.972,90           | 93,8         |
| <b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>                                  | <b>4.459.286,10</b>             | <b>3.283.838,58</b>  | <b>1.175.447,52</b>  | <b>135,8</b> |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>                              |                                 |                      |                      |              |
| Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä                       | 37.728,59                       | 59.000,00            | -21.271,41           | 63,9         |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä                    | -3.763.257,05                   | -4.218.036,19        | 454.779,14           | 89,2         |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä                            | -3.725.528,46                   | -4.159.036,19        | 433.507,73           | 89,6         |
| <b>VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA</b> | <b>733.757,64</b>               | <b>-875.197,61</b>   | <b>1.608.955,25</b>  | <b>-83,8</b> |
| Tilinpäätössiirrot   |                                 |                      |                      |              |
| Vapaaehtoisten varausten muutos yhteensä                     | -733.608,62                     | 0,00                 | -733.608,62          |              |
| Tilinpäätössiirrot yhteensä                                  | -733.608,62                     | 0,00                 | -733.608,62          |              |
| Tuloverot  | -128,00                         |                      |                      |              |
| <b>TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)</b>                           | <b>21,02</b>                    | <b>-875.197,61</b>   | <b>875.218,63</b>    | <b>0,0</b>   |

## TULOSLASKELMA

|  | 1.1. - 31.12.2025    | 1.1. - 31.12.2024    |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>LIIVEVAIHTO</b>   |                      |                      |
| Vuokrat  | 21.118.594,34        | 20.469.244,65        |
| Käyttökorvaukset   | 790.986,00           | 808.632,50           |
| Suoritettavat arvonnalisäverot kiinteistön tuotoista         | -574.506,64          | -517.658,99          |
| Tyhjäkäyttö  | -2.243.624,31        | -1.488.392,64        |
| Muu liikevaihto  | 21.570,24            | 19.396,86            |
| <b>LIIVEVAIHTO YHTEENSÄ</b>                                  | <b>19.113.019,63</b> | <b>19.291.222,38</b> |
| Muut kiinteistön tuotot                                      | 285.826,27           | 265.954,84           |
| Henkilöstökulut  |                      |                      |
| Palkat ja palkkiot   | -968.118,12          | -782.493,80          |
| Henkilösivukulut   |                      |                      |
| Eläkekulut   | -152.590,59          | -134.716,78          |
| Muut henkilösivukulut  | -50.272,25           | -35.075,39           |
| Henkilösivukulut yhteensä                                    | -202.862,84          | -169.792,17          |
| Henkilöstökulut yhteensä                                     | -1.170.980,96        | -952.285,97          |
| Poistot ja arvonalentumiset                                  |                      |                      |
| Suunnitelman mukaiset poistot                                | -4.030.645,19        | -3.975.693,21        |
| Poistot ja arvonalentumiset yhteensä                         | -4.030.645,19        | -3.975.693,21        |
| Muut kulut   |                      |                      |
| Kiinteistön muut hoitokulut                                  |                      |                      |
| Hallinto   | -612.076,59          | -601.602,01          |
| Käyttö ja huolto   | -987.236,49          | -1.125.593,35        |
| Ulkoalueiden huolto  | -505.269,37          | -585.175,98          |
| Siivous  | -586.993,23          | -637.462,29          |
| Lämmitys   | -1.416.905,16        | -1.427.448,48        |
| Vesi ja jätevesi   | -816.018,28          | -789.012,97          |
| Sähkö ja kaasu   | -787.436,03          | -862.925,13          |
| Jätehuolto   | -371.994,94          | -422.369,69          |
| Vahinkovakuutukset   | -266.162,12          | -255.425,64          |
| Vuokrat  | -324.241,69          | -242.594,01          |
| Kiinteistövero   | -764.532,28          | -741.986,01          |
| Korjaukset   | -2.209.395,65        | -2.333.119,78        |
| Muut hoitokulut  |                      |                      |
| Muut hoitokulut  | -54.100,57           | -82.142,84           |
| Vähennettävät arvonnalisäverot                               | 108.277,57           | 159.968,58           |
| Muut hoitokulut yhteensä                                     | 54.177,00            | 77.825,74            |
| Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä                         | -9.594.084,83        | -9.946.889,60        |
| Luottotappiot  | -143.848,82          | -212.624,98          |
| Muut kulut yhteensä  | -9.737.933,65        | -10.159.514,58       |
| <b>LIIVEVOITTO (-TAPPIO)</b>                                 | <b>4.459.286,10</b>  | <b>4.469.683,46</b>  |
| Rahoitustuotot ja -kulut                                     |                      |                      |
| Muut korko- ja rahoitustuotot                                | 37.728,59            | 80.480,10            |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut                             | -3.763.257,05        | -3.948.169,95        |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä                            | -3.725.528,46        | -3.867.689,85        |
| <b>VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA</b> | <b>733.757,64</b>    | <b>601.993,61</b>    |
| Tilinpäätössiirrot   |                      |                      |
| Veroperusteisten varausten muutos                            | -733.608,62          | -566.993,61          |
| Tilinpäätössiirrot yhteensä                                  | -733.608,62          | -566.993,61          |
| Tuloverot  | -128,00              |                      |
| <b>TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)</b>                           | <b>21,02</b>         | <b>35.000,00</b>     |

## TASE

|   | 31.12.2025            | 31.12.2024            |
|---|-----------------------|-----------------------|
| VASTAAVAA   |                       |                       |
| PYSYVÄT VASTAAVAT   |                       |                       |
| Aineettomat hyödykkeet                                      |                       |                       |
| Muut pitkävaikutteiset menot                                |                       | 2.741,86              |
| Aineettomat hyödykkeet yhteensä                             |                       | 2.741,86              |
| Aineelliset hyödykkeet                                      |                       |                       |
| Maa-alueet  | 12.016.082,06         | 12.016.082,06         |
| Liittymismaksut   | 2.053.185,64          | 2.016.300,89          |
| Rakennukset ja rakennelmat                                  | 144.517.136,81        | 136.263.507,94        |
| Koneet ja kalusto   | 515.813,67            | 394.532,94            |
| Muut aineelliset hyödykkeet                                 | 152.880,66            | 180.672,07            |
| Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat / perusparannukset | 6.291.746,29          | 7.119.351,15          |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä                             | 165.546.845,13        | 157.990.447,05        |
| Sijoitukset   |                       |                       |
| Muut osakkeet ja osuudet                                    | 2.114.452,93          | 2.114.452,93          |
| Muut saamiset   | 634,40                | 634,40                |
| Sijoitukset yhteensä  | <u>2.115.087,33</u>   | <u>2.115.087,33</u>   |
| PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ                                  | 167.661.932,46        | 160.108.276,24        |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT   |                       |                       |
| Saamiset  |                       |                       |
| Pitkäaikaiset saamiset                                      |                       |                       |
| Lainasaamiset   | 438.000,00            | 450.000,00            |
| Pitkäaikaiset saamiset yhteensä                             | 438.000,00            | 450.000,00            |
| Lyhytaikaiset saamiset                                      |                       |                       |
| Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)              | 301.036,73            | 257.723,37            |
| Lainasaamiset   | 12.000,00             | 10.000,00             |
| Siirtosaamiset  | 76.520,23             | 37.375,00             |
| Lyhytaikaiset saamiset yhteensä                             | 389.556,96            | 305.098,37            |
| Saamiset yhteensä   | 827.556,96            | 755.098,37            |
| Rahat ja pankkisaamiset                                     | <u>2.421.635,10</u>   | <u>3.677.346,66</u>   |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ                                | 3.249.192,06          | 4.432.445,03          |
| VASTAAVAA YHTEENSÄ  | <u>170.911.124,52</u> | <u>164.540.721,27</u> |

