



Järvenpään Mestariasunnot Oy

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2024

Säilytettävä vähintään 31.12.2034 asti.

Osoite:
Helsingintie 18
04400 Järvenpää
Kotipaikka Järvenpää
Y-tunnus 0726386-6

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 31.12.2024

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2024

Sisällys

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2024	1
TULOSLASKELMA	15
TASE	16
KONSERNIN TULOSLASKELMA	18
KONSERNIN TASE	19
LIITETIEDOT	21
KÄYTTÖ- JA LUOVUTUSRAJAT	33
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA	36
TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA	36
TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS	37
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ	37

Tasekirja on säilytettävä vähintään 31.12.2034 asti. (KPL 2:10.1 §)

Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2030 asti. (KPL 2:10.2 §)

Tilinpäätöksen on toteuttanut

Järvenpään Mestariasunnot Oy

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2024

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"

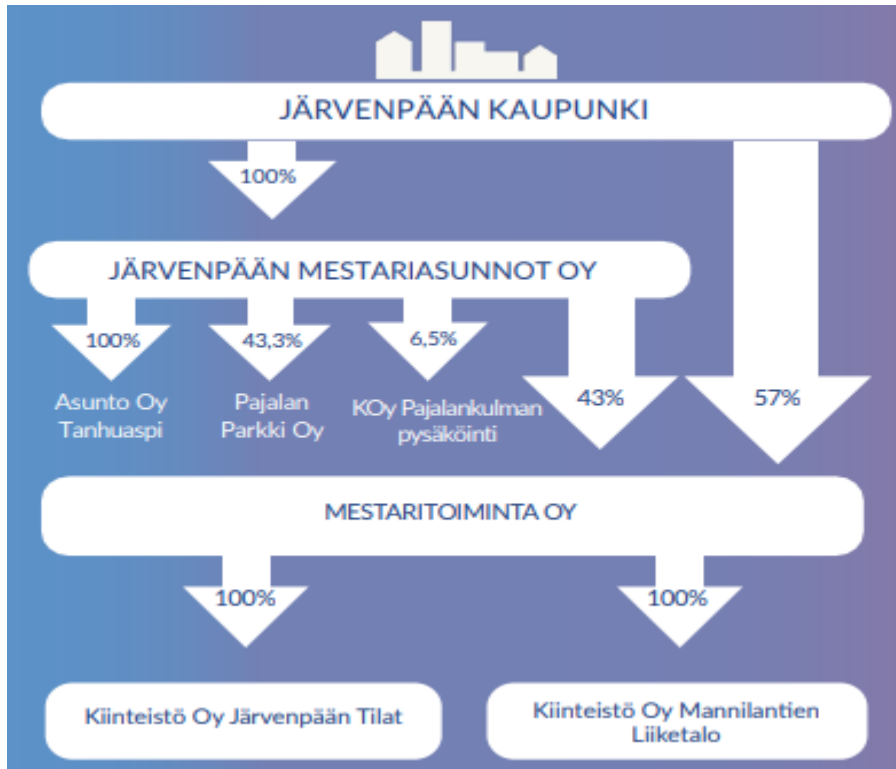
Toimintaperiaate

Hallinnoida, ylläpitää ja rakennuttaa asuinkiinteistöjä sekä vuokrata asuntoja.

Toteutamme suunnitelmallista peruskorjausta, kiinteistökehitystä ja uudisrakentamista.

Kiinteistöjen hoito- ja ylläpitopalvelut sekä rakennuttamistoiminta toteutetaan ensisijaisesti osakkuusyhtiö Mestaritoiminta 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.

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

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

Asuntokanta

Asuntokanta muodostuu 58 kiinteistöstä. Kukin kiinteistö muodostaa oman vuokranmääritysyksikön, joiden asuntomäärä on yhteensä 2079 asuntoa, 111 169 as.m² ja 469,7 tuhatta m³.

Tonttien yhteispinta-ala on 248 835 m², josta vuokratonttien pinta-ala on 11 613 m². Neljän kiinteistön tontit on vuokrattu Järvenpään kaupungilta; Lääkärinkuja 3, Ruukkukatu 6, Wärtsiläntie 14 ja Uudenmaantie 5.

Asukasmäärä ja vuokraustoiminta

Vuokrattavia huoneistoja oli vuoden 2024 lopussa yhteensä 2079 (v. 2023 2079) asuntoa, joissa asui 3240 asukasta (31.12.2024). Auertie 9 kiinteistön vuokraus päätettiin 31.8.2024 ja kiinteistön purkusuunnittelu käynnistyi. Purku toteutetaan alkuvuodesta 2025. Auertien 9 kiinteistössä on yhteensä 51 asuntoa.

Asuntoja vapautui 518 kappaletta ja aktiivisia asuntohakemuksia oli vuoden aikana keskimäärin 479 (ed. vuosi 589 kpl).

Tilikauden aikana tehtiin 437 vuokrasopimusta, joista valtaosa tehtiin kaksioihin. Asuntojen vaihtuvuus oli 25,07 % (ed. vuosi 25,3 %).

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 18.4.2024.

Hallitus

Jäsen

Ville Sihvo (pj.)

Miska Laaksonen (vpj.)

Liisa Majanen

Tuomo Virtanen

Satu Karjalainen

Markku Häkkinen

Senja Kojonen; 18.4.2024 alkaen

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

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

Mestariasukashallinto toimii lakivelvoitetta laajemman yhtiössä kehitetyn asukashallintomallin mukaisesti. Asukkaiden kokous ylimpänä päättävänä elimenä valitsee asukastoimikunnan. Käytännössä samaan pihapiiriin kuuluvia vuokranmääritysyksiköitä on yhdistetty siten, että useissa kiinteistöissä on pidetty yhteisiä asukkaiden kokouksia. Asukkaiden kokous on valinnut asukastoimikunnan ja asukastoimikunta on valinnut keskuudestaan asukashallituksen jäsenen.

Asukashallituksen puheenjohtajana on toiminut Jaana Suopellonmäki.

Asukashallitus kokoontui tilikauden aikana kolme kertaa 26.3.2024, 28.8.2024 ja 22.10.2024

Kokoukset pidettiin lähikokouksena.

Tilintarkastajat ja asukasdemokratialain mukaiset valvojat

Varsinainen tilintarkastaja
Tilintarkastusyhteisö BDO Oy,
Lauri Roti, KHT

Varatilintarkastaja
Ulla-Maija Tuomela KHT, JHTT

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
- talous- ja hallintojohtaja Tomi Harju (jaettu resurssi Mestaritoiminta Oy:n kanssa)

TYHY- toiminta

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

Yhteistä henkilöstön työhyvinvointipäivää vietettiin 24.5.2024 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

Vuokraustoiminnan käyttöasteen alhaisuuden vuoksi tilikaudelta 2024 ei makseta tulospalkkiota.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO ja YMPÄRISTÖASIAT

Kiinteistöjen hoito

Kiinteistönhoito 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. Otettu käyttöön Enerkey-energiaseurantajärjestelmä.

Kulutustiedot ja ympäristöasiat

Tilikauden aikana tehtiin tyypillisiä energiasäästötoimenpiteitä.

