

VUOSIKERTOMUS 2010
Järvenpään Mestariasunnot-konserni

**JÄRVENPÄÄN
MESTARIASUNNOT OY**

SISÄLLYSLUETTELO

Toimitusjohtajan katsaus Veikko Simunaniemi	4
Yhtiön toiminnasta Yrityksen tietoja ja tunnuslukuja vuodelta 2010	5
Kiinteistöjen ylläpito- ja ympäristöasiat Kulutuksen, kunnossapidon ja korjaustoiminnan tietoja	10
Talous Keskeiset taloustiedot ja tunnusluvut	11
Tulevaisuuden näkymiä	14
Tilinpäätös (Mestariasunnot Oy) Tuloslaskelma, tase sekä rahoituslaskelma	15
Tilinpäätös (Mestariasunnot-konserni) Tuloslaskelma, tase sekä rahoituslaskelma	19

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS



*Veikko Simunaniemi
Toimitusjohtaja*

Useimmat elämän varjoista aiheutuvat siitä, että seisomme itse auringon edessä. Muutoksia ei myöskään tapahdu, kun yritämme saada itsemme muuttumaan, vaan vasta kun tiedostamme, mikä ei toimi. Mestariasunnoissa olemme havainneet, että uusia tuloksia ei voi saavuttaa pelkästään tekemällä asiat niin kuin ne on ennenkin tehty. Tämä toimintatapa on johtanut siihen, että Mestariasunnot on saanut erittäin paljon myönteistä huomiota toiminnastaan valtakunnallisesti. Mestariasuntoja on kehuttu innovatiiviseksi toimijaksi vuokra-asuntomarkkinoilla, koska palveluihimme kuuluu asuntojen tuottamisen ja omistamisen lisäksi talonmies- ja siivoustoimintaa, projektinjohtourakointia sekä erilaisia asukaslähtöisiä palveluja.

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry. valitsi Mestariasunnot vuoden 2010 rakennuttajaksi. Valintaraati arvosti erityisesti yrityksen innovatiivisuutta, halua kehittää uutta sekä tiedon jakamisen avoimuutta. Yhtiön toimitusjohtaja puolestaan valittiin vuoden 2010 asuntovaikuttajaksi Nordean, Rakennuslehden ja Asuntotietokeskuksen äänestyksessä. Ei ole myöskään syytä unohtaa vuonna 2008 Mestariasunnoille myönnettyä Teknologiasta Tuotteiksi -säätiön tunnustuspalkintoa.

Rakennamme nyt ja tulevaisuudessa noin 60 uutta energiatehokasta ja laadukasta asuntoa vuodessa. Tällä hetkellä työn alla on 123 uutta erityyppistä asuntoa, jotka tulevat olemaan yli 200:n Järvenpääläisen kotina. Kodin merkitys on tärkein ajatus kaikessa toiminnassamme. Haluamme olla paras asumisen kumppani vuokratimarkkinoilla ja tämän takia seuraavat kehitystoimemme tulevat kohdistumaan myös asumisen palveluiden kehittämiseen.

Ympäristöministeriö antoi 30.3.2011 uudet energiatehokkuutta parantavat rakentamismääräykset (RakMk D3), jotka tulevat voimaan 1.7.2012. Määräykset koskevat uudisrakentamista ja niiden tuoma keskeinen muutos on siirtyminen kokonaisenergiatarkasteluun. Määräysten tiukennus tarkoittaa keskimäärin 20 prosentin parannusta nykyisten määräysten vaatimaan energiatehokkuuteen. Mestariasunnot Oy on energiatehokkuuden edelläkävijä Suomessa, sillä toinen Suomen ensimmäisistä Nolla-energiataloista valmistuu Mestariasunnoille kesällä 2011 ja se on toteutettu tulevien vuoden 2020 energiamääräysten hengessä. Ennakoimalla tiukentuvat rakentamismääräykset toiminnassamme, vältämme ylimääräiset ponnistelut tulevaisuuden asuntotuotannossamme ja pystymme toimimaan edelläkävijänä muussakin vuokratien kehittämistyössä.

Toimintavuosi 2010 oli yhtiön kuudestaista ja se onnistui erinomaisesti niin talouden kuin toiminnan mittareilla tarkasteltuna, vaikka taloutta varjosti kiinteistöjen verotusten kiristyminen sekä kylmän talven tuomat korkeat energiakustannukset. Mestariasunnot on pystynyt toimimaan omistajan alkuperäisen toiminta-ajatuksen mukaisesti ilman omistajan taloudellista lisäpanostusta. Mestariasuntojen lainamäärä on noin 80 miljoonaa euroa ja se vastaa vuokratiloyhtiölle tyypillistä suhdetta, jossa uudishankinnan omaraahoituksen osuus on 5-10 %. Loppu katetaan esimerkiksi korkotukilainalla, jolla on valtion täytetäkaus. Mestariasuntojen asuntokannan arvo on varovasti arvioiden noin kaksinkertainen lainamäärään nähden.

Asukastyytyvyyttä mitattiin ja asukaspalautteet annettiin arvosanoilla 4-10. Kehitys on ollut nousujohteista, sillä kokonaistyytyväisyys isännöinnin, asiakaspalvelun sekä talonmies- ja siivoustoimien osalta oli 8. On ilo ja kunnia olla ylpeä jokaisen Mestariasunnot konsernissa työskentelevän työntekijän panoksesta. Me kaikki Mestarit pyrimme tekemään parhaamme, ponnistelemaan kovaa ja kehittämään vuokratiasumista myös tulevina vuosina yhteistyössä asukkaiden kanssa.

YHTIÖN TOIMINNASTA

Emoyhteisö

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

Toiminta-ajatus

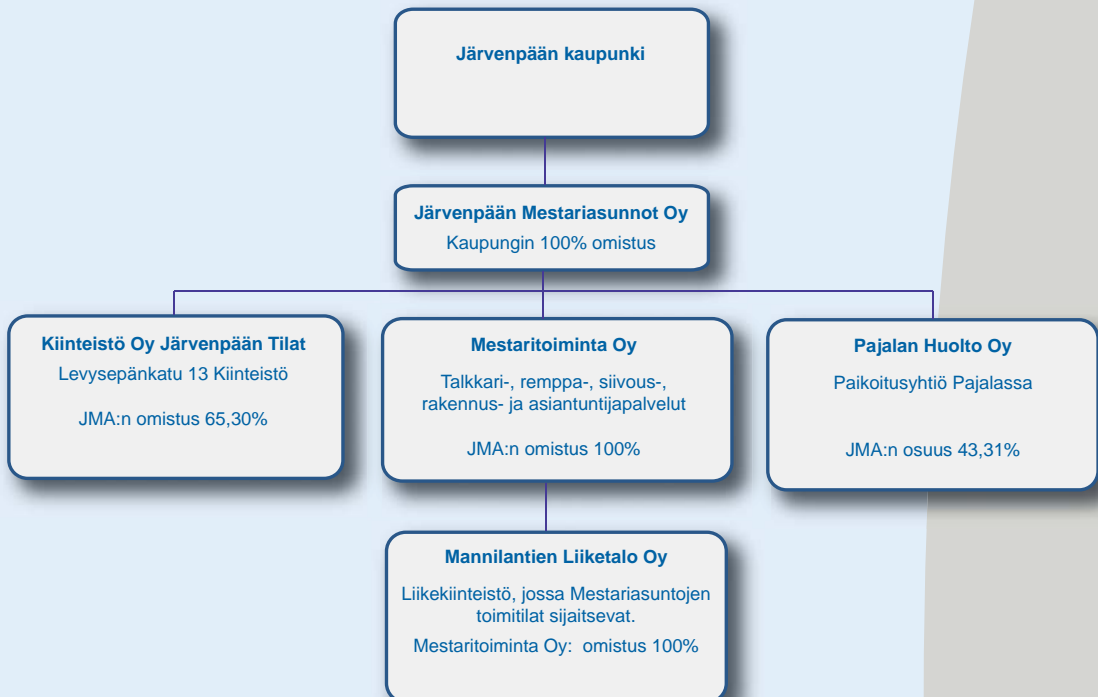
Toiminta-ajatuksena on tarjota toimivia koteja elämän eri vaiheisiin Järvenpäässä – ”sujuvaa asumista”.

Toiminta

Mestariasuntojen toimintaperiaatteena on hallinnoida, vuokrata, ylläpitää ja lisärakentaa asuntokantaa kaupungin omistajapolitiikan ja yhtiön hallituksen päätösten mukaisesti.

Kiinteistöjen hoito- ja ylläpitopalvelut sekä rakennustoiminta ostetaan pääosin tytäryhtiö Mestari-toiminta Oy:ltä ja toissijaisesti ulkopuolisilta toimijoilta.

Sijoittuminen kaupunkikonserniin sekä tytär- ja osakkuusyhtiöt



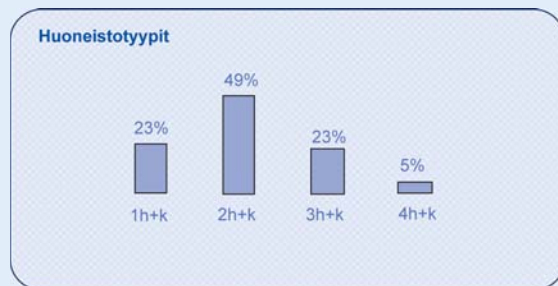
YHTIÖN TOIMINNASTA

Asuntokanta

Asuntokanta muodostuu 49 kiinteistöstä, joista kolme on ollut rakenteilla toimintavuoden aikana. Pesäkuusenkatu 1 omakotitaloalueen kaikki 38 asuntoa valmistuivat vuoden 2010 loppuun mennessä. Jampankaari 4 A-B vanhusten asuinkerrostalon 27 asunnon perusparannus- ja muutostyöt valmistuivat kesäkuussa 2010. Jampankaari 4 E-F Nollaenergiatalon 44 uudisasuntoa olivat työn alla ja ne valmistuvat kesällä 2011 vanhusten palveluasunnoiksi.

Kukin kiinteistö muodostaa oman vuokranmääritysyksikön. Vuokranmääritysyksiköitä oli vuoden 2010 lopulla 49. Asuntomäärä on yhteensä 1.562 asuntoa, 85.441 m² ja 345.000 m³ (luvuissa ei ole mukana Jampankaari 4 E-F).

Omien tonttien yhteispinta-ala on 188.637 m². Viiden kiinteistön tontit on vuokrattu Järvenpään kaupungilta; Polvipolku 3, Mittarikatu 6, Välskärinkatu 25, Ruukku-
katu 6 ja Wärtsilänkatu 14.



Asuntokanta on kasvussa. Järvenpään Mestariasunnot rakennuttaa noin 80 uutta vuokra-asuntoa Lepolan kulttuurimaisemaan. Kortteli toteutetaan matalaenergiահankkeena. Energialähteenä on maalämpö, jota käytetään kesäisin myös asuntojen viilennykseen. Ensimmäisten asuntojen on tarkoitus valmistua loppuvuodesta 2011.

YHTIÖN TOIMINNASTA

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 21.04.2010 ja ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 18.08.2010. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa valittiin pitkäaikaisen hallituksen jäsenen Antti Sauraman poismenon johdosta uudeksi hallituksenjäseneksi Pekka Heikkilä. Vuonna 2010 kaupungin yhtiökoukousedustajana on toiminut hallintopäällikkö Kirsti Ruislehto.

Hallitus on myöntänyt läsnäolo- ja puheoikeuden hallituksen kokouksissa yhtiökoukousedustaja Kirsti Ruislehdolle.

Hallitus kokoontui tilikauden aikana kahdeksan kertaa.

Yhtiön hallitus

Jäsen (21.04.2010 saakka)

Pentti Virtanen, puheenjohtaja
Kaija Tuuri
Antti Saurama
Leena Peltosaari
Martti Karulinna
Sirpa Laakso-Varis
Jaana Suopellonmäki
Paul Lindholm

Varajäsenet (21.04.2010 saakka)

Leena Hyttinen
Jaana Viemerö
Tero-Pekka Lehtonen
Jaana Meklin
Anssi Saarinen
Leo Laurama
Anja Virtanen
Anne Autere

Jäsen (21.04.2010 alkaen)

Pentti Virtanen, puheenjohtaja
Kaija Tuuri
Antti Saurama 18.07.2010 asti
Pekka Heikkilä 18.08.2010 alkaen
Leena Peltosaari
Martti Karulinna
Sirpa Laakso-Varis
Jaana Suopellonmäki
Paul Lindholm

Varajäsenet (21.04.2010 alkaen)

Leena Hyttinen
Jaana Viemerö
Tero-Pekka Lehtonen
Jaana Meklin
Anssi Saarinen
Leo Laurama
Anja Virtanen
Anne Autere

Toimitusjohtaja

Veikko Simunaniemi Rkm, AIT on toiminut toimitusjohtajana 1.7.2000 alkaen.

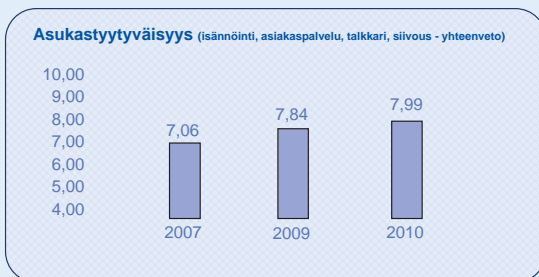
YHTIÖN TOIMINNASTA

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 vuokranmäärityksiköitä 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. Asukashallitukseen kuuluu 33 jäsentä. Puheenjohtajana on toiminut Jaana Suopellonmäki.

Asukaskehitystyö

Asukashallituksen pressiryhmän tuottamana toimitettiin toimintavuoden aikana kaksi Mestariasukas-lehteä. Asukashallituksen ja sen ryhmien sekä asukastoimikuntien työskentely on jatkunut rakentavana ja yhteistoiminta henkilökuntamme kanssa on vakiintunut. Toiminnan hedelmistä saavat nauttia kaikki asukkaamme myös tulevaisuudessa parempina asumisoloina. Seitsemäs "Paras Piha"-kilpailu järjestettiin tilikauden 2010 aikana. Kilpailua tullaan uudistamaan ja vastaanlaista asukkaita aktivoivaa toimintaa tullaan jatkamaan.



Asukastytyväisyys on parantunut Mestariasunnoilla viime vuosien aikana.



YHTIÖN TOIMINNASTA

Asukashallituksen jäsenet 2010

Suopellonmäki Jaana (puheenjohtaja)
Aalto Inga
Aittasalo Niina
Autere Anne
Harju Kari
Honkavuo Raili
Issakainen Minna
Jokela Teija
Kataja Jari
Kostiainen Tanja
Kulmala Toivo
Laine Katri
Lassinniemi Hilma
Lehtinen Päivi
Leskinen Ritva
Niskanen Marko
Oinasmaa Merja

Ollikainen Pertti
Pellinen Ari
Saikkonen Arne
Suikkari Minna
Suominen Matti
Taipale Pauli
Talja Tuula
Tamminen Tuulikki
Thodén Sven-Erik
Toivanen Kaarina
Valkonen Maria-Leena
Varpula Jaana
Vauhkonen Reijo
Vieri Martti
Virtanen Anja
Ylinen Katriina

Tilintarkastajat ja asukasdemokratian mukaiset valvojat

Varsinainen tilintarkastaja

Leena Flinck JHTT
Audiator Oy

Martti Haapakoski, HTM
Tilintarkastusrengas Oy

Varatilintarkastaja

Audiator Oy

Tilintarkastusrengas Oy

Henkilöstö 2010

Riina Tuominen, asiakaspalvelusihteeri
Leena Mäkinen, vuokralvalvoja
Jaana Kettunen, asiakaspalvelusihteeri
Minna Heinonen, kiinteistösihteeri
Tiina Veijanen, kiinteistösihteeri
Jarkko Kankkunen, isännöitsijä
Ansa Strandberg, talouspäällikkö
Kristiina Viertola, markkinointipäällikkö,
isännöitsijä
Veikko Simunaniemi, toimitusjohtaja

Mestariasunnot-konsernin johtoryhmä 2010

Ansa Strandberg, talouspäällikkö
Antti Rätty, kiinteistöpäällikkö, Mestaritoiminta Oy
Tero Passi, palvelupäällikkö, Mestaritoiminta Oy
Veikko Simunaniemi, toimitusjohtaja
Kristiina Viertola, markkinointipäällikkö

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO- JA YMPÄRISTÖASIAT

Kulutustiedot

	2008	2009	2010	
Lämmitysindeksi	45,59	49,01	43,34	Kw/Rm ³
Sähköindeksi	5,22	5,42	5,34	Kw/Rm ³
Vesi/jätevesi-indeksi	410,28	395,83	419,26	l/Rm ³ /v

KUNNOSSAPITO JA KORJAUS

Kunnossapito-ohjelma

Kiinteistökohtainen kunnossapito-ohjelma on ohjaavana suunnitelmana kiinteistöjen ylläpito- ja korjaustoiminnassa. Pitkän tähtäimen kunnossapito-suunnitelman päivitys aloitettiin.

Perusparannukset

Kiinteistöihin ja asuinhuoneistoihin on tehty aktiivisesti perusparannuksia, jotka ovat kohottaneet huoneistojen laatutasoa. Putkivuotojen aiheuttamista putkistokorjauksista on siirrytty enenevässä määrin vesijohtojen täydelliseen uusimiseen huoneistokohtaisesti.

Tilikauden aikana suoritettiin perusparannuksia mm:

- Jampankaari 4 A-B: perusparannus- ja muutostyö valmistui kesällä
- Sauvakatu 6: ulkovaipan perusparannus valmistui kesällä
- Pöytäalhoentie 95: ulkovaipan perusparannus valmistui syksyllä
- Lämmitysjärjestelmien ja käyttövesiputkien kunnostuksia

Kausikunnostus

Toimenpiteiden tavoitteena on käydä kolmen vuoden välein jokaisessa asunnossa tekemässä asumisen kannalta olennaiset pienkorjaukset. Kunnostustöiden yhteydessä laaditaan huoneistokortti, josta käy ilmi tulevat kunnostustarpeet niin huoneistojen, yhteistilojen kuin rakennuksen vaipan osalta.

Vuosikorjaukset

Kiinteistöissä suoritettiin tavanomaisia vuosikunnostustöitä ja muuttoremontteja.

Huoneistokorjauksilla on osittain kohotettu tarjottavien asuntojen kuntoa asumiskolllisuuden saavuttamiseksi. Asuin ympäristön tasoa on parannettu rakentamalla piha-aitoja ja istutuksia yhteistyössä asukastoimikuntien kanssa. Asukkaiden omatoiminen remontointi on lisääntynyt.

Uudisrakentaminen

- Haarajoen omakotitaloprojekti aloitettiin syksyllä 2008. Hanke sisälsi 38 kytkettyä omakotitaloasuntoa, joista viimeiset valmistuivat marraskuussa 2010. Hankkeen pihatyöt valmistuvat kesällä 2011.
- Jampankaari 4 E-F (entinen Jampankaari 6) purettiin. Tontille rakennetaan uusi 44 asuntoinen seniorikiinteistö, joka toteutetaan Suomen ensimmäisenä nollaenergiatalona. Kohderyhmänä ovat ikääntyneet ja muistihäiriöiset vanhuksat. Kehityshankkeen rahoittajina toimii TEKES, SITRA ja ARA. Rakennustyöt aloitettiin keväällä 2010 ja talo oli harjakorkeudessa vuoden lopulla.
- Lepolan alueelle aloitettiin 79 asunnon Lepolan Soundi korttelin rakentaminen matala-energiահankkeena.

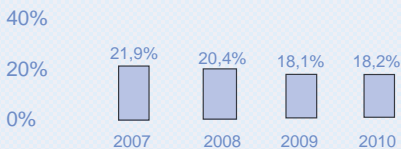
TALOUS

Vuokrat 2010

Vuokrat tarkistettiin 1.1.2010 alkaen. Korotukset olivat keskimäärin 0,31€/m²/kk. Keskimääräiseksi vuokraksi muodostui 10,16 €/m²/kk. Autopaikan vuokra oli 9 €lämpöpaikka / kk, 5 € kylmäpaikka / kk ja saunamaksu oli 9 €/kk.

Vuokrat 1.1.2011 alkaen ovat keskimäärin 10,51 €/m²/kk.

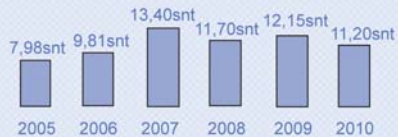
Asukkaiden vaihtuvuus %



Asukkaiden vaihtuvuus on viime vuosina pienentynyt.

Vuokrasaatavat

Vuokrasaatavat snt/m²/kk



Vuokrasaatavia kertyi tilikaudella 2010 114.799,86 €.



Pesäkuusenkadun vuokraomakotihanke aloitettiin syksyllä 2008, viimeiset talot valmistuivat vuonna 2010. Kohteessa on 38 omakotitaloasuntoa, yksiöstä neljän huoneen tupakeittiölliseen asuntoon.

TALOUS

Käyttöaste



Lainat

Pitkäaikaisia lainoja lyhennettiin tilikaudella velkakirjaehtoien mukaisesti 2.531.905,03 € (edellinen vuosi 2.140.890,93 €).

Perusparannuslainoja nostettiin 6.061.509 € ja uudistuotantoon kohdistuvia lainoja 5.935.080 €, eli yhteensä 11.996.589 € (edellinen vuosi 7.910 602 €).

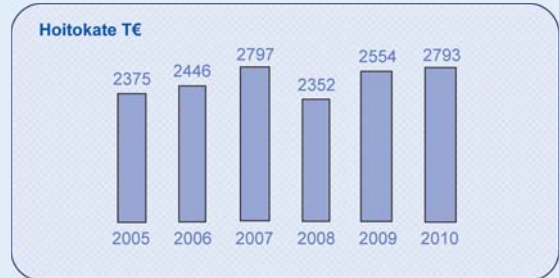
Seuraavan tilikauden velkakirjaehtoien mukaiset lainanlyhennykset ovat noin 3,19 milj. €. Yhtiön kokonaislainasaldo 31.12.2010 oli 80.207.459,09 €.



Talousarvion toteutuminen

Liikevaihto kasvoi noin 462.000 € (4,6 %) edelliseen vuoteen verrattuna. Vuokratuotot ylitettiin 204.000:lla eurolla.

Hoitokatteeksi muodostui 2.793.452,43 € (edellinen vuosi 2.553.958,57 €).



Tilikauden tulos

Tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 620 972,71 € (edellinen vuosi -88 195,23 €).

Asuinalvarauksia kirjattiin 620 952,60 €. Tulokseksi muodostui siten + 20,11 €.

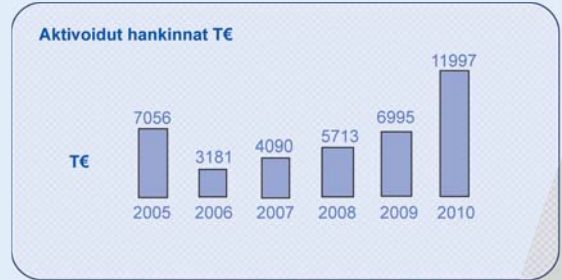
TALOUS

Asuintalovaraukset



Asuintalovarausta kirjattiin vuonna 2010 620.952,60 €.

Aktivoidut hankinnat



Aktivoituja hankintoja tehtiin 12.662.728,61 €n arvosta + saadut avustukset 1.057.099,59 €.



Mestariasunnot on Järvenpään merkkittävin uudisrakentaja. Kuvassa tulevina vuosi rakennettava Lepolan asuinalue, johon Mestariasunnot rakentaa parhaillaan 79:n asunnon korttelia.

TULEVAISUUDEN NÄKYMIÄ

Mestariasunnoissa on linjattu tulevaa asuntotarvetta vuoteen 2015 saakka. Tavoitteena on tasapainottaa Järvenpään asuntotuotantoa ja rakentaa noin 400 uutta vuokra-asuntoa vuosina 2009 – 2015. Tämä edellyttää riittävää maa- ja tonttivarantoa. Tähän mennessä tavoitteen mukaisesti valmistuneita uudisasuntoja on yhteensä 70.

Mestariasunnot aloitti vuoden 2010 lopulla Lepolan alueella uudiskorttelin, johon valmistuu yhteensä 79 asuntoa vuoden 2012 loppuun mennessä. Hanke toteutetaan matalaenergiահankkeena. Yhteistyössä Järvenpään kaupungin kanssa on alustavasti valmistelu Saunaniityn pientaloalueelle pientalomaista rakentamista sekä Kinnarin Sahankaareen kerrostalohanketta.

Haarajoen omakotitalohanke, Wärttinäasunnot, vanhusten Jampankiven palvelupihan ja Jampankaari 4 E-F:n Nollaenergiահanke ovat saaneet valtakunnallisesti myönteistä palautetta. Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI valitsi Mestariasunnot vuoden 2010 rakennuttajaksi ja Asuntotietokeskus, Nordea Pankki ja Rakennuslehti valitsivat toimitusjohtaja Veikko Simunaniemen vuoden asuntovaikuttajaksi.

Järvenpään kaupungin kanssa yhteistyössä kehitetään Jampankiven palveluasuntopihaa.

Ensimmäisen vaiheen (Jampankaari 4 C-D) asunnot (33 asuntoa) otettiin käyttöön 2007. Toisen vaiheen (Jampankaari 4 A-B) asunnot (27 asuntoa) valmistuivat heinäkuussa 2010.