## TASE

|  | 31.12.2025            | 31.12.2024            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>VASTATTAVAA</b>                           |                       |                       |
| <b>OMA PÄÄOMA</b>                            |                       |                       |
| 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)      | 338.073,39            | 303.073,39            |
| Tilikauden voitto (-tappio)                  | 21,02                 | 35.000,00             |
| <b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>                   | <u>3.603.605,17</u>   | <u>3.603.584,15</u>   |
| <br>   |                       |                       |
| <b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>          |                       |                       |
| Asuintalovaraukset                           | 11.837.082,85         | 11.103.474,23         |
| <b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ</b> | <u>11.837.082,85</u>  | <u>11.103.474,23</u>  |
| <br>   |                       |                       |
| <b>VIERAS PÄÄOMA</b>                         |                       |                       |
| Pitkäaikainen vieras pääoma                  |                       |                       |
| Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)   | 139.499.675,07        | 135.380.935,17        |
| Eläkelainat (pitkäaikaiset)                  | 675.664,19            | 755.164,19            |
| Tertiärlainat                                | 4.990.986,04          | 4.990.986,04          |
| Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä         | 145.166.325,30        | 141.127.085,40        |
| Lyhytaikainen vieras pääoma                  |                       |                       |
| Lainat rahoituslaitoksilta                   | 7.454.659,52          | 5.548.678,02          |
| Saadut ennakot                               | 328.311,47            | 314.386,92            |
| Ostovelat                                    | 1.331.806,39          | 1.650.306,57          |
| Muut velat                                   | 279.810,05            | 331.780,79            |
| Siirtovelat                                  | 909.523,77            | 861.425,19            |
| Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä         | <u>10.304.111,20</u>  | <u>8.706.577,49</u>   |
| <b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>                | <u>155.470.436,50</u> | <u>149.833.662,89</u> |
| <b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>                  | <u>170.911.124,52</u> | <u>164.540.721,27</u> |

## KONSERNIN TULOSLASKELMA

|  | 1.1. - 31.12.2025    | 1.1. - 31.12.2024     |
|--|----------------------|-----------------------|
| <b>LIIKEVAIHTO</b>   |                      |                       |
| Vuokrat  | 19.148.332,21        | 19.234.544,50         |
| Käyttökorvaukset   | 517.623,82           | 554.940,01            |
| Suoritettavat arvonnalisäverot kiinteistön tuotoista         | -574.506,64          | -517.658,99           |
| Muu liikevaihto  | 21.570,24            | 19.396,86             |
| <b>LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>                                  | <b>19.113.019,63</b> | <b>19.291.222,38</b>  |
| <b>Muut kiinteistön tuotot</b>                               | <b>285.826,27</b>    | <b>265.954,84</b>     |
| <b>Henkilöstökulut</b>                                       |                      |                       |
| Palkat ja palkkiot   | -968.325,05          | -782.697,52           |
| Henkilösivukulut   |                      |                       |
| Eläkekulut   | -152.590,59          | -134.716,78           |
| Muut henkilösivukulut  | -50.272,25           | -35.075,39            |
| Henkilösivukulut yhteensä                                    | -202.862,84          | -169.792,17           |
| <b>Henkilöstökulut yhteensä</b>                              | <b>-1.171.187,89</b> | <b>-952.489,69</b>    |
| <b>Poistot ja arvonalentumiset</b>                           |                      |                       |
| Suunnitelman mukaiset poistot                                | -4.030.645,19        | -3.975.693,21         |
| <b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>                  | <b>-4.030.645,19</b> | <b>-3.975.693,21</b>  |
| <b>Muut kulut</b>  |                      |                       |
| <b>Kiinteistön muut hoitokulut</b>                           |                      |                       |
| Hallinto   | -614.417,18          | -603.872,72           |
| Käyttö ja huolto   | -994.260,62          | -1.132.824,57         |
| Ulkoalueiden hoito   | -510.011,61          | -591.399,29           |
| Siivous  | -595.363,38          | -646.503,64           |
| Lämmitys   | -1.458.117,77        | -1.467.025,45         |
| Vesi ja jätevesi   | -821.728,72          | -796.368,37           |
| Sähkö ja kaasu   | -792.185,08          | -868.393,93           |
| Jätehuolto   | -376.629,33          | -427.066,36           |
| Vahinkovakuutukset   | -267.648,35          | -256.764,82           |
| Vuokrat  | -98.236,28           | -120.438,63           |
| Kiinteistövero   | -775.063,97          | -750.955,88           |
| Korjaukset   | -2.350.546,31        | -2.356.301,55         |
| Muut hoitokulut  | 53.777,00            | 77.375,93             |
| <b>Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä</b>                  | <b>-9.600.431,60</b> | <b>-9.940.539,28</b>  |
| Luottotappiot  | -143.848,82          | -212.624,98           |
| <b>Muut kulut yhteensä</b>                                   | <b>-9.744.280,42</b> | <b>-10.153.164,26</b> |
| <b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>                                 | <b>4.452.732,40</b>  | <b>4.475.830,06</b>   |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>                              |                      |                       |
| Korkotuotot  | 20.343,59            | 26.950,10             |
| Muut rahoitustuotot  | 17.385,00            | 18.485,00             |
| Pääomavastikkeet   | 0,01                 |                       |
| Muut korkokulut  |                      | -0,22                 |
| Korkokulut   | -3.634.044,43        | -3.812.894,85         |
| Muut rahoituskulut   | -138.908,73          | -152.858,95           |
| Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta                              | 39.586,56            | -40.105,21            |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>                     | <b>-3.695.638,00</b> | <b>-3.960.423,91</b>  |
| <b>Voitto ( -tappio) ennen satunnaisia eriä</b>              | <b>757.094,40</b>    | <b>515.406,15</b>     |
| <b>VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA</b> | <b>757.094,40</b>    | <b>515.406,15</b>     |
| <b>Tilinpäätössiirrot</b>                                    |                      |                       |
| Asuintalovarauksen muutos                                    |                      |                       |
| <b>Tilinpäätössiirrot yhteensä</b>                           |                      |                       |
| <b>Tuloverot</b>   | <b>-146.849,72</b>   | <b>-113.398,72</b>    |
| <b>Tilikauden voitto/tappio</b>                              | <b>610.244,68</b>    | <b>402.007,43</b>     |