Kulutustiedot	2022	2023	2024
Lämmitys			
Kulutus	14 634	14 630	14 479 MWh.
Indeksi	31,14	39,35	39,12 kWh/Rm ³
Sähkö			
Kulutus	3 929	3 883	3 722 MWh.
Indeksi	8,36	7,91	7,61 kWh /Rm ³
Vesi- ja jätevesi			
Kulutus	171 056	166 408	159 979 m ³
Indeksi	363,95	339	327 litr./Rm ³ /v

Energia ja kulutustiedot

Energiankulutuksen tietojen keruutapaa on muutettu tarkemmaksi ja kulutuslukemia on tarkistettu vuodesta 2016 eteenpäin. Tämä aiheuttaa eroavaisuuksia ilmoitetuissa kulutuksissa vertailtaessa esim. vuosien 2020 ja 2021 tilinpäätöstietoja. Yllä olevassa taulukossa on esitetty uuden tarkemman tiedonkeruumenetelmän mukaiset tulokset kaikilta tarkasteluvuosilta.

Kunnossapito- ja korjaustoiminta

Kiinteistöihin ja asuinhuoneistoihin on tehty aktiivisesti perusparannuksia, jotka ovat kohottaneet kiinteistöjen ja huoneistojen laatutasoa ja käytettävyyttä. Kupariputkiin liittyvien putkivuotojen takia on jo aiemmin siirrytty muovi- ja komposiittiputkien käyttöön, joka on vähentänyt vuototapauksia.

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

- Naavatie 4 ja 6 julkisivu- ja vesikattoperuskorjaus sekä pihan perusparannus
- Wärtsiläkatu 18 julkisivu- ja vesikattoperuskorjaus
- Urheilukatu 6 julkisivu- ja vesikattoperuskorjaus sekä 1-kerroksen peruskorjaus
- Jampankatu 9 ja 11 sekä Maljakatu 22 perusparannustyöt siirrettiin vuodelle 2025.
- Maljakatu 22 ulkovaipan peruskorjaus suunnittelu ja koerakentaminen
- Torpantie 33 ilmanvaihdon parannus

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

Tilikauden aikana ei valmistunut uusia asuntohankkeita. Pajalan Helmi osoitteessa Wärtsilänkatu 4 kiinteistön rakennustyöt aloitettiin maaliskuussa 2024, kaksi kerrostaloa ja 60 asuntoa valmistuu heinäkuussa 2025.

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 2024 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 14,94 €/ m²/kk (ed. vuosi 14,25 €/ m²/kk).

Tilikaudella 2024 kirjattiin luottotappioita 309 T€ ja jälkiperintätuottoja tuloutettiin 96 T€. Luottotappioita on kirjattu vuodesta 1996 alkaen yhteensä 1,99 M€ ja jälkiperintätuottoja on tuloutettu 629 T€ vuodesta 1996 alkaen.

Vuokrasaatavat 31.12.2024 olivat 241,8 T€, joka on 1,25 % liikevaihdosta (edellinen vuosi 217 T€).

Markkinointikäyttöaste, jossa ei ole mukana remontissa olevia asuntoja oli 94,9 % (edellinen vuosi 98,3 %).

Asuntomarkkinasuhdanne on ollut vuoden 2024 aikana laskeva. Järvenpäässä markkinatilannetta on erityisesti heikentänyt uusien vapaarahoitteisten asuntojen määrän merkittävä lisääntyminen.

Lainat

Uudistuotantoa varten nostettiin lainoja 8,567 M€ (ed. 0,2 M€) tilikauden aikana. Perusparannuslainoja nostettiin 5,0 M€ 2024 (ed. 3,5 €). Lainoihin tehtiin ylimääräinen lyhennys 0,3 M€.

Seuraavan tilikauden velkakirjaehtojes mukaiset lainanlyhennykset ovat noin 5,5 M€. Yhtiön kokonaislainasaldo 31.12.2024 oli sisältäen seuraavan vuoden lyhennykset 146,7 M€.

Pitkääkaisia lainoja lyhennettiin tilikaudella velkakirjaehtojes mukaisesti 6,2 M€. (ed. 5,4 M€). Ylimääräisiä lainanlyhennyksiä tehtiin 0,3 M€ (ed. 1,4 M€).

Pitkääkaisien lainojen korkokulut -ja muut rahoituskulut olivat 3,8 M€ (ed. 3,2 M€).

Liikevaihto oli 19,3 M€. Liikevaihto kasvoi 27 T€ edelliseen vuoteen. Liikevoitoksi muodostui 4,5 M€.

Tulos ennen poistoja oli 4,0 M€ ja omavaraisuusaste 31.12.2024 oli 8,9 % (edellinen vuosi 9,0 %).

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 4,1 M€).

Asuintalovaraus

Asuintalovarausta purettiin 1,3 M€ ja kirjattiin lisää 1,8 M€ (5,1 €/v/m²) 31.12.2024. Asuintalovarauksen lisäys oli 0,5 M€. Yhteensä asuintalovarausta on kirjattu 11,1 M€ (10 €/m²/v).

Tilikauden tulos

Tilikauden voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 0,6 M€. Asuintalovarausta kirjattiin lisää 0,5 M€. Tulokseksi muodostui siten +35000 €.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiön voitonjakokelpoiset varat jätetään taseeseen.

Aktivoituja hankintoja tehtiin 6,4 M€:n arvosta.

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

Rahoituksellinen asema ja tase / 31.12.2024

Rahavarat 1.1.2024 olivat 962 922,07 € ja 31.12.2024 3 677 346,66 €.

Taseen loppusumma 31.12.2024 oli 164 540 721,27 €.

VAKUUTUKSET

Yhtiön omistuksessa olevat rakennukset on vakuutettu kiinteistön täysarvovakuutuksella vakuutusyhtiö Protectorissa 1.3.2022 alkaen. Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuuvakuutus on DUAL Finland Oy:ssä. TEL-vakuutus ja ryhmähenkivakuutus ovat Kuntien eläkevakuutuksessa ja lakisääteiset työttömyys- ja työtapaturmavakuutukset vakuutusyhtiö Protectorissa.

ASUKASTYYTYVÄISYYS

Asukastyytyväisyystutkimus valmistui joulukuussa 2024. Kyselyssä vastaajia oli jälleen ennätysmäärä 557 vastaajaa ja vastausprosentiksi muodostui 36 % (2023; 35 %, 2022; 30 %, 2021;33 %)

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

Asukastyytyväisyys ja palvelun laatu on tällä hetkellä erittäin hyvällä tasolla. Nettosuositteluindeksitaso eli Nps on 28 (vuosi 2023 Nps 28). Vanhoilla kouluarvosanoilla mitattuna arviot palvelunlaadusta olivat:

Asiakaspalvelu 9 (v.2023 9)
Kiinteistöhoito 8,5 (v. 2023 8+)
Siivous 9- (v. 2023 9-)
Kiinteistöremontit 8 (v. 2023 7,5)
Huoneistoremontit 8,5 (v. 2023 8,5)
Lajittelu ja jätehuolto 8,5 (vuosi 2023 8+)

Strategia

Strategia "Asukas edellä" päivitettiin 2024.

