



Vuosikatsaus 2023

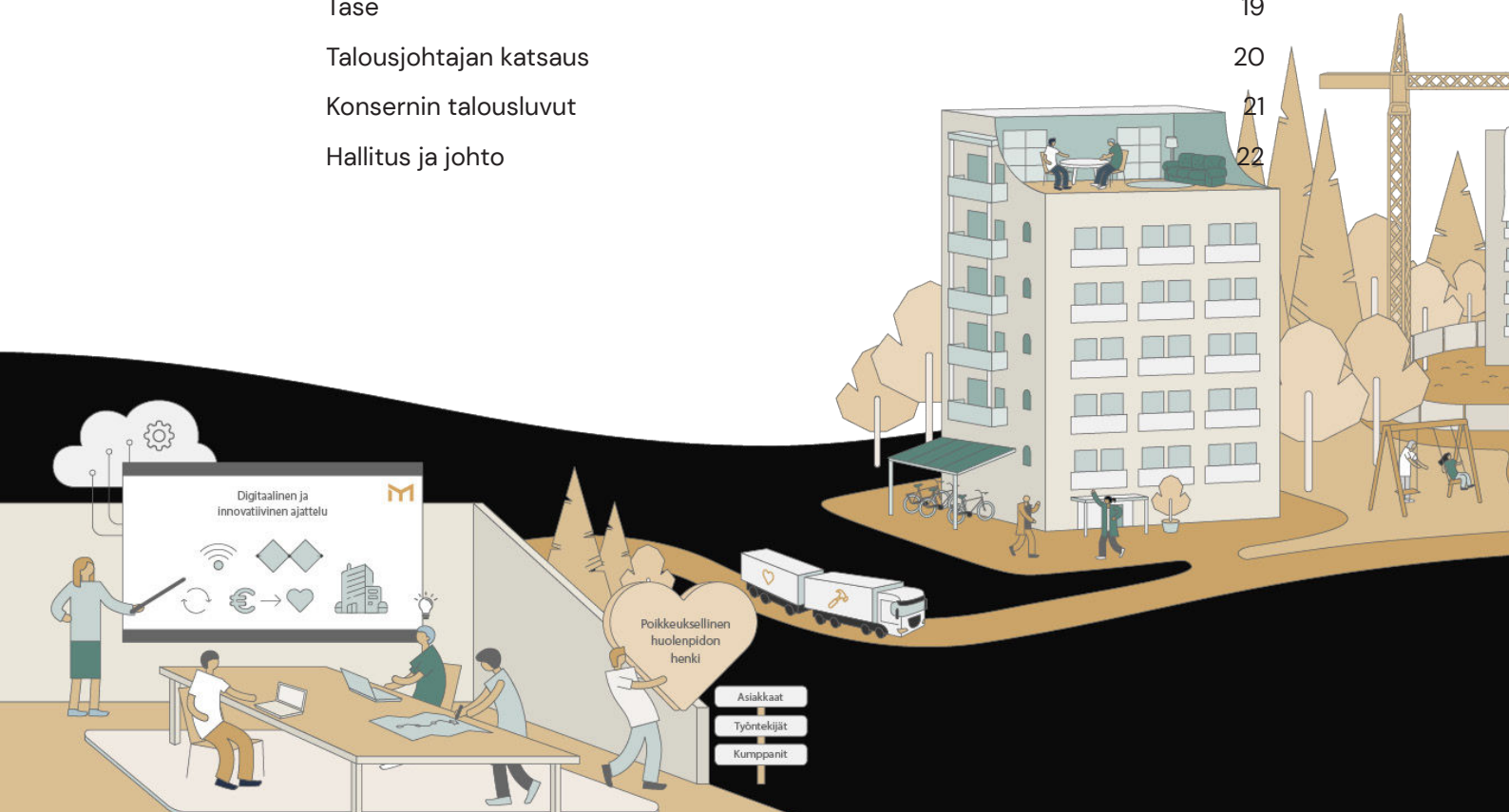


 **MASTER**YHTIÖT

Vahva ja vakavarainen kumppani kiinteistökehittämisessä.

Sisällys

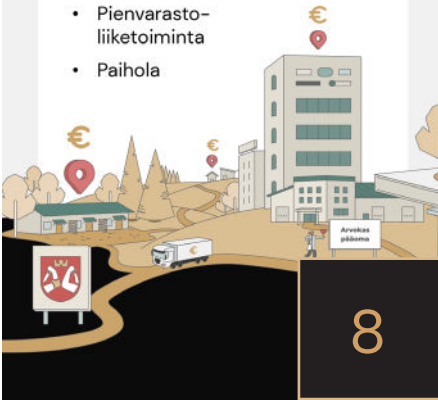
Master 2023	4
Master-konserni lyhyesti	4
Avainluvut 2023	5
Toimitusjohtajan katsaus	6
Kohokohdat 2023	7
Liiketoiminta	8
Master Kiinteistöt	8
Konsernikaavio	9
Master Kodit	10
Valmistuneet rakennuskohteet	11
Master Capital	12
Teräsasennus Toivonen	13
Vantaan Siemen ja Kone Oy & Woodsman Oy	14
Yrityssijoitukset	15
Strategia	16
Visio, missio ja strategia	16
Ihmiset ja kulttuuri	17
Tilinpäätös	18
Tuloslaskelma	18
Tase	19
Talusojohtajan katsaus	20
Konsernin talousluvut	21
Hallitus ja johto	22



Master Kiinteistöt

Laadukas ja likvidi kiinteistösalkku

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



Master Kodit

Edistyksellinen asunto- ja toimitilakehittäjä

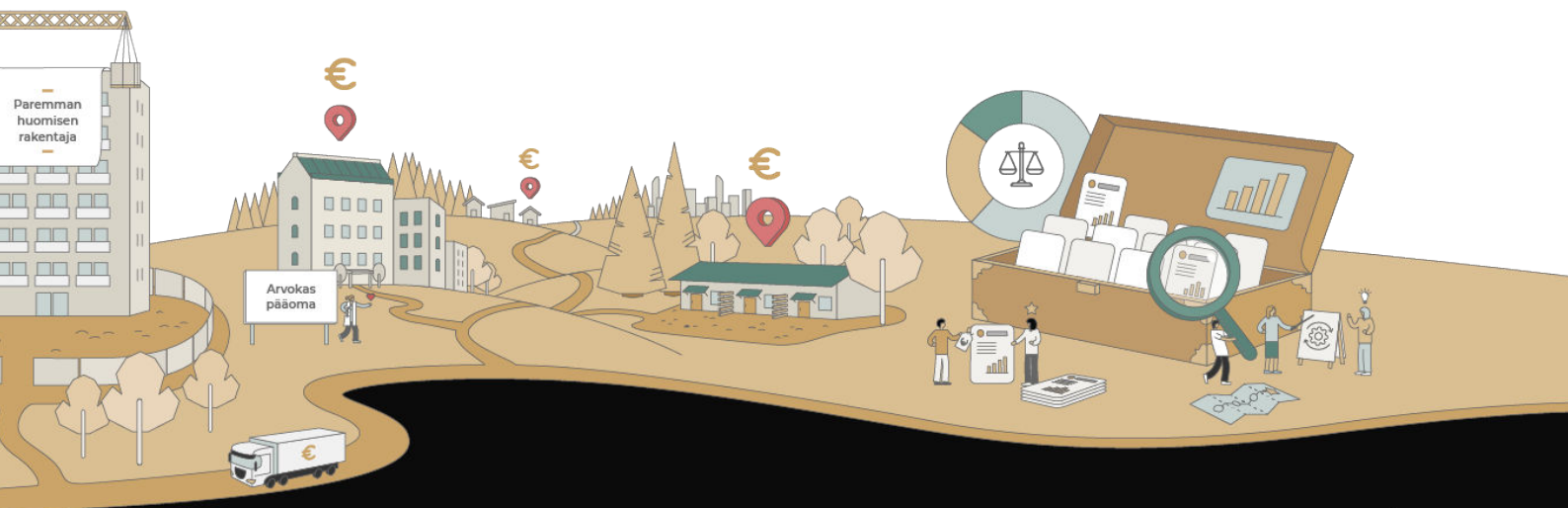
- Asunnot ja toimitilat
- Asiakaslähtöinen suunnittelu
- Kohtuuhintaiset ratkaisut



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. Yhtiön liiketoimintaa ovat kiinteistöjen, asuntojen ja toimitilojen kehittäminen sekä yritysten kasvun mahdollistaminen. Master Yhtiöt on tunnettu erityisesti Master Kodit -nimisestä tytäryhtiöstään, joka on luonut monipuolisia asumisratkaisuja Uudellamaalla, Pirkanmaalla, Pohjois-Karjalassa ja Pohjois-Savossa.

Master Yhtiöiden pääkonttori on Lehmossa, Kontiolahdella. Perheyrietyksessä korostuu vahva välittämisen kulttuuri, joka tarkoittaa hyvää huolenpitoa yrityksen liikekumppaneista, työntekijöistä ja omistuksista. Yrityksen juuret juontavat 1990-luvulle, jolloin se perustettiin nimellä Pohjois-Karjalan Mestarinikkarit Oy. Tuolloin pääliiketoimintana oli puulistöjen asentaminen pääkaupunkiseudulla.

27,4 M€

LIIKEVAIHTO

123

RAKENNETTUA ASUNTOA

44,5%

OMAVARAISUUS

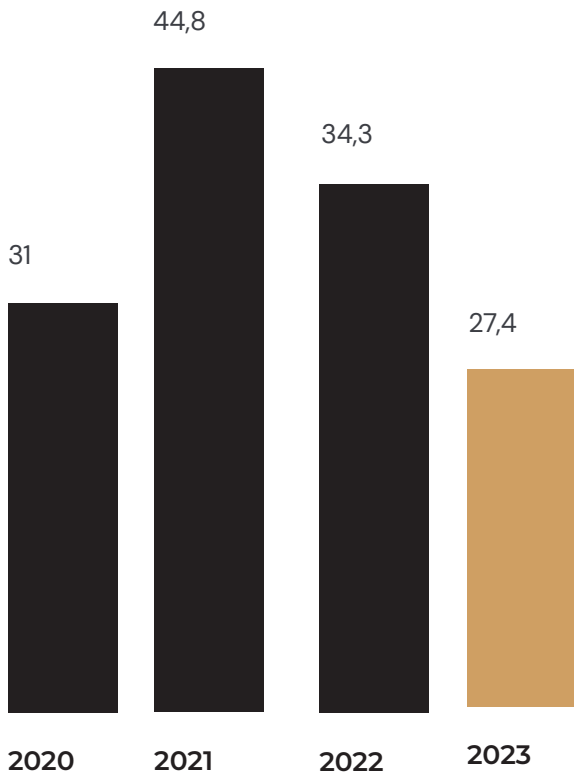
210 M€

HANKEKEHITYSPUTKI

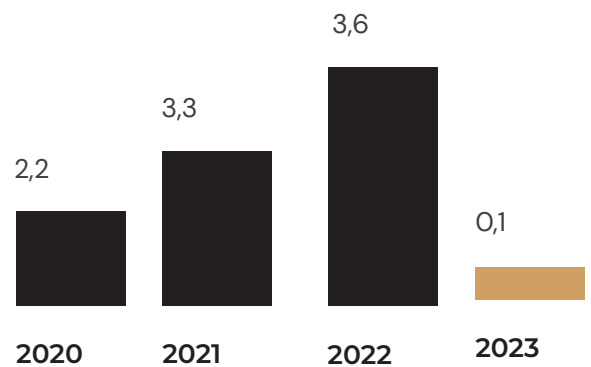
Vuonna 2023 konsernissamme työskenteli 69 osaajaa usealla eri paikkakunnalla. Hybridi- ja etätyöskentely ovat olleet yhtiössä käytössä jo 1990-luvun loppupuolelta asti. Modernit työskentelytavat ovatkin edellytys ketterän liiketoiminnan toteutumiselle ja työntekijöiden hyvinvoinnille.

Avainluvut 2023

Konserniliikevaihto
miljoonaa euroa



Käyttökate
miljoonaa euroa



Toimitusjohtajan katsaus

Strategiset ratkaisut keskiössä

Vuosi on ollut Master Yhtiöille monella tapaa poikkeuksellinen ja haasteellinen. Olemme kohdanneet eri yrityksissämme useita liiketoimintaan vaikuttavia ulkoisia haasteita. Asuntokaupan pysähtyminen ja kiinteistökaupan hidastuminen ovat vaikuttaneet liiketoimintamme dynamiikkaan. Olemme myös nähneet suuren muutoksen asiakkaidemme käyttäytymisessä inflaation ja korkojen nousun vuoksi.

Haasteiden keskellä on tärkeää nostaa esiin ne alueet, joilla olemme onnistuneet. Olemme saaneet uusia vuokralaisia kiinteistöihimme, mikä on osoitus pitkäjänteisestä työstä. Yrityskehitysyksikkömme osaaminen on vahvistunut merkittävästi uudella rekrytoinnilla. Erityisen ylpeitä olemme yhden tytäryhtiömme Teräsasennus Toivosen vahvasta onnistumisesta haasteellisten aikojen keskellä. Tämä on osoitus osaamisemme laadusta ja kyvystämme toteuttaa vaativia hankkeita.



Omistajiemme kauaskantoinen näkemys laajasta liiketoiminnasta kantaa hedelmää vaikeina aikoina. Tämä strateginen lähestymistapa on mahdollistanut meille uusien kasvumahdollisuuksien tunnistamisen ja hyödyntämisen samalla kuin olemme pyrkineet eroon huonosti kannattavista osistamme. Vuosi 2023 tulee jäämään mieliimme vaikeiden päätösten aikana, jolloin loimme perustaa uudelle kasvulle. Omistajien, johdon ja työntekijöiden yhteistyö luo vahvan voiman, joka vie yritystämme eteenpäin.

Haluaisin kiittää sydämestäni kaikkia työntekijöitämme kuluneesta vuodesta. Vaikka vuosi on ollut vaikea ja olemme joutuneet sopeuttamaan toimintaamme, jokainen on jaksanut tehdä hienosti töitä ja antanut parhaan panoksensa. Teidän sitoutumisenne, työntekonne ja mukautumiskykynne ovat olleet korvaamattomia tässä tilanteessa. Teidän ansiostanne olemme pystyneet navigoimaan näiden haasteiden läpi ja säilyttämään yrityksemme vahvana.

Meidän tulee kääntää katsemme nyt tulevaisuuden mahdollisuuksiin. Olemme oppineet kuluneena vuotena paljon ja olemme sitoutuneita sopeutumaan, innovoimaan ja kasvamaan. Uskon, että olemme paremmin varautuneita kohtaamaan tulevaisuuden haasteet ja hyödyntämään uusia mahdollisuuksia, jotka odottavat meitä.

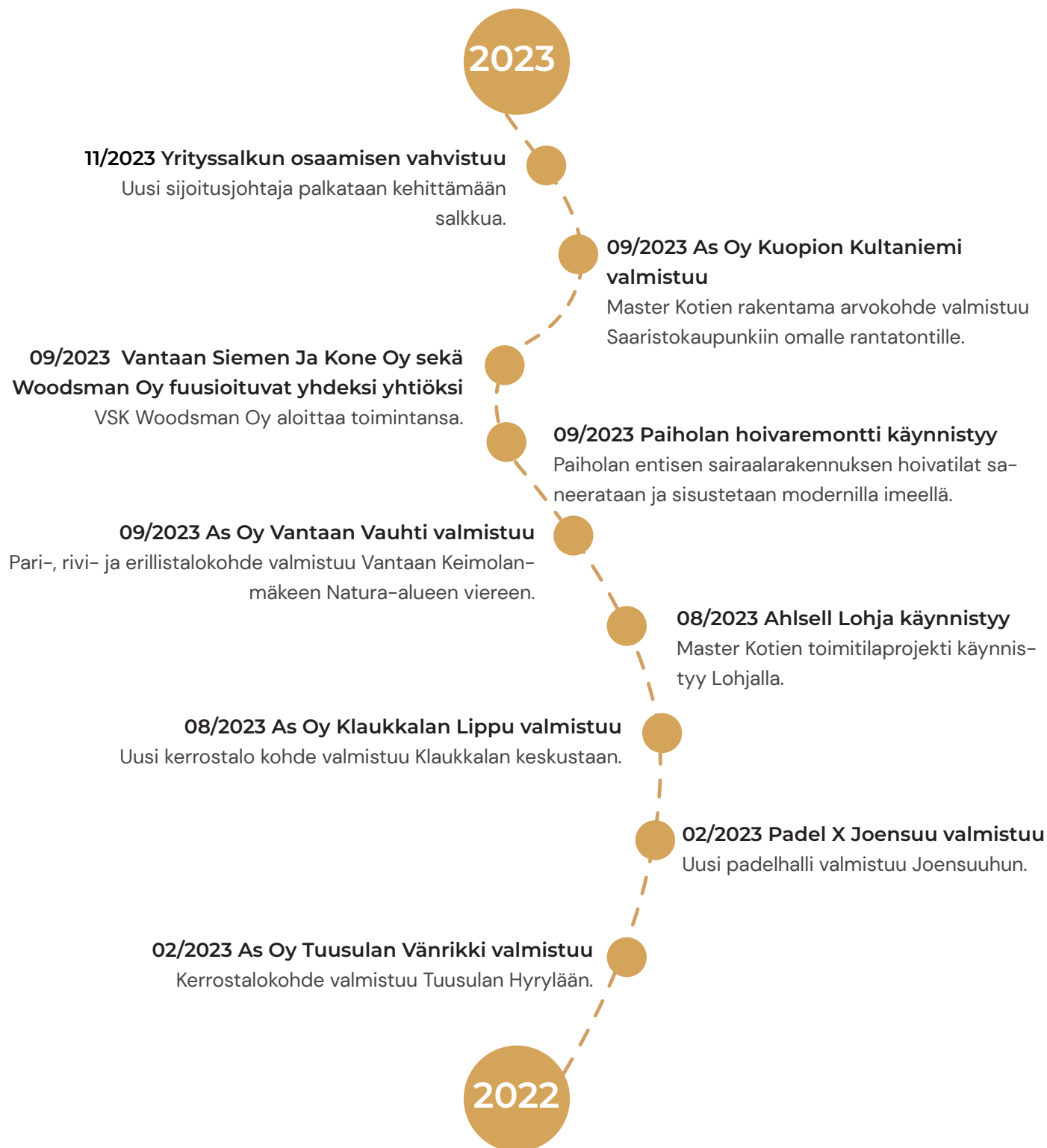
Kiitos kaikille panoksestanne ja tuestanne. Yhdessä jatkamme eteenpäin.

Miikka Väänänen

Toimitusjohtaja

Master Yhtiöt Oy

Vuoden kohokohdat 2023



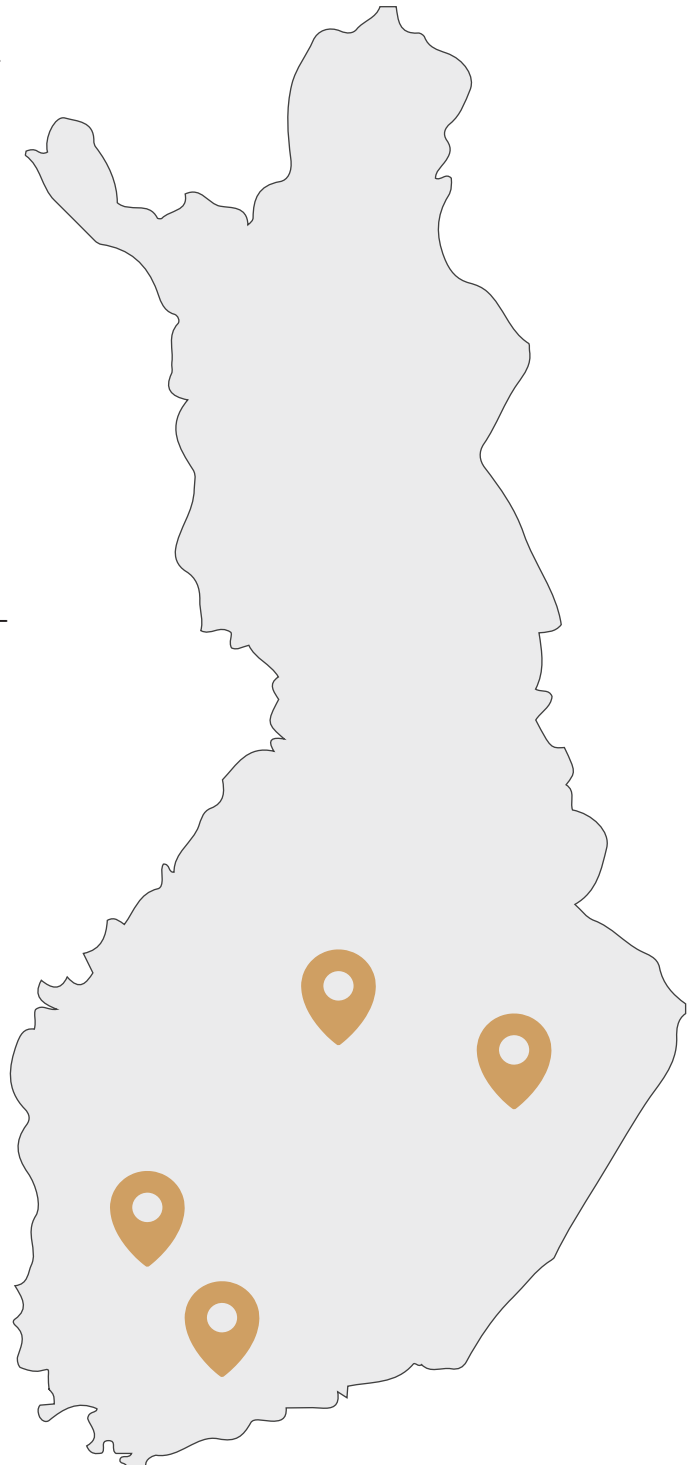
Master Kiinteistöt

Kiinteistösalkku / Pohjoismaat

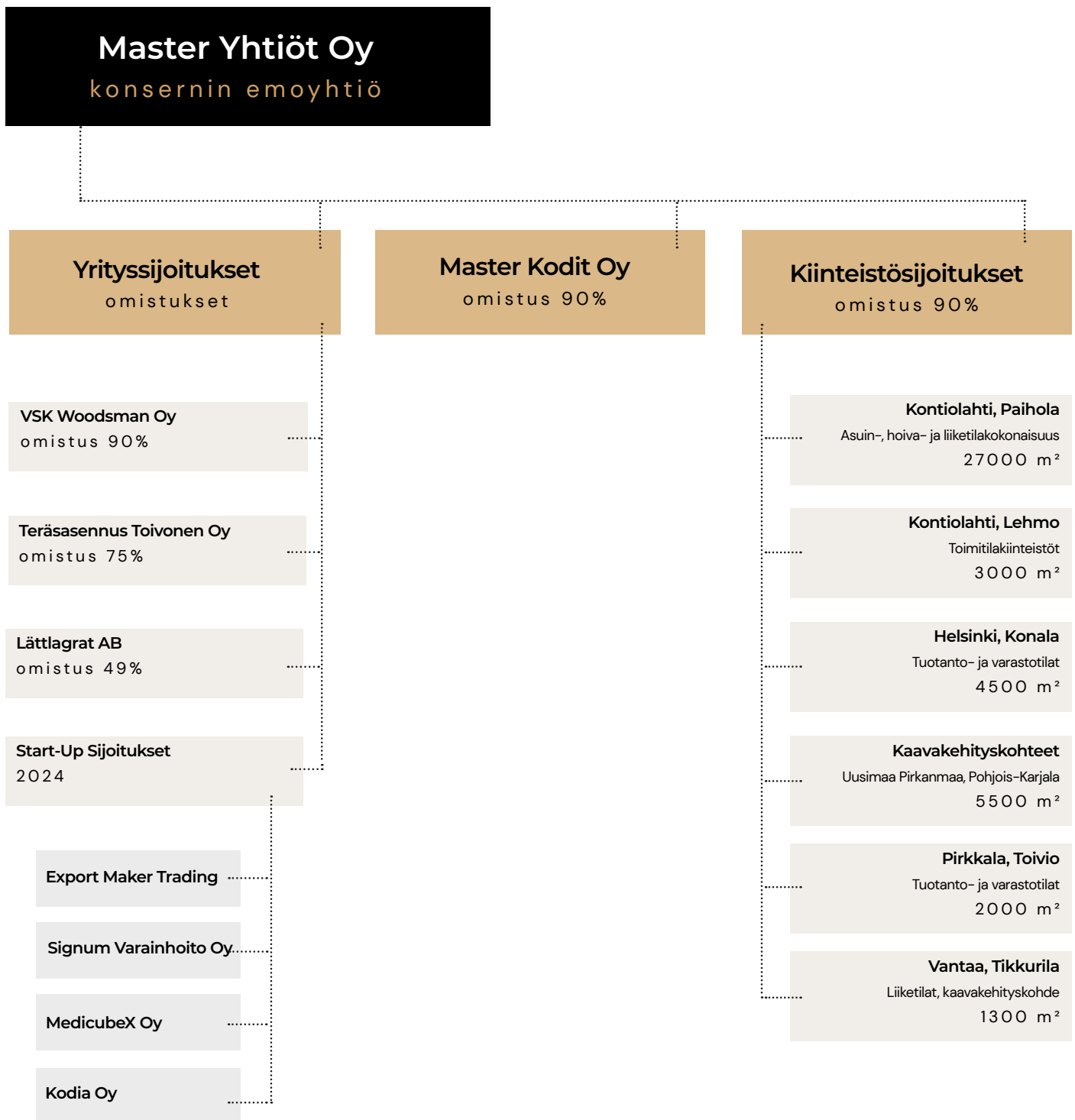
Master Kiinteistöjen strategiana on kehittää, omistaa ja vuokrata kiinteistöjä Pohjoismaissa. Pääomistuksemme ovat tällä hetkellä Etelä-Suomessa ja Pohjois-Karjalassa. Uskomme, että kehittämällä omistuksiemme pystymme samalla tuottamaan asiakkaille parhaan mahdollisen lisäarvon.

Uutena liiketoimintaosana on myös pienvarastoliiketoiminta, jota harjoitetaan tällä hetkellä Ruotsissa Lättlagrat brändin alla. Suomessa vuokraamme pienvarastoja Joensuuun seudulla. Vuoden 2024 aikana lanseeraamme 24Vasto brändin Suomessa.

Master Yhtiöt ja yhdessä Master Kotien kanssa toimii kiinteistökehittäjänä vaativissa ja pitkäaikaisissa hankkeissa, jotka vaativat usein kaavamuutoksen ja laajaa sidosryhmätyöskentelyä. Hankkeet toteutetaan sijainniltaan vetovoimaisilla alueilla, jotka mahdollistavat täydennysrakentamista.



Konsernikaavio



Master Kodit

Asuntorakentaminen 2023

Master Kodit keskittyi pääasiassa asuntorakennuskohteiden loppuun saatamiseen ja asuntojen myyntiin. Yhteensä neljä uudiskohdetta valmistui vuoden 2023 aikana. Kohteita rakentui Tuusulaan, Kuopioon, Vantaalle ja Klaukkalaan. Talouden taantuma ja inflaation nousu vaikuttivat kielteisesti asuntojen kysyntään, ja kohonnut korkotasoa vaikeutti myyntiä.

Vuoden lopussa yhtiöllä oli 40 myymätöntä asuntoa, jotka laitettiin vuokralle, kunnes asuntomarkkinat taas elpyisivät. Yhtiö keskittyi uusien urakoiden hankintaan ja kahdella paikkakunnalla aloitettiin neuvottelu-urakat. Toimitilahanke käynnistyi Lohjalla ja saneerausprojekti aloitettiin Kontiolahdella. Painopisteenä oli urakkalaskennan kehittäminen KVR- ja rakennusurakoissa.

Strategisesti yhtiö laajensi toimintaansa myös toimitilarakentamisen puolelle. Hankekehityksessä solmittiin esisopimuksia noin 40 miljoonan euron arvosta tuleviin kaavakehityshankkeisiin, jotka tähtäävät rakentamiseen vuosina 2026–2027.



” Rajuilla muutoksilla turvaamme toimintamme niin, että kestämmme väliaikaisen markkinan jäätymisen ”

Odotamme asuntomarkkinoiden tasaantumista vuoteen 2025 mennessä. Väestön ennustetaan edelleen keskittyvän kasvukeskuksiin, mikä lisää asuntokysyntää, kun uusia asuntoaloituksia ei ole. Yhtiön strategian mukaisesti toiminta-alueet tulevat olemaan Uusimaa, Pirkanmaa, Kuopio ja Joensuu. Asuinrakennusten perustajaurakointi pysyy edelleen yhtiön pääliiketoimintana, mutta taantumien aikana teemme myös toimitilahankeita ja saneerauksia neuvottelu-urakoiden kautta, mikä antaa tukea asuntorakentamisen suvantovaiheen yli. Rajuilla muutoksilla turvaamme toimintamme niin, että kestämmme väliaikaisen markkinan jäätymisen. Näin olemme valmiina markkinoiden elpyessä.

Teemu Auvinen

Toimitusjohtaja

Master Kodit Oy

Valmistuneet rakennuskohteet 2023

Kohde	Kaupunginosa	Asuntotyyppi	Asunnot	Valmistunut
As Oy Klaukkalan Lippu	Klaukkala	Kerrostalo	34	8/2023
As Oy Vantaan Vauhti	Keimolanmäki	Pari-, rivi- ja erillistaloja	23	4/2023
As Oy Kuopion Kultaniemi	Saaristokaupunki	Rivitalo	11	9/2023
As Oy Tuusulan Vänrikki	Hyrylä	Kerrostalo	55	2/2023



As Oy Klaukkalan Lippu

Kerrostalokohde valmistui vuonna 2023 Klaukkalan keskustaan, joka tunnetaan rauhallisuudestaan ja hyvistä palveluistaan. Seitsemänkerroksinen rakennus sijaitsee alueen parhaalla paikalla, Viirinlaaksossa, jossa asukkaat pääsevät keskeisten palveluiden ääreen. Hankkeen valmistuminen merkitsi merkittävää panostusta asumisen laatuun ja alueen elinvoimaisuuteen.



As Oy Vantaan Vauhti

Vantaan Keimolanmäkeen valmistui vuonna 2023 uniikki uudiskohdekokonaisuus, joka koostuu viidestä erillistalosta, kuudesta paritalosta ja kuudesta rivitaloasunnosta (kolmioista 66,5 m² – neliöihin 88,5 m²). Kasvava Keimolanmäki sijaitsee aivan Natura-alueen vieressä lähellä Kivistöä sekä Kehä III:sta. Alue kehittyy jatkuvasti ja lähivuosien aikana.



As Oy Kuopion Kultaniemi

Upea rivitalokokonaisuus rakentui syksyllä 2023 Kuopion Saaristokaupunkiin. Rivitaloon valmistui yhteensä 11 valoisa asuntoa kauniin Kallaveden rannalle. Asuntoja rakennettiin kaksioista 45,5 m² – neliöihin 142,0 m². Sijainti Saaristokaupungissa on mitä mahtavin, sillä lähin palvelukeskittymä on vain noin 700m päässä Keilankannassa.



As Oy Tuusulan Vänrikki

Tuusulan Hyrylään valmistui yksi kolmesta kerrostalokokonaisuuden kerrostalosta, johon rakentui 55 kerrostaloasuntoa. Hyrylän varuskunta-alueen omaleimainen historia ja upea luonto tekevät paikasta houkuttelevan ja kerrostalokohteen sijainnista uniikin. Alueen palvelut kaupoista terveyskeskukseen ovat noin kilometrin päässä, koulu ja päiväkoti lähes yhtä lähellä.

Master Capital

Yrityskehitysyksikkö

Master Capital sijoittaa suomalaisiin yrityksiin ja niissä työtä tekeviin ammattilaisiin. Vuoden 2023 lopussa Master Yhtiöiden omistuksessa oli kaksi konserniyritystä: VSK Woodsman ja Teräsasennus Toivonen. Näiden lisäksi Master Yhtiöt sijoittaa kehityspotentiaalia omaaviin kasvu ja startup-yrityksiin.

Yrityssalkun hoitamisesta vastaamaan Master Yhtiöille palkattiin uusi sijoitusjohtaja, vuoden 2023 lopussa. Lähi-vuosien tavoitteena on kehittää yrityksiämme sekä kasvattaa yritysportfolioa uusilla yritysostoilla.



Teräsasennus Toivonen Oy

Tarjoamme rakentamisen ammattilaisille korkealaatuisia teräsrakenteita ja niihin liittyviä palveluja jo vuodesta 1987. Olemme kokonaisvaltaisesti palvelleva kumppani, joka hoitaa vaativimmatkin kohteet sovitusti ja aikataulussa. Panostamme erinomaiseen asiakastyytyvyyteen. Meiltä asiakas voi tilata projektin ”avaimet käteen” –toimituksena suunnittelusta, valmistuksesta, pintakäsittelystä ja logistiikasta aina asennukseen saakka.

Työntekijämme ovat kokeneita ja sitoutuneita alan ammattilaisia. Lisäksi teemme yhteistyötä pitkäaikaisten kumppaneidemme kanssa. Valtaosa kohteista sijaitsee Uudenmaan, Varsinais-Suomen sekä Pirkanmaan alueilla. Teollisuushallimme sijaitsevat Karinaisissa hyvien kulkuyhteyksien ääreltä ja projektinjohdottomme päätoimipaikka on Espoossa.



Vuosi 2023 oli Teräsasennus Toivoselle erinomainen. Teimme 973 000€ tilikauden tuloksen ja 8,4milj€ liikevaihdon. Liikevaihto kasvoi edellisestä vuodesta 1,2milj€ ja tulos 553 000€. Vuoden aikana epäonnistumisilta vältyttiin niin tarjouslaskennan, suunnittelun, valmistuksen sekä asennuksen osalta vaativasta projektiliiketoiminnasta huolimatta. Tänä vuonna oli useita isoja haastavia teräsrakenneurakoita ja näistä useampi kohde vaati turvaselvitykset sekä syvää osaamista hankkeeseen osallistuvilta työntekijöiltä projektipäälliköiden johdossa. Näissä töissä onnistuttiin.

Vuoden aikana tiimimme vahvistui entisestään kokeneilla teräsrakennealan ammattilaisilla. Teimme merkittäviä investointeja myös uuteen tuotanto- sekä asennuskalustoon. Ostimme mm. uuden kuorma-auton hiabilla sekä perävaunun. Tämän seurauksena toimitukset tehtailtamme ovat entistäkin varmemmin perillä juuri oikeaan aikaan. Vuoden aikana olemme hioneet sisäisiä toimintamalleja ja prosesseja entistä kilpailukykyisempään suuntaan, muun muassa tarkentamalla kustannusseurantaa.

Vuoden 2024 alku on lähtenyt käyntiin rauhallisesti. Rakentamisen heikot suhdanteet heijastuvat myös meihin. Hankkeita on kyselyssä melko hyvin, mutta kilpailu on muuttumassa entistä kovemmaksi. Tähän on reagoitu tarkentamalla ja kasvattamalla tarjouslaskentakapasiteettia. Uskomme että, etenkin isot julkiset hankkeet näkyvät vakavaraisen, vuosikymmeniä alalla toimineen palveluntarjoajan tilauskannassa myös jatkossa. Tilauskantamme ja näkymä on vuoden aikaan nähden normaali. Odotamme tältä vuodelta tavanomaista tulosta sekä liikevaihtoa.

Minulla on ilo kiittää tiimiämme, Teräsasennus Toivosen henkilökuntaa, osakkeenomistajia sekä liiketoimintakumppaneitamme menneestä vuodesta ja toivon yhtä antoisaa yhteistyötä vuodelle 2024 asettamiemme tavoitteiden toteuttamisessa.

Eerik Seppänen

Toimitusjohtaja

Teräsasennus Toivonen Oy

Vantaan Siemen ja Kone Oy & Woodsman Oy

Kun nyt 2024 helmikuun lopulla pitäisi kuluneesta vuodesta nostaa onnistumisia ja merkittävimpiä tapahtumia, päällimmäinen ajatus on, että vuosi 2023 oli vuosi, jota emme jää kaipaamaan.

Vuosi aloitettiin kahtena eri yrityksenä ja toimintojen, toimintatapojen, varastojen, toiminnanohjausjärjestelmien, verkkokauppojen, markkinoinnin ja henkilöstön yhteensovittamisen työläs prosessi käynnistettiin arvaamatta mitä kaikkea tuleva vuosi tulisikaan tarjoamaan koko maailmantaloudelle ja kaupalle saatikka meille.

Edellisenä vuonna oltiin totuttu siihen, että tavarantoimittajilla ei ollut toimittavaa tilattua tavaraa, minkä seurauksena tilattiin lisää tai korvaavaa tuotetta, jotka sitten jäivät jälkitoimitukseen ja nyt, kun tehtaas saivat tuotantolinjansa suoltamaan tavaraa, lähes kuten ennen koronaa, tulisimme tukehtumaan jälkitoimituksiin elleimme saisi niitä peruttua. Hyvät henkilösuhteet päämiehiin olivat korvaamattomia, kun jälkitoimituksia onnistuttiin perumaan isolla kädellä.

Kevään ja kesän aikana saatiin sulateltua ylivuotista varastoa ja jonkin verran uuttakin. Vantaalta siirtyi kaksi myyjää Espooseen ja Vantaan korjaamo kipui resurssi- ja tilapulasta, joista jälkimmäinen kiusaa vieläkin. Kesäkuun viimeisenä päivänä Samuli Väänänen luovutti minulle valtikkansa myötä myös työpöytänsä Vantaalta jäädessään pois toimestaan toimitusjohtajana, joten Espoo myymälän vetovastuun lisäksi oli osaltana edessä myös sopeutuminen uuteen työpaikkaan sekä yhteisöön. Samaan aikaan keskellä kiivainta sesonkia lomakauden kolkuttaessa toteutettiin välttämätön tilitoimiston ja laskutusjärjestelmän vaihto sekä niiden yhteensovittaminen. Tämä toimintojen yksinkertaistaminen osoittautui hankalimmaksi asiaksi koko yhdistymisessä ja sen jälkipyykkeitä lingottiin koko loppuvuosi isolla joukolla.

Nyt, kun tulos on vahvistettu ja tilinpäätös tarkistettu, voimme todeta puhtain omatunnon, että olemme tehneet parhaamme. Olosuhteet ja suhdanteet eivät ole asioita, joihin voisimme vaikuttaa, mutta osaamme jatkossa sopeutua niihin paremmin ja tulemme lannistumatta ja määrätietoisesti rakentamaan kuluvasta vuodesta parempaa ja olemaan aina askeleen edellämme kilpailijoitamme.

Jouni Pekari

Toimitusjohtaja

VSK-Woodsman Oy



Yrityssijoitukset

Innovatiivisuus on ollut osa Master-konsernia sen perustamisesta lähtien. Etätyöt olivat Mastereilla olennainen osa arkea jo 1990-luvun alussa ja mobiilivallankumous 2000-luvun alussa mahdollisti työn joustavuuden. Tuolloin omaksuimme ensimmäisten joukossa matkapuhelimet osaksi liiketoimintaa, mikä mahdollisti yhtiön kannattavan kasvun.

Sijoituskohteiksemme olemme valikoineet innovatiivisia startupeja, joko tiimin tai liikeidean perusteella. Kodiassa aloitimme pilottikäyttäjänä ja teimme myöhemmässä vaiheessa sijoituksen yhtiöön. Kodian tavoitteena on automatisoida asuntovuokraustoiminta, mikä tukee myös liiketoimintaamme.

Signum varainhoito tarjoaa rahastomarkkinoilla sijoittajille uudenlaisia tuotteita, joilla voidaan suojautua inflaatiolta sekä olla mukana rahamarkkinoiden tulevaisuuden muutoksissa.

Export Maker Trading pyrkii viemään suomalaisia terveystuotteita Aasian kasvaville markkinoille. MedicubeX tavoittelee terveydenhuollon henkilöstökustannusten vähentämistä tuomalla markkinoille terveystarkastuksia varten testausaseman, jossa asiakkaat voivat itse hoitaa rutiinitarkastukset.

Olemme mukana myös Pohjois-Karjalan kasvurahastossa (North Karelia Growth Fund). Haluamme tukea maakunnan kehittymistä ja kasvua myös omalta osaltamme.

Miikka Väänänen

Toimitusjohtaja

Master Yhtiöt Oy

Visio, missio ja strategia

2023–2030



Strategia 2030 -kuvaaja havainnollistaa Master Yhtiöt konsernin liiketoimintapisteistä, arvomaailmaa, toiminnan perustaa sekä taloudellisia tavoitteita lähivuosiksi. Yhtiö keskittyy tulevaisuina vuosina kiinteistösalkun laadun parantamiseen, suhdanteita tasaavan yrityskehitysyksikön kehittämiseen sekä rakennuttamisen ketteröittämiseen. Taloudellisina tavoitteina on volyymin kasvattaminen, oman pääoman tuoton parantaminen, liikevoiton kasvattaminen sekä omavaraisuusasteen 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 kehittämään.

Yrityskehitysyksikkö tukee lupaavia yrityksiä niiden kehitys- ja kasvupyrkimyksissä sekä pyrkii tunnistamaan ympärillään olevat mahdollisuudet.

Ihmiset ja kulttuuri

Meillä Mastereilla jokainen työntekijä on tärkeä osa kokonaisuutta. Haluammekin pitää poikkeuksellisen hyvää huolta työntekijöistämme ja tukea työntekijöiden kehittymistä yksilöinä. Kehityskeskusteluiden kautta pyrimme vahvistamaan avointa vuoropuhelua työntekijöiden ja johdon välillä. Niiden tavoitteena on toimia työntekijän tukena sekä ohjata työtä oikeaan suuntaan. Innovatiivisuus, luottamus ja rohkeus ovat tärkeimmät ohjenuoramme niin itse liiketoiminnassa kuin yrityskulttuurissammekin. Kannustamme luoviin ratkaisuihin, rohkeisiin päätöksiin ja olemaan luottamuksen arvoinen. Vankka luottamus omiin ammattilaisiinsa sekä yhteistyökumppaneihinsa mahdollistaa vahvojen ja kestävien kumppanuuksien rakentamisen.

Luovat ratkaisut ja intohimo



Luotamme toinen toisiimme



Päämäärätietoiset ja tehokkaat tiimit



Arvomme



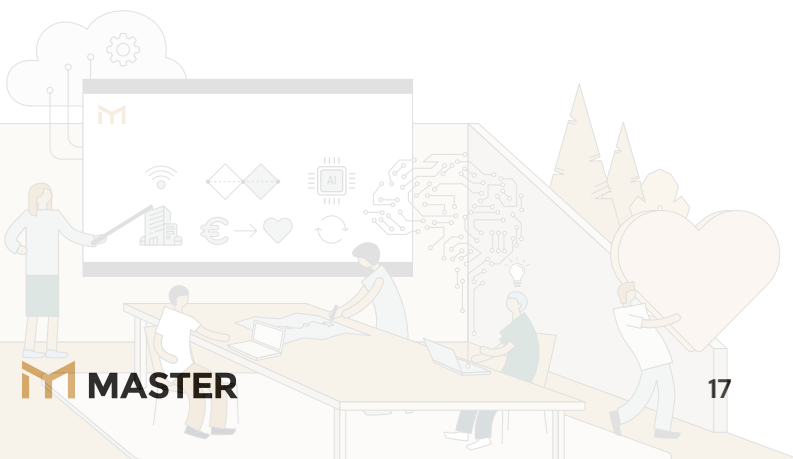
Innovatiivisuus



Luottamus



Rohkeus



Tuloslaskelma

MASTER YHTIÖT KONSERNI, TULOSLASKELMA OIKAISTU	2023*	2023	2022
Liikevaihto	27 359 503	27 359 503	33 097 034
Liiketoiminnan muut tuotot	304 256	304 256	653 099
Materiaalit ja palvelut	-18 929 737	-19 290 737	-23 312 512
Henkilöstökulut	-3 877 506	-3 959 706	-3 965 448
Liiketoiminnan muut kulut	-4 096 776	-4 281 776	-3 676 513
Käyttökate	759 740	131 540	2795660
Poistot ja arvonalentumiset	-773 004	- 773 004	-688 362
Osuus osakkuusyritysten voitosta	-3 511	-3 511	-5 107
Liikevoitto/-tappio	-16 775	-644 975	2 102 191
Rahoitustuotot ja -kulut	-928 166	-995 166	-177 978
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-944 941	-1 640 141	1 924 213
Tuloverot	-277 300	-277 300	-333 656
Vähemmistöosuudet	-34 643	-34 643	228 175
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	-1 256 884	-1 952 085	1 818 732

* Oikaistussa tuloslaskelmassa eliminoitu tilikauden kertaluontoiset erät

- Materiaalit ja palvelut 361 000 € (Varastojen sekä keskeneräisten hankkeiden alaskirjaukset)
- Henkilökulut 82 200 €
- Liiketoiminnan muut tuotot 185 000 € (mm. Fuusiokulut, taloushallinnon muutuskulut, rakennushankkeiden luopumiskulut)
- Rahoitustuotot ja -kulut 67 000 € (Ei-strategisten kohteiden myyntitappiot)

Tase

MASTER YHTIÖT KONSERNI, TASE	2023	2022
Vastaavaa		
Aineettomat hyödykkeet	903 587	1 010 193
Aineelliset hyödykkeet	26 129 693	13 966 279
Sijoitukset	1 545 000	1 489 985
Pysyvät vastaavat	28 578 280	16 466 456
Vaihto-omaisuus	9 772 078	20 753 547
Pitkäaikaiset saamiset	569 528	573 990
Lyhytaikaiset saamiset	3 222 956	4 640 914
Rahat ja pankkisaamiset	1 924 862	4 225 686
Vaihtuvat vastaavat	15 489 424	30 194 138
VASTAAVAA	44 067 703	46 660 594
Vastattavaa		
Osakepääoma	11 400	11 400
Ylikurssirahasto	123	123
Sijoitettu vapaan oman pääoman rahasto		243 740
Edellisten tilikausien voitto/ tappio	18 310 286	16 652 701
Tilikauden voitto/tappio	-1 952 085	2 526 482
Oma pääoma	16 369 724	19 434 446
Vähemmistöosuudet	3 232 615	1 246 082
Pitkäaikainen vieras pääoma	15 978 111	10 044 086
Lyhytaikainen vieras pääoma	8 487 253	15 935 980
Vieras pääoma	24 465 364	25 980 066
VASTATTAVAA	44 067 703	46 660 594

Konsernin talousjohtajan katsaus

Lähdimme vuoteen 2023 kohtuullisin hyvin odotuksin, mutta vuosi osoittautui konsernillemme vaikeaksi ja tuloksellisesti konserniyhtiöillemme hyvin kaksijakoiseksi. Konsernin liikevaihdon lasku jatkui pääosin heikon rakennus- ja asuntomarkkinan vuoksi. Tilikauden tulos oli tappiollinen ensimmäistä kertaa nykymuotoisen konsernin historiassa.

Tilikaudelle ei ajoittunut merkittäviä kiinteistökehityskohteiden myyntejä, mutta oli jonkin verran kertaluontoisia kuluja muun muassa ei-strategisten omistusten sekä suunnittelupöydällä olleista hankkeista luopumisten myötä. Yksittäisen vuoden heikosta tuloksesta huolimatta konsernin vakavaraisuus ja maksuvalmius pysyivät edelleen erittäin hyvällä tasolla.

Konserniyhtiöstämme Teräsasennus Toivonen teki historiansa parhaan tuloksen ja ylitti vuoden alun ennusteet heittämällä. Master Kodit teki tappiollisen tuloksen asuntomarkkinan sukelluksen sekä taseen putsauksen takia. Master Kotien heikot luvut vaikuttivat suuresti konsernin raportoituun kannattavuuteen sekä vakavaraisuuteen. Myös VSK Woodsmanin tulos tippui tappiolliseksi heikon markkinan myötä sekä kertaluontoisten kulujen vuoksi mm. fuusiosta johtuen.



” Viime vuoden sekä kuluvan vuoden toimenpiteillämme, tulemme olemaan entistä iskukykyisempiä, kun markkina tulevaisuudessa kääntyy. ”

Teimme kuluneen vuoden aikana investointeja Pohjois-Karjalan alueelle yhteensä 1,1 miljoonalla eurolla, joista merkittävimmät olivat Paiholan päärakennuksessa aloitettu saneeraus sekä Masterparkin alueen kehitys uuden autopesulan myötä.

Haastavasta vuodesta sekä epävarmoista näkymistä huolimatta seisomme konsernina vakaalla pohjalla, jonka turvin voimme toteuttaa konsernimme strategiaa. Viime vuoden sekä kuluvan vuoden toimenpiteillämme, tulemme olemaan entistä iskukykyisempiä, kun markkina tulevaisuudessa kääntyy.

Jonne Ihalainen
Talousjohtaja
Master Yhtiöt Oy

Konsernin talousluvut

27,4 M€

liikevaihto

0,13 M€

käyttökate

16,4 M€

oma pääoma

44,5%

omavaraisuus

123

valmistuneet
asunnot

210 M€

hankekehityspotki



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

HALLITUS

Atte Väänänen

Hallituksen puheenjohtaja

Juha Väänänen

Hallituksen jäsen

Jukka Karhu

Hallituksen jäsen

MASTER KODIT OY

Teemu Auvinen

Toimitusjohtaja

teemu.auvinen@masteryhtiot.fi

0400 163 413

TERÄSASENNUS TOIVONEN OY

Eerik Seppänen

Toimitusjohtaja

eerik.seppanen@terasasennustoivonen.fi

044 503 0187

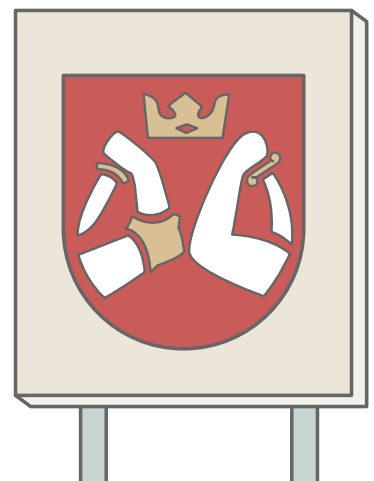
VSK-WOODSMAN OY

Jouni Pekari

Toimitusjohtaja

jouni.pekari@siemenjakone.com

0500 851 622



*” Yhdessä olemme
vahvempia ”*

Kuopion Kultaniemi SAARISTOKAUPUNKI

- 1 ja 2. tasoisia rivitaloja 45,5 m² - 142 m².
- Oma rantatontti
- Vesikiertoinen lämmitys
- Maalämpö
- Todella isot, lasitetut parvekkeet Kallavedelle päin
- Kuopion torille vain 5 km
- Ostettavissa venepaikka yhtiön omaista laiturista
- Wifi-ohjattava saunan lämmitys
- Arvioitu valmistuminen 7-8/2023



Jaana Kalajoki
jaana.kalajoki@masaterkociti.fi
0400 197 212



ODIT
masaterkociti.fi



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.