## KONSERNIN TASE

|  | 31.12.2025            | 31.12.2024            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>VASTAAVAA</b>                               |                       |                       |
| <b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>                       |                       |                       |
| Aineettomat hyödykkeet                         |                       |                       |
| Muut pitkävaikutteiset menot                   |                       | 2.741,86              |
| Aineettomat hyödykkeet yhteensä                |                       | 2.741,86              |
| Aineelliset hyödykkeet                         |                       |                       |
| Maa-alueet                                     | 12.244.172,81         | 12.244.172,81         |
| Liittymismaksut                                | 2.063.042,20          | 2.026.157,45          |
| Rakennukset ja rakennelmat                     | 146.034.187,50        | 137.780.558,63        |
| Koneet ja kalusto                              | 533.017,57            | 411.736,84            |
| Muut aineelliset hyödykkeet                    | 152.880,66            | 180.672,07            |
| Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat       | 6.291.746,29          | 7.119.351,15          |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä                | 167.319.047,03        | 159.762.648,95        |
| Sijoitukset                                    |                       |                       |
| Muut osakkeet ja osuudet                       | 1.688.595,74          | 1.649.009,18          |
| Muut saamiset                                  | 634,40                | 634,40                |
| Sijoitukset yhteensä                           | 1.689.230,14          | 1.649.643,58          |
| <b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>              | <u>169.008.277,17</u> | <u>161.415.034,39</u> |
| <b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>                     |                       |                       |
| Saamiset                                       |                       |                       |
| Pitkäaikaiset saamiset                         |                       |                       |
| Lainasaamiset                                  | 438.000,00            | 450.000,00            |
| Pitkäaikaiset saamiset yhteensä                | 438.000,00            | 450.000,00            |
| Lyhytaikaiset saamiset                         |                       |                       |
| Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset) | 301.036,73            | 257.723,37            |
| Lainasaamiset                                  | 12.000,00             | 10.000,00             |
| Siirtosaamiset                                 | 52.727,68             | 37.375,00             |
| Lyhytaikaiset saamiset yhteensä                | 365.764,41            | 305.098,37            |
| Saamiset yhteensä                              | 803.764,41            | 755.098,37            |
| Rahat ja pankkisaamiset                        | 2.571.037,88          | 3.870.733,82          |
| <b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>            | <u>3.374.802,29</u>   | <u>4.625.832,19</u>   |
| <b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>                      | <u>172.383.079,46</u> | <u>166.040.866,58</u> |
|  | -----                 | -----                 |
| <b>TASE</b>                                    | <b>31.12.2025</b>     | <b>31.12.2024</b>     |
| <b>VASTATTAVAA</b>                             |                       |                       |
| <b>OMA PÄÄOMA</b>                              |                       |                       |
| 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)        | 10.406.146,07         | 10.004.138,64         |
| Tilikauden voitto (-tappio)                    | 610.244,68            | 402.007,43            |
| <b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>                     | <u>14.281.901,51</u>  | <u>13.671.656,83</u>  |
| <b>VIERAS PÄÄOMA</b>                           |                       |                       |
| Pitkäaikainen vieras pääoma                    |                       |                       |
| Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)     | 139.652.718,53        | 135.610.500,37        |
| Eläkelainat (pitkäaikaiset)                    | 675.664,19            | 755.164,19            |
| Tertiäärilainat                                | 4.990.986,04          | 4.990.986,04          |
| Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä           | 145.319.368,76        | 141.356.650,60        |
| Lyhytaikainen vieras pääoma                    |                       |                       |
| Lainat rahoituslaitoksilta                     | 7.531.181,26          | 5.625.199,76          |
| Saadut ennakot                                 | 328.311,47            | 314.386,92            |
| Ostovelat                                      | 1.363.587,28          | 1.657.209,02          |
| Muut velat                                     | 279.810,05            | 331.780,79            |
| Siirtovelat                                    | 3.278.919,13          | 3.083.982,66          |
| Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä           | 12.781.809,19         | 11.012.559,15         |
| <b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>                  | <u>158.101.177,95</u> | <u>152.369.209,75</u> |
| <b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>                    | <u>172.383.079,46</u> | <u>166.040.866,58</u> |
|  | -----                 | -----                 |

## 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.

#### Kirjanpitoasetuksen 2.7b §:n mukaiset lähipiiriliiketoimet

Järvenpään Mestariasunnot Oy on Järvenpään kaupungin In-house asemassa oleva yhtiö. Järvenpään Mestariasunnot Oy:llä on siten toimintansa tarkoituksen vuoksi keskinäisiä transaktioita myös sisaryhtiöiden kanssa. Sisaryhtiöiden kanssa toteutetut transaktiot ovat toteutettu markkinaehtoisesti.

| Vastapuoli          | Ostot        | Myynnit   |
|---------------------|--------------|-----------|
| Järvenpään kaupunki | 382 812,29   | 0,00      |
| Järvenpään vesi     | 820 239,94   | 0,00      |
| Mestari toiminta Oy | 1 600 425,54 | 20 815,00 |

### KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

### TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

#### Päätyneen ja edellisen tilikauden tietojen keskinäinen vertailukelpoisuus

Tulokset ovat vertailukelpoisia tilinpäätökseen 31.12.2024

### Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty ja yhdistetty tytäryhtiö ja osakkuusyhtiöt.

Osakkuusyhtiö Mestaritoiminta Oy:n tulos oli 89 117,59 € (43 %), joka on yhdistelty konsernitilinpäätökseen  
Osakkuusyhtiö Pajalan Parkki Oy:n tulos oli 2 923,11 € (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 531 697,85 €.

### Muutokset konsernirakenteessa

Konsernirakenteessa ei ole muutoksia vuonna 2025

### Sisäiset liiketapahtumat ja katteet

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat on eliminoitu.

### Tuloksen vertailukelpoisuus

Tilikauden luvut ovat vertailukelpoiset tilikauden lukuihin 1.1.2024-31.12.2024.

### 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      |               |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                      | 2025          | 2024          | 2025          | 2024          |
| Toimialoittainen jakauma             |               |               |               |               |
| Vuokra-asuntojen omistus ja hallinta | 19 113 019,63 | 19 291 222,38 | 19 113 019,63 | 19 291 222,38 |
| Yhteensä                             | 19 113 019,63 | 19 291 222,38 | 19 113 019,63 | 19 291 222,38 |

|                            |            |            |            |            |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Liiketoiminnan muut tuotot | 285 826,27 | 265 954,84 | 285 826,27 | 265 954,84 |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|

|                 | Emoyhtiö |      | Konserni |      |
|-----------------|----------|------|----------|------|
|                 | 2025     | 2024 | 2025     | 2024 |
| Toimihenkilöitä | 15       | 14   | 15       | 14   |
| Työntekijöitä   |          |      |          |      |
| Yhteensä        | 15       | 14   | 15       | 14   |

| Henkilöstökulut      |              |              |              |              |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                      | Emoyhtiö     |              | Konserni     |              |
|                      | 2025         | 2024         | 2025         | 2024         |
| Palkat ja palkkiot   | 1 029 854,55 | 830 788,11   | 1 030 061,48 | 830 991,83   |
| Eläkekulut           | 152 590,59   | 134 716,78   | 152 590,59   | 134 716,78   |
| Henkilösivukulut     | 50 272,25    | 35 075,39    | 50 272,25    | 35 075,39    |
| Yhteensä             | 1 232 717,39 | 1 000 580,28 | 1 232 924,32 | 1 000 784,00 |
| Palkkojen aktivointi | 61 736,43    | 48 294,31    | 61 736,43    | 48 294,31    |
|                      | 1 170 980,96 | 952 285,97   | 1 171 187,89 | 952 489,69   |

| Poistot- ja arvonalennukset      |              |              |              |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                  | Emoyhtiö     |              | Konserni     |              |
|                                  | 2025         | 2024         | 2025         | 2024         |
| Poistot                          | 4 030 645,19 | 3 975 693,21 | 4 030 645,19 | 3 975 693,21 |
| Yhteensä                         | 4 030 645,19 | 3 975 693,21 | 4 030 645,19 | 3 975 693,21 |
| Maksut tilintarkastustoimistolle | 19 422,72    | 15 750,86    | 20 529,63    | 16 848,26    |

**Rahoitustuotot ja kulut**

|                                       | Emoyhtiö     |              | Konserni     |              |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                       | 2025         | 2024         | 2025         | 2024         |
| Muut- korko ja rahoitustuotot         | 37 728,59    | 45 435,10    | 37 728,60    | 45 435,10    |
| Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta       |              |              | 39 586,56    | -40 105,21   |
| Saadut osingot                        | 0,00         | 35 045,00    |              |              |
| Korkotuotot yhteensä                  | 37 728,59    | 80 480,10    | 77 315,16    | 5 329,89     |
| <br>                                  |              |              |              |              |
| Korkokulut rahalaitoslainoista        | 3 422 280,43 | 3 592 688,56 | 3 431 632,15 | 3 609 928,05 |
| Korkokulut tertiärlainoista           | 202 412,28   | 202 966,80   | 202 412,28   | 202 966,80   |
| Lainojen takausprovisio               | 133 373,67   | 142 669,06   | 133 718,01   | 142 987,08   |
| Muut rahoituskulut                    | 5 190,67     | 9 871,87     | 5 190,72     | 9 871,87     |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut yht. | 3 763 257,05 | 3 948 196,29 | 3 772 953,16 | 3 965 753,80 |
| Rahoitustuotot ja kulut yhteensä      | 3 725 528,46 | 3 867 716,19 | 3 695 638,00 | 3 960 423,91 |

**Tuloverot**

|                                | Konserni   |            |
|--------------------------------|------------|------------|
|                                | 2025       | 2024       |
| Laskennallisen verovelanmuutos | 146 721,72 | 113 398,72 |
| Yhteensä                       | 146 721,72 | 113 398,72 |

**TASEEN LIITETIEDOT**

**Pysyvät vastaavat**

|                                    | Emoyhtiö    |                 | Konserni    |                 |
|------------------------------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|
|                                    | 2025        | 2024            | 2025        | 2024            |
| <b>Aineettomat hyödykkeet</b>      |             |                 |             |                 |
| Muut pitkävaikutteiset menot       |             |                 |             |                 |
| Kirjanpitoarvo 1.1.                | 2 741,86    | 8 297,60        | 2 741,86    | 8 297,60        |
| Lisäys                             | 0,00        | 0,00            | 0,00        | 0,00            |
| Vähennys                           | 0,00        | 0,00            | 0,00        | 0,00            |
| Poisto                             | -2 741,86   | -5 555,74       | -2 741,86   | -5 555,74       |
| Kirjanpitoarvo 31.12               | 0,00        | 2 741,86        | 0,00        | 2 741,86        |
| <b>Aineettomat hyödykkeet yht.</b> | <b>0,00</b> | <b>2 741,86</b> | <b>0,00</b> | <b>2 741,86</b> |

**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     | 2 016 300,89         | 1 951 792,49         | 2 026 157,45         | 1 961 649,05         |
| Lisäys               | 51 009,68            | 64 508,40            | 51 009,68            | 64 508,40            |
| Vähennys             | -14 124,93           |                      | -14 124,93           |                      |
| Kirjanpitoarvo 31.12 | 2 053 185,64         | 2 016 300,89         | 2 063 042,20         | 2 026 157,45         |
|                      | <b>14 069 267,70</b> | <b>14 032 382,95</b> | <b>14 307 215,01</b> | <b>14 270 330,26</b> |

Rakennukset ja rakennelmat(sis. väestös.)

|                      |                |                |                |                |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Hankintameno 1.1     | 135 914 773,97 | 133 188 223,05 | 137 431 824,66 | 134 687 739,85 |
| Lisäys               | 12 063 822,93  | 6 426 535,32   | 12 063 822,93  | 6 444 069,21   |
| Avustukset           | 0,00           | 0,00           | 0,00           | 0,00           |
| Vähennys             | 0,00           | -6 307,31      | 0,00           | -6 307,31      |
| Poisto               | -3 736 495,57  | -3 693 677,09  | -3 736 495,57  | -3 693 677,09  |
| Kirjanpitoarvo 31.12 | 144 242 101,33 | 135 914 773,97 | 145 759 152,02 | 137 431 824,66 |

Rakennuksen koneet ja laitteet

|                      |                       |                       |                       |                       |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Hankintameno 1.1     | 348 733,97            | 440 166,41            | 348 733,97            | 440 166,41            |
| Lisäys               | 17 980,00             | 25 220,00             | 17 980,00             | 25 220,00             |
| Vähennys             | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                  |
| Poisto               | -91 678,50            | -116 652,44           | -91 678,50            | -116 652,44           |
| Kirjanpitoarvo 31.12 | 275 035,47            | 348 733,97            | 275 035,47            | 348 733,97            |
|                      | <b>144 517 136,80</b> | <b>138 990 058,86</b> | <b>146 034 187,49</b> | <b>137 780 558,63</b> |

Koneet ja kalusto (sis. Toimiston koneet ja kalusto)

|                      |             |             |             |             |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Hankintameno 1.1     | 394 532,94  | 360 619,12  | 411 736,84  | 372 943,58  |
| Lisäys               | 293 218,59  | 165 930,34  | 293 218,59  | 170 809,78  |
| Vähennys             | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| Poisto               | -171 937,86 | -132 016,52 | -171 937,86 | -132 016,52 |
| Kirjanpitoarvo 31.12 | 515 813,67  | 394 532,94  | 533 017,57  | 411 736,84  |

Taide-esineet

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

Emoyhtiö

Konserni

|                       | 2025       | 2024       | 2025       | 2024       |
|-----------------------|------------|------------|------------|------------|
| Asfaltointi           |            |            |            |            |
| Hankintameno 1.1.     | 87 791,41  | 103 582,83 | 87 791,41  | 103 582,83 |
| Lisäys                | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
| Poisto                | -15 791,41 | -15 791,42 | -15 791,41 | -15 791,42 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 72 000,00  | 87 791,41  | 72 000,00  | 87 791,41  |

**Salaojitukset**

|                      |            |            |            |            |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|
| Hankintameno 1.1     | 84 000,00  | 96 000,00  | 84 000,00  | 96 000,00  |
| Lisäys               | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
| Poisto               | -12 000,00 | -12 000,00 | -12 000,00 | -12 000,00 |
| Kirjanpitoarvo 31.12 | 72 000,00  | 84 000,00  | 72 000,00  | 84 000,00  |

**Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat**

|                                |                |               |                |               |
|--------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Hankintameno 1.1               | 7 119 351,15   | 4 577 829,04  | 7 119 351,15   | 4 577 829,04  |
| Lisäys                         | 9 775 170,46   | 7 507 196,77  | 9 775 170,46   | 7 507 196,77  |
| Avustukset                     | 0,00           | 0,00          | 0,00           | 0,00          |
| Vähennys (siirto rakennuksiin) | -10 602 775,32 | -4 965 674,66 | -10 602 775,32 | -4 965 674,66 |
| Kirjanpitoarvo 31.12           | 6 291 746,29   | 7 119 351,15  | 6 291 746,29   | 7 119 351,15  |

**Aineelliset hyödykkeet yht.** 165 546 845,12 160 716 997,97 167 319 047,02 159 762 648,95

**Sijoitukset**

**Emoyhtiö**

**Konserni**

2025 2024 2025 2024

|                                   |              |              |              |              |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Muut osakk. osuudet 1.1.          | 2 114 452,93 | 2 037 931,19 | 1 649 009,18 | 1 724 159,39 |
| Lisäys                            | 0,00         | 76 521,74    | 39 586,56    | 111 566,74   |
| Vähennykset                       | 0,00         | 0,00         | 0,00         | -75 150,21   |
| Muut osakk. osuudet 31.12.        | 2 114 452,93 | 2 114 452,93 | 1 688 595,74 | 1 760 575,92 |
| Sisäisten omistusten eliminoinnit |              |              | 0,00         | -111 566,74  |
| Muut osakkeet ja osuudet          |              |              | 1 688 595,74 | 1 649 009,18 |

**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**

2025

2024

**Pajalan Parkki Oy**

Kotipaikka Järvenpää

Mestariasuntojen omistusosuus 43,31 %.

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| Viimeksi laaditun tilinpäätöksen mukainen oma pääoma | 18 408,20 | 15 485,09 |
| Tilikauden voitto(+) tai tappio (-)                  | 2 923,11  | -5 244,92 |

**Mestaritoiminta Oy**

Kotipaikka Järvenpää

Mestariasuntojen omistusosuus 43 %

|   |  |  |              |              |
|---|--|--|--------------|--------------|
| Viimeksi laaditun tilinpäätöksen muk. oma pääoma                |  |  | 4 214 042,45 | 4 101 496,43 |
| Tilikauden voitto (+) tai tappio (-)                            |  |  | 112 546,02   | -65 896,25   |
| Mestari toiminta konsernin oma pääoma                           |  |  | 3 528 661,67 | 3 405 846,59 |
| Mestari toiminta konsernin tilikauden voitto (+) tai tappio (-) |  |  | 122 815,08   | -73.502,94   |

#### Erittely saamisista

|  |            |            |            |            |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Vuokrasaamiset/Myyntisaamiset            | 204 626,36 | 241 797,28 | 204 626,36 | 241 797,28 |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä     | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
| Saamiset Järvenpään kaupunki             | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
| Lainasaamiset Asunto-osuuskunta Silkiltä | 450 000,00 | 460 000,00 | 450 000,00 | 460 000,00 |

#### Siirtosaamisten olennaiset erät

|                            |              |              |              |              |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Alv -saamiset 31.12.       | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         |
| Konsernitilin saldo 31.12. | 2 118 501,25 | 2 516 404,99 | 2 118 501,25 | 2 516 404,99 |

#### TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

| Oman pääoman muutokset    | Emoyhtiö     |              | Konserni     |              |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                           | 2025         | 2024         | 2025         | 2024         |
| <b>Sidottu oma pääoma</b> |              |              |              |              |
| Osakepääoma 1.1./31.12.   |              |              |              |              |
| 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> | 3 265 510,76 | 3 265 510,76 | 3 265 510,76 | 3 265 510,76 |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|

#### Vapaa oma pääoma

|                                |              |              |               |               |
|--------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Edell. tilikausien voittovarot | 338 073,39   | 303 073,39   | 10 406 146,07 | 10 004 138,64 |
| Tilikauden voitto/tappio       | 21,02        | 35 000,00    | 610 244,68    | 402 007,73    |
| <b>Oma pääoma 31.12</b>        | 3 603 605,17 | 3 603 584,15 | 14 281 901,51 | 13 671 656,83 |

#### Voitonjakokelpoiset varat

|                                      | Emoyhtiö   |            |
|--------------------------------------|------------|------------|
|                                      | 2025       | 2024       |
| Tilikauden voitto/tappio             | 21,02      | 35 000,00  |
| Edellisten tilikausien voitto/tappio | 338 073,39 | 303 073,39 |
| <b>Yhteensä</b>                      | 338 094,41 | 338 073,39 |

#### Tilinpäätössiirtojen kertymä

|                 |               |               |
|-----------------|---------------|---------------|
| Asuintalovaraus | 11 837 082,85 | 11 103 474,23 |
|-----------------|---------------|---------------|

**Laskennalliset verovelat**

|   | Konserni     |              |
|---|--------------|--------------|
|   | 2025         | 2024         |
| Laskennallinen verovelka asuintalovaruuksista | 2 367 416,57 | 2 220 694,85 |
| Yhteensä                                      | 2 367 416,57 | 2 220 694,85 |

**Pitkäaikainen vieraspääoma**

**Lainojen määrät luotonantajaryhmittäin 31.12.2025**

|                            | Emoyhtiö          |                   | Konserni          |                   |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                            | 2025              | 2024              | 2025              | 2024              |
|                            | Lainan määrä<br>€ | Lainan määrä<br>€ | Lainan määrä<br>€ | Lainan määrä<br>€ |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 147 516 286,09    | 141 251 408,20    | 147 745 851,29    | 141 557 495,15    |
| Valtiokonttorilainat       | 113 712,69        | 433 369,16        | 113 712,69        | 433 369,16        |
| Tertiäärilainat            | 4 990 986,04      | 4 990 986,04      | 4 990 986,04      | 4 990 986,04      |
| Yhteensä                   | 152 620 984,82    | 146 675 763,40    | 152 850 550,02    | 146 981 850,35    |

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

| Erääntyvät vuodesta 2030 alkaen   | Emoyhtiö       |                | Konserni       |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                   | 2025           | 2024           | 2025           | 2024           |
| Valtiokonttorilta                 | 0,00           | 0,00           | 0,00           | 0,00           |
| Lainat muilta rahoituslaitoksilta | 122 159 383,75 | 112 403 530,18 | 122 159 383,75 | 112 480 051,92 |
| Muut velat                        | 4 990 986,04   | 4 990 986,04   | 4 990 986,04   | 4 990 986,04   |
| Yhteensä                          | 127 150 369,79 | 117 394 516,22 | 127 150 369,79 | 117 471 037,96 |

**Lyhytaikainen vieras pääoma**

|  | Emoyhtiö             |                     | Konserni             |                      |
|--|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
|  | 2025                 | 2024                | 2025                 | 2024                 |
| Lainat rahoituslaitoksilta                                       | 7 410 937,18         | 5 229 021,51        | 7 487 458,92         | 5 305 543,25         |
| Lainat valtiokonttori  | 43 722,34            | 319 656,51          | 43 722,34            | 319 656,51           |
|  | 7 454 659,52         | 5 548 678,02        | 7 531 181,26         | 5 625 199,76         |
| Saadut vuokravakuus sit. Kelasta                                 | 304 866,34           | 359 013,41          | 304 866,34           | 359 013,41           |
| Ostovelkoihin sisältyy Järvenpään kaupungin takausprovisiokulut. |                      |                     |                      |                      |
| Saadut ennakot (vuokraennakot)                                   | 328 311,47           | 314 386,92          | 328 311,47           | 314 386,92           |
| Ostovelat  | 1 331 806,39         | 1 650 306,57        | 1 341 931,98         | 1 657 209,02         |
| Muut velat (saadut vuokravakuudet)                               | 227 305,29           | 250 777,65          | 227 305,29           | 250 777,65           |
| Muut siirtovelat   | 909 523,77           | 861 425,19          | 909 523,77           | 3 415 763,45         |
|  | 2 796 946,92         | 3 077 946,33        | 2 807 072,51         | 5 639 187,04         |
| <b>Yhteensä</b>  | <b>10 251 606,44</b> | <b>8 626 624,35</b> | <b>10 338 253,77</b> | <b>11 264 386,80</b> |

Siirtovelkojen olennaiset erät

|                                |            |            |            |            |
|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Muut velat, arvonnisäverovelka | 53 257,26  | 29 872,52  | 53 257,26  | 29 872,52  |
| Siirtovelat (korkojaksotus)    | 664 795,59 | 678 922,73 | 665 516,85 | 680 085,35 |
| Lomapalkkavelka                | 202 518,39 | 166 522,14 | 202 518,39 | 166 522,14 |

Vastuut ja vakuussitoumukset

|                            | Emoyhtiö              |  | Konserni              |  |
|----------------------------|-----------------------|--|-----------------------|--|
|                            | Lainan määrä          | Niistä kiinnitys-<br>vakuudella olevat | Lainan määrä          | Niistä kiinnitys-<br>vakuudella olevat |
|                            | €                     | €                                      |                       |  |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 147 516 286,09        | 95 255 946,11                          | 147 745 851,29        | 95 485 511,31                          |
| Valtiokonttorilainat       | 113 712,69            | 113 712,69                             | 113 712,69            | 113 712,69                             |
| Tertiäärilainat            | 4 990 986,04          |  | 4 990 986,04          |  |
| <b>Yhteensä</b>            | <b>152 620 984,82</b> | <b>95 369 658,80</b>                   | <b>152 850 550,02</b> | <b>95 599 224,00</b>                   |

Osakepantti, As Oy Tanhuaspi osakkeet 1-45000

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Sitoumukset, josta erityisvakuus vastaa | 920 000,00 | 920 000,00 |
|---|------------|------------|

Vastuut Emoyhtiö

|                                | Laina        | Lainapääoma  | Markkina-<br>arvo 31.12.2025 |
|--------------------------------|--------------|--------------|------------------------------|
| Korkosuojauskset               |              |              |                              |
| Nordea 1673380/2393668 v. 2017 | 2 416 666,66 | 1 750 000,00 | 19 023,00                    |
| Nordea 1829643/2918797 v. 2017 | 1 200 000,00 | 880 000,00   | 21 482,00                    |
| Nordea 1841148/2952832 v. 2017 | 1 720 000,00 | 1 261 333,00 | 31 494,00                    |
| Nordea 1882173/3053342 v.2018  | 1 045 000,00 | 783 750,00   | 24 340,00                    |
| Markkina-arvo 31.12.2025       |              |              | 96 339,00                    |

Korkosuojaus on sidottu lainaan ja se on lainojen lyhennysohjelman mukainen

Korkosuojauskset markkina-arvoa ei ole kirjattu kirjanpitoon

Velkojen vakuudeksi annetut  
kiinnitykset

|   | Emoyhtiö              |                       | Konserni              |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | 2025                  | 2024                  | 2025                  | 2024                  |
| Omien velkojen vakuudeksi<br>annetut kiinnitykset | 163 044 772,47        | 160 744 722,41        | 163 044 772,47        | 160 744 722,41        |
| joista lainaan kiinnitetty                        | 100 630 638,93        | 122 389 282,99        | 100 630 638,93        | 122 389 282,99        |
| joista yhtiön hallussa                            | 35 937 039,20         | 14 068 958,66         | 35 937 039,20         | 14 068 958,66         |
| <b>Kiinnitykset yhteensä</b>                      | <b>136 567 678,13</b> | <b>136 458 241,65</b> | <b>136 567 678,13</b> | <b>136 458 241,65</b> |
| Osakepantit (As Oy Tanhuaspi)                     | 1 200 000,00          | 1 200 000,00          | 1 200 000,00          | 1 200 000,00          |
| joista lainapääomaan kiinnitetty                  | 920 000,00            | 920 000,00            | 920 000,00            | 920 000,00            |

| Luettelo saaduista vakuuksista       | Emoyhtiö      |               | Konserni      |               |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                      | 2025          | 2024          | 2025          | 2024          |
| Lainatakaukset Järvenpään kaup. 100% | 44 420 704,35 | 43 954 992,32 | 44 650 269,55 | 44 261 087,26 |
| Lainatakaukset Järvenpään kaup. 80%  | 20 865 405,91 | 24 286 480,43 | 20 865 405,91 | 24 286 480,43 |
| Vuokravakuudet rahana                | 227 305,29    | 251 827,65    | 227 305,29    | 251 827,65    |
| Vakuussitoumukset                    | 304 866,34    | 359 013,41    | 304 866,34    | 359 013,41    |
| Työ- ja takuuajaiset vakuukset       | 585 178,02    | 977 904,82    | 585 178,02    | 977 904,82    |

#### Arvonlisäveron palautus vastuut Emoyhtiö

##### Perusparantamiseen ja uudisrakentamiseen kohdistuvat arvonlisäverovähennykset

|   |  |              |  |             |
|---|--|--------------|--|-------------|
| Auerkulman asunnot  |  |              |  | <b>2025</b> |
| v. 2016 vähennetty Alv-vero                                 |  | 617 103,00   |  |             |
| Alv palautusvastuu 8/10 (jäljellä 0 vuosi)                  |  | 617 103,00   |  | 0,00        |
| Vaahterakoti  |  |              |  | <b>2025</b> |
| v. 2015-2018 vähennetty Alv-vero                            |  | 2 805 339,86 |  |             |
| Alv palautus vastuu 9/10 (jäljellä 1 vuotta)                |  | 2 524 805,87 |  | 280 533,99  |
| Jampankaari 4 AB, IV-saneeraus                              |  |              |  | <b>2025</b> |
| v. 2023 vähennetty Alv-vero                                 |  | 7 171,09     |  |             |
| Alv palautus vastuu 3/10 (jäljellä 7 vuotta)                |  | 2 151,33     |  | 5 019,76    |
| Jampankaari 4 CD, IV-saneeraus                              |  |              |  | <b>2025</b> |
| v. 2023 vähennetty Alv-vero                                 |  | 11 070,42    |  |             |
| Alv palautus vastuu 2/10 (jäljellä 8 vuotta)                |  | 2 214,08     |  | 8 856,34    |
| Urheilukatu 6 - Julkisivu- ja vesikatto                     |  |              |  | <b>2025</b> |
| v. 2024 vähennetty Alv-vero                                 |  | 91 386,92    |  |             |
| Alv palautus vastuu 8/10 (jäljellä 8 vuotta)                |  | 18 277,38    |  | 73 109,54   |
| Urheilukatu 6 - Perheoikeudellisen yksikön sisäilmaparannus |  |              |  | <b>2025</b> |
| v. 2024 vähennetty Alv-vero                                 |  | 23 719,78    |  |             |
| Alv palautus vastuu 8/10 (jäljellä 8 vuotta)                |  | 4 743,96     |  | 18 975,82   |

#### Muut vastuut

Yhtiön osakkeita, yhtiön omistamia vuokralojoja ja niissä olevia asuntoja koskevat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeuslainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) 11-15 §:ssä säädetyt rajoitukset. Rajoitukset päättyvät tämän lain 17 §:n 1 momentin (muut 736/2004) mukaan, kun 40 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi tai kun 30 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä perusparannuskorkotukilainaksi.

Yhtiön omistamista kiinteistöistä Varke-rajoitukset koskevat 54 kiinteistöä, joissa on yhteensä 2013 asuntoa. Varke-rajoituksista vapaita ovat yhtiön omistamista 3 kiinteistöä, joissa asuntoja yhteensä 112.

## LIITETIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ

### Henkilöstökulut ja henkilöstön keskimääräinen lukumäärä

Konsernin palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin 15 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

## KÄYTTÖ- JA LUOVUTUSRAJAT

| Kiinteistö       | RHR-tunnus           | Käyttö- ja luovutusrajotukset |
|------------------|----------------------|-------------------------------|
| Mittarinkatu 6   | 186-7-747-1-X 001    | 30.09.1999 / 30.09.2009       |
| Mittarinkatu 6   | 186-7-747-1-X 001    | 20.5.2042                     |
| Lääkärinkuja 3   | 186-401-1-659-X 001  | 30.9.2009 / 30.09.2013        |
| Lääkärinkuja 3   | 186-401-1-659-X 001  | 17.6.2042                     |
| Auertie 9        | 186-7-781-3-R 001    | 30.09.2014 / 30.09.2024       |
| Auertie 9        | 186-7-781-3-R 002    | 30.9.2038                     |
| Auertie 9        | 186-7-781-3-R 003    | 30.9.2038                     |
| Auertie 9 *PK    | 486-7-781-3-R 001    | 21.10.2038                    |
| Auertie 9 *PK    | 486-7-781-3-R 002    | 21.10.2038                    |
| Auertie 9 *PK    | 486-7-781-3-R 003    | 21.10.2038                    |
| Naavatie 4 ja 6  | 186-9-931-1-N 001    | 30.09.2015 / 30.09.2025       |
| Naavatie 4 ja 6  | 186-9-931-2-P 001    | 30.9.2039                     |
| Naavatie 4 ja 6  | 186-9-931-1-N 001    | 24.3.2039                     |
| Naavatie 4 ja 6  | 186-9-931-2-P 001    | 24.3.2039                     |
| Pellavakuja 1-9  | 186-12-1223-12-X 001 | 30.09.2015 / 30.09.2025       |
| Pellavakuja 1-9  | 186-12-1223-12-X 002 | 30.9.2039                     |
| Pellavakuja 1-9  | 186-12-1225-6-W 001  | 30.9.2039                     |
| Pellavakuja 1-9  | 186-12-1225-6-W 002  | 30.9.2039                     |
| Pellavakuja 1-9  | 186-12-1226-10-L 001 | 30.9.2039                     |
| Pellavakuja 1-9  | 186-12-1226-10-L 002 | 30.9.2039                     |
| Pellavakuja 1-9  | 186-12-1223-12-X 001 | 19.5.2039                     |
| Pellavakuja 1-9  | 186-12-1223-12-X 001 | 19.5.2039                     |
| Pellavakuja 1-9  | 186-12-1225-6-W 001  | 19.5.2039                     |
| Pellavakuja 1-9  | 186-12-1225-6-W 002  | 19.5.2039                     |
| Pellavakuja 1-9  | 186-12-1226-10-L 001 | 19.5.2039                     |
| Pellavakuja 1-9  | 186-12-1226-10-L 002 | 19.5.2039                     |
| Pöytäalhontie 72 | 186-6-607-4-9 001    | 30.9.2014 / 30.09.2024        |
| Pöytäalhontie 72 | 186-6-607-4-9 001    | 16.12.2048                    |
| Haltianpolku 6   | 186-9-905-3-M 001    | 30.09.1999 / 30.09.2009       |
| Haltianpolku 6   | 186-9-905-3-M 001    | 28.4.2042                     |
| Haltianpolku 14  | 186-9-913-4-A 001    | 30.09.2004 / 30.09.2014       |
| Haltianpolku 14  | 186-9-913-4-A 001    | 23.2.2045                     |
| Sauvakatu 8      | 186-7-784-1-D 001    | 12.1.2026                     |
| Jampankaari 6    | 186-9-978-2-0 001    | 22.12.2027                    |
| Jampankaari 4 EF | 186-9-978-9          | 15.6.2051                     |
| Haltianpolku 12  | 186-9-913-5-B 001    | 21.11.2027                    |
| Haltianpolku 12  | 186-9-913-5-B 001    | 23.2.2045                     |
| Sauvakatu 6      | 186-7-784-8-M 001    | 15.8.2029                     |
| Sauvakatu 6      | 186-7-784-9-N 001    | 15.8.2029                     |
| Hallintokatu 7   | 186-6-660-1-Y 001    | 22.6.2028                     |
| Pöytäalhontie 95 | 186-6-909-2-M 001    | 8.10.2031                     |
| Pöytäalhontie 95 | 186-6-909-2-M 002    | 8.10.2031                     |
| Pöytäalhontie 97 | 186-6-606-3-N 001    | 30.7.2031                     |
| Pajalantie 39    | 186-7-786-11-W 001   | 26.11.2031                    |
| Puistotie 26     | 186-4-433-5-C 001    | 28.10.2032                    |
| Puistotie 26     | 186-4-433-5-C 002    | 28.10.2032                    |
| Puistotie 26     | 186-4-433-5-C 003    | 28.10.2032                    |
| Jampankatu 9     | 186-9-975-1-7 001    | 8.6.2033                      |
| Jampankatu 9     | 186-9-975-1-7 002    | 8.6.2033                      |

| Kiinteistö         | RHR-tunnus          | Käyttö- ja luovutusrajoitukset |
|--------------------|---------------------|--------------------------------|
| Jampankaari 11     | 186-9-976-2-U 001   | 29.7.2030                      |
| Jampankatu 11      | 186-9-975-2-8 001   | 8.6.2033                       |
| Jampankatu 11      | 186-9-975-2-8 002   | 8.6.2033                       |
| Vaarinkatu 12      | 186-6-636-11-B 002  | 24.10.2029                     |
| Vaarinkatu 12      | 186-6-636-11        | 20.7.2043                      |
| Kartanontie 5      | 186-6-605-9-9 001   | 25.5.2033                      |
| Järvipuistonkatu 7 | 186-2-210-3-X 001   | 4.1.2034                       |
| Sauvakatu 7        | 186-7-786-3-M 001   | 6.3.2034                       |
| Seutulantie 11     | 186-6-657-7-D 002   | 14.6.2034                      |
| Seutulantie 11     | 186-6-657-7-D 003   | 14.6.2034                      |
| Seutulantie 11     | 186-6-657-7         | 10.7.2044                      |
| Ruukkukatu 2       | 186-11-1139-1-B 001 | 27.9.2034                      |
| Ruukkukatu 2       | 186-11-1139-1-B 002 | 27.9.2034                      |
| Ruukkukatu 2       | 186-11-1139-1-B 003 | 27.9.2034                      |
| Jampankaari 15     | 186-9-974-1-M 001   | 12.12.2035                     |
| Jampankaari 15     | 186-9-974-1-M 002   | 12.12.2035                     |
| Jampankaari 17     | 186-9-974-2-N 001   | 5.12.2035                      |
| Jampankaari 17     | 186-9-974-2-N 002   | 5.12.2035                      |
| Ruukkukatu 4       | 186-11-1139-2-C 001 | 28.3.2035                      |
| Ruukkukatu 4       | 186-11-1139-2-C 002 | 28.3.2035                      |
| Ruukkukatu 4       | 186-11-1139-2-C 003 | 28.3.2035                      |
| Lähteenkuja 1      | 186-7-760-13-V 002  | 22.1.2035                      |
| Ruukkukatu 6       | 186-11-1140-1-X 001 | 17.4.2036                      |
| Ruukkukatu 6       | 186-11-1140-1-X 002 | 17.4.2036                      |
| Ruukkukatu 6       | 186-11-1140-1-X 003 | 17.4.2036                      |
| Ruukkukatu 6       | 186-11-1140-1-X 004 | 17.4.2036                      |
| Haltianpolku 21    | 186-9-914-9-2 001   | 22.4.2036                      |
| Haltianpolku 21    | 186-9-914-9-2 002   | 22.4.2036                      |
| Haltianpolku 23    | 186-9-914-8-1 000   | 18.3.2036                      |
| Maljakatu 17       | 186-11-1133-1-V 002 | 19.3.2036                      |
| Maljakatu 17       | 186-11-1133-1-V 003 | 19.3.2036                      |
| Maljakatu 17       | 186-11-1133-1-V 004 | 19.3.2036                      |
| Maljakatu 17       | 186-11-1133-1-V 005 | 19.3.2036                      |
| Maljakatu 17       | 186-11-1133-1-V 006 | 19.3.2036                      |
| Maljakatu 17       | 186-11-1133-1-V 007 | 19.3.2036                      |
| Suksitehtaankatu 3 | 186-5-504-5-2 004   | 21.8.2036                      |
| Seutulantie 9      | 186-6-657-8-E 001   | 21.5.2037                      |
| Seutulantie 9      | 186-6-657-8-E 002   | 21.5.2037                      |
| Seutulantie 9      | 186-6-657-8         | 10.7.2044                      |
| Torpantie 31       | 186-5-562-7-T 001   | 18.12.2037                     |
| Torpantie 31       | 186-5-562-7-T 002   | 18.12.2037                     |
| Torpantie 31       | 186-5-562-7-T 003   | 18.12.2037                     |
| Torpantie 31       | 186-5-562-7-T 004   | 18.12.2037                     |
| Pellonkulmantie 27 | 186-13-1366-1-2 001 | 14.5.2037                      |
| Pellonkulmantie 27 | 186-13-1366-1-2 002 | 14.5.2037                      |
| Pellonkulmantie 27 | 186-13-1366-1-2 003 | 14.5.2037                      |
| Pellonkulmantie 27 | 186-13-1366-1-2 004 | 14.5.2037                      |
| Pellonkulmantie 27 | 186-13-1366-1-2 005 | 14.5.2037                      |
| Pellonkulmantie 27 | 186-13-1366-1-2 006 | 14.5.2037                      |

| Kiinteistö         | RHR-tunnus                | Käyttö- ja luovutusrajoitukset |
|--------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Wärtsilänkatu 18   | 186-8-801-6-W 001         | 30.09.2013 / 30.09.2023        |
| Wärtsilänkatu 18   | 186-8-801-6-W 001         | 21.3.2041                      |
| Nummikatu 16       | 186-11-1141-4-L 001       | 8.8.2035                       |
| Nummikatu 16       | 186-11-1141-4-L 002       | 8.8.2035                       |
| Nummikatu 16       | 186-11-1141-4-L 003       | 8.8.2035                       |
| Nummikatu 18       | 186-11-1141-5-M 001       | 12.7.2035                      |
| Nummikatu 18       | 186-11-1141-5-M 002       | 12.7.2035                      |
| Nummikatu 18       | 186-11-1141-5-M 003       | 12.7.2035                      |
| Nummikatu 18       | 186-11-1141-5-M 004       | 12.7.2035                      |
| Maljakatu 22       | 186-11-1129-8-S 001       | 7.8.2036                       |
| Maljakatu 22       | 186-11-1129-8-S 002       | 7.8.2036                       |
| Maljakatu 22       | 186-11-1129-8-S 003       | 7.8.2036                       |
| Maljakatu 22       | 186-11-1129-8-S 004       | 7.8.2036                       |
| Maljakatu 22       | 186-11-1129-8-S 005       | 7.8.2036                       |
| Maljakatu 22       | 186-11-1129-8-S 006       | 7.8.2036                       |
| Pellonkulmantie 6  | 186-14-1405-3-7 001       | 6.4.2037                       |
| Pellonkulmantie 6  | 186-14-1405-3-7 002       | 6.4.2037                       |
| Pellonkulmantie 6  | 186-14-1405-3-7 003       | 6.4.2037                       |
| Pellonkulmantie 6  | 186-14-1405-3-7 004       | 6.4.2037                       |
| Pellonkulmantie 6  | 186-14-1405-3-7 005       | 6.4.2037                       |
| Pellonkulmantie 6  | 186-14-1405-3-7 006       | 6.4.2037                       |
| Pellonkulmantie 6  | 186-14-1405-3-7 007       | 6.4.2037                       |
| Vöyrinkatu 12      | 186-14-1437-4-U 001       | 7.7.2039                       |
| Vöyrinkatu 12      | 186-14-1437-4-U 002       | 7.7.2039                       |
| Vöyrinkatu 12      | 186-14-1437-4-U 003       | 7.7.2039                       |
| Vöyrinkatu 12      | 186-14-1437-4-U 004       | 7.7.2039                       |
| Vöyrinkatu 12      | 186-14-1437-4-U 005       | 7.7.2039                       |
| Jampankaari 2      | 186-9-978-9               | 10.12.2025                     |
| Jampankaari 4 AB   | 186-9-978-9               | 10.12.2025                     |
| Jampankaari 4 AB   | 186-9-978-9               | 3.10.2046                      |
| Jampankaari 4 AB   | 186-9-978-9               | 5.8.2051                       |
| Jampankaari 4 CD   | 186-9-978-9               | 4.2.2051                       |
| Jampankaari 4 CD   | 186-9-978-9               | 19.12.2046                     |
| Pesäkuusenkatu 1   | 186-15-1554-1             | 21.1.2049                      |
| Wärttinäasunnot    | 186-8-801-8-L1 (vuokraus) | 4.12.2048                      |
| Wärttinäasunnot    | 186-8-801-8-L1 (vuokraus) | 8.12.2050                      |
| Välskärinkatu 25   | 186-7-762-4               | 30.12.2060                     |
| Lepolan Soundi     | 186-22-2208-1             | 24.3.2051                      |
| Lepolan Soundi     | 186-22-2208-1             | 24.3.2051                      |
| Lepolan Soundi     | 186-22-2208-1             | 24.3.2051                      |
| Lepolan Soundi     | 186-22-2208-1             | 24.3.2051                      |
| Saunaniitty        | 186-3-348-1               | 31.7.2052                      |
| Saunaniitty        | 186-3-348-1               | 31.7.2052                      |
| Torpantie 33       | 186-5-562-11              | 14.8.2053                      |
| Torpantie 33       | 186-5-562-11              | 14.8.2053                      |
| Vertasipihankatu 8 | 186-22-2235-1             | 9.11.2057                      |
| Vertasipihankatu 8 | 186-22-2235-1             | 9.11.2057                      |
| Uudenmaantie 5     | 186-7-782-1               | 27.8.2056                      |
| Uudenmaantie 5     | 186-7-782-1               | 27.8.2056                      |
| Jampankaari 1      | 186-9-972-1               | 25.11.2056                     |

## LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

| <u>Kirjanpitokirja</u> | <u>Säilytystapa</u> |
|------------------------|---------------------|
| Päiväkirjat            | ATK                 |
| Pääkirjat              | ATK                 |
| Muistiotositteet       | ATK                 |
| Myyntitositteet        | ATK                 |
| Ostotositteet          | ATK                 |
| Palkkatositteet        | ATK                 |
| Tasekirja              | ATK                 |
| Tase-erittelyt         | ATK                 |

Tilinpäätös ja toimintakertomus, tase-erittelyt sähköisenä Järvenpään Mestariasuntojen arkistossa.

## 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
- 30 Vuokrareskontrasiirto
- 31 Pandia siirto
- 97 Kuukausijaksotukset
- 98 Tilinpäätöstositteet
- 99 Siirtyvät saldot

## TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Järvenpäässä 24. päivänä maaliskuuta 2026

-----  
Jarkko Wallenius  
puheenjohtaja

-----  
Maria Kastruni  
varapuheenjohtaja

-----  
Esa Koskinen  
hallituksen jäsen

-----  
Anu Kähkönen  
hallituksen jäsen

-----  
Lauri Nurro  
hallituksen jäsen

-----  
Kirsi Puhjo  
hallituksen jäsen

-----  
Mikko Nevalainen  
hallituksen jäsen

-----  
Hannu Kalliokoski  
hallituksen jäsen

-----  
Jaana Suopellonmäki  
hallituksen jäsen

-----  
Veikko Simunaniemi  
toimitusjohtaja

## TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Sähköisen allekirjoituksen hetkellä

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

-----  
Jukka Lampila, tilintarkastaja, KHT

-----  
Lauri Roti, tilintarkastaja, KHT

This document 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

**KIRSI JOHANNA PUHJO**

961ccce1-20c8-4f45-bc30-58d5e14721fb - 2026-03-25 11:09:26 UTC +02:00  
BankID / MobileID - cdeca515-f6a7-41e4-9cbb-043e626ddfae - FI

**VEIKKO OLAVI SIMUNANIEMI**

Järvenpään Mestariasunnot Oy, FI07263866, Puistotie 38, 04400, Järvenpää

1220d229-9198-4e84-b37c-d580c9d250b0 - 2026-03-25 11:09:47 UTC +02:00  
BankID / MobileID - 2a61469e-bab3-48cf-b91c-beae3a23dd7a - FI  
Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmatekningsrätt - Representant - Repræsentant

**HRISSULA-MARIA KASTRUNI**

fc3489d8-b455-4ef3-a45d-52954502f800 - 2026-03-25 11:31:04 UTC +02:00  
BankID / MobileID - ae9715f6-a3d1-489e-83bc-e9e373148307 - FI

**JAANA SUOPELLONMÄKI**

630c9574-375e-4421-84bc-afd8d895de0d - 2026-03-25 14:03:39 UTC +02:00  
BankID / MobileID - 7521d109-3e3d-405b-84c6-c7aff6aafb7 - FI

**HANNU KALEVI KALLIOKOSKI**

20e1c2bc-cc86-46ba-b59c-18ca64d1adb9 - 2026-03-25 16:06:15 UTC +02:00  
BankID / MobileID - 4346d4c3-1a46-44e4-906a-86abe04076f8 - FI

**Jarkko Uolevi Wallenius**

4b1d0055-9358-4bb0-ae10-1cd22c48b095 - 2026-03-25 17:23:19 UTC +02:00  
BankID / MobileID - a04b03f5-1bcd-4d38-b6f0-645fff2eb18b - FI

**ESA EERIKKI KOSKINEN**

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Järvenpään Mestariasunnot Oy

b147d6e9-3396-43eb-9f7b-8151ac14af1d - 2026-03-26 08:34:07 UTC +02:00  
BankID / MobileID - 1eb07ab7-f8e0-43c4-8527-e2a098b3169d - FI

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmatekningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

This document 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

### Lauri Vilhelm Johannes Nurro

5357f88c-bbee-47bf-9c1b-9133ca0c9a79 - 2026-03-26 08:47:06 UTC +02:00  
BankID / MobileID - c4c61f7c-a804-4fbd-84fe-18c2b9b26afa - FI

### Mikko Antero Nevalainen

6d7c4f71-97c3-4867-9d47-891764f9b310 - 2026-03-30 13:15:37 UTC +03:00  
BankID / MobileID - e4d41a86-1a61-4b2b-8741-926b389e0405 - FI

### Anu Päivikki Kähkönen

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Järvenpään Mestariasunnot Oy

1fe154fa-16cf-4ce5-a85e-c6ffc3807d1 - 2026-03-30 13:17:32 UTC +03:00

BankID / MobileID - 80a149c1-4d54-4c9c-bd3b-046bdc9b177e - FI

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

### JUKKA TAPANI LAMPILA

40d94796-c24b-446f-a88a-8a9bb003bc5d - 2026-04-02 14:04:25 UTC +03:00

BankID / MobileID - 56cf767e-4ea1-41a7-bbdb-c1dfd0c2a64d - FI

### LAURI ANTTI JUHANI ROTI

BDO Oy, FI27760894, Porkkalankatu 3, 00180, Helsinki

ad1c50cd-3cbf-49f6-a379-d28a09b1733d - 2026-04-02 14:06:32 UTC +03:00

BankID / MobileID - 5009006a-bce8-44a2-8ff5-3e3e4b421ff3 - FI

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firimatekningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende