

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

KIINTEISTÖ OY JUUS-FASTIGHETS AB

1.1. - 31.12.2024

Y-TUNNUS 0823393-3



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DCEEA05EADA14974ACAC768DE0A523CF

KIINTEISTÖ OY JUUS-FASTIGHETS AB
Y-TUNNUS 0823393-3

TILINPÄÄTÖS 31.12.2024

SISÄLLYSLUETTELO

Toimintakertomus	1 - 3
Tulosvertailu	4
Tuloslaskelma ja Tase	5 - 7
Rahoituslaskelma	8
Liitetiedot	9 - 12
Päiväys, allekirjoitukset ja tilintarkastusmerkintä	13
Luettelo kirjanpidoista ja kirjanpitoaineistojen lajeista	14

Tilinpäätös ja toimintakertomus on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä. Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt. (KPL 2:10§)

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2034 asti.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DCEEA05EADA14974ACAC768DE0A523CF

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.- 31.12.2024

YLEISTÄ

Yhtiön toimialana on hallita Kauniaisten kaupungilta vuokrattua maa-aluetta sekä omistaa ja hallita alueelle rakennettavia asuin- ja muita rakennuksia, joiden huoneistot luovutetaan vuokralle.

Omistussuhteet	Osakkeet nrot	kpl	%
Kauniaisten kaupunki	1-76,151-303,451-501	280	51
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr	77-15,304-450,502-550	270	49
	yht.	550	100

Osakkaat ovat valinneet asukkaat omiin kiintiöihinsä.

YHTIÖN PERUSTIEDOT

Nimi	Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab
Osoite	Juusintie 5
Kaupungin osa	Kauniaisten kaupungin 3. kaupunginosa
Kortteli	30
Tontti	1
Tontin omistus	vuokra, sopimus voimassa 30.9.2040 saakka
Tontin pinta-ala	16 919 m2 suuruinen määräala
Rakennusoikeus	4 959 k-m2
Valmistumisvuosi	1992
Tilavuus	15 787 m3
Kerrosalu	talo A: 2-3, talo B ja C: 2
Asuinhuoneistoala	4 272 m2
Asuntoja	72 kpl
Huolto- ja kerhorakennuksia	1 kpl

HALLINTO

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.4.2024.
Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 26.6.2024.

Hallitus

Tapani Ala-Reinikka, puheenjohtaja
Matti Tarhio, varapuheenjohtaja
Christel Lamberg-Allardt

Hallitus kokoontui tilikauden aikana kolme kertaa.

Tilintarkastajat

KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Mauri Eskelinen.
Varatilintarkastajana KHT Roland Pettersson.
KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana JHT, KHT Outi Koskinen.
Varatilintarkastajana JHTT, JHT, HT Mikko Luoma.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DCEEA05EADA14974ACAC768DE0A523CF

TALOUS

Vuokrat ja käyttökorvaukset

1.1.- 31.12.2024

Keskivuokra	14,08	€/m ² /kk
Saunamaksu	10,00	€/vkovuoro/kk
Autopaikat varustamaton	12,00	€/autopaikka/kk
varustettu	20,00	€/autopaikka/kk
Sähkömaksu	sisällytetty vuokraan 1.1.2001 alkaen	

Käyttöaste

Yhtiön asuntojen toteutunut käyttöaste oli 96,7 % vuonna 2024 (96,0 % vuonna 2023).

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ssä.

Poistot

Tilikauden poistot ovat EVL maksimipoistot.

Lainat

Pitkäaikaista lainaa on yhteensä 1 808 577,63 euroa (1 930 007,63 € vuonna 2023).

Luottotappiot

Luottotappioita kirjattiin 8 708,12 euroa (3 188,85 € vuonna 2023).

Asuintalovaraus

Asuintalovarausta tehtiin 43 380 euroa. Asuintalovarausta on taseessa yhteensä 887 140 euroa.

Tulosvertailu

Toimintakertomuksen liitteenä.

HENKILÖKUNTA

Palkat ja palkkiot

Hallituksen jäsenille maksettiin tilikauden aikana kokouspalkkioita 1 065,00 euroa. Yhtiöllä ei tilikauden aikana ollut omaa henkilökuntaa.

KIINTEISTÖN HUOLTO JA SIIVOUS

Isännöinti	Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr.
Huolto ja Siivous	Coor Service Management Oy 29.2.2024 asti, 1.3.2024 alkaen L&T Siivous Oy

Siivouskuluihin sisältyvät asuntojen siivoukset sekä tuholaistorjunnat.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DCEEA05EADA14974ACAC768DE0A523CF

KULUTUSTIEDOT

Kulutustiedot	2024	2023
Lämmitys KWh/m ³ /v	635 MWh 40,3	630 MWh 39,9
Vesi l/as/vrk keskim 146 hlöä (146)	7 951 m ³ 149,2	7 365 m ³ 138,2
Sähkö KWh/as/kk	282 913 kWh 161,5	268 923 KWh 153,5

KUNNOSSAPITO JA KORJAUKSET

Yhtiössä tehtiin tavanomaisia kunnossapitotöitä, yhteensä 85 199,65 euroa sekä vahinkokunnostustöitä yhteensä 16 743,37 euroa. Yhtiössä suoritettiin myös vesikaton kunnostus ja huoltomaalaus, yhteensä 57 394,64 €.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN AIKANA JA SEN JÄLKEEN

Yhtiön taloudellinen tilanne on kohentunut Valtiokonttorin myöntämän laina-ajan pidennyksen vuoksi. Lisäksi käyttöaste oli edellistä vuotta korkeammalla tasolla.

Vuokriin tehtiin 2,4 % korotus vuodelle 2025 sekä kaupungin asukkaiden asuntojen että Hoasin opiskelija-asukkaiden asuntojen osalta.

ARVIO RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Vuoden 2025 osalta käyttöasteen vaihtelu on yksi merkittävimmistä yhtiön talouteen vaikuttavista epävarmuustekijöistä.

ARVIO TOIMINNAN TODENNÄKÖISESTÄ KEHITTYMISESTÄ

PTS-suunnitelman mukaisesti vuonna 2025 on suunniteltu tehtäväksi palovaroittimien asennus kaikkiin asuntoihin, ulkovalaistuksen muutos led-valaisimiksi ja saunaosaston peruskorjaus. Kustannusarvio on yhteensä 41 000 euroa. Tavanomaisiin kunnossapitotöihin on varauduttu 55 000 eurolla ja vahinkokunnostuksiin 25 000 eurolla.

Yleisen kustannustason nousun vaikutukset on pyritty huomioimaan vuoden 2025 budjetissa.

TULOKSEN KÄSITTELY

Hallituksen esitys

Hallitus esittää, että tilikauden tulos 1,90 euroa kirjataan yhtiön voitto- ja tappiotilille ja että osinkoa ei jaeta.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DCEEA05EADA14974ACAC768DE0A523CF

	Toteutuma 2024		Budjetti 2024		Toteuma 2023	
m ² .t	51264		51264		51264	
	€	€/m ²	€	€/m ²	€	€/m ²
TUOTOT						
Asuntovuokrat	697 126	13,60	678 548	13,24	692 940	13,52
Muut vuokrat	9 947	0,19	11 020	0,21	10 843	0,21
Käyttökorvaukset	3 039	0,06	3 240	0,06	3 042	0,06
Muut oikaisuerät						
LIIKEVAIHTO	710 112	13,85	692 808	13,51	706 826	13,79
Muut kiinteistön tuotot	5 780	0,11	14 250	277,98	15 394	0,30
Avustukset	0	0,00		0,00	0	0,00
Henkilöstökulut	1 065	0,02	1 060	0,02	1 065	0,02
Poistot	114 793	2,24	121 430	2,37	120 163	2,34
Muut kulut						
Isännöintikorvaus	36 899	0,72	36 751	0,72	35 169	0,69
Hallintokulut	9 080	0,18	8 198	0,16	7 980	0,16
Käyttö ja huolto	51 797	1,01	30 600	0,60	28 943	0,56
Ulkoalueiden huolto	5 201	0,10	11 000	0,21	7 388	0,14
Siivous	3 928	0,08	3 500	0,07	4 720	0,09
Lämmitys	59 048	1,15	67 383	1,31	58 293	1,14
Vesi- ja jätevesi	35 113	0,68	30 626	0,60	31 016	0,61
Sähkö	39 382	0,77	40 930	0,80	35 717	0,70
Jätehuolto	10 782	0,21	10 932	0,21	10 199	0,20
Vakuutukset	2 649	0,05	2 644	0,05	2 567	0,05
Vuokrat	58 215	1,14	58 300	1,14	58 215	1,14
Kiinteistövero	12 150	0,24	12 300	0,24	12 042	0,23
Korjaukset	159 338	3,11	193 887	3,78	148 541	2,90
Muut hoitokulut	14 096	0,27	14 200	0,28	14 039	0,27
Asukastoiminta	2 947	0,06	2 900	0,06	2 895	0,06
Luottotappiot	8 708	0,17	12 000	0,23	3 189	0,06
Muut kulut yhteensä	509 334	9,94	536 151	10,46	460 913	8,99
LIKEVOITTO	91 764	1,79	49 477	0,97	141 144	2,75
Korko- ja rahoitustuotot	927	0,02	2 500	0,05	1 480	0,03
Korkokulut ja muut rahoituskulut	49 309	0,96	51 977	1,01	43 866	0,86
VOITTO ennen tilinpäätössiirtoja	43 382	0,85	0	0,00	98 757	1,93
Varausten muutos +purku -muod)	-43 380	-0,85		0,00	-98 750	-1,93
TILIKAUDEN TULOS	2	0,00	0	0,00	7	0,00

VUOKRAT JA KÄYTTÖMAKSUT
MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT
POISTOT

HALLINTOKULUT
KÄYTTÖ JA HUOLTO, SIIVOUS
ULKOILUALUEIDEN HUOLTO
VESI
LÄMPÖ JA SÄHKÖ
VAKUUTUKSET
VUOKRAT
KORJAUKSET
MUUT HOITOKULUT
KORKO- JA RAHOITUSTUOTOT
KORKOKULUT
LAINANLYHENNYKSET

Autopaikkavuokrat, saunamaksut ja pesutupamaksut
Avain- ja perintätuotot, asukaslaskutukset
Tilinpäätökseen tehdään EVL-poistot.
Budjetoidut poistot ovat lainanlyhennysten suuruiset.
Tilintarkastus, juridinen apu/vuokrat, pankkikulut, hallituksen palkkiot
Huolto- ja siivoussopimus L&T Siivous Oy, Ilmastointi/autom.järjestelmät Caverion Oy
Hiekoitus Satusepeli Oy
HSY, Arviolaskuja
Lukemalaskuja
IF Vahinkovakuutus Oyj
Tontinvuokra Kauniaisten kaupunki
Tavanomaiset kunnostukset, PTS-korjaukset ja vahinkokunnostukset.
Tietoliikenneyhteyskulut TeliaSonera Finland Oyj
Perintätoimiston tuotot
Valtiokonttorin lainan, korkotukilainojen ja maksuvalmiuslainojen korot.
Vuonna 2024 lainoja lyhennettiin 121 430,00 eurolla.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DCEEA05EADA14974ACAC768DE0A523CF

T U L O S L A S K E L M A	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
LIIEVAIHTO		
Vuokrat	707 072,98	703 783,70
Käyttökorvaukset	3 038,71	3 041,85
Muut oikaisuerät	0,00	0,00
LIIEVAIHTO YHTEENSÄ	710 111,69	706 825,55
MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT	5 779,88	15 393,81
HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat ja palkkiot	1 065,00	1 065,00
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	1 065,00	1 065,00
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Rakennuksista ja rakennelmista	112 781,05	117 480,27
Rakennusten teknisistä laitteista	2 011,88	2 682,51
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	114 792,93	120 162,78
MUUT KULUT		
KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT		
Hallinto	44 914,44	42 083,42
Käyttö ja huolto	51 797,24	28 943,33
Ulkoalueiden huolto	5 201,12	7 388,40
Siivous	3 927,83	4 719,88
Lämmitys	59 048,29	58 293,02
Vesi- ja jätevesi	35 112,98	31 016,18
Sähkö	39 382,26	35 716,73
Jätehuolto	10 781,91	10 199,26
Vahinkovakuutukset	2 649,39	2 566,68
Vuokrat	58 214,84	58 214,84
Kiinteistövero	12 150,28	12 041,63
Korjaukset	159 337,66	148 541,45
Muut hoitokulut	17 043,02	16 934,33
KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT YHTEENSÄ	499 561,26	456 659,15
LUOTTOTAPPIOT	8 708,12	3 188,85
MUUT KULUT YHTEENSÄ	508 269,38	459 848,00
LIIEVOITTO	91 764,26	141 143,58
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Muut korko- ja rahoitustuotot	926,82	1 479,56
Korkokulut ja muut rahoituskulut	49 309,18	43 866,28
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHT.	48 382,36	42 386,72
VOITTO/TAPPIO ENNEN		
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	43 381,90	98 756,86
TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
Verotusperusteisten varausten muutos	-43 380,00	-98 750,00
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	1,90	6,86



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DCEEA05EADA14974ACAC768DE0A523CF

T A S E	31.12.2024	31.12.2023
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Liittymismaksut	46 937,89	46 937,89
Rakennukset ja rakennelmat	2 706 745,17	2 819 526,22
Rakennusten tekniset laitteet	6 035,54	8 047,42
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	2 759 718,60	2 874 511,53
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 759 718,60	2 874 511,53
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET		
LYHYTAIKAINEN		
Saamiset kiinteistön tuotoista	12 294,05	12 596,89
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		416,14
Saamiset omistusyhteysyrityksiltä	163,73	
LYHYTAIKAINEN YHTEENSÄ	12 457,78	13 013,03
RAHAT JA PANKKISAAMISET	395 558,64	393 390,21
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	408 016,42	406 403,24
VASTAAVAA YHTEENSÄ	3 167 735,02	3 280 914,77



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DCEEA05EADA14974ACAC768DE0A523CF

T A S E	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
OSAKEPÄÄOMA	9 900,00	9 900,00
YLIKURSSIRAHASTO	162 736,21	162 736,21
RAKENNUSRAHASTO	71 143,49	71 143,49
EDELLISTEN TILIKAUSIEN VOITTO/TAPPIO	84,07	77,21
TILIKAUDEN VOITTO	1,90	6,86
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	243 865,67	243 863,77
TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJEN KERTYMÄ		
Verotusperusteiset varaukset/Asuintalovaraus	887 140,00	843 760,00
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 098 312,92	1 219 742,92
Velat saman konsernin yrityksille	445 664,71	445 664,71
Velat omistusyhteyksyrityksille	264 600,00	264 600,00
PITKÄAIKAINEN YHTEENSÄ	1 808 577,63	1 930 007,63
LYHYTAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	121 430,00	121 430,00
Ostovelat, muille	34 668,91	37 202,93
Ostovelat, saman kons.yrityksille	922,37	11 480,38
Ostovelat omistusyhteyksyrityksille	6 250,59	11 453,46
Muut velat	277,28	306,91
Siirtovelat	64 602,57	81 409,69
LYHYTAIKAINEN YHTEENSÄ	228 151,72	263 283,37
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 036 729,35	2 193 291,00
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	3 167 735,02	3 280 914,77



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DCEEA05EADA14974ACAC768DE0A523CF

RAHOITUSLASKELMA	TP 2024	TP 2023
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	43 382	98 757
Oikaisut:		
Poistot	114 793	120 163
Rahoitustuotot ja -kulut	48 382	42 387
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	206 555	261 305
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys(-)/vähennys(+)	555	-7 439
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	-36 407	23 416
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	170 702	277 281
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-48 034	-37 065
Saadut korot liiketoiminnasta	927	1 480
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	123 590	241 694
Liiketoiminnan rahavirta	123 590	241 694
Rahoituksen rahavirta:		
Pitkäaikaisten lainojen nostot ja takaisinmaksut	-121 430	-121 430
Rahoituksen rahavirta	-121 430	-121 430
Rahavarojen muutos lisäys(+)/vähennys(-)	2 168	120 268
Rahavarat tilikauden alussa	393 390	273 122
Rahavarat tilikauden lopussa	395 559	393 390



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DCEEA05EADA14974ACAC768DE0A523CF

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2024 LIITETIEDOT

KONSERNIIN KUULUVAA KIRJANPITOVELVOLLISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Yhtiö kuuluu Kauniaisten kaupungin konserniin. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Kauniaisten kaupungin rahatoimistosta.

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

ARVOSTUS- JA JAKSOTUSPERIAATTEET

Tilinpäätöksessä on noudatettu suoriteperiaatetta. Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä poistoilla. Pysyviin vastaaviin kuuluvan aineellisen omaisuuden hankintameno aktivoidaan ja kirjataan KPL 5 §:n mukaan vaikutusaikanaan kuluksi suunnitelmapoistoina käyttäen poistomenetelmänä EVL-menojäännöspoistoja ja prosentteina EVL 34 § mukaisia maksimiprosentteja.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2024	2023
TILINTARKASTUSPALKKIOT		
KPMG Oy Ab	2 894,07	1 912,27
KORKOTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	926,82	1 479,56
Korkokulut saman konsernin yrityksille	11 051,80	10 558,01
Korkokulut omistusyhteisyrityksille	10 618,40	10 143,88
Korkokulut muille	27 638,98	23 164,39
Korkokulut yhteensä	49 309,18	43 866,28

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET

	2024	2023
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	46 937,89	46 937,89
Kirjanpitoarvo 31.12.	46 937,89	46 937,89

Asuinrakennukset

Hankintameno (sumu) 1.1.	4 604 959,90	4 604 959,90
Hankintameno (sumu) 31.12.	4 604 959,90	4 604 959,90

Kertyneet poistot 1.1.	-2 511 026,59	-2 423 779,37
Tilikauden poistot	-83 757,33	-87 247,22
Kertyneet poistot 31.12.	-2 594 783,92	-2 511 026,59
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 010 175,98	2 093 933,31

Perusparannukset

Hankintameno (sumu) 1.1.	1 000 421,45	1 000 421,45
Hankintameno (sumu) 31.12.	1 000 421,45	1 000 421,45

Kertyneet poistot 1.1.	-302 087,12	-272 989,85
Tilikauden poistot	-27 933,38	-29 097,27
Kertyneet poistot 31.12.	-330 020,50	-302 087,12
Kirjanpitoarvo 31.12.	670 400,95	698 334,33



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
DCEEA05EADA14974ACAC768DE0A523CF

	2024	2023
Kiinteistöjen aktivoidut korjaukset		
Hankintameno (sumu) 1.1.	57 481,21	57 481,21
Hankintameno (sumu) 31.12.	57 481,21	57 481,21
Kertyneet poistot 1.1.	-30 222,61	-29 086,83
Tilikauden poistot	-1 090,34	-1 135,78
Kertyneet poistot 31.12.	-31 312,95	-30 222,61
Kirjanpitoarvo 31.12.	26 168,26	27 258,60
Rakennusten tekniset laitteet		
Hankintameno (sumu) 1.1.	383 633,08	383 633,08
Hankintameno (sumu) 31.12.	383 633,08	383 633,08
Kertyneet poistot 1.1.	-375 585,66	-372 903,15
Tilikauden poisto	-2 011,88	-2 682,51
Kertyneet poistot 31.12.	-377 597,54	-375 585,66
Kirjanpitoarvo 31.12.	6 035,54	8 047,42

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2024	2023
OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET		
Osakepääoma 1.1.	9 900,00	9 900,00
Osakepääoma 31.12.	9 900,00	9 900,00
Ylikurssirahasto 1.1.	162 736,21	162 736,21
Ylikurssirahasto 31.12.	162 736,21	162 736,21
Rakennusrahasto 1.1.	71 143,49	71 143,49
Rakennusrahasto 31.12.	71 143,49	71 143,49
Edellisten tilikausien voitto/tappio	84,07	77,21
Tilikauden voitto/tappio	1,90	6,86
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	243 865,67	243 863,77



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DCEEA05EADA14974ACAC768DE0A523CF

JAKO SIDOTTUUN JA VAPAASEEN OMAAN PÄÄOMAAN	2024	2023
SIDOTTU OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma 31.12.	9 900,00	9 900,00
Ylikurssirahasto 31.12.	162 736,21	162 736,21
	172 636,21	172 636,21
VAPAA OMA PÄÄOMA		
Rakennusrahasto 31.12.	71 143,49	71 143,49
Edellisten tilikausien tappio	84,07	77,21
Tilikauden voitto/tappio	1,90	6,86
	71 229,46	71 227,56
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	243 865,67	243 863,77
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ	2024	2023
Verotusperusteiset varaukset		
Asuintalovaraus Liitetietotosite 1	887 140,00	843 760,00
	887 140,00	843 760,00
VIERAS PÄÄOMA	2024	2023
Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan kuuluvat erät, jotka erääntyvät maksettaviksi viiden vuoden tai sitä pidemmän ajan kuluttua Liitetietotosite 2		
Velat saman konsernin yrityksille	294 938,83	369 548,94
Velat omistusyhteyksyrityksille	185 220,00	240 545,45
Velat rahoituslaitoksille	890 538,00	909 242,00
Yhteensä	1 370 696,83	1 519 336,39
VELAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILLE	2024	2023
Pitkäaikaiset		
Tertiaärilainat	170 264,71	170 264,71
Lainat	275 400,00	275 400,00
Yhteensä	445 664,71	445 664,71
Lyhytaikainen		
Ostovelat	922,37	11 480,38
Yhteensä	922,37	11 480,38
Velat saman konsernin yrityksille yhteensä	446 587,08	457 145,09
VELAT OMISTUSYHTEYSYRITYKSILLE	2024	2023
Pitkäaikaiset		
Lainat	264 600,00	264 600,00
Yhteensä	264 600,00	264 600,00
Lyhytaikainen		
Ostovelat	6 250,59	11 453,46
Yhteensä	6 250,59	11 453,46
Velat omistusyhteyksyrityksille yhteensä	270 850,59	276 053,46



This file is sealed with a digital signature.
 The seal is a guarantee for the authenticity
 of the document.

Document ID:
 DCEEA05EADA14974ACAC768DE0A523CF

SIIRTOVELAT	2024	2023
Vuokra- ja käyttökorvausennakot	12 384,80	17 932,83
Korkovelka, muille	11 522,72	10 247,63
Muut siirtovelat	0,00	1 714,18
Vakuusmaksut	39 400,00	47 180,00
Vakuusmaksut saman konsernin yrityksiltä	1 295,05	4 335,05
Siirtovelat yhteensä	64 602,57	81 409,69

VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET

VELAT JOIDEN VAKUUTENA ON KIINTEISTÖKIINNITYS	2024	2023
Lainat rahoituslaitoksilta	1 219 742,93	1 335 457,93
Annetut kiinnitykset Liitetietotosite 3	9 758 500,00	9 758 500,00

MUUT ANNETUT VAKUUDET

Tontinvuokran maksun vakuus konsernille Liitetietotosite 3	102 729,00	102 729,00
--	------------	------------

Vakuudeksi annetut kiinteistökiinnitykset yhteensä	9 861 229,00	9 861 229,00
---	---------------------	---------------------

TASEESEEN SISÄLTYMÄTTÖMÄT VASTUUT

VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET YHTEENSÄ	9 861 229,00	9 861 229,00
---	---------------------	---------------------

VEROTUSARVOT

	2024	2023
Rakennukset Liitetietotosite 4	2 963 481,94	2 936 982,36

RAJOITUKSET

Yhtiölle on myönnetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymää korkotukilainaa sekä erityisryhmien investointiavustusta.

Erityisryhmien investointiavustuksen piiriin kuuluvat asunnot ovat vain opiskelija-asunto-käyttöön tarkoitettu.

Vuokra-asuntojen korkotuen sekä erityisryhmien investointiavustuksen perusteella kiinteistöä rasittaa luovutusrajoitus.

Vuokrat ovat vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain perusteella omakustannusperusteisia.

Säädetyt rajoitukset ovat voimassa vuoteen 2045 asti.

LIIKETOIMET INTRESSITAHOJEN KANSSA

KAUNIAISTEN KAUPUNKI

Kiinteistö sijaitsee Kauniaisten kaupungin omistamalla vuokratontilla, vuosivuokra 58 214,84 euroa.

Kauniaisten kaupunki on myöntänyt yhtiölle kaksi lainaa, pääoma yhteensä 445 664,71 euroa sekä niiden vuosikorkokulu 2024 oli 11 051,80 euroa.

Kauniaisten kaupunki on vuokrannut yhtiöltä kolme asuntoa ja kaupungilta on laskutettu asuntojen vuokria ja niihin liittyviä muita kuluja yhteensä 35 832,00 euroa.

Kauniaisten kaupunki on veloittanut vuonna 2024 yhtiöltä 922,37 euroa kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Kauniaisten kaupungin nimeämille hallituksen jäsenille on vuonna 2024 on maksettu kokouspalkkioita 750,00 euroa.

HELSINGIN SEUDUN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ sr, HOAS

Hoas on hoitanut yhtiön isännöinnin, vuosikorvaus 2024 oli 36 899,28 euroa.

Hoas on myöntänyt yhtiölle lainan, pääoma 264 600,00 euroa ja vuosikorko 2024 oli 10 618,40 euroa.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
DCEEA05EADA14974ACAC768DE0A523CF

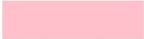
HALLITUKSEN ALLEKIRJOITUKSET TILINPÄÄTÖKSEEN JA
TOIMINTAKERTOMUKSEEN

Helsingissä 19. päivänä maaliskuuta 2025

Tapani Ala-Reinikka
puheenjohtaja

Matti Tarhio
varapuheenjohtaja

Christel Lamberg-Allardt
hallituksen jäsen


asukastoimikunnan edustaja
hallituksen jäsen

TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 19. päivänä maaliskuuta 2025

KPMG Oy Ab

Mauri Eskelinen
KHT

Outi Koskinen
JHT, KHT



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DCEEA05EADA14974ACAC768DE0A523CF

TILIKAUSI 2024
LUETTELO KIRJANPITOKIRJOISTA JA KIRJANPITOAINEISTOJEN LAJEISTA

Käytetyt ohjelmat

Pääkirjanpito	Wintime
Maksuliikenne	Nomentia Banking
Käyttöomaisuus	Visma Assets
Lainat	Pandia

Tilinpäätös

Tilinpäätös, toimintakertomus ja tase-erittelyt	Sähköinen
---	-----------

Kirjanpidot

Pää- ja päiväkirja	Sähköinen
Ostoreskontra	Sähköinen
Lainareskontra	Sähköinen

Tositelajit ja säilyttämistapa

JA	Jaksotukset	Sähköinen
KA	Tiliotteet	Sähköinen
KAMU	Tiliotteet manuaalikirj.	Sähköinen
KAVU	Tiliotteet vuokratili -485	Sähköinen
LA	Lainat Pandia	Sähköinen
LAMU	Lainat manuaalikirj.	Sähköinen
ML	Myyntilaskut	Sähköinen
MS	Myyntisuoritukset	Sähköinen
MU	Muistiotositteet	Sähköinen
OLP	Ostolaskut Palette	Sähköinen
OLPJA	Ostolaskujaksotukset (ent. JA)	Sähköinen
OLPMU	Ostolaskut manuaalikirjaukset	Sähköinen
OM	Ostomaksut	Sähköinen
PAMU	Palkat manuaalikirjaukset	Sähköinen
POISTOT	Poistot Assets	Sähköinen
VU	Vuokrat Juus	Sähköinen
LIITETIETOTOSITE	Liitetietotositteet, 4 kpl	Sähköinen



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DCEEA05EADA14974ACAC768DE0A523CF

Tilintarkastuskertomus

Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab -nimisen yhtiön yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab -nimisen yhtiön (y-tunnus 0823393-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2024. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen velvollisuudet

Hallitus vastaa tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus vastaa myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka se katsoo tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus on tilinpäätöstä laatiessaan velvollinen arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus vastaa muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdesämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 19. maaliskuuta 2025

KPMG OY AB

Mauri Eskelinen
KHT

Outi Koskinen
JHT, KHT