

Järvenpään Mestariasunnot Oy

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2019

Säilytettävä vähintään 31.12.2029 asti.

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 31.12.2019

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2019

Sisällys

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2019	1
TALOUSARVIOVERTAILU	8
TULOSLASKELMA	9
TASE	10
KONSERNIN TULOSLASKELMA	11
KONSERNIN TASE	12
LIITETIEDOT	13
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA	21
TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA	21
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS	22
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ	22

Tasekirja on säilytettävä vähintään 31.12.2029 asti. (KPL 2:10.1 §)

Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2025 asti. (KPL 2:10.2 §)

Tilinpäätöksen on toteuttanut

Järvenpään Mestariasunnot Oy

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2019

YLEISTÄ

Emoyhteisö

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

Toimiala

Yhtiön toimialana on omistus- tai vuokraoikeuden nojalla hallita Järvenpään kaupungissa vuokra-asuntotuotantoon osoitettuja kerros- ja pientalotontteja sekä niille rakennettuja tai rakennettavia vuokra-asuntotaloja ja ylläpitää niitä, harjoittaa rakennuttamistoimintaa sekä myös muiden kuin omistus- ja vuokraoikeuden nojalla hallitsemiensa kiinteistöjen ja asuntojen ylläpitoa ja vuokrausta.

Visio

Asukas edellä

Arvot

Vastuullisuus, Asukaslähtöisyys, Hyvinvoiva henkilöstö, Ympäristövastuullisuus, Muuntautumiskyky.

Toiminta-ajatus

Toimivia koteja elämän eri vaiheisiin ja sujuvaa asumista

Strategiat

Asiakaskokemus: "asukaslähtöinen, ennakoiva ja hyvä asuminen"

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

Henkilöstö: "itseään johtava, hyvinvoiva ja osaava"

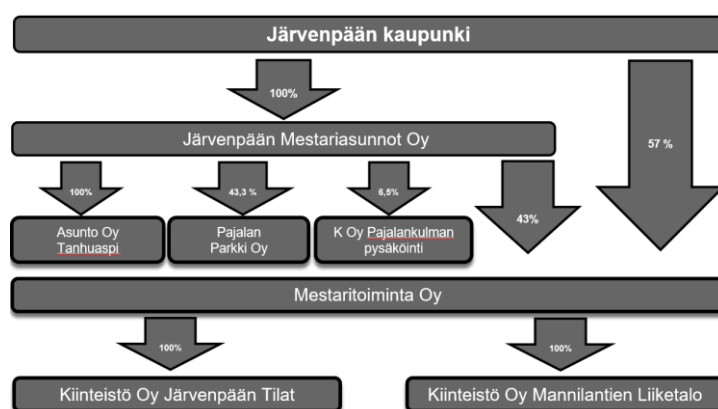
Talous: "arvon turvaaminen ja kasvattaminen"

Toimintaperiaate

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

Kiinteistöjen hoito- ja ylläpitopalvelut sekä rakennustoiminta tuotetaan ensisijaisesti osakkuusyhtiö Mestaritoiminta Oy:n toimesta ja toissijaisesti ulkopuolisilta toimijoilta.

Sijoittuminen Järvenpään kaupunkikonserniin



Tytäryhtiö

Asunto Oy Tanhuaspi on Kyrölässä sijaitseva asunto-osakeyhtiö, jonka kaikki osakkeet omistaa Järvenpään Mestariasunnot Oy.

Osakkuusyhtiöt

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

Kiinteistö Oy Pajalankulman Pysäköinti on autohalli, jossa sijaitsee 8 kpl autopaikkoja ja 6,53% yhtiön osakkeista. Autopaikat ovat Emalitehtaankatu 11 kiinteistön käytössä.

Mestaritoiminta Oy on Järvenpään kaupungin (57 %) ja Järvenpään Mestariasunnot Oy:n (43 %) omistama yhtiö. Yhtiön tuottaa omistajille ja kaupunkikonsernille kiinteistöjen ylläpito-, rakennuttamis- ja asiantuntijapalveluita.

Asuntokanta

Asuntokanta muodostuu 58 kiinteistöstä. Kukin kiinteistö muodostaa oman vuokranmääritysyksikön, joiden asuntomäärä on yhteensä 2 018 asuntoa, 108 456 as.m² ja 452 554 m³.

Tilikauden aikana ei valmistunut uusia asuntoja.

Tonttien yhteispinta-ala on 245 745 m², josta vuokratonttien pinta-ala on 11 613 m². Neljän kiinteistön tontit on vuokrattu Järvenpään kaupungilta; Lääkärinkuja 3, Ruukkukatu 6, Wärtsiläkatu 14 ja Uudenmaantie 5.

Asukasmäärä ja vuokraustoiminta

Vuokrattavia huoneistoja oli vuoden 2019 lopussa yhteensä 2018 asuntoa ja 3214 asukasta.

Asuntoja vapautui 353 kappaletta ja aktiivisia asuntohakemuksia oli vuoden lopussa 842 kpl (ed. vuosi 939).

Tilikauden aikana tehtiin 353 vuokrasopimusta, joista valtaosa tehtiin kaksioihin. Asuntojen vaihtuvuus oli 17,5 % (ed. vuosi 16,7%).

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 10.5.2019.

Kaupunginhallitus päätti yhtiökokousedustajasta 13.5.2019.

Jatkoyhtiökokous 5.6.2019 klo 9.00.

Hallitus

12.12.2017 alkaen

<u>Jäsen:</u>	<u>Henkilökohtainen varajäsen:</u>
Tomi Passi (pj)	Riikka Hasko
Paavo Peltosaari (vpj.)	Risto Asp
Kaija Tuuri	Jaana Hono
Kari-Pekka Rosenholm	Pasi Koskinen
Hannu Laalo	Seppo Sorja
Tiia Östberg	Esa Kukkonen
Laura Virkkunen	Soile Urpi
Jaana Suopellonmäki	Pekka Neuvonen
Sven-Erik Thodén	Marja Liisa Järvinen

Yhtiökokous valitsi hallituksen puheenjohtajaksi Tomi Passin ja varapuheenjohtajaksi Paavo Peltosaaren.

5.6.2019 alkaen

<u>Jäsen:</u>	<u>Henkilökohtainen varajäsen:</u>
Tarja Edry (pj)	Riikka Hasko
Paavo Peltosaari (vpj.)	Risto Asp
Kaija Tuuri	Jaana Hono
Kari-Pekka Rosenholm	Pasi Koskinen
Hannu Laalo	Seppo Sorja
Tiia Östberg	Esa Kukkonen
Laura Virkkunen	Soile Urpi
Jaana Suopellonmäki	Pekka Neuvonen
Sven-Erik Thodén	Marja Liisa Järvinen

Jatkettu yhtiökokous valitsi hallituksen puheenjohtajaksi Tarja Edryn ja varapuheenjohtajaksi Paavo Peltosaaren.

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 5 kertaa. Hallitus on myöntänyt läsnäolo- ja puheoikeuden hallituksen kokouksissa yhtiökokousedustaja Olli Keto-Tokoi. Hallituksen kokouksiin on kutsuttu myös kaupungin asuntoasioista vastaava erityisasiantuntija Mari Karsio.

Toimitusjohtaja

Veikko Simunaniemi 1.7.2000 alkaen.

