

**JYKIA**

**JYKIA OY  
TILINPÄÄTÖS  
31.12.2020**

Säilytettävä 31.12.2030 asti

**Tekee  
tilaa  
työlle. <**

JYKIA OY | ASEKATU 3B, 40100 JYVÄSKYLÄ  
Puhelin (014) 338 0900 | Y-tunnus 0506036-0 | Kotipaikka Jyväskylä

## Sisällysluettelo

	Sivu
Tuloslaskelma	2
Tase	3
Rahoituslaskelma	5
Liitetiedot	7
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	13

**TULOSLASKELMA**

	<b>KONSERNI</b> <b>1.1.2020 -</b> <b>31.12.2020</b>	<b>KONSERNI</b> <b>1.1.2019 -</b> <b>31.12.2019</b>	<b>EMO</b> <b>1.1.2020 -</b> <b>31.12.2020</b>	<b>EMO</b> <b>1.1.2019 -</b> <b>31.12.2019</b>
<b>LIKEVAIHTO</b>	<b>6 883 753,24</b>	<b>5 868 322,63</b>	<b>6 809 990,47</b>	<b>5 837 633,71</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	137 794,69	148 045,64	116 344,10	116 087,36
Materiaalit ja Palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-322 804,84	-315 135,65	-3 129 958,60	-3 148 756,58
Ulkopuoliset palvelut	-485 344,53	-443 685,17	-111 001,18	-53 633,62
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-482 371,59	-490 014,53	-482 371,59	-490 014,53
Henkilöstösivukulut				
Eläkekulut	-79 443,61	-74 571,25	-79 443,61	-74 571,25
Muut henkilösivukulut	-10 729,77	-11 359,72	-10 729,77	-11 359,72
Poistot ja arvonalentumiset	-2 830 581,87	-2 491 391,02	-525 001,56	-526 193,03
Liiketoiminnan muut kulut	-507 654,00	-432 429,25	-406 239,10	-325 602,28
<b>LIKEVOITTO</b>	<b>2 302 617,72</b>	<b>1 757 781,68</b>	<b>2 181 589,16</b>	<b>1 323 590,06</b>
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot osuuksista omistusyhteisyrityksissä	-82 267,56	-136 745,11		
Muut korko- ja rahoitustuotot	25 780,38	65 134,07	505 432,87	512 826,65
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00	0,00	0,00	0,00
Korko- ja muut rahoituskulut	-388 005,63	-409 979,60	-587 011,63	-638 650,82
<b>VOITTO ENNEN</b>				
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>1 858 124,91</b>	<b>1 276 191,04</b>	<b>2 100 010,40</b>	<b>1 197 765,89</b>
Tilinpäätössiirrot	0,00	0,00	188 283,11	162 801,17
Tuloverot				
ot	-480 360,58	-284 995,60	-518 017,20	-316 942,24
Vähemmistöosuudet	-452,37	1 224,74	0,00	0,00
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	<b>1 377 311,96</b>	<b>992 420,18</b>	<b>1 770 276,31</b>	<b>1 043 624,82</b>

**TASE**

	<b>KONSERNI</b> <b>1.1.2020 -</b> <b>31.12.2020</b>	<b>KONSERNI</b> <b>1.1.2019 -</b> <b>31.12.2019</b>	<b>EMO</b> <b>1.1.2020 -</b> <b>31.12.2020</b>	<b>EMO</b> <b>1.1.2019 -</b> <b>31.12.2019</b>
<b>Vastaavaa</b>				
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>				
Aineettomat hyödykkeet	0,00	66 722,96	0,00	66 722,96
Aineelliset hyödykkeet	52 282 425,37	47 172 761,31	4 694 039,55	5 205 934,81
Sijoitukset	1 129 454,60	1 226 502,53	4 331 868,51	2 476 857,80
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>53 411 879,97</b>	<b>48 465 986,80</b>	<b>9 025 908,06</b>	<b>7 749 515,57</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>				
Pitkäaikaiset saamiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	150 000,00	6 175 146,38	5 080 146,38
Muut saamiset	57 192,40	189 692,40	57 192,40	39 692,40
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	359 050,65	10 832,55	352 428,85	2 622,73
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	11 010 282,19	11 655 805,02	7 946 535,05	9 816 529,69
Muut saamiset	290 960,33	305 669,42	21 948,75	49 525,55
Siirtosaamiset	13 976,18	3 470,19	13 976,18	3 470,19
Rahoitusarvopaperit	0,00	0,00	0,00	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	267 958,57	209 661,37	56 318,39	9 292,59
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>11 999 420,32</b>	<b>12 375 130,95</b>	<b>14 623 546,00</b>	<b>15 001 279,53</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>65 411 300,29</b>	<b>60 841 117,75</b>	<b>23 649 454,06</b>	<b>22 750 795,10</b>

	KONSERNI 1.1.2020 - 31.12.2020	KONSERNI 1.1.2019 - 31.12.2019	EMO 1.1.2020 - 31.12.2020	EMO 1.1.2019 - 31.12.2019
<b>Vastattavaa</b>				
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
Osakepääoma	14 556 665,53	14 556 665,53	14 556 665,53	14 556 665,53
Muut Rahastot				
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto				
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	6 403 821,74	6 006 932,24	3 488 412,35	3 035 243,54
Tilikauden voitto (tappio)	1 377 311,96	992 420,18	1 770 276,31	1 043 624,82
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>22 337 799,23</b>	<b>21 556 017,95</b>	<b>19 815 354,19</b>	<b>18 635 533,89</b>
<b>Vähemmistöosuus</b>	<b>490 452,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>				
Kertyneet poistoerot	0,00	0,00	251 070,74	439 353,85
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
<b>Pitkäaikainen</b>				
Pääomalainat				
Lainat rahoituslaitoksilta	36 990 803,44	35 843 679,19	908 215,31	2 803 926,48
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	0,00	0,00	60 945,45
Laskennalliset verovelat	50 214,15	87 870,77		
Muut velat	97 615,80			
<b>Lyhytaikainen</b>				
Pääomalainat				
Lainat rahoituslaitoksilta	3 916 841,75	2 001 785,05	1 895 711,17	266 368,76
Saadut ennakot	46 209,06	51 056,67	43 109,06	47 956,67
Velat saman konsernin yrityksille	48 026,13	40 193,18	73 492,58	-19 591,75
Ostovelat	676 372,73	695 396,47	52 946,89	110 538,55
Muut velat	342 269,50	252 512,92	247 937,70	136 596,61
Siirtovelat	414 696,13	312 605,55	361 616,42	269 166,59
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>42 583 048,69</b>	<b>39 285 099,80</b>	<b>3 583 029,13</b>	<b>3 675 907,36</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>65 411 300,29</b>	<b>60 841 117,75</b>	<b>23 649 454,06</b>	<b>22 750 795,10</b>

## RAHOITUSLASKELMA

	KONSERNI 1.1.2020 - 31.12.2020	KONSERNI 1.1.2019 - 31.12.2019	EMO 1.1.2020 - 31.12.2020	EMO 1.1.2019 - 31.12.2019
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	1 377 311,96	992 420,18	1 770 276,31	1 043 624,82
	0,00	0,00	0,00	
Poistot ja arvonalentumiset	2 830 581,87	2 491 391,02	525 001,56	526 193,03
Pysyvien vastaavien myyntivoitot ja -tappiot	25 822,89	0,00	23 605,95	
Osuudet osakkuusyritysten tuloksista, voitoista (-) / tappioista (+)	82 267,56	136 745,11	0,00	
Rahoitustuotot ja -kulut	362 225,25	344 845,53	81 578,76	125 824,17
Tilinpäätössiirrot	0,00	0,00	-188 283,11	-162 801,17
Tuloverot	480 360,58	284 995,60	518 017,20	316 942,24
Vähemmistöosuudet	452,37	-1 224,74	0,00	
Muut oikaisut	0,00	-30,85	0,00	
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>5 159 022,48</b>	<b>4 249 141,85</b>	<b>2 730 196,67</b>	<b>1 849 783,09</b>
<b>Käyttöpääoman muutos</b>				
Vaihto-omaisuuden lisäys / vähennys				
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys / vähennys	434 007,83	225 745,29	1 507 844,31	1 531 811,42
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys / vähennys	428 642,50	212 272,38	153 352,55	-98 108,90
Varausten muutos	0,00	-77 739,00	0,00	-77 739,00
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	6 021 672,81	4 609 420,52	4 391 393,53	3 205 746,61
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>6 021 672,81</b>	<b>4 609 420,52</b>	<b>4 391 393,53</b>	<b>3 205 746,61</b>
Maksetut korot liiketoiminnasta	-100 209,57	-85 888,49	-13 011,65	-48 620,79
Saadut osingot liiketoiminnasta	0,00		0,00	
Saadut korot liiketoiminnasta	28 869,37	15 876,83	520 436,88	463 696,41
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-295 501,32	-290 546,29	-286 923,31	-281 067,46
Maksetut verot liiketoiminnasta	-422 099,43	-447 236,33	-422 099,43	-446 622,74
Myönnettyt lainat	0,00	0,00	0,00	-400 000,00
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,00	0,00		
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>5 232 731,86</b>	<b>3 801 626,24</b>	<b>4 189 796,02</b>	<b>2 493 132,03</b>

	KONSERNI 1.1.2020 - 31.12.2020	KONSERNI 1.1.2019 - 31.12.2019	EMO 1.1.2020 - 31.12.2020	EMO 1.1.2019 - 31.12.2019
<b>Investointien rahavirta</b>				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-8 175 325,63	-7 498 364,55		
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	27 793,77	0,00	30 010,71	
Ostetut tytäryhtiöosakkeet			-510 000,00	
Myydyt tytäryhtiöosakkeet				
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet				
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	7 206,23	0,00	4 989,29	
Investoinnit muihin sijoituksiin				
Luovutustulot muista sijoituksista				
Myönnetyt lainat			-2 750 000,00	-900 000,00
Lainasaamisten takaisinmaksut				
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys / vähennys				
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-8 140 325,63</b>	<b>-7 498 364,55</b>	<b>-3 225 000,00</b>	<b>-900 000,00</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Maksullinen osakeanti	0,00	0,00		
Vähemmistön pääomasijoitus	490 000,00			
Omien osakkeiden hankkiminen	0,00			
Omien osakkeiden myynti	0,00			
Lyhytaikaisten lainojen nostot	0,00			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-2 001 785,05	-1 605 034,40	-266 368,76	-155 332,40
Lyhytaikaisten lainojen lisäys / vähennys	0,00		0,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen nostot	5 063 966,00	6 936 034,00	0,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	0,00	-266 368,76	-60 945,45	-266 368,76
Leasing-velkojen takaisinmaksut	0,00		0,00	0,00
Maksetut osingot	-588 789,45	-1 177 578,90	-590 456,01	-1 177 578,90
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>2 963 391,50</b>	<b>3 887 051,94</b>	<b>-917 770,22</b>	<b>-1 599 280,06</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>55 797,73</b>	<b>190 313,63</b>	<b>47 025,80</b>	<b>-6 148,03</b>

### **Tilinpäätöksen liitetiedot**

Tilinpäätös on laadittu valtioneuvoston asetuksen pien- ja mikroyritysten tilinpäätöksistä esitettävistä tiedoista säädettyjen 2 ja 3 lukujen pienyrityssäännöstöä noudattaen.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty emonyhtiön lisäksi kaikki sen omistamat tytäryhtiöt hankintamenomenetelmää noudattaen. Osakkuusyhtiöinä konsernitilinpäätöksessä on käsitelty konserniyhtiöiden yli 20 % ja alle 50 % omistamat yhtiöt. Yhdistelyssä on käytetty pääomaosuusmenetelmää.

Konserniyhtiöiden keskinäiset kulut, tuotot, velat, saamiset ja käyttöomaisuuden myynnin sisäinen kate on eliminoitu konsernitilinpäätöksessä. Velat Jyväskylän kaupunkikonserniin kuuluvien yhtiöiden kanssa on ilmoitettu Jykia konsernin osalta veloissa saman konsernin yrityksille. Keskinäinen osakeomistus on eliminoitu hankintamenotelmällä. Se osa hankitusta hankintahetken omastapääomasta, joka on ylittänyt osakkeiden hankintamenon, on kohdistettu konsernipassiivana hankittujen tytäryhtiöiden rakennusten tasearvojen oikaisuksi. Kertynyt poistoero on konsernissa jaettu oman pääoman osuuteen ja laskennalliseen verovelkaan. Osakkuusyhtiötulososuudet on esitetty konsernirahoitususerissä niiden sijoitusluonteen perusteella. Osakkuusyhtiöiden tulo-osuuksia yhdisteltäessä on osuus osakkuusyhtiön poistoeron ja verotusperusteisen varauksen muutoksesta vähennettynä laskennallisen verovelan muutoksella otettu huomioon. Konsernissa on poistot tehty emoyhtiön poistoperiaatteiden mukaisesti.

### **Selvitykset suunnitelman mukaisten poistojen perusteista ja niiden muutoksista**

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellisen käyttöiän mukaisina tasapoistoina alkuperäisestä hankintahinnasta.

Poistoajat:

Rakennukset	15–40 vuotta
Koneet ja kalusto	4–10 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	5–10 vuotta

Osa tytäryhtiöistä ei käytä suunnitelman mukaisia poistoja kirjanpitolain 5 luvun 12 pykälän 2 momentin perusteella. Näiden osalta konsernissa on noudatettu samaa periaatetta.

### **Tilikaudella ja sen jälkeen tapahtuneet olennaiset tapahtumat**

Vuonna 2019 aloitettujen Ajoneuvokeskus Silvastin ja RISE Kampuksen rakennustyöt valmistuivat suunnitelmien mukaisesti vuoden 2020 aikana.

Maailmanlaajuinen Koronaepidemia ei merkittävästi vaikuttanut yhtiön toimintaan vuonna 2020.

Yhtiö on aloittanut uuden tuotantolaitoksen rakentamisen David Brown Santasalo Finland Oy:lle vuoden 2020 lopussa, tämä hanke valmistuu vuoden 2022 loppupuolella.



**Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua**

KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
34 666 188	33 060 441	1 009 127	1 110 040

**Vakuudet ja vastuusitoumukset liitetiedoissa**

**Annetut vakuudet**

Annetut vakuudet	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin				
Rahalaitoslainat	12 979 286	8 316 034	1 265 000	1 380 000
Annetut kiinnitykset	<u>29 050 000</u>	<u>14 050 000</u>	<u>2 300 000</u>	<u>2 300 000</u>
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin				
Annetut kiinteistökiinnitykset omistajille ja muille	<u>45 960 996</u>	<u>45 960 996</u>	<u>6 872 366</u>	<u>6 872 366</u>
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet			<u>11 714 286</u>	<u>6 936 034</u>
<b>Annetut vakuudet yhteensä</b>	<b><u>75 010 996</u></b>	<b><u>60 010 996</u></b>	<b><u>20 886 652</u></b>	<b><u>16 108 400</u></b>

**Muut vastuut**

**Koronvaihtosopimukset**

	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
<b>Koronvaihtosopimukset</b>				
Nimellisarvo	20 720 769,00	21 460 903,00	20 720 769,00	21 460 903,00
Käypä arvo	-1 717 862,30	-1 486 900,27	-1 717 862,30	-1 486 900,27

Joista on tehty koronvaihtosopimuksia Jykia Oy:n tytäryhtiönsä Kiinteistö Oy Härköojantie 7 puolesta

	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
<b>Koronvaihtosopimukset</b>				
Nimellisarvo	14 779 598,00	15 519 732,00	14 779 598,00	15 519 732,00
Käypä arvo	-1 577 402,00	-1 471 112,00	-1 577 402,00	-1 471 112,00

Joista on tehty koronvaihtosopimuksia Jykia Oy:n tytäryhtiönsä Kiinteistö Oy Tikkakosken Mekaanikontien puolesta

	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
<b>Koronvaihtosopimukset</b>				
Nimellisarvo	3 775 000,00	3 775 000,00	3 775 000,00	3 775 000,00
Käypä arvo	-99 437,26	-12 456,26	-99 437,26	-12 456,26

Korkotason nousuun on varauduttu yhtiön hallituksen hyväksymän korkosuojauspolitiikan mukaisin toimenpitein. Korkoriskiä vastaan on suojauduttu yksinkertaisilla lainakohtaisilla korkosuojausinstrumenteilla ja lainasalkkusuojauksella, joiden maksimijuoksuaika on 15 vuotta ja joihin ei sisälly ennalta rajoittamatonta korkoriskiä. Korkosuojauspolitiikan mukainen suojausaste voi vaihdella 30 % ja 70 %:n välillä lainasalkun rakenteesta ja ennustetusta koosta johtuen.

Korkojohdannaisista aiheutuneet kassavirrat on kirjattu tilikauden aikana korkokulujen oikaisuksi.

Korkosuojaukset on toteutettu lainakohtaisilla suojauksilla. Lainakohtaisten suojaukset ovat käsitelty taseen ulkopuolisina vastuina ja liitetiedoissa annetaan mm. tiedot niiden käyvistä arvoista. Näiden tulosvaikutukset realisoituvat sopimusten vaikutusaikana korkotason mukaisesti.

Koronvaihtosopimusten korot on sidottu Euribor 6 kk viitekorkoihin. Osa korkosuojauksista on tehty Jykia Oy:n tytäryhtiö KOY Härköojantie 7:lle ja KOY Tikkakosken Mekaanikontielle, jolloin KOY Härköojantie 7 ja KOY Tikkakosken Mekaanikontie vastaavat suojauksen mukaisista ehdoista Jykia Oy:lle.

Korkosuojausten odotettavissa oleva vaikutus korkomenoihin kahden seuraavan vuoden aikana noin 400 000 euroa. Koko lainasalkun keskikorko korkosuojausten ja takausprovisioiden vaikutus huomioon ottaen oli 0,95 % vuonna 2020. Yhden prosenttiyksikön korkojen nousun vaikutus konsernin korkomenoihin on hyvin vähäinen, koska viitekorot ovat nyt selvästi negatiiviset ja koron nousu alkaa vaikuttamaan lainojen korkoihin vasta kun viitekorot nousevat yli 0-tason.

### Vuokravastuut

Konsernin emoyhtiöllä ja tytäryhtiöillä on omistuksessaan rakennuksia, jotka ovat rakennettu vuokratontille.

Näiden sopimusten vastuut ovat seuraavat:

	KONSERNI 1.1.2020 - 31.12.2020	KONSERNI 1.1.2019 - 31.12.2019	EMO 1.1.2020 - 31.12.2020	EMO 1.1.2019 - 31.12.2019
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	75 202,28	48 447,90	2 854,24	2 836,34
Myöhemmin maksettavat	1 722 062,48	996 256,83	24 474,74	27 184,53

### Leasingsopimuksista

	KONSERNI 1.1.2020 - 31.12.2020	KONSERNI 1.1.2019 - 31.12.2019	EMO 1.1.2020 - 31.12.2020	EMO 1.1.2019 - 31.12.2019
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	10 935,10	20 571,08	10 935,10	20 571,08
Myöhemmin maksettavat	13 740,35	12 556,76	13 740,35	12 556,76

### Vuonna 2017 tehtyyn portfoliokauppaan liittyvät vastuut

Osana tehdyn portfoliokaupan ehtoja, yhtiö sitoutui vastaamaan siitä, että ostajalle kertyy kahden kiinteistön osalta kaupan allekirjoitushetkellä voimassa olevien vuokrasopimusten suuruinen tuotto.

	KONSERNI 1.1.2020 - 31.12.2020	KONSERNI 1.1.2019 - 31.12.2019	EMO 1.1.2020 - 31.12.2020	EMO 1.1.2019 - 31.12.2019
Vastuut enintään seuraavat 3 kk	0,00	99 565,80	0,00	99 565,80
Vastuut enintään seuraavat 18 kk	0,00	304 228,83	0,00	304 228,83

Yhtiön sopimuksen mukaiset vastuut päättyivät lokakuussa 2020, ja siihen mennessä vuonna 2020 vastuita ei syntynyt.

### Alv-lain mukainen arvonnisäveropalautusvastuu

Konserni on velvollinen tarkistamaan vuosina 2012–2020 valmistuneista kiinteistöinvestoinneista tekemiään arvonnisävähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä on konsernissa 4 853 748,31 euroa, emoyhtiössä 70 426,51 euroa ja viimeinen tarkistusvuosi on 2029.

## Liitetiedot henkilöstöstä

### Henkilöstön keskimääräinen määrä tilikauden aikana

	KONSERNI 1.1.2020 - 31.12.2020	KONSERNI 1.1.2019 - 31.12.2019	EMO 1.1.2020 - 31.12.2020	EMO 1.1.2019 - 31.12.2019
Henkilöstö	6	6	6	6

### Toimitusjohtajan ja hallituksen palkat ja palkkiot

	KONSERNI 1.1.2020 - 31.12.2020	KONSERNI 1.1.2019 - 31.12.2019	EMO 1.1.2020 - 31.12.2020	EMO 1.1.2019 - 31.12.2019
Toimitusjohtaja	140 418,69	134 355,90	140 418,69	134 355,90
Hallitus	29 315,00	27 556,25	29 315,00	27 556,25

### Tilintarkastajille maksetut palkkiot

	KONSERNI 1.1.2020 - 31.12.2020	KONSERNI 1.1.2019 - 31.12.2019	EMO 1.1.2020 - 31.12.2020	EMO 1.1.2019 - 31.12.2019
Tilintarkastajille maksetut palkkiot	11 397,62	16 701,74	7 282,82	12 597,66

### Oman pääoman muutokset sekä hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

Jakokelpoisen vapaan pääoman määrä on 5 258 688,66 euroa. Tilikauden voitto on 1 770 276,31 euroa. Hallitus esittää, että tilikauden voitosta ei jaeta osinkoa ja tilikauden voitto kirjataan voittovarojen tilille.

	KONSERNI 1.1.2020 - 31.12.2020	KONSERNI 1.1.2019 - 31.12.2019	EMO 1.1.2020 - 31.12.2020	EMO 1.1.2019 - 31.12.2019
Osakepääoma	14 556 665,53	14 556 665,53	14 556 665,53	14 556 665,53
Rahastot	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sidottu omapääoma yhteensä</b>	<b>14 556 665,53</b>	<b>14 556 665,53</b>	<b>14 556 665,53</b>	<b>14 556 665,53</b>
Edellisten tilikausien voitto	6 999 352,42	7 054 977,65	4 078 868,36	4 083 288,95
Maksetutu osingot	-588 789,45	-1 177 578,90	-588 789,45	-1 177 578,90
Tytäryhtiön hankinta ja myynti (Voittovarot)	-0,53	0,00	0,00	0,00
Muut suorat kirjaukset voittovarioihin	-6 740,70		-1 666,56	
Siirrot erien välillä (voittovarot)	0,00	129 533,49	0,00	129 533,49
Tilikauden voitto/tappio	1 377 311,96	992 420,18	1 770 276,31	1 043 624,82
<b>Vapaa omapääoma yhteensä</b>	<b>7 781 133,70</b>	<b>6 999 352,42</b>	<b>5 258 688,66</b>	<b>4 078 868,36</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>22 337 799,23</b>	<b>21 556 017,95</b>	<b>19 815 354,19</b>	<b>18 635 533,89</b>

### Laskennalliset verovelat ja saamiset

#### Laskennalliset verovelat ja saamiset

#### Laskennalliset verovelat

Tilinpäätösiirroista	50 214,15	87 870,77
----------------------	-----------	-----------

## Omistukset muissa Yrityksissä

OSAKKEET JA OSUUDET		31.12.2020	31.12.2020
	omistus osuus %	osakkeita kpl	nimellisarvo kirjanpitoarvo
<b>Konserniyritykset</b>			
KOY Konttisentie 2	100	100	17 000 97 360,00
KOY Asekatu 3	100	100	8 500 58 500,00
KOY Jyväskylän Härköojantie7	100	100	8 000 8 000,00
KOY Tikkakosken Mekaanikont.	100	100	10 000 10 000,00
KOY Muuramen Keljonportti	100	100	8 000 8 000,00
KOY Jyväskylän Tourula	100	15	3 000 375 709,69
KOY Jyväskylän Härköojantie 5	100	100	8 000 8 000,00
KOY Jyväskylän Ursus	51	51	1 275 511 275,00
KOY Jyväskylän Lynx		100	2 500 2 500,00
Kortepohjan matkailualue Oy	100	630	1 059 584 1,00
			<u>1 125 859</u> <u>1 079 345,69</u>
<b>Osakkuusyrietykset</b>			
	Osuus%	Osakkeet	Kotipaikka Kirjanpitoarvo
KOY Jyväskylän Jäähalli	33,33	1 500	Jyväskylä 600 000,00
KOY Kinkomaan Vitapolis	40,00	400	Muurame 400 000,00
			<u>1 000 000,00</u>
<b>Muut osakkeet ja osuudet</b>			
Muuramen Golf		1	2 523 2 522,82
KOY Jyväskylän Pteromys Volans		100	0 0,00
KOY Jyväskylän U2		100	0 0,00
			<u>2 522,82</u> <u>2 522,82</u>
<b>OSAKKEET JA OSUUDET YHTEENSÄ</b>			<u>1 128 382</u> <u>2 081 868,51</u>
<b>Konsernin osakkuusyrietykset</b>			
	Osuus%	Osakkeet	Kotipaikka Kirjanpitoarvo
Jyväskylän Jäähalli Oy	33	1 500	Jyväskylä 523 382,65
KOY Kinkomaan Vitapolis	40	400	Muurame 603 465,04
			<u>1 126 847,69</u>

### Muut osakkeet ja osuudet, Konserni

Jykia Oy (Y-tunnus 0506036-0)

Muuramen Golf	1	2 523	2 522,82
KOY Jyväskylän Pteromys Volans	100	0	0,00
KOY Jyväskylän U2	100	0	0,00
Luottokunta osuustodistus	1	84	84,09
			<u>2 606,91</u>

#### Konserniin kuuluvaa kirjanpitovelvollista koskevat tiedot

Yhtiö kuuluu Jyväskylän kaupunkikonserniin:

Jyväskylän kaupunki Y-tunnus 0174666-4

Kotipaikka Jyväskylä kaupunki

Kilpisenkatu 1

40100 Jyväskylä

Konsernitilinpäätöksen jäljennökset ovat saatavissa yllä mainitussa osoitteissa.

#### Päiväys ja allekirjoitus

Jyväskylässä, maaliskuun 18. päivänä 2021

Kimmo Ojala	Emilia Lakka	Kari Vuorela
hallituksen pj.	hallituksen jäsen	hallituksen jäsen
Anita Kuniala	Mika Ilvesmäki	Seija Takanen
hallituksen jäsen	hallituksen jäsen	toimitusjohtaja

#### Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Jyväskylässä, huhtikuun 14. päivänä 2021

BDO Oy

Hanna Keskinen

KHT, JHT

## Luettelo kirjanpidoista ja kirjanpitoaineistojen lajeista

Jykes Kiinteistöt Oy tositelajit 1.1.-31.12.2020

	Tositelajit	Tositenumerot	Säilytys
Tilinpäätös			Sähköinen(pdf) ja paperilla yhtiön arkistossa
Pääkirja ja päiväkirja			Sähköinen(pdf)
Reskontraerittelyt			Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Automattisuoritukset	100132	1 468	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Ennakoiden kohdistukset	100140	1 106	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Ennakoiden palautukset	100242	1 83	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Kirjanpitoon käsinkirjatut	100460	100 001 100 139	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7 ja paperilla yhtiön arkistossa
Tiliotteet	100460	700 001 700 058	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Myyntilaskut	100110	602 243 602 296	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Myyntireskontra manuaalisuoritukset	100131	1 4	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Ostolaskut	100210	1 2 609	Sähköinen Visma Liinos 7 ja Basware P2P
Ostoreskontran maksut linjalle	100232	1 332	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Ostoreskontran manuaalimaksut	100231	1 140	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Palkat	100310	1 16	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Tilisiirrot	100241	1 197	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Vakuuksien palautukset	100245	1 70	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Vastikelaskut	100120	1 667	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Vastikereskontra manuaalisuoritukset	100133	1 539	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Liitetietosisitteet	Liitetosite	1 xxxx	Sähköinen(pdf) ja paperilla yhtiön arkistossa

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 15 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

**Kimmo Olavi Ojala**

f88ee68f-dc7a-4276-af88-d386477e18b3 - 2021-03-18 10:58:26 UTC +02:00  
BankID / MobileID - 8e7d5519-b95c-4fd3-8636-2ec2c62ceae3 - FI

**SEIJA TAKANEN**

562fef08-d3c4-4d17-95d0-c9e1b5370598 - 2021-03-18 15:16:11 UTC +02:00  
BankID / MobileID - 1fac5ee9-352c-4c3a-b254-12ef6cae8237 - FI

**KARI PETRI JALMARI VUORELA**

8d3368cb-887c-487e-9ba1-9995bf3122f1 - 2021-03-18 16:58:07 UTC +02:00  
BankID / MobileID - 09f9a076-6826-4f8b-96a1-63e56683a217 - FI

**ANITA SISKO MARITA KUNIALA**

55890a90-4887-4828-a6f3-70590d5a1f4f - 2021-03-18 17:01:50 UTC +02:00  
BankID / MobileID - 310c887c-0433-4bf7-b85f-57f02b4d0d9a - FI

**LAURA EMILIA LAKKA**

8f3b4adf-3ce1-4ae5-9363-46881ca4dc7e - 2021-03-22 16:02:55 UTC +02:00  
BankID / MobileID - ac8e4bfb-fb3d-4b16-89b0-c2309b22398d - FI

**MIKA ILKKA ILVESMÄKI**

1e996b77-15c1-43d3-82b3-5f2f3b8abf71 - 2021-03-23 15:51:39 UTC +02:00  
BankID / MobileID - ace3e428-0da1-4356-a5d3-77621697cd4e - FI

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende



**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page  
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument inneholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

**Hanna-Leena Keskinen**

ae9edf20-467d-42de-9703-d4a414646353 - 2021-04-14 11:02:44 UTC +03:00  
BankID / MobileID - 232fe17b-fcd0-464e-990e-b6f3082dcfea - FI

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/vefge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

Jykia Oy:n yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Jykia Oy:n (y-tunnus 0506036-0) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2020. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön 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 emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

#### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin 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 emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai 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 lausuntonme. 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 lausuntonme 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 emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan 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 emoyhtiön tai konsernin 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 emoyhtiö tai konserni 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.
- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

Jyväskylässä 14. huhtikuuta 2021

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö



Hanna Keskinen  
KHT, JHT