



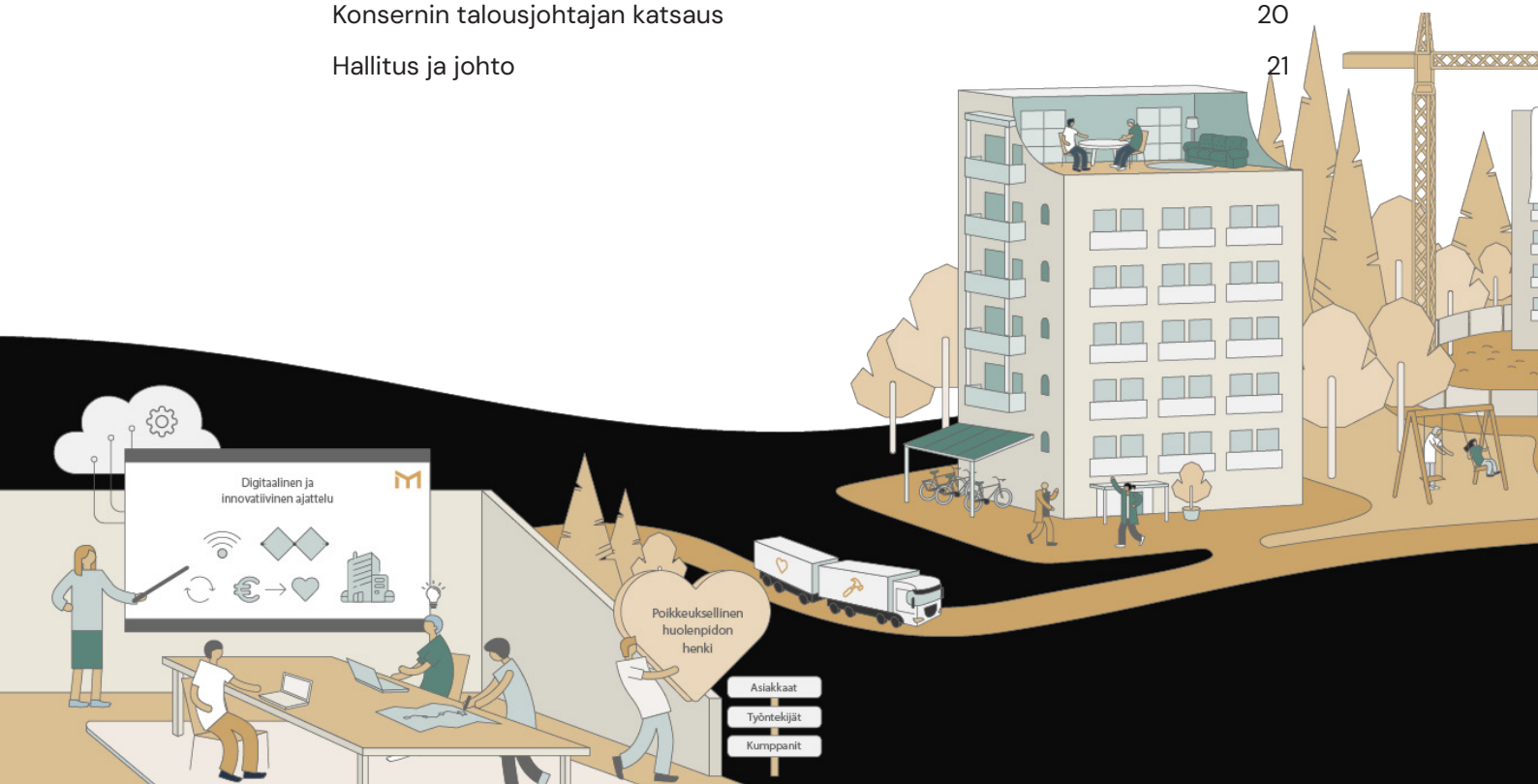
# Vuosikatsaus 2024

 **MASTER**YHTIÖT

Vahva ja vakavarainen kumppani kiinteistökehittämisessä.

# Sisällys

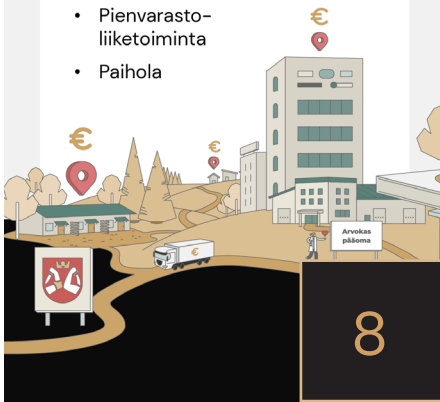
<b>Master 2024</b>	<b>4</b>
Master-konserni lyhyesti	4
Avainluvut 2024	5
Toimitusjohtajan katsaus	6
Kohokohdat 2024	7
<b>Liiketoiminta</b>	<b>8</b>
Master Kiinteistöt	8
Konsernikaavio	9
Master Kodit	10
Valmistuneet rakennuskohteet	11
Yrityssijoitukset	12
Teräsasennus Toivonen	13
VSK Woodsman Oy	14
24 Varasto Oy / Lättlagrat AB	15
<b>Strategia</b>	<b>16</b>
Visio, missio ja strategia	16
Ihmiset ja kulttuuri	17
<b>Tilinpäätös</b>	<b>18</b>
Konsernin tuloslaskelma	18
Konsernin tase	19
Konsernin talousjohtajan katsaus	20
Hallitus ja johto	21



**Master Kiinteistöt**

Laadukas ja likvidi kiinteistösalkku

- Toimitilakiinteistöt ja asunnot
- Aluekehityskohteet
- Pienvarasto-  
liiketoiminta
- Paihola



**Master Kodit**

Edistyksellinen asunto- ja toimitilakehittäjä

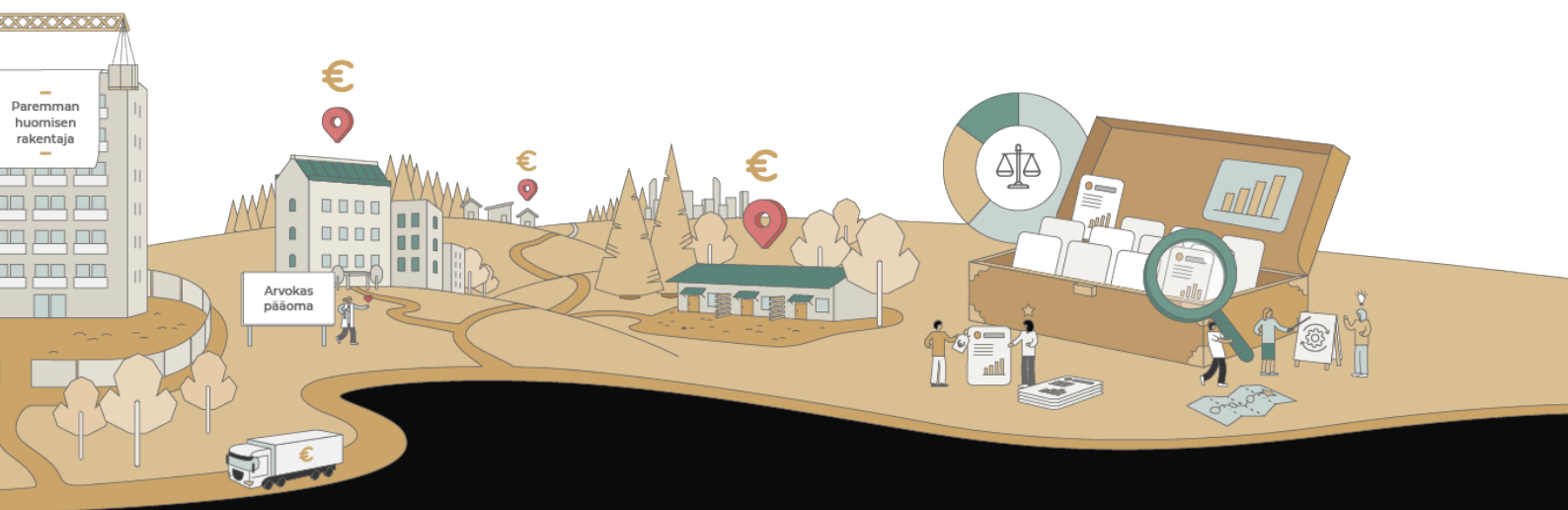
- Asunnot ja toimitilat
- Asiakaslähtöinen suunnittelu
- Kohtuuhintaiset ratkaisut



**Master Capital**

Yrityskehitysyksikkö

- Suhdanteiden tasaus
- Yritysten kehittäminen ja kasvattaminen



Liiketoimintamalli



1 Mahdollisuuden havaitseminen



2 Kiinteistöjen/yritysten kehitys



3 Omistaminen

# Master-konserni lyhyesti

Master Yhtiöt on Pohjois-Karjalasta lähtöisin oleva kiinteistö- ja yrityskehitykseen erikoistunut yhtiö. Yritys luo viihtyisiä asuinympäristöjä, jotka ovat monien ulottuvilla. Yhtiön liiketoimintoja ovat kiinteistöjen, asuntojen ja toimitilojen kehittäminen sekä yritysten kasvun mahdollistaminen. Master Yhtiöt konsernin vahvoja ja tunnettuja brändejä ovat Master Kodit, Teräsasennus Toivonen, VSK Woodsman sekä 24 Varasto, kaikki omilla toimialoillaan.

Master Yhtiöt on perheyritys, jossa korostuu vahva välittämisen kulttuuri. Yritys pitää huolta liikekumppaneistaan työntekijöistään ja omistuksistaan. Yrityksen juuret juontavat 1990-luvulle, jolloin se perustettiin nimellä Pohjois-Karjalan Mestarinikkarit Oy, silloin yhtiön pääliiketoimintana oli puulistojen asentaminen pääkaupunkiseudulla. Master Yhtiön pääkonttori on Lehmassa, Kontiolahdella.

**24,1 M€**

LIKEVAIHTO

**17,3 M€**

OMAPÄÄOMA

**54,7%**

OMAVARAISUUS

**2,3 M€**

KÄYTTÖKATE

**1,5 M€**

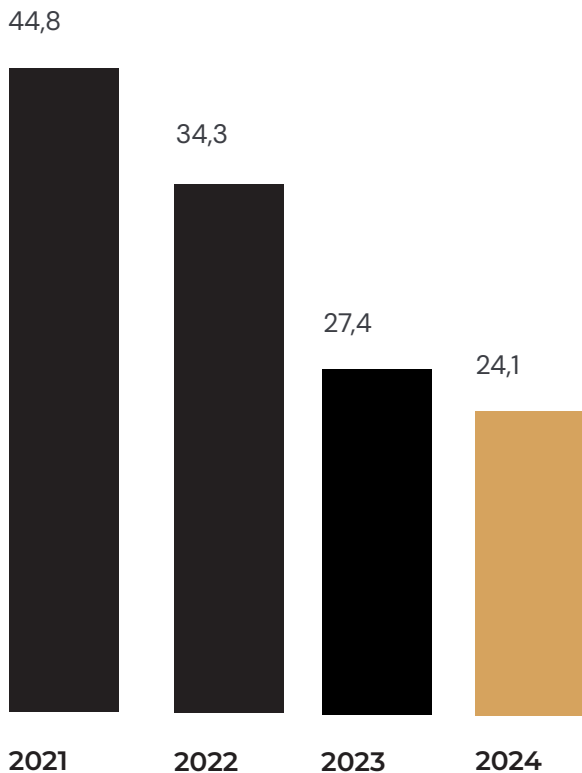
LIKEVOITTO

**50**

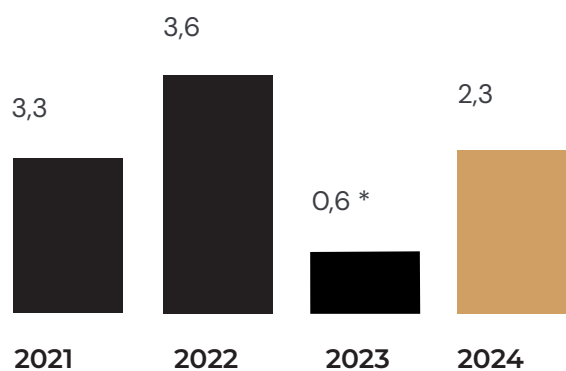
KONSERNIN HENKILÖSTÖ

# Avainluvut 2024

**Konserniliikevaihto**  
miljoonaa euroa



**Käyttökate**  
miljoonaa euroa



(\*) Avainlukujen kehityksessä vertailuvuoden 2023 tunnusluvut on oikaistu virheellisestä sisäisten liiketapahtumien eliminoinnista vuonna 2023, joka parantaa vuoden 2023 tulosta ja omaa pääomaa 515 425,55 euroa.

# Toimitusjohtajan katsaus

Kulunut vuosi oli sekä Master Yhtiölle että koko konsernille käännevuosi. Vuodesta 2022 alkanut asuntomarkkinoiden alavire on levinnyt myös muualle talouteen. Kuluttajien ostovoiman väheneminen näkyi useammalla toimialallamme. Olemme tehneet useita muutoksia sekä taserakenteen että muiden resurssiemme osalta, jotta meillä olisi hyvä pohja ponnistaa ylöspäin markkinoiden alavireestä huolimatta. Nyt olemme valmiita markkinoiden kääntymiseen.



Saavutimme kuluneena vuonna loistavan vuokrausasteen sekä asunnoissamme että toimitiloissamme. Olemme joustaneet vuokralaisten tarpeiden muuttuessa, mutta samalla saaneet uusia erinomaisia vuokralaisia kiinteistöihimme. Vuoden onnistumisista maininnan arvoisia ovat useiden kiinteistöjen realisoinnit hyvään hintaan, millä olemme pystyneet parantamaan omavaraisuusastettamme. Yrityssalkussa olemme onnistuneet kääntämään kaikkien yritystemme liiketoiminnan kannattavaksi haasteellisesta toimintaympäristöstä huolimatta.

Omistajiemme kauaskantoinen näkemys laajasta liiketoiminnasta kantaa hedelmää vaikeina aikoina. Tämä strateginen lähestymistapa on mahdollistanut meille uusien kasvumahdollisuuksien tunnistamisen ja hyödyntämisen. Omistajien, johdon ja työntekijöiden yhteistyö luo vahvan voiman, joka vie yritystämme eteenpäin.

Haluan kiittää kaikkia työntekijöitämme ja yhteistyökumppaneitamme kuluneesta vuodesta. Tunnen Teidät kaikki ja näen kuinka Te teette arvokasta ja pitkäjänteistä työtä yrityksemme eteen.

Vuosi 2025 tulee olemaan merkittävästi helpompi kuin vuosi 2024. Markkinoilla on käänteen merkkejä ilmassa. Nyt meidän tulee pitää pää kylmänä ja tarttua uusiin eteen tuleviin mahdollisuuksiin.

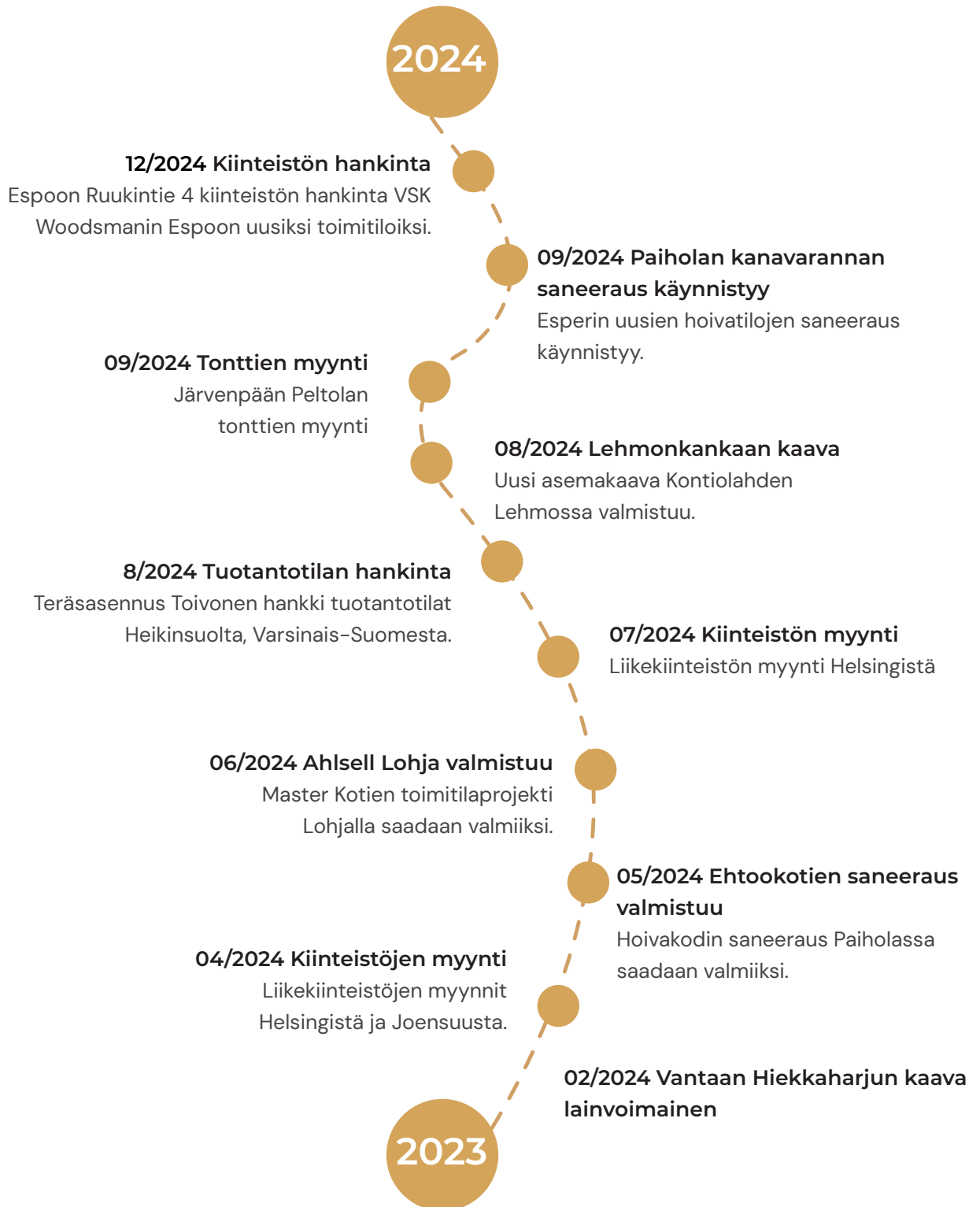
Kiitos kaikille panoksestanne ja tuestanne. Yhdessä jatkamme eteenpäin.

**Miikka Väänänen**

Toimitusjohtaja

Master Yhtiöt Oy

# Vuoden kohokohdat 2024



# Master Kiinteistöt

## Kiinteistösalkku / Pohjoismaat

**M**aster Yhtiöiden kiinteistösalkun strategiana on kehittää, omistaa ja vuokrata kiinteistöjä Pohjoismaissa. Pääomistuksemme ovat tällä hetkellä Etelä-Suomessa ja Pohjois-Karjalassa. Uskomme, että kehittämällä omistuksemme pystymme samalla tuottamaan asiakkaille parhaan mahdollisen lisäarvon.

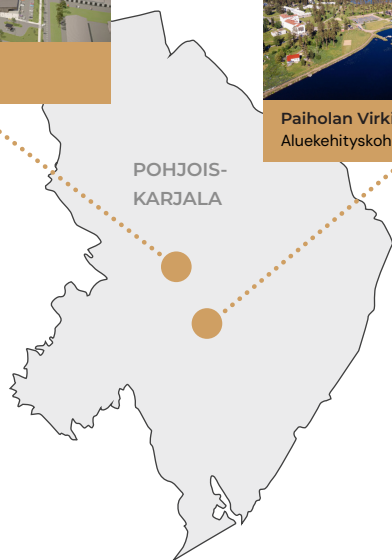
Kiinteistösalkun liiketoimintaosana on myös pienvarastoliiketoiminta, jota harjoitetaan tällä hetkellä Ruotsissa Lättilagrat brändin alla. Suomessa vuokraamme pienvarastoja 24 Varasto brändillä. Joensuun seudun pienvarastojen lisäksi avaamme uuden vuokrauspisteen Pirkkalaan vuoden 2025 aikana.



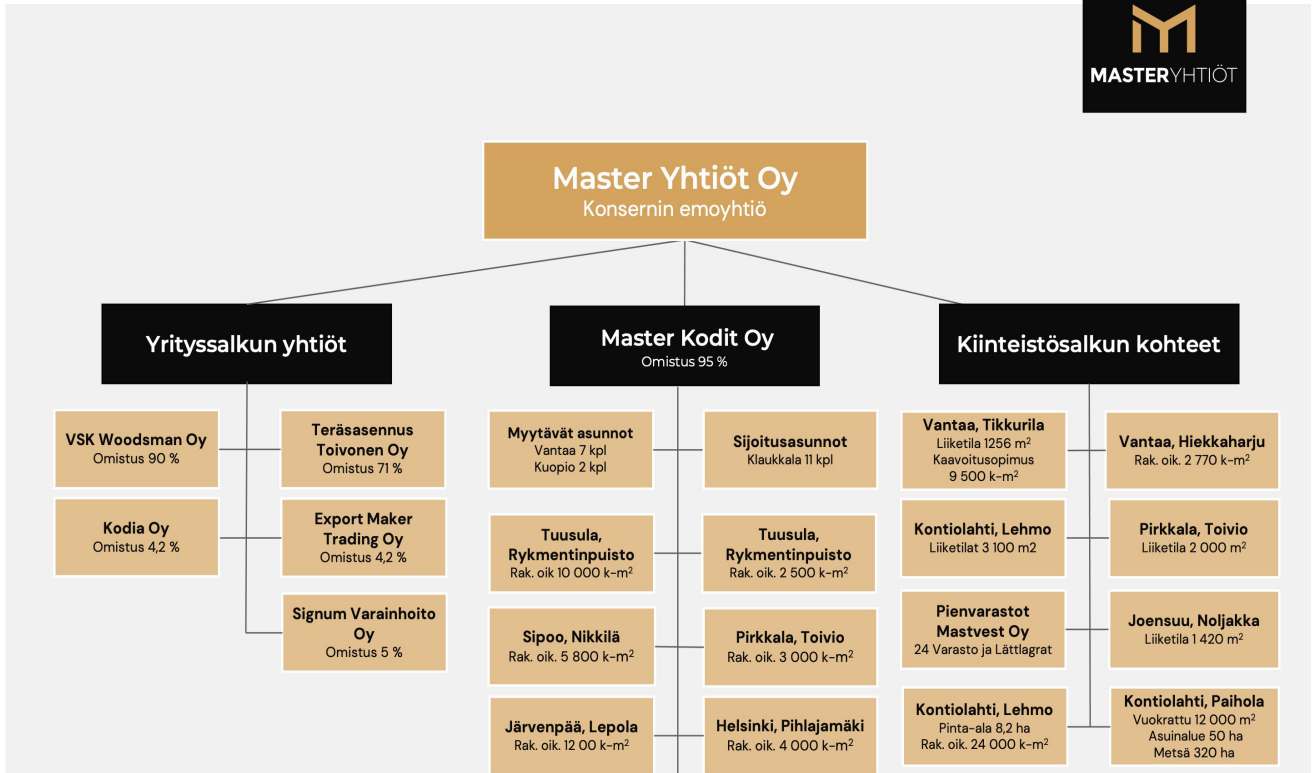
Masterpark  
Yrityspuisto



Paiholan Virkistysalue  
Aluekehityskohde



# Konsernirakenne





# Master Kodit Oy

Master Kodeilla vuosi 2024 tulee jäämään välivuodeksi, jolloin emme tehneet yhtään asuntorakentamista. Saimme valmiiksi toimitilahankkeen Lohjalle, hoivakotisaneerauksen Kontiolahdella sekä aloitimme hoivakotisaneerauksen Joensuussa. Vuoden 2024 aikana myimme 20 asuntoa.

Vuoden 2024 lopussa Master Kodeilla oli myymättä yhteensä 21 asuntoa, jotka sijaitsevat Nurmijärvellä, Vantaalla ja Kuopiossa. Yhtiöllä on myös tonttivarantoa Tuusulassa, Järvenpäässä, Sipoossa, Pirkkalassa sekä Joensuussa ja Kontiolahdella.

Emme odota asuntomarkkinoiden merkittävää piristymistä vuoden 2025 aikana, mutta toimitilahankkeiden puolella sen sijaan pienoista piristymistä on näkyvillä. Olemme tehneet vuoden 2024 aikana merkittävää myyntityötä ja nyt meillä on hankeputkessa useita hankkeita, jotka lähtevät mahdollisesti vuonna 2025.

Yhtiö keskittyy tulevaisuudessa sekä toimitila- että asuntorakentamiseen. Omaperusteiset kuluttaja-asuntokohdeet tulevat olemaan vähemmistössä seuraavien vuosien aikana. Odotamme vuodelta 2025 nollatulosta ja merkittävää tulosparannusta vuodelle 2026.

Miikka Väänänen  
HPJ  
Master Kodit Oy

# Valmistuneet rakennuskohteet

Kohde	Kaupunginosa	Rakennus	Valmistunut
Ahlsell	Lohja	Toimitila	6/2024
Ehtookodit Oy saneeraus	Paihola/Kontiolahti	Hoivatilat	5/2024
Ruorite saneeraus	Joensuu	Hoivatilat	2/2025



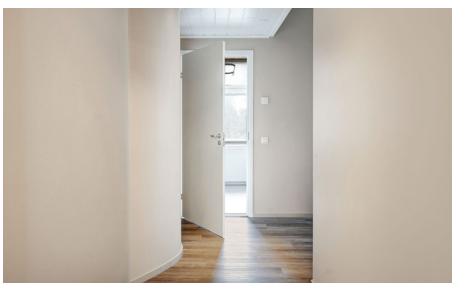
## Ahlsell Lohja

Ahlsell Lohjan uusi myymälä on toteutettu KVR-hankkeena, ja sen kokonaispinta-ala on 1 646 m<sup>2</sup>. Moderni ja toiminnallisesti tehokas myymälätila valmistui kesäkuussa 2024, tarjoten asiakkaille entistä paremman palvelukokemuksen ja laajan tuotevalikoiman.



## Ehtookodit saneeraus

Ehtookodit Oy:lle saneerattiin uudet, nykyaikaiset tilat Paiholan Linnan entiseen sairaalakiinteistöön. Kokonaisuudessaan saneeraushanke oli noin 1 700 m<sup>2</sup>, ja sen myötä kiinteistöön valmistui 30-paikkainen vanhushoivakoti. Uudistetut tilat tarjoavat turvallisen ja viihtyisän asuinympäristön sekä laadukkaat hoivapalvelut asukkailleen.



## Ruoritie saneeraus

Ruoritie-kiinteistön viisikerroksinen saneeraushanke toteutetaan vanhushoivatiilojen uudistamiseksi. Peruskorjauksen myötä tilat modernisoidaan vastaamaan nykyajan hoivatarpeita, jossa asukkailla on turvallinen ja viihtyisä elinympäristö.

# Yrityssijoitukset

Viimeiset vuodet ovat olleet poikkeuksellisia aikoja maailmanhistoriassa. Maiden velkatasot ovat nousseet huomattavasti sekä erot varallisuudessa, arvoissa ja poliittisissa näkemyksissä ovat kasvaneet merkittävästi. Tämän lisäksi korkoympäristössä on tapahtunut käänne, jossa äärimmäisten matalien korkojen aika on ohi.

Makroympäristön muutos on kurittanut useaa toimialaa Suomessa ja tämä isku on kohdistunut myös pääomasi-joitussalkkumme yrityksiin. Onneksi näkemykset positiivisemmasta lähivuosien markkinakehityksestä ovat lisääntyneet. Esimerkkejä näistä ovat ennusteet Suomen talouden toipumisesta sekä vuoden viimeisellä kvartaalilla heränneet yrityskauppamarkkinat.

Salkkuyhtiöidemme johdon ja henkilöstön sinnikkyuden ansiosta olemme pystyneet investoimaan tulevaisuuden kasvuun huolimatta markkinaympäristön haasteista. Olemme tehneet yhtiöiden liiketoimintoihin monia pieniä parannuksia, jotka vauhdittavat kasvua etenkin markkinoiden kääntyessä positiivisempaan suuntaan. VSK Woodsmanin toiminnassa tehtiin laajentumispäätös, jossa Yhtiön Espoon yksikkö tulee kevään 2025 aikana muuttamaan uusiin suurempiin toimitiloihin. Tämän ansiosta yhtiö kasvaa pääkaupunkiseudun suurimmaksi pienkoneiden myyntiin keskittyneeksi erikoisliikkeeksi.

Vuoden lopussa Teräsasennus Toivonen osti ja modernisoi yhtiön toimintaan paremmin sopivan hallikiinteistön Heikinsuolta. Tehdyn investoinnin ja sen tuoman kapasiteetin kasvun myötä yhtiö pystyy keskittämään koko tuotannosta yksiin toimitiloihin parantaen samalla sekä tehokkuutta että henkilöstön hyvinvointia.

Startup-sijoituksistamme haluan nostaa esiin kiinteistöteknologiamarkkinalla hienosti kasvavan SaaS-yhtiö Kodian sekä rahoitusmarkkinoilla sijoituspalveluita tarjoavan Signum Varainhoidon, joka sai kuluvan vuoden aikana toimiluvan erikoissijoitusrahastojensa myyntiin ja salkunhoitoon.

Salkkuyhtiöiden kehittämisen lisäksi päivitimme yrityskehitysyksikön sijoitusstrategian ja allokaation. Katsomme eri mahdollisuuksia hyvin laajasti ja joustavasti. Suomessa on monia toimialoja ja erinomaisia yrityksiä, joilla on mahdollisuus kasvaa keskisuuriksi yrityksiksi.

Tavoitteenamme on sijoittaa yhtiöihin, joiden omistajat haluavat toimia kotimaista omistusta kehittävän pitkäjänteisen sijoittajan kanssa. Olemme erityisen kiinnostuneita yhtiöistä, joilla on jo kansainvälistä liiketoimintaa tai kansainvälistymishalukkuutta. Sijoitamme niin pieniin, keskisuuriin kuin startup-yrityksiin ja toimimme niiden enemmistö- ja vähemmistö-sijoittajana.

Vuoden 2024 aikana kävimme potentiaalisten uusien sijoituskohteiden omistajien kanssa monta erinomaista keskustelua. Tavoitteenamme on, että näistä joku realisoituu sijoitukseksi vuoden 2025 aikana.

**Akseli Paavola**  
*Sijoitusjohtaja*  
*Master Yhtiöt Oy*

# Teräsasennus Toivonen Oy

Teräsasennus Toivonen Oy on vuodesta 1987 lähtien tuottanut korkealaatuisia teräsrakenteita ja niihin liittyviä palveluita. Yrityksemme toiminta perustuu kokonaisvaltaiseen palveluun, jossa asiakas saa kaiken tarvittavan saman katon alta. Olipa kyseessä suunnittelu, valmistus, pintakäsittely tai asennus, tarjoamme joustavaa ja luotettavaa palvelua kaikissa projektin vaiheissa.

Vuosikymmenten kokemus ja sitoutunut henkilöstömme ovat mahdollistaneet meille yhteistyön alan merkittävimpien toimijoiden kanssa. Toimipisteemme sijaitsevat Karinaisissa, jossa tuotanto tapahtuu tehokkaasti, sekä Espoossa, jossa projektinjohto toimii lähellä asiakkaitamme.

Vuosi 2024 oli meille haastava rakennusteollisuuden matalasuhdanteen vuoksi, mutta samalla merkittävä uudistumisen vuosi. Se loi erinomaiset lähtökohdat tavoitellulle, tulevalle kasvulle. Saavutimme noin 7,4 miljoonan euron liikevaihdon ja noin 415 000 euron liikevoiton, mikä on tässä markkinatilanteessa hyvä saavutus.

Vuoden aikana toteutimme merkittäviä investointeja tuotantotiloihin. Hankimme omat tuotantotilat ja yhdistimme kaksi erillistä tuotantoyksikköä yhdeksi tehokkaaksi tuotantolaitokseksi, samalla uudistaen merkittävästi kone- ja laitekantaa. Tämän uudistuksen myötä tuotantokapasiteettimme kaksinkertaistuu, mikä mahdollistaa entistä tehokkaamman asiakaspalvelun ja vahvistaa kilpailukykyämme.

Lisäksi laajensimme liiketoimintaamme alihankinta- ja sopimusvalmistuspalveluihin, mikä mahdollisti uusien työntekijöiden rekrytoinnin. Tämä uusi liiketoiminta-alue avaa meille mahdollisuuden palvella uusia asiakkaita ja luorinnakkaisen tulovirran rakennusteollisuusliiketoiminnan oheen, tukien kasvustrategiaamme.

Vuonna 2025 olemme entistä paremmassa asemassa vastaamaan kiristyneeseen kilpailuun. Vaikka rakentamisen markkinat ovat haastavat, vuoden alku on ollut lupaava. Kysyntä ja tilauskantamme ovat alkuvuoteen nähden hyvällä tasolla, nämä koostuvat pääosin isoista julkisista hankkeista, mikä perustuu pitkään toimineen, vakavaraisen ja luotettavan projektinjohdon osaamiseen. Tavoitteemme on ylittää viime vuoden tulokset. Kehitystyö, erityisesti tuotannon kehittäminen, on vahvistanut kilpailukykyämme. Panostus tehokkuuden ja volyymin kasvattamiseen samalla säilyttäen korkean asiakastyytyväisyyden – joka on toimintamme kulmakivi – tulee tuottamaan tulosta niin tänä kuin tulevinakin vuosina, vahvistaen kasvunpolkuamme.

Haluan esittää kiitokset koko henkilökunnallemme, asiakkaillemme ja yhteistyökumppaneillemme, jotka ovat mahdollistaneet nämä saavutukset. Odotan innolla uusia haasteita ja mahdollisuuksia, joita vuosi 2025 tuo tullessaan.

Eerik Seppänen  
Toimitusjohtaja  
Teräsasennus Toivonen Oy



# VSK Woodsman Oy

VSK Woodsman on kahden arvostetun pienkoneliikkeen fuusiosta 30.9.2023 syntynyt pienkonealan erikoisliike jonka vahvuutena ja kantavana voimana on ammattitaitoinen henkilökunta ja asiakastyytyväisyyteen panostaminen. Visiomme on olla sekä asiakkaidemme että päämiestemme ensisijainen ja arvostetuin yhteistyökumppani – niin kivijalassa kuin verkossakin.

Ammattitaitoinen 16 hengen tiimimme koostuu myyjistä, erikoisasiantuntijoista ja huoltomiehistä. He kaikki työskentelevät määrätietoisesti missiomme mukaisesti tarjoten yhteistyökumppaneillemme laadukasta palvelua ja yksilöllisiä ratkaisuja asiakkaidemme tarpeisiin.

2024 vuoden aikana olemme aktiivisesti toteuttaneet strategiamme mukaista kasvun linjaa luomalla uusia päämiessuhteita, hankkimalla uusia tuote-edustuksia ja panostamalla erikoisosaamiseen.

Viime vuosi on ollut myös meille haasteellinen vuosi. Rakennusalan hiljentyminen, yritysten haluttomuus investoida kalustoon, kuluttajien ostovoiman vähentyminen, lumeton talvi sekä geopoliittiset jännitteet johtivat siihen ettemme saavuttaneet tavoittelemamme liikevaihtoa. Sen sijaan onnistuimme nostamaan myyntikatettamme jopa hiukan yli odotustemme sekä pudottamaan varastomme arvoa yli 550 000 eurolla. Näiden onnistumisten myötä onnistuimme saavuttamaan lähes nollatuloksen vaikeassa markkinassa.

Vuosi 2025 tuo mukanaan suuria muutoksia. Pääsemme aloittamaan kesäkauden Espoossa uusissa, juuri meidän tarpeisiimme räätälöidyissä toimitiloissa. Liikevaihdon kasvutavoitteemme on Espoossa +30 % ja Vantaalla +15 %.

Saavutamme kasvutavoitteemme määrätietoisella ja sinnikkäällä panostuksella sekä kustannustehokkaalla toiminnalla kaikilla osa-alueillamme – niin verkossa kuin kivijalassa. Pidämme aina ylpeydellä, mutta nöyrästi mielessä, että olemme alamme parhaita, ja tämän on näyttyädyttävä asiakkaillemme ensiluokkaisena asiakaskokemuksena.

Odotamme erityisen hyviä tuloksia robottiruohonleikkureiden suuriasiakaskaupasta, sillä pitkäjänteinen panostuksemme tähän erikoisosaamiseen alkaa tuottaa tulosta. Uusien tuote-edustusten myötä tavoitamme uusia asiakkaita ja vahvistamme asemaamme entisestään tulevana vuonna.

Haluan kiittää osakkeenomistajiamme tuestanne ja luomistanne mahdollisuuksista tulevaisuuteen.

**Jouni Pekari**

*Toimitusjohtaja*

*VSK Woodsman Oy*



# 24 Varasto Oy / Lättlagrat AB

**M**astvest is a real estate company primarily focused on the self-storage sector. We operate one self-storage facility in Luleå, Sweden, under our brand Lättlagrat. In Finland, we operate two facilities under a separate brand, 24 Varasto.

Our concept is built on a fully online, self-service customer journey – from booking to access and payment – making the entire process digital and automated. This seamless automation, combined with clean, secure, and easily accessible storage units, provides an excellent customer experience.

Established in 2017, Lättlagrat has grown into a well-performing facility with approximately 1,300 lettable square meters. 2024 was another record year for Lättlagrat. Although occupancy rates started at a record low, they steadily improved to healthy levels. Revenue reached 3,627 million SEK, reflecting a growth of approximately 2% compared to 2023. Lättlagrat's net operating income increased by over 14%, reaching 1,234 million SEK. These results highlight a strong year for our facility in Luleå.



In 2024, we expanded into Finland with the launch of 24 Varasto, following the same successful concept as Lättlagrat. We began with our first facility in Paihola, Kontiolahti, a budget facility offering heated storage units at low prices. We also opened a facility in Joensuu, where part of a small shopping center was converted into a self-storage facility.

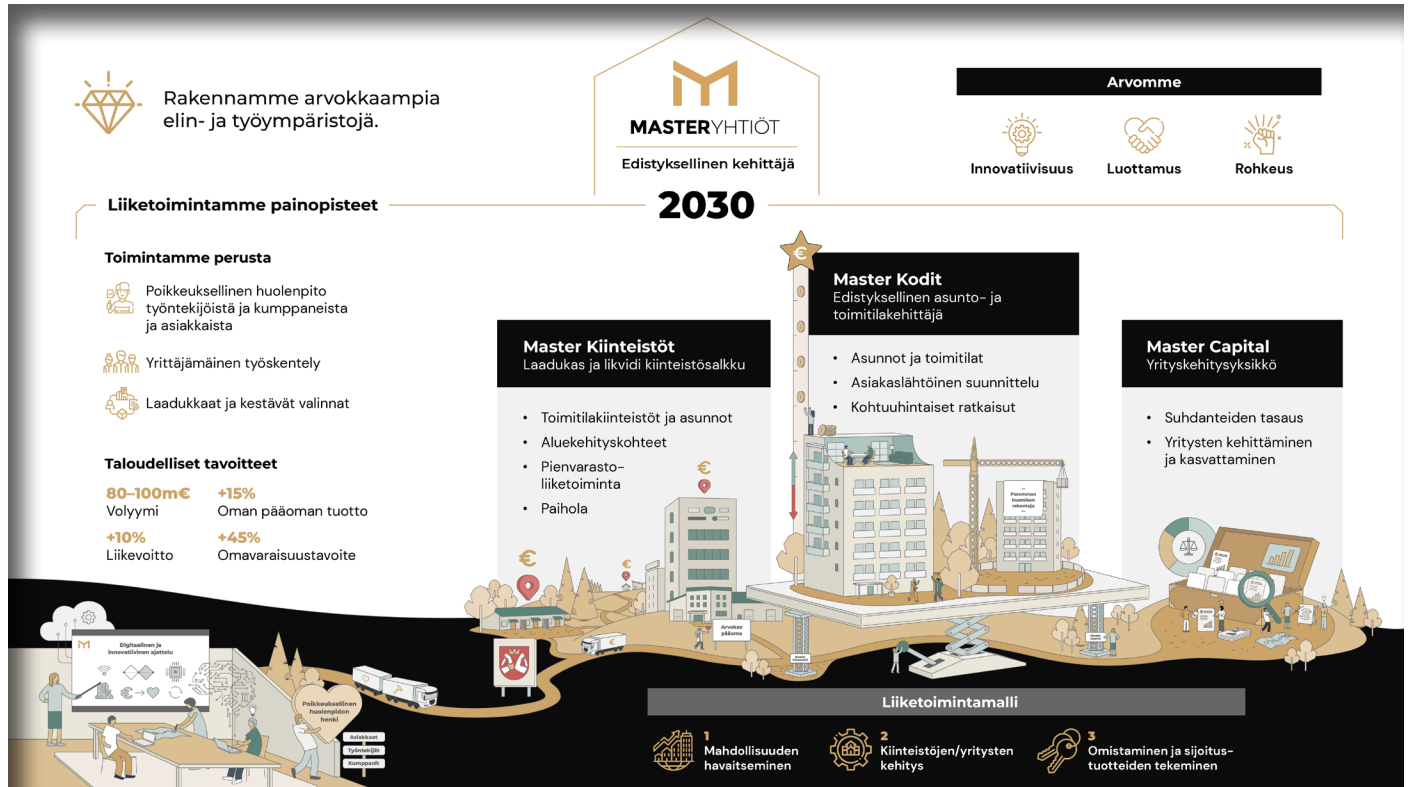
The real estate market during 2024 remained challenging. High interest rates and increasing vacancies in the commercial sector have led to a significant decline in property valuations. However, self-storage has historically demonstrated strong recession resistance, a trend we have also experienced during this economic downturn. For us, declining valuations and vacant properties in prime locations create new growth opportunities.

In 2025, we plan to open at least one more facility in Pirkkala under the 24 Varasto brand. We are also actively seeking additional investment opportunities in both Sweden and Finland, including properties for conversion to self-storage and existing self-storage businesses. As the self-storage industry continues to grow, Mastvest is committed to expanding and capitalizing on new market opportunities.

Erik Marmelöv  
CEO  
Mastvest Oy

# Visio, missio ja strategia

2024–2030



Strategia 2030 -kuva havainnollistaa Master Yhtiöt konsernin liiketoimintapisteistä, arvomaailmaa, toiminnan perustaa sekä taloudellisia tavoitteita lähivuosiksi. Yhtiö keskittyy tulevana vuosina kiinteistösalkun laadun parantamiseen, yrityskehitysyksikön kehittämiseen sekä rakennuttamisen ketteröittämiseen. Taloudellisina tavoitteina on volyymin kasvattaminen, oman pääoman tuoton parantaminen, liikevoiton kasvattaminen sekä omavaraisuustason pitäminen mahdollisimman korkeana.

Master-konsernin visio on rakentaa **arvokkaampia elin- ja työympäristöjä**. Tavoitteena on tuottaa mahdollisimman paljon arvoa projektien eri vaiheissa niin omistajille kuin asiakkailekin. Arvoa tuottavat ympäristöt palvelevat myös koko yhteiskuntaa. Konsernin missiona on kehittää kiinteistöistä arvokkaampia ja auttaa yrityksiä kehittymään.



# Konsernin tuloslaskelma

MASTER YHTIÖT KONSERNI	2024	2023	2022
<b>Liikevaihto</b>	<b>24 085 484</b>	<b>27 359 503</b>	<b>33 097 034</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	2 293 152	304 256	653 099
Materiaalit ja palvelut	-17 413 004	-19 290 737	-23 312 512
Henkilöstökulut	-3 199 835	-3 959 706	-3 965 448
Liiketoiminnan muut kulut	-3 470 323	-4 281 776	-3 676 513
<b>Käyttökate</b>	<b>2 295 474</b>	<b>131 540</b>	<b>2 795 660</b>
Poistot ja arvonalentumiset	-798 598	- 773 004	-688 362
Osuus osakkuusyritysten voitosta	8 485	-3 511	-5 107
<b>Liikevoitto/-tappio</b>	<b>1 505 361</b>	<b>-644 975</b>	<b>2 102 191</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-728 968	-995 166	-177 978
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>776 394</b>	<b>-1 640 141</b>	<b>1 924 213</b>
Tuloverot	-47 997	-277 300	-333 656
Vähemmistöosuudet	-28 659	-34 643	228 175
<b>TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO</b>	<b>699 738</b>	<b>-1 952 085</b>	<b>1 818 732</b>

# Konsernin tase

MASTER YHTIÖT KONSERNI, TASE	2024	2023
<b>Vastaavaa</b>		
Aineettomat hyödykkeet	1 210 536	903 587
Aineelliset hyödykkeet	14 070 688	26 129 693
Sijoitukset	1 452 487	1 545 000
<b>Pysyvät vastaavat</b>	<b>16 733 738</b>	<b>28 578 280</b>
Vaihto-omaisuus	12 540 720	9 772 078
Pitkäaikaiset saamiset	338 593	569 528
Lyhytaikaiset saamiset	3 142 295	3 222 956
Rahat ja pankkisaamiset	561 861	1 924 862
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>	<b>16 583 469</b>	<b>15 489 424</b>
<b>VASTAAVAA</b>	<b>33 317 207</b>	<b>44 067 703</b>
<b>Vastattavaa</b>		
Osakepääoma	11 400	11 400
Ylikurssirahasto	209 691	123
Edellisten tilikausien voitto/ tappio	16 703 413	18 310 286
Tilikauden voitto/tappio	396 818	-1 952 085
<b>Oma pääoma</b>	<b>17 321 322</b>	<b>16 369 724</b>
Vähemmistöosuudet	905 159	3 232 615
Pakolliset varaukset	11 242	
Konsernireservi	134 075	
Pitkäaikainen vieras pääoma	7 702 424	15 978 111
Lyhytaikainen vieras pääoma	7 242 986	8 487 253
Vieras pääoma	14 945 410	24 465 364
<b>VASTATTAVAA</b>	<b>33 317 207</b>	<b>44 067 703</b>

# Konsernin talousjohtajan katsaus

**M**aster Yhtiöt -konsernin liiketoiminnan tuotot laskivat 1,3 milj. euroa, mutta liikevoitto kasvoi 2,2 milj. euroa edellisvuodesta. Konsernin tulos kääntyi jälleen reilusti positiiviseksi, vaikka vetoapua yleisestä taloustilanteesta tai markkinasta ei ollut saatavilla.

Alavireinen rakentamis- ja asuntomarkkina kuritti edelleen Master Kotien tuloista, mutta myös pienkonekaupan haastavat vuodet jatkuivat. Niin yritysten kuin kuluttajienkin kukkaron nyörit olivat edelleen tiukalla.

Teräsasennus Toivonen teki jälleen hyvän tuloksen vaikkakin edellisvuoden ennätysvuodesta jäätiinkin kiristyneessä markkinassa.

Master Yhtiöiden vuokrausliiketoiminta jatkoi vakaana. Heikosta markkinasta huolimatta pystyimme tekemään useamman liikekiinteistön myynnin emoyhtiöstä sekä 20 asunnon kaupat Master Kotien toimesta. Myynneillä vapautimme pääomia ja vähensimme merkittävästi konsernin velkaisuutta.

Tilikauden aikana suoraviivaistimme sekä keskitimme konserniyhtiöidemme taloushallintoa. Muutosten myötä kustannustehokkuus kasvoi sekä kokonaisuuden hallintaa ja raportointia voidaan kehittää.

Investoimme tilikauden aikana 1,9 miljoonalla eurolla, joista merkittävimmät olivat Kontiolahden Paiholassa hoivakodin valmistunut saneeraus sekä kaavoitetut alueet Vantaan Hiekkaharjussa ja Kontiolahden Lehmassa.

Vuosi piti sisällään jälleen isoja muutoksia, mutta päätösten kautta olemme entistä vahvempia ja valmiimpia, kun markkinatilanne kääntyy suotuisammaksi.

**Jonne Ihalainen**  
*Konsernin talousjohtaja*  
*Master Yhtiöt Oy*



# Hallitus ja johto

## MASTER YHTIÖT OY

### Miikka Väänänen

*Toimitusjohtaja*

miikka.vaananen@masteryhtiot.fi

044 057 6017

### Jonne Ihalainen

*Talousjohtaja*

jonne.ihalainen@masteryhtiot.fi

050 539 2826

## MASTER YHTIÖIDEN HALLITUS

### Atte Väänänen

*Hallituksen puheenjohtaja*

### Juha Väänänen

*Hallituksen jäsen*

### Jukka Karhu

*Hallituksen jäsen*

## MASTER KODIT OY

### Eerik Hemmo

*Toimitusjohtaja*

eerik.hemmo@masterkodit.fi

040 021 0888

## TERÄSASENNUS TOIVONEN OY

### Eerik Seppänen

*Toimitusjohtaja*

eerik.seppanen@terasasennustoivonen.fi

044 503 0187

## VSK-WOODSMAN OY

### Jouni Pekari

*Toimitusjohtaja*

jouni.pekari@siemenjakone.com

0500 851 622

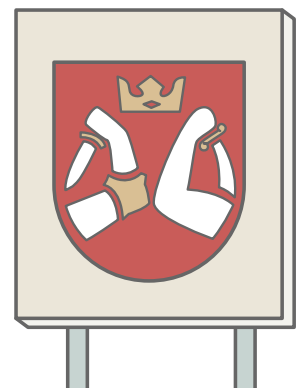
## MASTVEST OY / PIENVARASTOLIIKETOIMINTA

### Erik Malmelöv

*Toimitusjohtaja*

erik.malmelov@mastvest.fi

+46 7631 56257



Tilinpäätös  
Hallitus ja johto



## Master Yhtiöt -konserni

Olemme pohjoiskarjalaisesta maaperästä ponnistava onnellisemman Suomen rakentaja. Rakennamme kaupunkeihin ja kaupunkien lähiseuduille viihtyisiä elinympäristöjä, jotka ovat yhä useamman saavutettavissa.

# MASTERYHTIÖT

Vahva ja vakavarainen kumppani kiinteistökehittämisessä.