Asukashallinto

Laki yhteishallinnosta vuokraloissa tuli voimaan 1.3.1991 ja sitä sovelletaan kaikissa käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisissa aravvuokraloissa. Yhteishallinto tarkoittaa sitä, että myös asukkaat pääsevät osallistumaan vuokralon hallintaan. Mestariasukashallinto toimii lakivelvoitetta laajemman yhtiössä kehitetyn asukashallintomallin mukaisesti. Asukkaiden

kokous ylimpänä päättävänä elimenä valitsee asukastoimikunnan. Käytännössä samaan pihapiiriin kuuluvia vuokranmääritysyksiköitä on yhdistetty siten, että useissa kiinteistöissä on pidetty yhteisiä asukkaiden kokouksia. Asukkaiden kokous on valinnut asukastoimikunnan ja asukastoimikunta on valinnut keskuudestaan asukashallituksen jäsenen ja hänelle henkilökohtaisen varajäsenen.

Asukashallituksen puheenjohtajana on toiminut Jaana Suopellonmäki.

Asukashallitus kokoontui tilikauden aikana kaksi kertaa. Asukastoimintaa oli tilikauden aikana lähes kaikissa kohteissa. Isännöitsijällä on tärkeä rooli asukastoiminnan käynnistämisessä sekä tukemisessa.

Asukastoimikuntien ja asukashallituksen työskentely on ollut rakentavaa ja yhteistoiminta henkilökuntamme kanssa on vakiintunut. Asukasyhteistyöhön haetaan aktiivisesti uusia muotoja ja uusia asukkaita mukaan.

Myönteistä palautetta saaneet asukastapahtumat parantavat asukasaktiivisuutta ja viihtyvyyttä kiinteistöissä. Asukastapahtumia toteutettiin Asukasaktiivipäivät Gustavelundissa ja Joulukonsertti Järvenpää-talossa, molempiin osallistui noin 100 Mestariasukasta.

Tilintarkastajat ja asukademokratialain mukaiset valvojat

Varsinainen tilintarkastaja
Tilintarkastusyhteisö BDO Oy
Jukka Lampila, KHT

Varatilintarkastaja
Ulla-Maija Tuomela KHT, JHTT
ja Erkki Yli-Rantala, KHT

TYHY- toiminta

Työkykyä on edistetty kannustamalla työntekijöitä mm. liikunnan ja hierontapalveluiden käyttöön.

Henkilöstön tulospalkkausjärjestelmä

Hallituksen päätöksen mukaisesti käytössä on henkilöstön tulospalkkausjärjestelmä.

Järjestelmä on koettu henkilöstön ja yrityksen kannalta motivoivaksi, joka on osaltaan johtanut hyvään tulokseen.

Tulospalkkiojärjestelmä perustuu tavoitteisiin, joita ovat:

1. vuokraustoiminnan käyttöaste
2. vuokrasaatavien määrä
3. asukastyytyväisyys

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO ja YMPÄRISTÖASIAT

Kiinteistöjen hoito

Kiinteistöhoito ja siivous on ostettu osakkuusyhtiö Mestaritoiminta Oy:ltä.

Energia

Kiinteistöjen käyttämä sähkö on ostettu Nordic Green Energy:ltä ja lämpöenergia Fortum Oy:ltä. 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

Vedenkulun hallintaan toteutettiin mm. vesikalustesaneerauksia sekä vesijohtoja uusittiin putkistovuotojen ehkäisemiseksi. Ongelma -ja lajittelujätteitä kerättiin Mestaritoiminta Oy:n toimesta.

Energia ja kulutustiedot

Kulutustiedot	2017	2018	2019	
Lämmitys				
Kulutus	14 264	14 068	13 898	MWh.
Indeksi	33,83	31,09	30,71	Kw/Rm ³
Sähkö				
Kulutus	3 013	3 244	3 372	MWh.
Indeksi	7,15	7,17	7,45	Kw/Rm ³
Vesi- ja jätevesi				

Kulutus	155 442	151 908	160 398	m ³
Indeksi	368,62	335,67	354,43	litr./Rm ³ /v

Kunnossapito- ja korjaustoiminta

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

Tilikauden aikana suoritettiin perusparannuksia mm. hissien perusparantamiseen, käyttövesiputkien uusimiseen sekä julkisivu korjauksiin yhteensä 2,2 T€. Vuonna 2019 on aloitettu korjauksia, jotka valmistuvat vuonna 2020 mm:

- Ruukkukatu 2 ja 4 sekä Pellonkulmantie 6 aitojen osittainen uusiminen
- Pellonkulmantie 6 aitojen osittainen uusiminen
- Naavatie 4 julkisivujen korjausten kilpailutus, toteutus 2021
- Sauvakatu 6 A, B, C ja D portaiden hissien uusiminen
- Haltianpolku 21 A ja B portaiden hissien uusiminen
- Kartanontie 5 käyttövesiputkien uusinta

Vuosikorjaukset

Kiinteistöissä suoritettiin tavanomaisia vuosikunnostustöitä ja muuttoremontteja.

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

Uudisrakentaminen

Tilikauden aikana ei valmistunut uudisasuntohankkeita, suunnittelun alla oli Välskärinkatu 25:een 69 asunnon hanke.

Viestintä

Nettisivu-uudistus käynnistettiin syksyllä 2019 joka valmistuu alku vuodesta 2020. Samalla uudistettiin sähköinen asuntohakutoiminto. Nettiuudistuksen jälkeen toteutetaan uusi intranetkanava yritysten sisäisen tiedottamisen parantamiseksi

Asukkaille suunnatulla sähköisellä uutiskirjeellä tavoitetaan jatkossa säännöllisesti suurin osa asukkaista. Uutiskirje julkaistaan noin 4-5 kertaa vuodessa. Mestariasukas-lehti julkaistaan edelleen 2 kertaa vuodessa ja jaetaan jokaiseen kotitalouteen kaupungin sisällä. Someviestintää toteutetaan facebookissa.

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

TALOUS

Vuokraustoiminta

Keskimääräinen vuokra oli 12,95€/m²/kk (ed. vuosi 12,79€/m²/kk).

Tilikaudella 2019 kirjattiin luottotappioita 86.555,57€ ja jälkiperintätuottoja tuloutettiin 33.379,00€.

Luottotappioita on kirjattu vuodesta 1996 alkaen yhteensä 854.780,14€ ja jälkiperintätuottoja on tuloutettu 312.699,95€ vuodesta 1996 alkaen.

Vuokrasaavat olivat 31.12.2019 235.734,70€, joka on 1,36% liikevaihdosta (edellinen vuosi 222.085€).

Markkinointikäyttöaste, jossa ei ole mukana remontissa olevia asuntoja oli 99,12%.

Lainat

Perusparannus- (ed. 4,2 M€) ja uudistuotantolainoja (ed. 7,45M€) ei nostettu tilikauden aikana.

Seuraavan tilikauden velkakirjaehtoien mukaiset lainanlyhennykset ovat noin 4.830.160,49€.

Yhtiön kokonaislainasaldo 31.12.2019 oli sisältäen seuraavan vuoden lyhennykset 135.591.212,21€.

Pitkäaikaisia lainoja lyhennettiin tilikaudella velkakirjaehtoien mukaisesti 4.699.794,12 €. (ed. 4.339.566).

Pitkäaikaisien lainojen korkokulut -ja muut rahoituskulut olivat 1.617.233,55€

Liikevaihto

Liikevaihto oli 17.331T€. Liikevaihto kasvoi 486T€ edelliseen vuoteen. Liikevoitoksi muodostui 2.828T€.

Tulos ennen poistoja oli 4.242 T€ ja omavaraisuusaste 31.12.2019 oli 8,1%

Poistosuunnitelma vastaa EVL:n mukaisia enimmäispoistomääriä lukuun ottamatta rakennuksia, jotka poistetaan vaikutusaikanaan. Poistojen määrä oli 4.242T€ (edellinen vuosi 4.125).

Asuintalovaraus

Asuintalovarausta purettiin 6.006.878,56€ ja kirjattiin lisää 7.374763,02€ (68€ v/m²) 31.12.2019. Asuintalovarausten lisäys oli 1.367.884,46€. Yhteensä asuintalovarausta on kirjattu 8.833.773,02€ (8,15€/m²).

Tilikauden tulos

Tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 1.368T €.

Asuintalovarausta kirjattiin 1.368T€. Asuintalovarausta on kirjattu vuodesta 2018 alkaen yhteensä 8.834T€, joka on 8,15€/m²/v. Asuintalovarausten enimmäismäärä on 68€/m²/vuosi. Tulokseksi muodostui siten +20,11€.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiön voitonjakokelpoiset varat jätetään taseeseen.

Aktivoinnit

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

Rahoituksellinen asema ja tase / 31.12.2019

Rahavarat 1.1.2019 olivat 8.912.772€ ja 31.12.2019 6.368.763€.

Aktivoidut hankinnat 3.394.099€

Taseen loppusumma 31.12.2019 oli 150.085.767,77€.

VAKUUTUKSET

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

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

RAKENNUTTAMIS- JA RAKENTAMISTOIMINTA

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

ASUKASTYYTYVÄISYYS

Asukastyytyväisyystutkimuksen tuloksien perusteella asukastyytyväisyys ja palvelun laatu vastaavat nyt tavoitetasoa.

Asukastyytyväisyyteen on suurelta osaltaan vaikuttanut tytäryhtiö Mestaritoiminta Oy:n palvelun taso. Asukastyytyväisyys ja palvelun laatu on tällä hetkellä 8 1/2 vanhoissa kouluarvosanoissa mitattuna.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN AIKANA

Uudistettu strategia

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

Asunto-osuuskunta Silkki

Tilikauden aikana kehitettiin uutta asunto-osuuskuntamallia yhteistyössä ARA:n ja PTT:n kanssa. Kaupunginhallitus päätti kokouksessa 25.11.2019 antaa Mestariasunnoille valtuudet jatkaa Osuuskuntahankkeen eteenpäin viemistä. Osuuskunnan jäsenosuuksien myynti alkoi Järvenpää-talolla 10.12.2019 pidetyn Kick-off-tilaisuuden jälkeen. Osuuskuntamalli on herättänyt mielenkiintoa laajalti ja mallia on pyydetty esittelemään useisiin tilaisuuksiin.

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

Asunto-osuuskunta Silkki on rekisteröity kaupparekisteriin 20.11.2019.

KONSERNI JÄRVENPÄÄN MESTARI SUNNOT OY

Emoyhteisö

Järvenpään Mestariasunnot Oy:n konsernin emoyhteisö on Järvenpään kaupunki, joka omistaa yhtiön koko osakekannan, yhteensä 6 000 kpl osakkeita nimellisarvoltaan 186,63 €. Osakepääoma on 1 119 809,02 €.

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

Merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

Mestariasunnoissa tavoitellaan keskimäärin 50 uutta asuntoja vuodessa. Tavoitteen saavuttaminen edellyttää riittävää maa- ja tonttivarantoa, joka on tällä hetkellä hyvä, mutta tulevaisuudessa ARA hintaisten tonttien saaminen voi vaikeutua. Olemassa olevien kiinteistöjen kehittäminen avaa myös mahdollisuuden lisärakentamiselle. Kiinteistöjen kehittämistä tehdään yhteistyössä kaupunkikehityksen kanssa.

Lainojen korot ovat pysyneet alhaisella tasolla, mutta samanaikaisesti rahoituslaitokset ovat nostaneet lainojen marginaaleja. Korkotason nousun suojausmekanismeja ovat ARAn myöntämien korkotukilainojen lisäksi hajautetut lainat lyhyisiin ja eri mittaisiin pitkiin korkoihin. Korkotason nousu vaikuttaisi näistä toimenpiteistä huolimatta pitkällä aikavälillä korkokustannusten nousuun ja sitä kautta vuokratason.

Rahalaitosten kiinnostus rahoittaa ARA asuntotuotantoa on laskenut pitkien lyhennysohjelmien takia. Tämä voi jatkossa vaikuttaa hankkeiden rahoitusten saamiseen.

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

Taloudellisen aseman ja tuloksen arviointi

Mestariasunnot konserni	2019	2018
Liikevaihto	17 330 784,92 €	16 844 681,86 €
Liikevoitto	2 835 113,30 €	2 003 453,51 €
Tulos ennen poistoja	5 520 874,06 €	4 723 780,36 €
Poistot	4 279 629,37 €	4 124 841,92 €
Voitto / tappio ennen tilip. siirtoja ja veroja	1 541 244,69 €	728 679,78 €
Oma pääoma	11 873 761,43 €	10 606 093,63 €
Saadut ennakot	329 160,20 €	293 555,82 €
Taseen loppusumma	152 241 512,56 €	155 788 749,52 €

Mestariasunnot konserni	2019	2018
Liikevaihdon kasvu %	2,89 %	8,32 %
Liikevoitto % / LV	16,36 %	11,89 %
Tulos ennen poistoja % / LV	31,86 %	28,04 %
Poistot % / taseen loppusumma	2,81 %	2,65 %
Voitto / Tappio % / LV	8,89 %	4,33 %
Omavaraisuusaste % (oma pääoma/(tase-ennakot))	7,82 %	6,82 %
SIPO (liikevoitto/tase)	1,86 %	1,29 %

Olennaiset tapahtumat tilikauden aikana

Käyttöaste oli tilikauden lopussa 99,1%, joka tarkoittaa, että lähes kaikki vuokrattavissa olevat asunnot olivat käytössä.

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

Suunnitteluvaiheessa oleva Välskärinkatu 25 on 69 vuokra-asunnon hanke. Mestaritoiminta toimii hankkeen rakennuttajapalvelun tuottajana ja hankkeen on tarkoitus valmistua 2021.

Arvio tulevasta kehityksestä

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

Olemassa olevan rakennuskannan suunnitelmallinen perusparannus-, kunnossapitotoiminta sekä kiinteistöjalostus tulevat olemaan keskeisiä tavoitteita kiinteistökannan arvon säilymisen kannalta.

Mestariasunnot pyrkii tasapainottamaan MAL-sopimuksen mukaisesti Järvenpään kaupungin vuokra-asuntotuotantoa. Tavoitteena on rakentaa noin 50 uutta asuntoa vuodessa.

Uusia Mestarihankkeita on työn alla Pajalassa Välskärinkatu 25:ssä sekä Loutissa asunto-osuuskuntahanke Harjutie 15 C.

Tonttivaranto on hyvä ja uusia Mestarihankkeita voidaan toteuttaa ainakin vuoteen 2025 saakka.

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

Asuintalohankkeet toteutetaan energiatehokkaina ja uusiutuvia energialähteitä käyttämällä.

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

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

Laajoja perusparannuksia pyritään edelleen välttämään jatkuvalla kunnossapidolla ja peruskorjauksilla.

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

Asukastytyväisyys on tutkimuksen mukaan hyvällä tasolla Mestari-toiminta Oy:n siivittämänä. Palvelun laatu on tällä hetkellä 8 1/2 vanhoissa kouluarvosanoissa mitattuna. Palvelun laatu vastaa tällä hetkellä tavoitetasoa.

Kiinteistöjen kunnossapidon ja perusparannuksien ohjaavina tekijöinä ovat kuntoarviot, kuntotutkimukset, ja pitkäntähtäimen suunnittelu. Hissien rakentamista hissittömiin taloihin tultaneen jatkamaan. Yhteistyö kaupunkikehityksen ja kaavoituksen kanssa tulee myös jatkossa olemaan aktiivista.

Kestävä kehitys ja elinkaariajattelu ovat kiinteistöjen arvon säilymisen ja talouden kannalta ohjaavana tekijänä. Mestariasunnot on saanut valtakunnallista tunnustusta ympäristömyönteisyydestä ja energiatehokkaasta rakentamisesta, jota tullaan edelleen jatkamaan.

Uudis- ja perusparannushakkeissa kiinnitetään huomio energiatehokkuuteen sekä uusiutuvien energioiden hyödyntämiseen. Kierrätys ja ekologisuus ohjaavat toimintaamme myös jatkossa.

Viestintää ja tiedottamista tullaan jatkamaan avoimesti ja yhteistyössä Järvenpään kaupungin kanssa.

Tuotamme myös jatkossa Mestariasukas lehteä kaksi kertaa vuodessa. Lehdessä kerrotaan myös Mestari-toiminnan hankkeista. Viestintää tullaan lisäämään sosiaalisessa mediassa.

Henkilöstön koulutus ja TYHY-toiminta on osa Mestareitten toimintaa.

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

Selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnasta

Asunto-osuuskuntamallin kehittäminen jatkuu ja osallistumme PTT:n vetämään tutkimus- ja kehitysryhmään.

Koulutusta ja valmennusta ohjelmoidaan tarpeen mukaan vuoden 2020 aikana.

TALOUSARVIOVERTAILU

1.1. - 31.12.2019

	Toteutunut	Budjetti	Ero	Tot.%
LIIKEVAIHTO				
Vuokrat yhteensä	17.488 161,00	17.320.000,00	-22.711,00	99,9
Käyttökorvaukset yhteensä	524.170,31	487.000,00	37.170,31	107,6
Suoritettavat arvonlisäverot kiinteistön tuotoista	-430.595,65	-432.000,00	1.404,35	99,7
Tyhjäkäyttö	-250 950,74			
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	17.330.784,92	17.375.000,00	-44.215,08	99,7
Muut kiinteistöön tuotot yhteensä	66.291,98	65.000,00	1.291,98	102,0
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot yhteensä	-630.462,54	-610.000,00	-20.462,54	103,4
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-105.222,33	-125.000,00	19.777,67	84,2
Muut henkilösivukulut yhteensä	-45.141,55	-54.000,00	8.858,45	83,6
Henkilösivukulut yhteensä	-150.363,88	-179.000,00	28.636,12	84,0
Henkilöstökulut yhteensä	-780.826,42	-789.000,00	8.173,58	99,0
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	-4.241.958,61	-4.401.000,00	159.041,39	96,4
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-4.241.958,61	-4.401.000,00	159.041,39	96,4
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto yhteensä	-650.319,83	-768.000,00	117.680,17	84,7
Käyttö ja huolto yhteensä	-1.103.388,99	-1.067.000,00	-36.388,99	103,4
Ulkoalueiden huolto yhteensä	-443.760,21	-430.000,00	-13.760,21	103,2
Siivous yhteensä	-578.324,17	-583.000,00	4.675,83	99,2
Lämmitys	-1.115.868,02	-1.385.000,00	269.131,98	80,6
Vesi ja jätevesi	-691.802,08	-716.000,00	24.197,92	96,6
Sähkö ja kaasu yhteensä	-685.056,53	-641.000,00	-44.056,53	106,9
Jätehuolto yhteensä	-343.238,94	-352.000,00	8.761,06	97,5
Vahinkovakuutukset yhteensä	-94.480,26	-125.000,00	30.519,74	75,6
Vuokrat yhteensä	-278.354,81	-309.000,00	30.645,19	90,1
Kiinteistövero	-596.512,30	-543.000,00	-53.512,30	109,9
Korjaukset yhteensä	-2.953.481,58	-2.678.000,00	-275.481,58	110,3
Muut hoitokulut				
Muut hoitokulut	-81.106,29	-296.000,00	214.893,71	27,4
Vähennettävät arvonlisäverot	122.126,16	195.000,00	-72.873,84	62,6
Muut hoitokulut yhteensä	41.019,87	-101.000,00	142.019,87	-40,6
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-9.493.567,85	-9.698.000,00	204.432,15	97,9
Luottotappiot yhteensä	-53.176,57	-142.000,00	88.823,43	37,4
Muut kulut yhteensä	-9.546.744,42	-9.840.000,00	293.255,58	97,0
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	2.827.547,45	2.410.000,00	417.547,45	117,3
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	157.590,67	28.000,00	129.590,67	562,8
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-1.617.233,55	-2.438.000,00	820.766,45	66,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1.459.642,88	-2.410.000,00	950.357,12	60,6
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	1.367.904,57	0,00		
Vapaaehtoisten varausten muutos yhteensä	-1.367.884,46	0,00		
Tilinpäätössiirrot yhteensä	-1.367.884,46	0,00		
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	20,11	0,00	20,11	

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
LIIKEVAIHTO		
Vuokrat	17.488.161,00	16.789.024,44
Käyttökorvaukset	524.170,31	481.662,22
Suoritettavat arvonlisäverot kiinteistön tuotoista	-430.595,65	-426.004,80
Tyhjäkäyttö	-250.950,74	
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	17.330.784,92	16.844.681,86
Muut kiinteistön tuotot	66.291,98	105.537,81
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-630.462,54	-557.036,50
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-105.222,33	-108.290,51
Muut henkilösivukulut	-45.141,55	-42.002,24
Henkilösivukulut yhteensä	-150.363,88	-150.292,75
Henkilöstökulut yhteensä	-780.826,42	-707.329,25
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-4.241.958,61	-4.124.841,92
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-4.241.958,61	-4.124.841,92
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-650.319,83	-435.998,61
Käyttö ja huolto	-1.103.388,99	-940.466,90
Ulkoalueiden huolto	-443.760,21	-401.525,01
Siivous	-578.324,17	-559.520,22
Lämmitys	-1.115.868,02	-1.244.256,55
Vesi ja jätevesi	-691.802,08	-655.903,00
Sähkö ja kaasu	-685.056,53	-608.186,59
Jätehuolto	-343.238,94	-303.224,06
Vahinkovakuutukset	-94.480,26	-172.361,57
Vuokrat	-278.354,81	-249.876,90
Kiinteistövero	-596.512,30	-579.684,98
Korjaukset	-2.953.481,58	-3.975.173,27
Muut hoitokulut		
Muut hoitokulut	-81.106,29	-28.589,20
Vähennettävät arvonlisäverot	122.126,16	102.824,87
Muut hoitokulut yhteensä	41.019,87	74.235,67
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-9.493.567,85	-10.051.941,99
Luottotappiot	-53.176,57	-35.577,32
Muut kulut yhteensä	-9.546.744,42	-10.087.519,31
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	2.827.547,45	2.030.529,19
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	157.590,67	156.198,90
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1.617.233,55	-1.537.991,40
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1.459.642,88	-1.381.792,50
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-		
SIIRTOJA JA VEROJA	1.367.904,57	648.736,69
Tilinpäätössiirrot		
Veroperusteisten varausten muutos	-1.367.884,46	-648.706,69
Tilinpäätössiirrot yhteensä	<u>-1.367.884,46</u>	<u>-648.706,69</u>
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	20,11	30,00

TASE	31.12.2019	31.12.2018
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	7.411,41	11.117,10
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	7.411,41	11.117,10
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	12.316.072,06	12.316.072,06
Liittymismaksut	1.819.418,90	1.819.418,90
Rakennukset ja rakennelmat	126.260.997,76	126.999.964,14
Koneet ja kalusto	260.206,10	291.736,13
Muut aineelliset hyödykkeet	43.486,10	57.337,86
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat /perusparannukset	873.634,96	1.349.461,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	141.573.815,88	142.833.990,09
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	1.748.552,18	1.672.030,44
Muut saamiset	634,40	634,40
Sijoitukset yhteensä	<u>1.749.186,58</u>	<u>1.672.664,84</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	143.330.413,87	144.517.772,03
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	235.794,70	222.085,31
Siirtosaamiset	150.796,41	74.574,43
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	386.591,11	296.659,74
Saamiset yhteensä	386.591,11	296.659,74
Rahat ja pankkisaamiset	<u>6.368.762,79</u>	<u>8.912.772,37</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	6.755.353,90	9.209.432,11
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>150.085.767,77</u>	<u>153.727.204,14</u>
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	1.119.809,02	1.119.809,02
Vararahasto	2.145.701,74	2.145.701,74
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	78.511,40	78.481,40
Tilikauden voitto (-tappio)	20,11	30,00
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3.344.042,27	3.344.022,16
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Asuintalovaraukset	8.833.773,02	7.465.888,56
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	8.833.773,02	7.465.888,56
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	124.677.401,49	129.459.761,84
Eläkelainat (pitkäaikaiset)	1.092.664,19	1.148.164,19
Tertiäärilainat	4.990.986,04	4.990.986,04
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	130.761.051,72	135.598.912,07
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	4.830.160,49	4.692.094,23
Saadut ennakot	329.160,20	290.255,11
Ostovelat	619.247,57	946.671,24
Muut velat	863.499,23	858.573,26
Siirtovelat	504.833,27	530.787,51
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>7.146.900,76</u>	<u>7.318.381,35</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>137.907.952,48</u>	<u>142.917.293,42</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>150.085.767,77</u>	<u>153.727.204,14</u>

KONSERNIN TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
LIIKEVAIHTO		
Vuokrat	17.419.002,29	16.969.108,30
Käyttökorvaukset	342.378,28	301.578,36
Suoritettavat arvonlisäverot kiinteistön tuotoista	-430.595,65	-426.004,80
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	17.330.784,92	16.844.681,86
Muut kiinteistön tuotot	66.291,98	105.537,81
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-631.109,97	-557.565,50
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-105.222,33	-108.290,51
Kustannusten korvaukset	-2.499,71	-2.271,40
Muut henkilösivukulut	-45.141,55	-42.002,24
Henkilösivukulut yhteensä	-150.363,88	-150.292,75
Henkilöstökulut yhteensä	-781.473,85	-707.858,25
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-4.279.629,37	-4.124.841,92
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-4.279.629,37	-4.124.841,92
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-652.227,51	-438.086,06
Käyttö ja huolto	-1.110.587,52	-948.076,89
Ulkoalueiden hoito	-448.985,34	-409.472,07
Siivous	-585.338,32	-567.675,85
Lämmitys	-1.139.634,32	-1.268.715,09
Vesi ja jätevesi	-702.746,86	-663.643,11
Sähkö ja kaasu	-690.233,94	-613.331,77
Jätehuolto	-347.678,88	-305.435,89
Vahinkovakuutukset	-95.569,05	-174.343,87
Vuokrat	-109.108,75	-110.765,86
Kiinteistövero	-603.934,92	-587.047,45
Korjaukset	-3.002.598,27	-4.065.873,43
Muut hoitokulut	40.959,87	73.978,67
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-9.447.683,81	-10.078.488,67
Luottotappiot	-53.176,57	-35.577,32
Muut kulut yhteensä	<u>-9.500.860,38</u>	<u>-10.114.065,99</u>
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	2.835.113,30	2.003.453,51
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	13.350,65	10.238,90
Muut rahoitustuotot	15.240,02	16.960,00
Korkokulut	-1.504.891,67	-1.411.350,32
Muut rahoituskulut	-117.309,53	-132.163,60
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta	299.741,92	241.541,29
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<u>-1.293.868,61</u>	<u>-1.274.773,73</u>
Voitto (-tappio) ennen satunnaisia eriä	1.541.244,69	728.679,78
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	1.541.244,69	728.679,78
Tilinpäätössiirrot		
Asuintalovarauksen muutos		
Tilinpäätössiirrot yhteensä		
Tuloverot	-273.576,89	-129.741,34
Tilikauden voitto/tappio	<u>1.267.667,80</u>	<u>598.938,44</u>
	-----	-----

KONSERNIN TASE

	31.12.2019	31.12.2018
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	7.411,41	11.117,10
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	7.411,41	11.117,10
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	12.544.162,81	12.544.162,81
Liittymismaksut	1.829.275,46	1.829.275,46
Rakennukset ja rakennelmat	127.820.822,17	128.595.622,93
Koneet ja kalusto	265.715,24	296.310,25
Muut aineelliset hyödykkeet	43.486,10	57.337,86
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	873.634,96	1.349.461,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	143.377.096,74	144.672.170,31
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	1.900.019,82	1.729.277,90
Muut saamiset	634,40	634,40
Sijoitukset yhteensä	<u>1.900.654,22</u>	<u>1.729.912,30</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	145.285.162,37	146.413.199,71
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	235.794,70	222.085,31
Siirtosaamiset	150.796,41	71.753,11
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	386.591,11	293.838,42
Saamiset yhteensä	386.591,11	293.838,42
Rahat ja pankkisaamiset	<u>6.569.759,08</u>	<u>9.081.711,39</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	<u>6.956.350,19</u>	<u>9.375.549,81</u>
VASTAAVAA YHTEENSÄ	152.241.512,56	155.788.749,52
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)	7.340.582,87	6.741.644,43
Tilikauden voitto (-tappio)	<u>1.267.667,80</u>	<u>598.938,44</u>
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	11.873.761,43	10.606.093,63
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	125.289.575,39	130.148.457,48
Eläkelainat (pitkäaikaiset)	1.092.664,19	1.148.164,19
Tertiäärilainat	4.990.986,04	4.990.986,04
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	131.373.225,62	136.287.607,71
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	4.906.682,23	4.768.615,97
Saadut ennakot	329.160,20	293.555,82
Ostovelat	621.438,45	951.408,41
Muut velat	863.499,23	858.573,26
Siirtovelat	2.273.745,40	2.022.894,72
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>8.994.525,51</u>	<u>8.895.048,18</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>140.367.751,13</u>	<u>145.182.655,89</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	152.241.512,56	155.788.749,52

LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankinta-menoon. Arvonlisäveron käsittely on bruttokirjaus periaatteen mukainen. Tilinpäätöksessä on noudatettu suoriteperustetta. Poistot on tehty suunnitelman mukaisesti siten, että rakennukset poistetaan vaikutusaikanaan.