Työhyvinvoinnin kehittäminen

Henkilöstön tyytyväisyys on korkealla tasolla 87/100 ja Nps 60.

Käynnissä oleva asuintalohankkeet

Mittarikatu 6:n tontin käyttöä tutkitaan.
Auertie 9:n kolme kerrostalon purkaminen käynnistettiin ja kaavamuutosta käynnistellään.
Pajalan Helmi osoitteessa Wärtsiläkatu 4 kiinteistön kahden kerrostalon ja 60 asunnon rakennustyöt on käynnissä ja valmistuvat kesällä 2025.
Jampankatu 9 ja 11 sekä Maljakatu 22 perusparannustöiden valmistelu aloitettiin ja työt käynnistetään keväällä 2025.

Asunto-osuuskunta Silkki

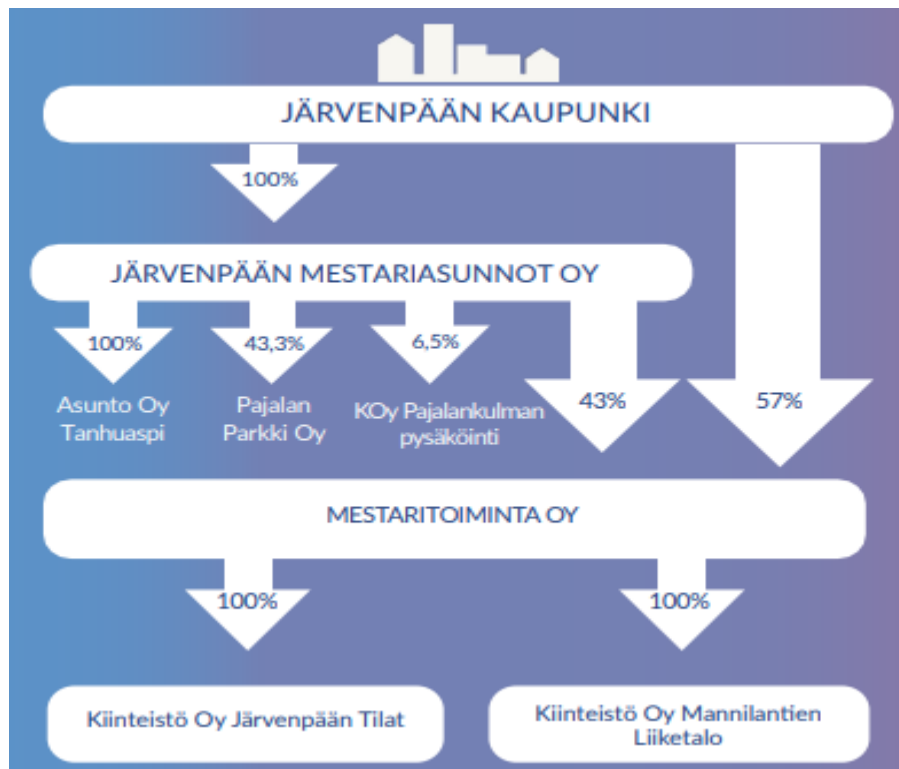
Vuonna 2022 valmistui ensimmäinen asunto-osuuskunta Silkin talo Harjutie 15 c. Osuuskuntamallin kiinnostavuus on edelleen hyvä. Osuuskuntamallissa on kyse vuokra- ja omistusasumisen välimuodosta ja vaihtoehtosta. Tavoitteena on tuottaa pysyvästi kohtuuhintaisia asuntoja, joissa asukkailla on päätösvalta ja vastuu omasta asumisestaan. Mahdollisen seuraavan asunto-osuuskuntamuotoisen hankkeen toteuttamista tutkitaan yhteistyössä kaupungin kanssa.

KONSERNI JÄRVENPÄÄN MESTARI SUNNOT OY

Emoyhteisö

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

Mestariasunnot konsernin ja osakkuusyhtiöiden sijoittuminen Järvenpään kaupunki konserniin.



Tytäryhtiö

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

Osakkuusyhtiöt

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

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

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

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

Asuntokanta

Asuntokanta muodostuu 58 kiinteistöstä. Kukin kiinteistö muodostaa oman vuokranmääritysyksikön, joiden asuntomäärä on yhteensä 2070 asuntoa, 111 836 as.m² ja 469,7 tuhatta m³.

Tonttien yhteispinta-ala on 248 835 m², josta vuokratonttien pinta-ala on 11 613 m². Neljän kiinteistön tontit on vuokrattu Järvenpään kaupungilta; Lääkärinkuja 3, Ruukkukatu 6, Wärtsiläntie 14 ja Uudenmaantie 5.

Taloudellisen aseman ja tuloksen arviointi

Mestariasunnot konserni	2024	2023
Liikevaihto	19 291 222,38 €	19 264 530,66 €
Liikevoitto	4 475 830,06 €	2 925 852,90 €
Tulos ennen poistoja	4 377 700,64 €	4 058 469,18 €
Poistot	3 975 693,21 €	4 109 504,71 €
Voitto / tappio ennen tilip. siirtoja ja veroja	515 406,15 €	-99 430,87 €
Oma pääoma	13 671 656,83 €	13 269 649,40 €
Saadut ennakot	314 386,92 €	327 057,24 €
Taseen loppusumma	166 040 866,58 €	158 138 153,63 €

Mestariasunnot konserni	2024	2023
Liikevaihdon kasvu %	0,14 %	4,43 %
Liikevoitto % / LV	23,2 %	15,19 %
Tulos ennen poistoja % / LV	22,69 %	21,07 %
Poistot % / taseen loppusumma	2,39 %	2,60 %
Voitto / Tappio % / LV	2,08 %	-0,52 %
Omavaraisuusaste % (100* oma pääoma/taseen loppusumma)	8,24 %	8,39 %
SIPO (liikevoitto/tase)	0,03 %	1,85 %

Tilikauden tulos

Mestariasunnot konsernin tilikauden tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 505 406,15 €. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiön voitonjakokelpoiset varat jätetään omaan pääomaan.

Rahoituksellinen asema ja tase

Aktivoidut hankinnat	+6.398 T€
Tilikauden aikana nostetut lainat	- 13.568 T€

Konsernin rahavarat olivat 3 870 733,32 €/31.12.2024. Konsernitilin saldo 2 516 404,51 €. Konsernitaseen loppusumma 31.12.2024 oli 166 040 866,58 €.

Olennaiset tapahtumat tilikauden aikana

Toiminta on ollut suunnitelman mukaista.

Käyttöaste oli tilikauden lopussa 94,9 %, joka on alentunut edellisestä (98,3 %) 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 asukastytyväisyys on pysynyt hyvällä tasolla.

Arvio tulevasta kehityksestä

Yhtiön toiminta jatkuu pääosin vakaana tulevina vuosina.

Rahoituskustannusten nousu ja rahalaitosten tiukentuneet ehdot aiheuttavat nostopainetta vuokratasoon.

Viime vuosien voimakas asuntorakentaminen on aiheuttanut vuokra-asuntojen kysynnän laskua.

Tilanteen oletetaan parantuvan, sillä asuntorakentaminen nyt on vähäistä.

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

Asukastytyväisyys on tutkimuksen mukaan erittäin hyvällä tasolla Mestaritoiminta Oy:n siivittämänä. Palvelun laatu vastaa tällä hetkellä tavoitetasoa.

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

Asukastytyväisyys on tutkimuksen mukaan erittäin hyvällä tasolla Mestaritoiminta Oy:n siivittämänä. Palvelun laatu vastaa tällä hetkellä tavoitetasoa.

Kiinteistöjen kunnossapidon ja perusparannuksien ohjaavina tekijöinä ovat kuntoarviot, kuntotutkimukset, pitkäntähtäimen suunnitelma ja korjausten suunnittelu. Hissien rakentamista hissittömiin taloihin tutkitaan tapauskohtaisesti.

Yhteistyö kaupunkikehityksen ja kaavoituksen kanssa tulee myös jatkossa olemaan aktiivista.

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

Viestintää ja tiedottamista tullaan jatkamaan avoimesti ja aktiivisesti. Tilat & asuminen- lehden sijaan tuotamme sähköistä uutiskirjettä kerran kuukaudessa, jolla voimme varmistaa tiedon ajantasaisuuden ja tavoitamme parhaiten asiakaskuntamme. Aktiivinen ja ajantasainen viestintä- ja markkinointi monikanavaisuutta hyödyntäen on edelleen tavoitteemme.

Henkilöstön koulutus ja TYHY-toiminta ovat osa toimintaamme.

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

Selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnasta

Olemassa olevaa kiinteistökantaa kehitetään mm. uudelleen kaavoittamalla ja energiatehokkuushankkeilla.

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2024	Budjetti	Ero	Tot. %
LIKEVAIHTO				
Vuokrat yhteensä	20.469.244,65	20.626.600,00	-157.355,35	99,2
Käyttökorvaukset yhteensä	808.632,50	866.000,00	-57.367,50	93,4
Suoritettavat arvonnalisäverot kiinteistön tuotoista	-517.658,99	-495.200,00	-22.458,99	104,5
Tyhjäkäyttö	-1.488.392,64	-546.400,00	-941.992,64	272,4
Muu liikevaihto	19.396,86			
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	19.291.222,38	20.451.000,00	-1.159.777,62	94,3
 Muut kiinteistöön tuotot yhteensä	 265.954,84	 164.000,00	 101.954,84	 162,2
 Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot yhteensä	-782.493,80	-789.000,00	6.506,20	99,2
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-134.716,78	-134.000,00	-716,78	100,5
Muut henkilösivukulut yhteensä	-35.075,39	-52.000,00	16.924,61	67,5
Henkilösivukulut yhteensä	-169.792,17	-186.000,00	16.207,83	91,3
Henkilöstökulut yhteensä	-952.285,97	-975.000,00	22.714,03	97,7
 Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	-3.975.693,21	-4.000.000,00	24.306,79	99,4
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-3.975.693,21	-4.000.000,00	24.306,79	99,4
 Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto yhteensä	-601.602,01	-815.000,00	213.397,99	73,8
Käyttö ja huolto yhteensä	-1.125.593,35	-1.138.000,00	12.406,65	98,9
Ulkoalueiden huolto yhteensä	-585.175,98	-528.000,00	-57.175,98	110,8
Siivous yhteensä	-637.462,29	-673.000,00	35.537,71	94,7
Lämmitys	-1.427.448,48	-1.357.000,00	-70.448,48	105,2
Vesi ja jätevesi	-789.012,97	-823.000,00	33.987,03	95,9
Sähkö ja kaasut yhteensä	-862.925,13	-801.000,00	-61.925,13	107,7
Jätehuolto yhteensä	-422.369,69	-416.000,00	-6.369,69	101,5
Vahinkovakuutukset yhteensä	-255.425,64	-277.000,00	21.574,36	92,2
Vuokrat yhteensä	-242.594,01	-231.000,00	-11.594,01	105,0
Kiinteistövero	-741.986,01	-761.000,00	19.013,99	97,5
Korjaukset yhteensä	-2.333.119,78	-2.945.000,00	611.880,22	79,2
 Muut hoitokulut				
Muut hoitokulut	-82.142,84	-82.000,00	-142,84	100,2
Vähennettävät arvonnalisäverot	159.968,58	172.000,00	-12.031,42	93,0
Muut hoitokulut yhteensä	77.825,74	90.000,00	-12.174,26	86,5
 Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	 -9.946.889,60	 -10.675.000,00	 728.110,40	 93,2
Luottotappiot yhteensä	-212.624,98	-147.000,00	-65.624,98	144,6
Muut kulut yhteensä	-10.159.514,58	-10.822.000,00	662.485,42	93,9
 LIKEVOITTO (-TAPPIO)	 4.469.683,46	 4.818.000,00	 -348.316,54	 92,8
 Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	80.480,10	52.000,00	28.480,10	154,8
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-3.948.169,95	-3.824.000,00	-124.169,95	103,2
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3.867.689,85	-3.772.000,00	-95.689,85	102,5
 VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-				
SIIRTOJA JA VEROJA	601.993,61	1.046.000,00	-444.006,39	57,6

Tilinpäätössiirot				
Vapaaehtoisten varausten muutos yhteensä	-566.993,61	-1.046.000,00	479.006,39	54,2
Tilinpäätössiirot yhteensä	-566.993,61	-1.046.000,00	479.006,39	54,2
 TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	 35.000,00	 0,00	 35.000,00	

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	20.469.244,65	19.673.404,89
Käyttökorvaukset	808.632,50	812.282,45
Suoritettavat arvonnäisäverot kiinteistön tuotoista	-517.658,99	-489.020,60
Tyhjäkäyttö	-1.488.392,64	-752.323,76
Muu liikevaihto	19.396,86	20.187,68
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	19.291.222,38	19.264.530,66
Muut kiinteistön tuotot	265.954,84	272.643,34
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-782.493,80	-724.304,09
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-134.716,78	-126.568,47
Muut henkilösivukulut	-35.075,39	-37.710,20
Henkilösivukulut yhteensä	-169.792,17	-164.278,67
Henkilöstökulut yhteensä	-952.285,97	-888.582,76
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-3.975.693,21	-4.067.778,84
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-3.975.693,21	-4.067.778,84
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-601.602,01	-719.973,56
Käyttö ja huolto	-1.125.593,35	-1.198.140,57
Ulkoalueiden huolto	-585.175,98	-469.160,71
Siivous	-637.462,29	-682.740,07
Lämmitys	-1.427.448,48	-1.327.685,00
Vesi ja jätevesi	-789.012,97	-787.310,23
Sähkö ja kaasu	-862.925,13	-919.784,43
Jätehuolto	-422.369,69	-428.675,32
Vahinkovakuutukset	-255.425,64	-294.238,37
Vuokrat	-242.594,01	-309.007,34
Kiinteistövero	-741.986,01	-769.222,03
Korjaukset	-2.333.119,78	-3.443.067,34
Muut hoitokulut		
Muut hoitokulut	-82.142,84	-299.122,89
Vähennettävät arvonnäisäverot	159.968,58	177.938,24
Muut hoitokulut yhteensä	77.825,74	-121.184,65
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-9.946.889,60	-11.470.189,62
Luottotappiot	-212.624,98	-202.829,45
Muut kulut yhteensä	-10.159.514,58	-11.673.019,07
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	4.469.683,46	2.907.793,33
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	80.480,10	138.964,74
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-3.948.169,95	-3.214.734,79
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3.867.689,85	-3.075.770,05
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-		
SIIRTOJA JA VEROJA	601.993,61	-167.976,72
Tilinpäätössiirrot		
Veroperusteisten varausten muutos	-566.993,61	241.976,72
Tilinpäätössiirrot yhteensä	-566.993,61	241.976,72
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	<u>35.000,00</u>	<u>74.000,00</u>

TASE

	31.12.2024	31.12.2023
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	2.741,86	8.297,60
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	2.741,86	8.297,60
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	12.016.082,06	12.016.082,06
Liittymismaksut	2.016.300,89	1.951.792,49
Rakennukset ja rakennelmat	136.263.507,94	133.628.389,46
Koneet ja kalusto	394.532,94	360.619,12
Muut aineelliset hyödykkeet	180.672,07	208.463,49
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat / perusparannukset	7.119.351,15	4.577.829,04
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	157.990.447,05	152.743.175,66
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	2.114.452,93	2.037.931,19
Muut saamiset	634,40	634,40
Sijoitukset yhteensä	2.115.087,33	2.038.565,59
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	160.108.276,24	154.790.038,85
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Lainasaamiset	450.000,00	460.000,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	450.000,00	460.000,00
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	257.723,37	242.343,72
Lainasaamiset	10.000,00	10.000,00
Muut saamiset		4.837,76
Siirtosaamiset	37.375,00	9.382,08
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	305.098,37	266.563,56
Saamiset yhteensä	755.098,37	726.563,56
Rahat ja pankkisaamiset	3.677.346,66	962.922,07
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4.432.445,03	1.689.485,63
VASTAAVAA YHTEENSÄ	164.540.721,27	156.479.524,48

TASE

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	1.119.809,02	1.119.809,02
Vararahasto	2.145.701,74	2.145.701,74
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	303.073,39	229.073,39
Tilikauden voitto (-tappio)	35.000,00	74.000,00
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3.603.584,15	3.568.584,15
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Asuintalovaraukset	11.103.474,23	10.536.480,62
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	11.103.474,23	10.536.480,62
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	135.380.935,17	127.465.578,01
Eläkelainat (pitkäaikaiset)	755.164,19	830.664,19
Tertiäärilainat	4.990.986,04	4.990.986,04
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	141.127.085,40	133.287.228,24
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	5.548.678,02	5.841.740,19
Saadut ennakot	314.386,92	327.057,24
Ostovelat	1.650.306,57	1.355.676,39
Muut velat	331.780,79	342.322,28
Siirtovelat	861.425,19	1.220.435,37
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	8.706.577,49	9.087.231,47
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	149.833.662,89	142.374.459,71
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	164.540.721,27	156.479.524,48

KONSERNIN TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	19.234.544,50	19.172.736,96
Käyttökorvaukset	554.940,01	560.626,62
Suoritettavat arvonnalisäverot kiinteistön tuotoista	-517.658,99	-489.020,60
Muu liikevaihto	19.396,86	20.187,68
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	19.291.222,38	19.264.530,66
Muut kiinteistön tuotot	265.954,84	272.643,34
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-782.697,52	-724.494,89
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-134.716,78	-126.568,47
Muut henkilösivukulut	-35.075,39	-37.710,20
Henkilösivukulut yhteensä	-169.792,17	-164.278,67
Henkilöstökulut yhteensä	-952.489,69	-888.773,56
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-3.975.693,21	-4.109.504,71
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-3.975.693,21	-4.109.504,71
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-603.872,72	-722.207,07
Käyttö ja huolto	-1.132.824,57	-1.207.169,09
Ulkoalueiden hoito	-591.399,29	-473.263,92
Siivous	-646.503,64	-692.190,75
Lämmitys	-1.467.025,45	-1.359.536,52
Vesi ja jätevesi	-796.368,37	-800.086,11
Sähkö ja kaasut	-868.393,93	-925.596,93
Jätehuolto	-427.066,36	-433.364,36
Vahinkovakuutukset	-256.764,82	-295.820,85
Vuokrat	-120.438,63	-133.013,71
Kiinteistövero	-750.955,88	-778.156,69
Korjaukset	-2.356.301,55	-3.468.582,73
Muut hoitokulut	77.375,93	-121.224,65
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-9.940.539,28	-11.410.213,38
Luottotappiot	-212.624,98	-202.829,45
Muut kulut yhteensä	-10.153.164,26	-11.613.042,83
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	4.475.830,06	2.925.852,90
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	26.950,10	43.889,51
Muut rahoitustuotot	18.485,00	21.035,00
Muut korkokulut	-0,22	-33,41
Korkokulut	-3.812.894,85	-3.082.943,56
Muut rahoituskulut	-152.858,95	-149.830,75
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta	-40.105,21	142.566,03
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3.960.423,91	-3.025.283,77
Voitto (- tappio) ennen satunnaisia eriä	515.406,15	-99.430,87
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	515.406,15	-99.430,87
Tilinpäätössiirrot		
Asuintalovarauksen muutos		
Tilinpäätössiirrot yhteensä		
Tuloverot	-113.398,72	48.395,34
Tilikauden voitto/tappio	402.007,43	-51.035,53

KONSERNIN TASE

	31.12.2024	31.12.2023
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	2.741,86	8.297,60
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	2.741,86	8.297,60
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	12.244.172,81	12.244.172,81
Liittymismaksut	2.026.157,45	1.961.649,05
Rakennukset ja rakennelmat	137.780.558,63	135.127.906,26
Koneet ja kalusto	411.736,84	372.943,58
Muut aineelliset hyödykkeet	180.672,07	208.463,49
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	7.119.351,15	4.577.829,04
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	159.762.648,95	154.492.964,23
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	1.649.009,18	1.724.159,39
Muut saamiset	634,40	634,40
Sijoitukset yhteensä	1.649.643,58	1.724.793,79
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	161.415.034,39	156.226.055,62
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Lainasaamiset	450.000,00	460.000,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	450.000,00	460.000,00
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	257.723,37	242.343,72
Lainasaamiset	10.000,00	10.000,00
Muut saamiset		4.837,76
Siirtosaamiset	37.375,00	9.382,08
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	305.098,37	266.563,56
Saamiset yhteensä	755.098,37	726.563,56
Rahat ja pankkisaamiset	3.870.733,82	1.185.534,45
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4.625.832,19	1.912.098,01
VASTAAVAA YHTEENSÄ	166.040.866,58	158.138.153,63