Kolmannen vaiheen, Suomen ensimmäisen Nollaenergiatalon, uudisrakennustyöt (Jampankaari 4 E-F, 44 asuntoa) aloitettiin keväällä 2010. Vaiheista 1 ja 2 on solmittu vuokrasopimus Järvenpään kaupungin kanssa.

Yksin asuvien määrä on edelleen kasvussa ja pientalomaisten on jatkuvasti pulaa. Pajalan ja Pöytäalhon alueiden kehittäminen on aloitettu ja rakennusten julkisivuihin tullaan jatkossa kiinnittämään erityistä huomiota. Palajan alueella Sauvakatu 8:n tullaan purkamaan ja tilalle rakentamaan energiatehokkaampi uudisrakennus. Hankkeelle haetaan kaavamuutosta, jonka ansiosta rakennustehokkuus ja asuntojen määrä lisääntyy.

Laajoja perusparannuksia pyritään välttämään jatkuvalla kunnossapidolla ja täsmä peruskorjauksilla. Perusparannukset rahoitetaan valtion tuemilla korkotukilainoilla. Korkotuen erityisavustusta käytetään erityishankkeiden rahoittamisessa.



Järvenpään Mestariasunnot valittiin vuoden rakennuttajaksi sekä toimitusjohtaja Veikko Simunaniemi vuoden asuntovaikuttajaksi Suomessa. Uusiutuvat energialähteet, energiatehokkuus, ekologisuus, vihreä rakentaminen, parannusrakentaminen, infrastruktuurin kehittäminen sekä asumisen palvelut tulevat olemaan keskeisessä tarkastelussa kaikissa rakentamishankkeissa. Kuva: Toimitusjohtaja Veikko Simunaniemi avaa Nollaenergia rakentaminen lentoon -seminarin Järvenpää-talolla.

TULOSLASKELMA (Mestariasunnot Oy)

	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2009
LIIKEVAIHTO	€	€
Vuokrat	10 503 752,41	9 996 914,40
Käyttökorvaukset	68 790,07	61 953,71
Suoritettava arvonlisävero	- 111 927,23	- 60 532,52
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	10 460 615,25	9 998 335,59
MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT	292 492,14	355 078,76
Henkilöstökulut	400 590,01	- 402 439,35
Poistot ja arvonalentumiset	- 2 531 905,03	- 2 515 033,81
Kiinteistön hoitokulut		
Hallinto	369 108,48	- 459 928,43
Käyttö ja huolto	646 552,95	- 519 679,61
Ulkoalueiden huolto	228 139,07	- 172 959,86
Siivous	329 777,12	- 353 259,65
Lämmitys	1 058 315,86	- 987 202,39
Vesi ja jätevesi	480 027,35	- 430 327,51
Sähkö	318 544,08	- 281 715,95
Jätehuolto	286 049,58	- 260 558,02
Vakuutukset	110 040,96	- 108 126,20
Vuokrat	105 660,17	- 112 026,46
Kiinteistövero	340 550,81	- 211 190,19
Korjaukset	661 770,94	- 823 137,97
Muut hoitokulut	41 310,63	- 52 533,62
Vähennettävä arvonlisävero	- 52 064,48	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHT.	4 923 783,52	- 4 772 645,86
Luottotappiot	- 42 581,14	- 37 314,12
Muut kiinteistön kulut	- 61 086,31	- 72 022,64
LIIKEVOITTO	2 793 161,38	2 553 958,57
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	13 732,44	17 087,30
Korko- ja muut rahoituskulut	2 185 921,11	- 2 659 241,10
RAHOITUSTUOT. JA KULUT YHT.	- 2 172 188,67	- 2 642 153,80
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	620 972,71	- 88 195,23
TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
Vap.eht. varausten muutos	620 952,60	166 510,18
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	20,11	78 314,95

TASE (Mestariasunnot Oy)

VASTAAVAA	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2009
PYSYVÄT VASTAAVAT	€	€
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	516 296,24	413 061,59
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	516 296,24	413 061,59
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	7 329 252,66	6 419 097,14
Rakennukset ja rakennelmat	68 437 784,92	64 710 935,59
Koneet ja kalusto	147 302,62	187 535,42
Muut aineelliset hyödykkeet	188 146,62	188 288,54
Enn.maksut ja muut kesk.hank.	9 569 600,79	5 195 741,60
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	85 672 087,63	76 701 598,29
Sijoitukset		
Osakkeet ja osuudet	659 226,90	646 600,89
Muut saamiset	82 465,84	82 465,84
Sijoitukset yhteensä	741 692,74	729 066,73
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	86 930 076,61	77 843 726,61
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikainen		
Saamiset kiinteistön tuotoista	114 799,86	124 536,39
Lainasaamiset		
Siirtosaamiset	992 825,06	370 310,66
Muut saamiset		
Lyhytaikainen yhteensä	1 107 624,92	494 847,05
Rahat ja pankkisaamiset	643 421,35	101 593,23
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 751 046,27	596 440,30
VASTAAVAA YHTEENSÄ	88 681 122,88	78 440 166,91

TASE (Mestariasunnot Oy)

VASTATTAVAA	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2009
OMA PÄÄOMA	€	€
Osakepääoma	1 119 809,02	1 119 809,02
Vararahasto	2 145 701,74	2 145 701,74
Ed. Tilik. voitto/tappio	78 311,82	-3,13
Tilikauden voitto/tappio	20,11	78 314,95
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3 343 842,69	3 343 822,58
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Vapaaehtoiset varaukset	2 539 375,36	1 918 422,76
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	72 010 480,98	62 596 717,55
Muut velat	5 008 786,71	5 008 786,70
Pitkäaikainen vieras pääoma	77 019 267,69	67 605 504,25
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	3 185 668,58	3 372 568,52
Tertiärlainat		2 522,82
Lainat julkis.yht.		
Saadut ennakot	181 119,16	226 591,43
Ostovelat, lyhytaikaiset	1 220 268,01	669 320,82
Muut velat	520 446,79	500 199,24
Siirtovelat	671 134,60	801 214,49
Lyhytaikainen vieras pääoma	5 778 637,14	5 572 417,32
VIERASPÄÄOMA YHTEENSÄ	82 797 904,83	73 177 921,57
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	88 681 122,88	78 440 166,91

RAHOITUSLASKELMA (Mestariasunnot Oy)

Liiketoiminnan rahavirta	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2009
	€	€
Liikevoitto	2 793 161,38	2 553 958,57
Oikaisut liikevoittoon	2 531 905,03	2 515 033,81
Käyttöpääoman muutos	- 283 479,59	- 182 565,33
Maksetut korot ja maksut	- 2 359 921,11	- 2 659 241,10
Saadut osingot		
Saadut korot	13 732,44	17 087,30
Maksetut verot		
Fuusioidut asuintalovar.- fuusiotappio		
Liiketoiminnan rahavirta	2 695 399,15	2 244 273,25
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	- 12 662 728,61	- 7 984 350,58
Investointiavustukset	1 057 099,59	989 637,00
Investointien fuusiolisäys		
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot		
Myönnettyt lainat		- 47 956,25
Investoinnit muihin sijoituksiin	- 12 626,00	- 24 498,88
Lainasaamisten takaisinmaksut		
Luovutustulot muista sijoituksista		
Saadut korot investoinneista		
Saadut osingot investoinneista		
Investointien rahavirta	- 11 618 255,02	- 7 067 168,71
Rahoituksen rahavirta		
Osakeanti		
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		- 914 753,13
Pitkäaikaisten lainojen nostot	11 996 589,00	7 910 602,00
Lainojen fuusiolisäys		
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	- 2 531 905,03	- 2 140 890,93
Maksetut osingot		
Saadut maksut ja osingot		
Saadut ja maksetut konserniavustukset		
Rahoituksen rahavirta	9 464 683,97	4 854 957,94
Rahavarojen muutos	541 828,10	- 32 062,48
Rahavarat 1.1.	101 593,25	69 530,77
Rahavarat 31.12.	643 421,35	101 593,25
Rahavarojen muutos	541 828,10	32 062,48
Käyttöpääoman muutos:		
Lyh.aik. liikesaamisten lisäys -/väh. +	- 612 777,87	- 213 375,85
Lyhytaikaisten velkojen lisäys	329 299,28	30 810,52
	- 283 478,59	-182 565,33

TULOSLASKELMA (Mestariasunnot-konserni)

	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2009
LIIKEVAIHTO	€	€
Liikevaihto	391 834,97	657 927,62
Hoitovastikkeet	18 228,23	26 382,06
Vuokrat	10 883 875,61	10 012 009,90
Käyttökorvaukset	73 857,88	61 953,71
Suoritettava arvonlisävero	- 132 038,06	- 65 289,86
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	11 235 758,63	10 692 983,43
MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT	270 485,90	355 078,76
Henkilöstökulut	- 986 744,37	- 938 998,26
Poistot ja arvonalentumiset	- 2 896 766,37	- 2 558 823,75
Kiinteistön muut hoitokulut		
Valmistus omaan käyttöön	2 753 791,77	2 160 295,61
Liiketoiminnan muut tuotot		4 735,30
Hallinto	- 377 011,56	- 479 777,65
Käyttö ja huolto	- 253 306,54	- 118 334,99
Ulkoalueiden huolto	- 205 832,21	- 142 335,65
Siivous	- 197 184,45	- 183 179,12
Lämmitys	- 1 094 755,93	- 987 202,39
Vesi ja jätevesi	- 489 029,90	- 430 852,81
Sähkö	- 331 890,18	- 291 765,82
Jätehuolto	- 293 667,45	- 261 947,32
Vakuutukset	- 112 850,41	- 113 011,96
Vuokrat	- 50 405,86	- 141 262,04
Kiinteistövero	- 347 786,86	- 211 469,52
Korjaukset	- 3 186 234,00	- 3 680 430,61
Muut hoitokulut	- 41 310,66	- 112 092,03
Vähennettävä alv	75 197,96	1 119,94
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHT.	- 4 152 305,43	- 4 987 511,06
Luottotappiot	- 42 581,14	- 37 314,12
Muut kiinteistön kulut	- 357 945,24	- 72 022,64
LIIKEVOITTO	3 069 901,98	2 453 392,36
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	37 928,47	110 855,45
Korko- ja muut rahoituskulut	- 2 328 884,95	- 2 724 082,45
Rahastoidut vastikkeet	- 13 283,43	- 30 999,01
RAHOITUSTUOT. JA KULUT YHT.	- 2 304 239,91	- 2 644 226,01
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	765 662,07	- 190 833,65
TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
Tilikauden verot	- 48 930,64	523,34
Laskennallinen verovelka	- 161 447,68	43 292,65
Vähemmistöosuus		
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	555 283,75	- 147 017,66

TASE (Mestariasunnot-konserni)

VASTAAVAA	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2009
PYSYVÄT VASTAAVAT	€	€
Aineettomat hyödykkeet	4 233,33	6 350,00
Muut pitkävaikutteiset menot	567 428,74	427 729,88
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	571 622,07	434 079,88
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	7 986 551,39	6 733 561,60
Rakennukset ja rakennelmat	72 517 827,40	65 047 146,87
Koneet ja kalusto	322 539,07	337 978,90
Muut aineelliset hyödykkeet	188 146,62	202 702,85
Enn.maksut ja muut kesk.hank.	9 569 600,79	7 886 137,95
Konsernin liikearvo	492 319,15	23 724,17
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	91 076 984,42	80 216 838,03
Sijoitukset		
Osakkeet ja osuudet	271 728,64	264 132,53
Muut saamiset	93 044,98	93 044,98
Sijoitukset yhteensä	364 773,62	357 177,51
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	92 013 420,11	81 008 095,42
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikainen		
Saamiset kiinteistön tuotoista	113 514,08	392 121,75
Siirtosaamiset	994 516,74	117 110,16
Muut saamiset	18 787,19	349 983,98
Lyhytaikainen yhteensä	1 126 818,01	859 215,89
Rahat ja pankkisaamiset	1 039 063,86	335 444,40
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 165 881,87	1 194 660,29
VASTAAVAA YHTEENSÄ	94 179 301,98	82 202 755,71

TASE (Mestariasunnot-konserni)

VASTATTAVAA	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2009
OMA PÄÄOMA	€	€
Osakepääoma	1 119 809,02	1 119 809,02
Vararahasto	2 145 701,74	2 145 701,74
SVOP-rahasto		
Ed.tilik. voittovarot	1 326 066,34	1 411 955,20
Tilikauden voitto/tappio	555 283,75	- 147 017,66
Vähemmistöosuus	66 044,73	63 491,08
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	5 212 905,58	4 593 939,38
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Vapaaehtoiset varaukset		
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	77 442 687,93	66 464 848,18
Tertiäärilainat	5 008 786,70	5 008 786,70
Laskennalliset verovelat	660 237,59	498 789,92
Pitkäaikainen vieras pääoma	83 111 712,22	71 972 424,80
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	3 421 565,26	3 518 438,20
Tertiäärilainat		2 522,82
Lainat julkis.yht.		
Saadut ennakot	181 141,06	226 591,43
Ostovelat, lyhytaikaiset	1 561 570,09	753 519,73
Muut velat	676 111,71	522 767,05
Siirtovelat	14 296,05	611 903,55
Lyhytaikainen vieras pääoma	5 854 684,17	5 636 391,53
VIERASPÄÄOMA YHTEENSÄ	88 966 396,39	77 608 816,33
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	94 179 301,97	82 202 755,71

RAHOITUSLASKELMA (Mestariasunnot-konserni)

Liiketoiminnan rahavirta	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2009
	€	€
Liikevoitto	765 662,07	- 190 833,65
Oikaisut		
Suunnitelman mukaiset poistot	2 769 732,62	2 550 915,75
Konserniliikearvon poistot	127 033,75	7 908,00
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	42 581,14	37 314,12
Rahoitustuotot- ja kulut	2 328 884,95	2 644 226,01
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta		0,00
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	6 033 894,53	5 049 530,23
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys/vähennys	- 310 183,26	- 654 488,40
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys/vähennys	317 688,40	- 62 181,92
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	6 041 399,67	4 332 859,91
Maksetut korot ja maksut	- 2 328 884,95	- 2 724 082,45
Maksetut välittömät verot	- 48 930,64	523,34
Liiketoiminnan rahavirta	3 663 584,08	1 609 300,80
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	- 13 894 494,95	-10 075 032,68
Myönnetyt lainat	- 7 596,11	- 62 667,92
Investoinnit muihin sijoituksiin	68 682,45	10 632,66
Tytäryrityksen hankinta vähennettynä sen hankintahetken rahavaroilla		
Saadut korot investoinneista		79 856,44
Saadut osingot investoinneista		
Investointien rahavirta	- 13 838 408,61	- 10 047 211,50
Rahoituksen rahavirta		
Osakeanti		
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	13 796 589,00	11 710 602,00
Lainojen fuusiolisäys		
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	- 2 918 145,01	- 3 107 643,74
Rahoituksen rahavirta	10 878 443,99	8 602 958,26
Rahavarojen muutos	703 619,46	165 047,56
Rahavarat 1.1.	- 335 444,40	- 170 396,84
Rahavarat 31.12.	- 1 039 063,86	- 335 444,40
Rahavarojen muutos	703 619,46	165 047,56