Muilta osin on tehty EVL:n mukaiset poistot

Arvostuksessa ei ole tehty muutoksia aiempaan arvostukseen.

Tuloslaskelman ja taseen esittämistapa on tilinpäätösvuoden voimassa olevan lain ja asetuksen mukainen.

Emoyhtiö

Järvenpään Mestariasunnot Oy:n emoyhtiö on Järvenpään kaupunki. Järvenpään kaupunki omistaa koko Järvenpään Mestariasunnot Oy:n osakekannan. Osakepääoma on yhteensä 1.119.809,02 euroa.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Päätyneen ja edellisen tilikauden tietojen keskinäinen vertailukelpoisuus

Tulokset ovat vertailukelpoisia tilinpäätökseen 31.12.2018

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty ja yhdistetty tytäryhtiö ja osakkuusyhtiöt.

Osakkuusyhtiö Mestari-toiminta Oy konsernin tulos oli 699.755,67€ (43%), joka on yhdistelty konsernitilinpäätökseen. Osakkuusyhtiö Pajalan Parkki Oy:n tulos oli -2662,23€ (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.

Muutokset konsernirakenteessa

Konsernirakenteessa ei ole muutoksia vuonna 2019

Sisäiset liiketapahtumat ja katteet

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat on eliminoitu.

Tuloksen vertailukelpoisuus

Tilikauden luvut ovat vertailukelpoiset tilikauden lukuihin 1.1.2018-31.12.2018.

Poistojen perusteet ja niiden muutokset

Hyödykkeet, joiden taloudellinen käyttöaika on alle kolme vuotta, sekä enintään 850 euron pienhankinnat yhteissummaltaan tilikaudella alle 2500 euroa, on kirjattu kokonaisuudessaan tilikauden kuluksi hankintahetken mukaan.

Käyttöomaisuushyödyke	poistoprosentti ja poistomenetelmä	
Aineettomat oikeudet	25 %	menojäännöspoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	25 %	menojäännöspoisto
Rakennukset	Poistetaan vaikutusaikanaan	
Väestönsuojat	10 %	tasapoisto
Rakennelmat	7 %	menojäännöspoisto
Koneet ja kalusto	25 %	menojäännöspoisto
Piha-asfaltit	10 %	tasapoisto
Salaojat	10 %	tasapoisto
Väestösuoja	10 %	tasapoisto

Rakennusten poistoina on kirjattu 2,5% menojäännöspoisto hallituksen 2.10.2015 päätöksen mukaan. Lisäksi rakennuksista on kirjattu lisäpoisto hallituksen erikseen päättämiin kiinteistöihin, joiden käyttöikä päättyy seuraavan viiden vuoden aikana.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

Liikevaihto	Emoyhtiö		Konserni	
	2019	2018	2019	2018
Toimialoittainen jakauma				
Vuokra-asuntojen omistus ja hallinta	17 330 784,92	16 844 681,86	17 330 784,92	16 844 681,86
Yhteensä	17 330 784,92	16 844 681,86	17 330 784,92	16 844 681,86
Liiketoiminnan muut tuotot	66 291,98	105 537,81	66 291,98	105 537,81
Toimihenkilöitä	12	11	12	11
Työntekijöitä				
Yhteensä	12	11	12	11
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	630 462,54	596 936,50	631 109,97	597 465,50
Eläkekulut	105 222,33	108 290,51	105 222,33	108 290,51
Henkilösivukulut	45 141,55	42 002,24	45 141,55	42 002,24
Yhteensä	780 826,42	747 229,25	781 473,85	747 758,25
Palkkojen aktivointi		-39 900,00		-39 900,00
	780 826,42	707 329,25	781 473,85	707 858,25
Poistot- ja arvonalennukset				
Poistot	4 241 958,61	4 124 841,92	4 279 629,37	4 124 841,92
Yhteensä	4 241 958,61	4 124 841,92	4 279 629,37	4 124 841,92
Maksut tilintarkastustoimistolle	17 940,48	14 950,06	18 981,94	15 966,86

Rahoitustuotot ja kulut	Emoyhtiö		Konserni	
	2019	2018	2019	2018
Muut- korko ja rahoitustuotot	28 590,67	27 198,90	28 590,67	27 198,90
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta			299 741,92	241 541,29
Saadut osingot	129 000,00	129 000,00		
Korkotuotot yhteensä	157 590,67	156 198,90	328 332,59	268 740,19
Korkokulut rahalaitoslainoista	1 298 630,00	1 204 683,30	1 302 479,46	1 208 938,11
Korkokulut tertiäärilainoista	202 412,21	202 412,21	202 412,21	202 412,21
Lainojen takausprovisio	115 895,78	124 636,69	117 013,97	126 258,69
Muut rahoituskulut	295,56	6 259,20	295,56	5 904,91
Korkokulut ja muut rahoituskulut yht.	1 617 233,55	1 537 991,40	1 622 201,20	1 543 513,92
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	1 459 642,88	1 381 792,50	1 293 868,61	1 274 773,73

Tuloverot	Konserni	
	2019	2018
Laskennallisen verovelanmuutos	273 576,89	129 741,34
Yhteensä	273 576,89	129 741,34

TASEEN LIITETIEDOT

Pysyvät vastaavat	Emoyhtiö		Konserni	
	2019	2018	2019	2018
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot				
Kirjanpitoarvo 1.1.	11 117,10	14 822,79	11 117,10	14 822,79
Lisäys	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00	0,00	0,00
Poisto	-3 705,69	-3 705,69	-3 705,69	-3 705,69
Kirjanpitoarvo 31.12	7 411,41	11 117,10	7 411,41	11 117,10
Aineettomat hyödykkeet yht.	7 411,41	11 117,10	7 411,41	11 117,10
Aineelliset hyödykkeet				
Maa-alueet 1.1.				
Hankintameno 1.1	12 316 072,06	12 315 200,06	12 544 162,81	12 543 290,81
Lisäys	0,00	872,00	0,00	872,00
Kirjanpitoarvo 31.12	12 316 072,06	12 316 072,06	12 544 162,81	12 544 162,81
Liittymismaksut				
Hankintameno 1.1	1 819 418,90	1 802 912,12	1 829 275,46	1 812 768,68
Lisäys	0,00	16 506,78	0,00	16 506,78
Kirjanpitoarvo 31.12	1 819 418,90	1 819 418,90	1 829 275,46	1 829 275,46
	14 135 490,96	14 135 490,96	14 373 438,27	14 373 438,27
Rakennukset ja rakennelmat (sis. väestös.)				
Hankintameno 1.1	126 334 891,72	111 606 475,05	127 930 550,51	113 202 133,84
Lisäys	3 394 099,41	19 064 005,84	3 394 099,41	19 064 005,84
Avustukset	0,00	-540 000,00	0,00	-540 000,00
Vähennys	0,00	-10 404,13	0,00	-10 404,13
Poisto	-3 970 247,68	-3 785 185,04	-4 006 082,04	-3 785 185,04
Kirjanpitoarvo 31.12	125 758 743,45	126 334 891,72	127 318 567,88	127 930 550,51

Rakennuksen koneet ja laitteet

Hankintameno 1.1	665 072,44	507 214,27	665 072,44	507 214,27
Lisäys	4 600,00	379 549,00	4 600,00	379 549,00
Vähennys	0,00	0,00	0,00	0,00
Poisto	-167 418,11	-221 690,83	-167 418,11	-221 690,83
Kirjanpitoarvo 31.12	502 254,33	665 072,44	502 254,33	665 072,44
	126 260 997,78	126 999 964,16	127 820 822,21	128 595 622,95
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1	291 736,13	215 512,16	296 310,25	220 086,28
Lisäys	55 205,34	173 469,34	57 976,74	173 469,34
Vähennys	0,00	0,00	0,00	0,00
Poisto	-86 735,37	-97 245,37	-88 571,75	-97 245,37
Kirjanpitoarvo 31.12	260 206,10	291 736,13	265 715,24	296 310,25
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1	57 337,86	74 563,07	57 337,86	74 563,07
Lisäys	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennys	0,00	-210,24	0,00	-210,24
Poisto	-13 851,76	-17 014,97	-13 851,76	-17 014,97
Kirjanpitoarvo 31.12	43 486,10	57 337,86	43 486,10	57 337,86
	126 564 689,98	127 349 038,15	128 130 023,55	128 949 271,06
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Hankintameno 1.1	1 349 461,00	12 725 875,36	1 349 461,00	12 725 875,36
Lisäys	2 078 254,82	8 266 058,72	2 078 254,82	8 266 058,72
Vähennys (siirto rakennuksiin)	-2 554 080,86	-19 642 473,08	-2 554 080,86	-19 642 473,08
Kirjanpitoarvo 31.12	873 634,96	1 349 461,00	873 634,96	1 349 461,00
Aineelliset hyödykkeet yht.	141 573 815,90	142 833 990,11	143 377 096,78	144 672 170,33
Sijoitukset				
Muut osakk. osuudet ja saamiset 1.1.	1 672 030,44	1 595 508,70	1 729 278,90	1 616 736,61
Lisäys	76 521,74	76 521,74	1 846 156,90	1 452 555,79
Muut osakk. osuudet ja saamiset 31.12.	1 748 552,18	1 672 030,44	3 575 435,80	3 069 292,40
Sisäisten omistusten eliminoinnit			-1 675 414,98	-1 340 013,50
Muut osakkeet ja osuudet			1 900 020,82	1 729 278,90
Muut saamiset				
Hankintameno 1.1.	634,40	634,40	634,40	634,40
Lisäys	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12	634,40	634,40	634,40	634,40

Konserniyritykset			2019	2018
Pajalan Parkki Oy				
Kotipaikka Järvenpää				
Mestariasuntojen omistusosuus 43,31 %.				
Viimeksi laaditun tilinpäätöksen mukainen oma pääoma			17 676,60	20 341,83
Tilikauden voitto(+) tai tappio (-)			-2 662,23	10 720,24
Mestaritoiminta Oy				
Kotipaikka Järvenpää				
Mestariasuntojen omistusosuus 43 %				
Viimeksi laaditun tilinpäätöksen muk. oma pääoma			3 972 899,64	3 573 143,97
Tilikauden voitto (+) tai tappio (-)			699 755,67	550 926,39
Erittely saamisista	Emoyhtiö		Konserni	
	2018	2018	2018	2018
Vuokrasaamiset/Myyntisaamiset	235 734,70	222 085,31	235 734,70	222 085,31
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Saamiset Järvenpään kaupunki				
Siirtosaamisten olennaiset erät				
Konsernitilin saldo 31.12.2019	5 503 635,68	7 731 117,08	5 503 635,68	7 731 117,06
TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
Oman pääoman muutokset	Emoyhtiö		Konserni	
Sidottu oma pääoma	2019	2018	2019	2018
Osakepääoma 1.1./31.12.2019				
5112 kpl á 168,19 €	859 809,02	859 809,02	859 809,02	859 809,02
888 kpl a 292,79	260 000,00	260 000,00	260 000,00	260 000,00
	<u>1 119 809,02</u>	<u>1 119 809,02</u>	<u>1 119 809,02</u>	<u>1 119 809,02</u>
Vararahasto 1.1.	2 145 701,74	2 145 701,74	2 145 701,74	2 145 701,74
Vararahasto 31.12.	2 145 701,74	2 145 701,74	2 145 701,74	2 145 701,74
Sidottu oma pääoma yhteensä	3 265 510,76	3 265 510,76	3 265 510,76	3 265 510,76
Vapaa oma pääoma				
Edell. tilikausien voittovarot	78 511,40	78 481,40	7 340 582,87	6 741 644,43
Tilikauden voitto/tappio	20,11	30,00	1 267 667,80	598 938,44
Oma pääoma 31.12.2019	3 344 042,27	3 344 022,16	11 873 761,43	10 606 093,63
Voitonjakokelpoiset varat	Emoyhtiö			
	2019	2018		
Tilikauden voitto/tappio	20,11	30,00		
Edellisten tilikausien voitto/tappio	78 511,40	78 481,40		
Yhteensä	78 531,51	78 511,40		

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Asuintalovaraus	8 833 773,02	7 465 888,56
-----------------	--------------	--------------

Laskennalliset verovelat

	Konserni	
	2019	2018
Laskennallinen verovelka asuintalovaruuksista	1 493 177,71	1 363 436,37
Laskennallinen verovelka tuloksesta	273 579,89	129 741,34
	1 766 757,60	1 493 177,71

Konsernivelat

Konsernin sisäiset ostovelat	1 318,00
------------------------------	----------

Pitkäaikainen vieraspääoma

Lainojen määrät luotonantajaryhmittäin 31.12.2019

	Emoyhtiö		Konserni	
	2019	2018	2019	2018
	Lainan määrä	Lainan määrä	Lainan määrä	Lainan määrä
	€	€	€	€
Lainat rahoituslaitoksilta	125 454 892,44	128 796 652,21	126 143 588,08	129 561 869,59
Valtiokonttorilainat	5 145 333,73	6 503 368,05	5 145 333,73	6 503 368,05
Tertiärlainat	4 990 986,04	4 990 986,04	4 990 986,04	4 990 986,04
Laskennallinen verovelka			1 766 757,60	1 493 177,71
Yhteensä	135 591 212,21	140 291 006,30	138 046 665,45	142 549 401,39

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

Erääntyvät vuodesta 2024 alkaen

Valtiokonttorilta	1 115 244,75	1 923 891,10	1 115 244,75	1 923 891,10
Lainat muilta rahoituslaitoksilta	109 992 327,12	113 675 466,54	110 992 327,12	114 060 075,22
Muut velat	4 990 986,04	4 990 986,04	4 990 986,04	4 990 986,04
Yhteensä	116 098 557,91	120 590 343,68	117 098 557,91	120 974 952,36

Lyhytaikainen vieras pääoma

	Emoyhtiö		Konserni	
	2019	2018	2019	2018
Lainat rahoituslaitoksilta	3 567 899,90	3 334 060,30	3 644 421,64	3 410 582,04
Lainat valtiokonttori	1 262 260,59	1 358 033,93	1 262 260,59	1 358 033,93
	4 830 160,49	4 692 094,23	4 906 682,23	4 768 615,97
Saadut ennakot (vuokraennakot)	329 160,20	290 255,11	329 160,20	293 555,82
Ostovelat	619 247,57	946 671,24	621 438,45	951 408,41
Muut velat (saadut vuokravakuudet)	841 123,18	842 200,23	841 123,18	842 200,23
Muut siirtovelat	527 209,27	547 160,54	2 296 121,40	2 039 267,75
	2 316 740,22	2 626 287,12	4 087 843,23	4 126 432,21
	7 146 900,71	7 318 381,35	8 994 525,46	8 895 048,18
Siirtovelkojen olennaiset erät				
Muut velat, arvonnisäverovelka	22 376,05	16 373,03	22 376,05	16 373,03
Siirtovelat (korkojaksotus)	323 635,12	354 726,61	323 947,09	355 159,11
Velat saman konsernin yrityksille				
	346 011,17	371 099,64	346 323,14	371 532,14

Vastuut ja vakuussitoumukset	Emoyhtiö		Konserni	
	Lainan määrä	Niistä kiinnitys- vakuudella olevat	Lainan määrä	Niistä kiinnitys- vakuudella olevat
	€	€		
Lainat rahoituslaitoksilta	125 454 892,44	66 062 908,20	126 143 588,08	66 092 908,20
Valtiokonttorilainat	5 145 333,73	5 145 333,73	5 145 333,73	5 145 333,73
Tertiärlainat	4 990 986,04		4 990 986,04	
Laskennallinen verovelka			1 766 757,60	
Yhteensä	135 591 212,21	71 208 241,93	138 046 665,45	71 238 241,93

Vastuut Emoyhtiö

		Laina	Lainapääoma	Markkina- arvo 31.12.2019
Korkosuojaukset				
Nordea 1673380/2393668 v. 2017	2 416 666,66	179420-21125	2 333 333,32	-105 811,00
Nordea 1829643/2918797 v. 2017	1 200 000,00	179420-50556	1 160 000,00	-71 624,00
Nordea 1841148/2952832 v. 2017	1 720 000,00	179420-20564	1 662 666,66	-102 856,00
Nordea 1882173/3053342 v.2018	1 045 000,00	179420-21117	1 027 583,33	-63 636,00
Markkina-arvo 31.12.2018				-343 927,00

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

	Sopimus	Kohteet	2020-2022 Vuokrat yhteensä
Vuokravastuu Tukirahoitus Oy Toimiston kahviautomaatit	482474	320521 ja 320522	3 300,00

Velkojen vakuudeksi annetut kiinnitykset

	Emoyhtiö		Konserni	
	2019	2018	2019	2018
Omien velkojen vakuudeksi annetut kiinnitykset	114 380 786,12	114 380 786,12	114 380 786,12	114 380 786,12
joista lainapääomaan kiinnitetty	65 374 212,56	65 572 419,40	65 374 212,56	65 572 419,40
Vapaana	62 071 339,26	61 873 132,42	62 071 339,26	61 873 132,42
Kiinnitykset yhteensä	127 445 551,82	127 445 551,82	127 445 551,82	127 445 551,82
Lainatakaukset Järvenpään kaupungilta	83 356 887,50	85 686 726,52	84 045 583,14	86 451 943,90
Vuokravakuudet rahana	838 643,18	839 820,23	838 643,18	839 820,23
Vakuussitoumukset	532 004,05	481 520,18	532 004,05	481 520,18
Työ- ja takuuajaisia vakuuksia	315 243,00	1 967 019,00	315 243,00	1 967 019,00

Arvonlisäveron palautus vastuut Emoyhtiö

Perusparantamiseen ja uudisrakentamiseen kohdistuvat arvonlisäverovähennykset

Jampankaari 4 E 100% alv v. 2011 vähennetty alv vero	1 018 724,80	2019
Alv palautusvastuu 9/10(jäljellä 1 vuotta)	101 872,48	101 872,48
Auerkulman asunnot		2019
v. 2016 vähennetty Alv-vero	617 103,00	
Alv palautusvastuu 4/10(jäljellä 6 vuotta)	370 261,80	370 261,80
Vaahterakoti		2019
v. 2015-2018 vähennetty Alv-vero	2 805 339,86	

Alv palautus vastuu 3/10(jäljellä 7 vuotta)	1 963 737,89	1 963 737,89
---	--------------	--------------

LIITETIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ

Henkilöstökulut ja henkilöstön keskimääräinen lukumäärä

Konsernin palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin 12 henkilöä.

KONSERNIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Järvenpään Mestariasunnot konserni kuuluu Järvenpään kaupungin konserniin.

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Järvenpään Mestariasunnot Oy:n toimistosta

Jäljennös Järvenpään konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Järvenpään kaupungin talouspalveluista

Konsernisaamiset	Emoyhtiö		Konserni	
	2019	2018	2019	2018
Siirtosaamiset Järvenpään kaupunki				
Rahat ja pankkisaamiset	5 503 635,68	7 731 117,06	5 503 635,68	7 731 117,06
Konsernivetat				
Ostovelat Järvenpään kaupungille	36 665,33	1 125,91	36 665,33	1 125,91
Järvenpään kaupungille	4 990 986,04	4 990 986,04	4 990 986,04	4 990 986,04
Lainojen takausprovisio	115 895,78	124 636,69	118 013,97	125 904,60
Muut konsernivetat Järvenpään kaupungille				
Saadut vuokravakuussitoumukset				
Järvenpään kaupungilta / Kelasta	532 004,05	481 520,18	532 004,05	481 520,18

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

<u>Kirjanpitokirja</u>	<u>Säilytystapa</u>
Päiväkirjat	Sähköisessä muodossa Fivaldin arkistossa
Pääkirjat	Sähköisessä muodossa Fivaldin arkistossa
Muistiotositteet	Sähköisessä muodossa Fivaldin arkistossa
Myyntitositteet	Sähköisessä muodossa Fivaldin arkistossa
Ostotositteet	Sähköisessä muodossa Fivaldin arkistossa
Palkkatositteet	Sähköisessä muodossa Fivaldin arkistossa sekä PDF, tallennettuna JMA: palvelimelle
Tilinpäätös	PDF, tallennettuna JMA: palvelimelle
Tase-erittelyt	PDF, tallennettuna JMA: palvelimelle

TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA

1	Myyntilaskut
2	Suoritukset
5	Ostolaskut
6	Maksut
8	Pkviennit
17	Autom.kirjaukset
19	Palkat
21	Kassamaksut
30	Vuokrareskontrasiirto
31	Pandia siirto
97	Poistotositteet
98	Tilinpäätöstositteet
99	Siirtyvät saldot

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Järvenpäässä ____ päivänä _____ kuuta 2020

Tarja Edry puheenjohtaja
puheenjohtaja

Paavo Peltosaari
varapuheenjohtaja

Kaija Tuuri
hallituksen jäsen

Kari-Pekka Rosenholm
hallituksen jäsen

Tiia Östberg
hallituksen jäsen

Laura Virkkunen
hallituksen jäsen

Hannu Laalo
hallituksen jäsen

Jaana Suopellonmäki
hallituksen jäsen

Sven-Erik Thóden
hallituksen jäsen

Veikko Simunaniemi
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Järvenpäässä ____ päivänä _____ kuuta 2020

Pekka Klemetti, Tilintarkastaja KHT
BDO Oy

Jukka Lampila, Tilintarkastaja, KHT