TASE

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	1.119.809,02	1.119.809,02
Vararahasto	2.145.701,74	2.145.701,74
Perusparannusrahasto		
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	10.004.138,64	10.055.174,17
Tilikauden voitto (-tappio)	402.007,43	-51.035,53
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	13.671.656,83	13.269.649,40
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	135.610.500,37	127.771.664,95
Eläkelainat (pitkäaikaiset)	755.164,19	830.664,19
Tertiäärilainat	4.990.986,04	4.990.986,04
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	141.356.650,60	133.593.315,18
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	5.625.199,76	5.918.261,93
Saadut ennakot	314.386,92	327.057,24
Ostovelat	1.657.209,02	1.357.106,84
Muut velat	331.780,79	342.322,28
Siirtovelat	3.083.982,66	3.330.440,76
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	11.012.559,15	11.275.189,05
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	152.369.209,75	144.868.504,23
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	166.040.866,58	158.138.153,63

LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenoon. 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	540 872,11	253,78
Järvenpään vesi	854 976,18	
Mestari toiminta Oy	2 273 923,09	33 914,97

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Päättyneen ja edellisen tilikauden tietojen keskinäinen vertailukelpoisuus

Tulokset ovat vertailukelpoisia tilinpäätökseen 31.12.2023

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty ja yhdistetty
tytäryhtiö ja osakkuusyhtiöt.

Osakkuusyhtiö Mestaritoiminta Oy:n tulos oli -87 985,22 € (43%), joka on yhdistelty konsernitilinpäätökseen
Osakkuusyhtiö Pajalan Parkki Oy:n tulos oli -5 244,92 € (43,31%) joka on yhdistelty konsernitilinpäätökseen

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä.

Tytäryhtiön hankintameno ja varainsiirtovero 1 121 739,14 on kirjattu emon sijoituksien muihin osakkeisiin ja
osuuksiin. Lisäksi tytäryhtiöosakkeiden arvo sisältää As Oy Tanhuaspin lainanlyhennysrahastoinnit 455 176,11 €.

Muutokset konsernirakenteessa

Konsernirakenteessa ei ole muutoksia vuonna 2024

Sisäiset liiketapahtumat ja katteet

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat on eliminoitu.

Tuloksen vertailukelpoisuus

Tilikauden luvut ovat vertailukelpoiset tilikauden lukuihin 1.1.2023-31.12.2023.

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	
	2024	2023	2024	2023
Toimialoittainen jakauma				
Vuokra-asuntojen omistus ja hallinta	19 291 222,38	19 264 530,66	19 291 222,38	19 264 530,66
Yhteensä	19 291 222,38	19 264 530,66	19 291 222,38	19 264 530,66

Liiketoiminnan muut tuotot	265 954,84	272 643,34	265 954,84	272 643,34
----------------------------	------------	------------	------------	------------

	Emoyhtiö		Konserni	
	2024	2023	2024	2023
Toimihenkilöitä	14	13	14	13
Työntekijöitä				
Yhteensä	14	13	14	13

Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	830 788,11	788 587,42	830 991,83	788 778,22
Eläkekulut	134 716,78	126 568,47	134 716,78	126 568,47
Henkilösivukulut	35 075,39	37 710,20	35 075,39	37 710,20
Yhteensä	1 000 580,28	952 866,09	1 000 784,00	953 056,89
Palkkojen aktivointi	48 294,31	64 283,33	48 294,31	64 283,33
	952 285,97	888 582,76	952 489,69	888 773,56

Poistot- ja arvonalennukset

	Emoyhtiö		Konserni	
	2024	2023	2024	2023
Poistot	3 975 693,21	4 067 778,84	3 975 693,21	4 109 504,71
Yhteensä	3 975 693,21	4 067 778,84	3 975 693,21	4 109 504,71
Maksut tilintarkastustoimistolle	15 750,86	15 550,29	16 848,26	16 641,49

Rahoitustuotot ja kulut	Emoyhtiö		Konserni	
	2024	2023	2024	2023
Muut- korko ja rahoitustuotot	45 435,10	64 924,33	45 435,10	64 924,51
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta			-40 105,21	142 566,03
Saadut osingot	35 045,00	74 040,41		
Korkotuotot yhteensä	80 480,10	138 964,74	5 329,89	207 490,54
Korkokulut rahalaitoslainoista	3 592 688,56	2 863 067,03	3 609 928,05	2 880 531,35
Korkokulut tertiäärilainoista (sis.ostovelat)	202 966,80	202 412,21	202 966,80	202 412,21
Lainojen takausprovisio (sis.ostovelat)	142 669,06	140 664,34	143 013,42	141 217,71
Muut rahoituskulut	9 871,87	8 591,21	9 871,87	8 613,04
Korkokulut ja muut rahoituskulut yht.	3 948 196,29	3 214 734,79	3 965 780,14	3 232 774,31
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	3 867 716,19	3 075 770,05	3 960 450,25	3 025 283,77

Tuloverot	Konserni	
	2024	2023
Laskennallisen verovelanmuutos	113 398,72	-48 395,34
Yhteensä	113 398,72	-48 395,34

TASEEN LIITETIEDOT

Pysyvät vastaavat	Emoyhtiö		Konserni	
	2024	2023	2024	2023
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot				
Kirjanpitoarvo 1.1.	8 297,60	13 853,36	8 297,60	13 853,36
Lisäys	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00	0,00	0,00
Poisto	-5 555,74	-5 555,76	-5 555,74	-5 555,76
Kirjanpitoarvo 31.12	2 741,86	8 297,60	2 741,86	8 297,60
Aineettomat hyödykkeet yht.	2 741,86	8 297,60	2 741,86	8 297,60

Aineelliset hyödykkeet

Maa-alueet 1.1.

Hankintameno 1.1	12 016 082,06	12 016 082,06	12 244 172,81	12 244 172,81
Lisäys	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00	0,00	0,00
Poisto	0,00	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12	12 016 082,06	12 016 082,06	12 244 172,81	12 244 172,81

Liittymismaksut

Hankintameno 1.1	1 951 792,49	1 951 792,49	1 961 649,05	1 961 649,05
Lisäys	64 508,40	0,00	64 508,40	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12	2 016 300,89	1 951 792,49	2 026 157,45	1 961 649,05

14 032 382,95 13 967 874,55 14 270 330,26 14 205 821,86

Rakennukset ja rakennelmat (sis. väestös.)

Hankintameno 1.1	133 339 816,08	133 464 417,23	134 687 739,85	134 947 867,95
Lisäys	6 426 535,32	3 510 670,91	6 444 069,21	3 564 354,71
Avustukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennys	-6 307,31	-20 432,56	-6 307,31	-20 432,56
Poisto	-3 693 677,09	-3 766 432,53	-3 693 677,09	-3 804 050,25
Kirjanpitoarvo 31.12	135 914 773,97	133 188 223,05	137 431 824,66	134 687 739,85

Rakennuksen koneet ja laitteet

Hankintameno 1.1	440 166,41	586 888,53	440 166,41	586 888,53
Lisäys	25 220,00	0,00	25 220,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00	0,00	0,00
Poisto	-116 652,44	-146 722,12	-116 652,44	-146 722,12
Kirjanpitoarvo 31.12	348 733,97	440 166,41	348 733,97	440 166,41

136 263 507,94 133 628 389,46 137 780 558,63 135 127 906,26

Koneet ja kalusto (sis. Toimiston koneet ja kalusto)

Hankintameno 1.1	360 619,12	205 837,63	372 943,58	212 332,88
Lisäys	165 930,34	274 987,87	170 809,78	284 925,23
Vähennys	0,00	0,00	0,00	0,00
Poisto	-132 016,52	-120 206,38	-132 016,52	-124 314,53
Kirjanpitoarvo 31.12	394 532,94	360 619,12	411 736,84	372 943,58

Taide-esineet

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

	Emoyhtiö		Konserni	
	2024	2023	2024	2023
Asfaltointi				
Hankintameno 1.1.	103 582,83	119 374,25	103 582,83	119 374,25
Lisäys	0,00	0,00	0,00	0,00
Poisto	-15 791,42	-15 791,42	-15 791,42	-15 791,42
Kirjanpitoarvo 31.12.	87 791,41	103 582,83	87 791,41	103 582,83
Salaojitukset				
Hankintameno 1.1	96 000,00	108 000,00	96 000,00	108 000,00
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	84 000,00	96 000,00	84 000,00	96 000,00
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Hankintameno 1.1	4 577 829,04	2 044 215,47	4 577 829,04	2 044 215,47
Lisäys	7 507 196,77	3 267 715,63	7 507 196,77	3 267 715,63
Avustukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennys (siirto rakennuksiin)	-4 965 674,66	-734 102,06	-4 965 674,66	-734 102,06
Kirjanpitoarvo 31.12	7 119 351,15	4 577 829,04	7 119 351,15	4 577 829,04
Aineelliset hyödykkeet yht.	157 990 447,05	152 743 175,66	159 762 648,95	154 492 964,23
Sijoitukset				
	Emoyhtiö		Konserni	
	2024	2023	2024	2023
Muut osakk. osuudet 1.1.	2 037 931,19	2 289 998,80	1 724 159,39	1 984 223,12
Lisäys	76 521,74	76 521,74	111 566,74	219 125,01
Vähennykset	0,00	-328 589,35	-75 150,21	-328 626,59
Muut osakk. osuudet 31.12.	2 114 452,93	2 037 931,19	1 760 575,92	1 874 721,54
Sisäisten omistusten eliminoinnit			-111 566,74	-150 562,15
Muut osakkeet ja osuudet			1 649 009,18	1 724 159,39
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	2024	2023
Pajalan Parkki Oy		
Kotipaikka Järvenpää		
Mestariasuntojen omistusosuus 43,31 %.		
Viimeksi laaditun tilinpäätöksen mukainen oma pääoma	15 485,09	20 730,01
Tilikauden voitto (+) tai tappio (-)	-5 244,92	-85,99

Mestaritoiminta Oy		
Kotipaikka Järvenpää		
Mestariasuntojen omistusosuus 43 %		
Viimeksi laaditun tilinpäätöksen muk. oma pääoma	4 087 014,11	4 248 892,64
Tilikauden voitto (+) tai tappio (-)	-80 378,53	331 886,39
Mestaritoiminta konsernin oma pääoma	3 391 364,27	3 560 849,49
Mestaritoiminta konsernin tilikauden voitto (+) tai tappio (-)	-87 985,22	318 532,90

Erittely saamisista

Vuokrasaamiset/Myyntisaamiset	241 797,28	228 875,03	241 797,28	228 875,03
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	13 321,55	0,00	13 321,55
Saamiset Järvenpään kaupunki	0,00	0,00	0,00	0,00
Lainasaamiset Asunto-osuuskunta Silkiltä	460 000,00	470 000,00	460 000,00	470 000,00

Siirtosaamisten olennaiset erät

Alv -saamiset 31.12.	0,00	4 837,76	0,00	4 837,76
Konsernitilin saldo 31.12.	2 516 404,99	487 582,99	2 516 404,99	487 582,99

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Oman pääoman muutokset	Emoyhtiö		Konserni	
Sidottu oma pääoma	2024	2023	2024	2023
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

Sidottu oma pääoma yhteensä	3 265 510,76	3 265 510,76	3 265 510,76	3 265 510,76
------------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Vapaa oma pääoma

Edell. tilikausien voittovarot	303 073,39	229 073,39	10 004 138,64	10 055 174,17
Tilikauden voitto/tappio	35 000,00	74 000,00	276 103,32	-51 035,53
Oma pääoma 31.12	3 603 584,15	3 568 584,15	13 545 752,72	13 269 649,40

Voitonjakokelpoiset varat

Emoyhtiö

	2024	2023
Tilikauden voitto/tappio	35 000,00	74 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	303 073,39	229 073,39
Yhteensä	338 073,39	303 073,39

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Asuintalovaraus	11 103 474,23	10 536 480,62
-----------------	---------------	---------------

Laskennalliset verovelat

Konserni

	2024	2023
Laskennallinen verovelka asuintalovaruuksista	2 189 218,83	2 107 296,13
Yhteensä	2 189 218,83	2 107 296,13

Pitkäaikainen vieraspääoma

Lainojen määrät luotonantajaryhmittäin 31.12.2024

Emoyhtiö

Konserni

	2024	2023	2024	2023
	Lainan määrä	Lainan määrä	Lainan määrä	Lainan määrä
	€	€	€	€
Lainat rahoituslaitoksilta	141 251 408,20	133 034 032,55	141 557 495,15	133 416 641,23
Valtiokonttorilainat	433 369,16	1 103 949,84	433 369,16	1 103 949,84
Tertiäärilainat	4 990 986,04	4 990 987,04	4 990 986,04	4 990 986,04
Yhteensä	146 675 763,40	139 128 969,43	146 981 850,35	139 511 577,11

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

Erääntyvät vuodesta 2029 alkaen	Emoyhtiö		Konserni	
	2024	2023	2024	2023
Valtiokonttorilta	0,00	25 819,54	0,00	25 819,54
Lainat muilta rahoituslaitoksilta	112 403 530,18	110 181 760,93	112 480 051,92	110 258 282,65
Muut velat	4 990 986,04	4 990 987,04	4 990 986,04	4 990 987,04
Yhteensä	117 394 516,22	115 198 567,51	117 471 037,96	115 275 089,23

Lyhytaikainen vieras pääoma	Emoyhtiö		Konserni	
	2024	2023	2024	2023
Lainat rahoituslaitoksilta	5 229 021,51	5 093 965,75	5 305 543,25	5 170 487,49
Lainat valtiokonttori	319 656,51	747 775,44	319 656,51	747 775,44
	5 548 678,02	5 841 741,19	5 625 199,76	5 918 262,93
Saadut vuokravakuus sit. Kelasta	359 013,41	432 170,36	359 013,41	432 170,36
Ostovelkoihin sisältyy Järvenpään kaupungin laskuttamat tertiäärilainojen korkokulut sekä takausprovisiot				
Saadut ennakot (vuokraennakot)	314 386,92	327 057,24	314 386,92	327 057,24
Ostovelat	1 650 306,57	1 355 676,39	1 657 209,02	1 357 106,84
Muut velat (saadut vuokravakuudet)	251 827,65	342 322,28	251 827,65	342 322,28
Muut siirtovelat	861 425,19	1 220 435,37	3 415 763,45	3 330 440,76
	3 077 946,33	3 245 491,28	5 639 187,04	5 356 927,12
Yhteensä	8 919 686,52	9 087 232,47	11 557 448,97	11 275 190,05

Siirtovelkojen olennaiset erät

Muut velat, arvonalisäverovelka	29 872,52	13 652,14	29 872,52	13 652,14
Siirtovelat (korkojaksotus)	678 922,73	849 692,10	680 085,35	851 641,36
Lomapalkkavelka	166 522,14	157 380,13	166 522,14	157 380,13

Vastuut ja vakuussitoumukset

	Emoyhtiö		Konserni	
	Lainan määrä	Niistä kiinnitys- vakuudella olevat	Lainan määrä	Niistä kiinnitys- vakuudella olevat
	€	€		
Lainat rahoituslaitoksilta	141 251 408,20	98 314 526,34	141 557 495,15	98 314 526,34
Valtiokonttorilainat	433 369,16	433 369,16	433 369,16	433 369,16
Tertiäärilainat	4 990 986,04		4 990 986,04	
Yhteensä	146 675 763,40	98 747 895,50	146 981 850,35	98 747 895,50

Osakepantti, As Oy Tanhuaspi osakkeet 1-45000

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

Vastuut Emoyhtiö

		Laina	Lainapääoma	Markkina- arvo 31.12.2024
Korkosuojaus				
Nordea 1673380/2393668 v. 2017	2 416 666,66	179420-21125	1 916 667,00	65 744,00
Nordea 1829643/2918797 v. 2017	1 200 000,00	179420-50556	960 000,00	33 889,00
Nordea 1841148/2952832 v. 2017	1 720 000,00	179420-20564	1 376 000,00	46 537,00
Nordea 1882173/3053342 v.2018	1 045 000,00	179420-21117	853 417,00	32 602,00
Markkina-arvo 31.12.2024				178 772,00

Korkosuojaus on sidottu lainaan ja se on lainojen lyhennysohjelman mukainen

Korkosuojaus markkina-arvoa ei ole kirjattu kirjanpitoon

Velkojen vakuudeksi annetut kiinnitykset

	Emoyhtiö		Konserni	
	2024	2023	2024	2023
Omien velkojen vakuudeksi annetut kiinnitykset	160 744 722,41	158 177 572,41	160 744 722,41	158 177 572,41
joista lainaan kiinnitetty	122 389 282,99	126 893 864,43	122 389 282,99	126 893 864,43
joista yhtiön hallussa	14 068 958,66	31 283 707,98	14 068 958,66	31 283 707,98
Kiinnitykset yhteensä	136 458 241,65	158 177 572,41	136 458 241,65	158 177 572,41
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	960 000,00	920 000,00	960 000,00

Luettelo saaduista vakuuksista	Emoyhtiö		Konserni	
	2024	2023	2024	2023
Lainatakaukset Järvenpään kaup. 100 %	43 954 992,32	44 711 629,16	44 261 087,26	45 094 237,84
Lainatakaukset Järvenpään kaup. 80 %	24 286 480,43	20 903 927,94	24 286 480,43	20 903 927,94
Vuokravakuudet rahana	251 827,65	309 179,09	251 827,65	612 657,82
Vakuussitoumukset	359 013,41	432 170,36	359 013,41	506 945,92
Työ- ja takuuaikaiset vakuutukset	977 904,82	0,00	977 904,82	0,00

Arvonlisäveron palautus vastuut Emoyhtiö

Perusparantamiseen ja uudisrakentamiseen kohdistuvat arvonlisäverovähennykset

Auerkulman asunnot			2024
v. 2016 vähennetty Alv-vero	617 103,00		
Alv palautusvastuu 8/10 (jäljellä 1 vuosi)	555 392,70		61 710,30
Vaahterakoti			2024
v. 2015-2018 vähennetty Alv-vero	2 805 339,86		
Alv palautus vastuu 7/10 (jäljellä 2 vuotta)	2 244 271,89		561 067,97
Jampankaari 4 AB, IV-saneeraus			2024
v. 2023 vähennetty Alv-vero	7 171,09		
Alv palautus vastuu 1/10 (jäljellä 8 vuotta)	1 434,22		5 736,87
Jampankaari 4 CD, IV-saneeraus			2024
v. 2023 vähennetty Alv-vero	11 070,42		
Alv palautus vastuu 1/10 (jäljellä 9 vuotta)	1 107,04		9 963,38
Urheilukatu 6 - Julkisivu- ja vesikatto			2024
v. 2024 vähennetty Alv-vero	91 386,92		
Alv palautus vastuu 0/10 (jäljellä 10 vuotta)	9 138,69		82 248,23
Urheilukatu 6 - Perheoikeudellisen yksikön sisäilmaparannus			2024
v. 2024 vähennetty Alv-vero	23 719,78		
Alv palautus vastuu 0/10 (jäljellä 10 vuotta)	2 371,98		21 347,80

Muut vastuut

Yhtiön osakkeita, yhtiön omistamia vuokratiloja ja niissä olevia asuntoja koskevat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeuslainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) 11-15 §:ssä säädettyt 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 ARA-rajoitukset koskevat 55 kiinteistöä, joissa on yhteensä 1 968 asuntoa. ARA-rajoituksista vapaita ovat yhtiön omistamista 3 kiinteistöä, joissa asuntoja yhteensä 111.

LIITETIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ

Henkilöstökulut ja henkilöstön keskimääräinen lukumäärä

Konsernin palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin 14 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 luovutusrajoitukset
Mittarikatu 6	186-7-747-1-X 001	30.09.1999 / 30.09.2009
Mittarikatu 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

Kiinteistö	RHR-tunnus	Käyttö- ja luovutusrajoitukset
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
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
Haltainpolku 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
Wärtsiläkatu 18	186-8-801-6-W 001	30.09.2013 / 30.09.2023
Wärtsiläkatu 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
Wärtinäasunnot	186-8-801-8-L1 (vuokraus)	4.12.2048
Wärtinäasunnot	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
- 25 TITO OP talletus
- 30 Vuokrareskontrasiirto
- 31 Pandia siirto
- 97 Poistotositteet
- 98 Tilinpäätöstositteet
- 99 Siirtyvät saldot

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Järvenpäässä 26. päivänä maaliskuuta 2025

Ville Sihvo
puheenjohtaja

Miska Laaksonen
varapuheenjohtaja

Liisa Majanen
hallituksen jäsen

Tuomo Virtanen
hallituksen jäsen

Satu Karjalainen
hallituksen jäsen

Markku Häkkinen
hallituksen jäsen

Senja Kojonen
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

Lauri Roti, tilintarkastaja, KHT

Uudenmaan Tilintarkastustoimisto Oy

Jukka Lampila, tilintarkastaja, KHT

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 39 pages before this page
Dokumentet inneholder 39 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 39 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 39 sider før denne side

Detta dokument innehåller 39 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

This documents contains 40 pages before this page

Dokumentet inneholder 40 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 40 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 40 sider før denne side

Detta dokument innehåller 40 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende