

TILINPÄÄTÖS

Education Facilities Oy

Y-tunnus: 0514515-3

01.01.2021 - 31.12.2021

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2031 asti

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2021 - 31.12.2021

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Tase	7
Tuloslaskelma	10
Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot	12
Tilinpäätöksen allekirjoitus	16
Tilinpäätösmerkintä	17
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	18

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä.

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt.

Tilinpäätöksen toteutti:

Vuolle-Apiala Seija

Osoite: c/o Oiva Isännöinti Oy, Vapaudenkatu 48-50,
40100 JYVÄSKYLÄ

Y-tunnus: 0514515-3

Kotipaikka: JYVÄSKYLÄ

Toimintakertomus

YHTIÖN TOIMINTA KULUNEEN TOIMINTAKAUDEN AIKANA

Yhtiö on toiminut kannattavasti ja on huolehtinut omaisuuden arvon säilymisestä riittävällä kunnossapito- ja peruskorjaustoiminnalla. Kiinteistökannan peruskorjaukset on toteutettu ilman kaupungin lisäpanostusta kuitenkin siten että vuokrataso on pysynyt kohtuullisena.

Yhtiö on perinyt vuokrattavista toimitiloistaan elinkaarivastuuvuokraa, mikä sisältää kohtuullisen oman pääoman koron.

Yhtiö on toiminut sille asetetun tavoitteen mukaisesti, eikä uusia merkittäviä riskejä ole tunnistettu tai niitä realisoitunut. Yhtiö toteuttaa vuosikorjausohjelmaa kiinteistöomaisuuden arvon säilyttämiseksi. Vuokrasopimukset on laadittu elinkaarivastuuvuokran periaatteella.

Korkotason nousuun on varauduttu yhtiön hallituksen hyväksymän korkosuojauspolitiikan mukaisin toimenpitein. Korkoriskiä vastaan on suojauduttu yksinkertaisilla korkosuojausinstrumenteilla, joiden maksimijuoksu-aika on 15 vuotta ja joihin ei sisälly ennalta rajoittamatonta korkoriskiä. Korkosuojaukset toteutetaan siten, että koronvaihtosopimukset voidaan kohdistaa yksittäisiin lainoihin. Korkosuojauspolitiikan mukainen suojausaste voi vaihdella 20 ja 60 %:n välillä lainasalkun rakenteesta ja ennustetusta koosta johtuen.

Yhtiön liikevaihto ylitti 10 milj.€ ja oli 10.277.227,59 € (edell. tilikaudella 9 277 957,09 €). Yhtiön tilikauden voitto pysyi edellisen vuoden tasolla ja oli 1 287 605,46 € (1 300 093,31 €).

Taseen loppusumma 31.12.2021 oli 40 495 397,32 € (edell. tilikaudella 110 427 983,76 €).

Merkittävin muutos tilikaudella oli yhtiön osittaisjakautuminen joulukuussa ja sen tuloksena syntyneen uuden yhtiön Jyväskylän Apollo Oy:n ja sille jakautumisessa siirtyneiden kuuden kiinteistön myynti.

Jakautumisen (kiinteistöjen myynnin) seurauksena yhtiön aineellisten hyödykkeiden (rakennusten ja niihin piha-alueiden) tasearvo oli tilikauden päättyessä 22 169 738,84 € (edell. tilikaudella 87 348 726,69 €). Tase koostui kaupan ulkopuolella olleiden Mankolan koulun ja Ristonmaan ateriakeskuksen kiinteistöistä.

Kaupan vaikutuksesta myös yhtiön vieras pääoma aleni merkittävästi ja oli tilikauden päättyessä 33 026 562,77 € (edell. tilikaudella 90 766 881,76 €). Yhtiön oma pääoma aleni myös jakautumisen seurauksena ja oli tilikauden vaihtuessa 5 379 249,65 € (9 534 722,04 €). Yhtiön omapääoma taseen loppusummasta oli tilinpäätöshetkellä 13,3% ja vahvistui edellisestä tilikaudesta (8,6 %).

KATSAUS TULEVAAN

Yhtiön tavoitteena on edelleen kehittää toimintaansa siten, että se vastaa omistajan tavoitteita ja parantaa vuokralaisten toimintaedellytyksiä. Kuluneella tilikaudella tapahtuneen yhtiön osittaisjakautumisen vuoksi Education Facilities Oy:n liikevaihto asettuu vuonna 2022 aiempaa selkeästi alemmalle tasolle. Myös yhtiön tulostaso laskee vastaavasti.

0514515-3

Yhtiöllä on omistuksessaan kaksi kiinteistöä, joissa käyttäjinä ovat Jyväskylän kaupungin palveluyksikkö sekä Kylän Kattaus-liikelaitos. Yhtiön kiinteistöjen myyjentejä ei ole suunnitteilla. Yhtiön tavoitteena on edelleen kehittää toimintaansa siten, että se vastaa omistajan tavoitteita ja parantaa vuokralaisten toimintaedellytyksiä.

YHTIÖN OMISTAMAT KIINTEISTÖT

Yhtiöllä on Jyväskylässä omistuksessaan seuraavat rakennukset:

rak.vuosi	osoite	vuokrattu m ²	h-ala m ²	tontti
1996	Mankola	11 110	11 110	404-074-0
2011	Ristonmaan keskuskeittiö	1 753,50	1 753,50	179-22-75-1

Myydyt kiinteistöt (kauppa 15.12.2021)

rak.vuosi	osoite	vuokrattu m ²	h-ala m ²	tontti
1983	Pitkäkatu 18-22	7 895	7 895	06-117-01
1991-1994	Pitkäkatu 19-21 (myyty 1.1.21)	2 396	2 601	06-081-15
2006-2007	Rajakatu 35 – 37	25 534	25 534	11-022-03
2003	Piippukatu 2 (IT-Dynamo)	10 049	10 049	04-073-01
2011	Ristonmaan keskuspalloasema	4 646	4 646	179-22-75-1
2011	Vaajakosken palloasema	1 454,50	1 454,50	65-407-1
2012	Seppälän aluepalloasema	1 683	1 683	13-133-1

Pitkäkatu 18-22:ssa on ollut vuokralaisena Jyväskylän ammattikorkeakoulun kulttuuri- ja musiikkitoimiala 13.12.2021 saakka.

Rajakatu 35-37:ssä on ollut vuokralaisena mm. Jyväskylän Ammattikorkeakoulun pääkampus 13.12.2021 saakka.

Piippukatu 2:ssa on vuokralaisena Jyväskylän Ammattikorkeakoulu 13.12.2021 saakka.

Mankolassa on vuokralaisena Jyväskylän Tilapalvelu ja tiloissa toimii Mankolan yhtenäiskoulu. Mankolan saunarakennus on vuokrattu Jyvässeudun Perinnesaunajat ry:lle.

Ristonmaan keskuspalloasemalla on ollut vuokralaisena Keski-Suomen Pelastuslaitos 13.12.2021 saakka.

Vaajakosken aluepalloasemalla on ollut vuokralaisena Keski-Suomen Pelastuslaitos 13.12.2021 saakka.

Seppälän aluepalloasemalla on ollut vuokralaisena Keski-Suomen Pelastuslaitos 13.12.2021 saakka.

Ristonmaan Ateriakeskuksen vuokralaisena on Jyväskylän Tilapalvelu ja tiloissa toimii Jyväskylän kaupungin ruokapalvelu Kylän Kattaus.

0514515-3

Yhtiöllä on tytäryhtiö Kiinteistö Oy Jyväskylän Kankaan VPT:n Siipi Oy, joka omistaa Kankaalla vanhan paperitehtaan siipirakennuksen sekä määräosan ko. rakennuksen alla olevaa maapohjaa.

YHTIÖKOKOUKSET

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 22.4.2021 ja ylimääräinen yhtiökokous 30.9.2021.

YHTIÖN HALLINTO

1.1.2021 – 30.9.2021

Jouko Asikainen	puheenjohtaja
Tapani Mäki	jäsen (varapuheenjohtaja)
Anna-Leena Sahindal	jäsen

30.9.2021 – 31.12.2021

Juha Vimpari	puheenjohtaja
Mervi Hovikoski	jäsen (varapuheenjohtaja)
Petri Vähäkangas	jäsen

Hallituksen kokouksissa asiantuntijoina ovat toimineet:

Lasse Leppä	controller
-------------	------------

Voitto Hyvärinen	kiinteistömanageri
------------------	--------------------

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 11 kertaa.

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Hannu Kantonen

Taloushallintoa on hoitanut Eqvitia Oy / Seija Vuolle-Apiala.

Kiinteistöjen manageroinnista on vastannut Oiva Isännöinti Oy / Voitto Hyvärinen ja Timo Mainio.

Yhtiön tilintarkastusyhteisönä on toiminut BDO Oy (tilintarkastusyhteisö), päävastuullinen tilintarkastaja Sanna-Mari Pääkkönen, KHT, JHT.

PALKAT JA PALKKIOT

Palkkoja ja palkkiota maksettiin

- toimitusjohtaja	20 000,00 €
- hallitus	<u>12 524,99 €</u>
Yhteensä	32 524,99 €

0514515-3

Hallintopalveluista maksettiin:

- Kiinteistömanagerointi	104 196,24 €
- Tilintarkastusyhteisöille	12 643,93 €
- Taloushallinnointi	101 129,75 €
- Paikoitustalon palv.hallinnointi	10 670,52 €
- Muut hallintopalvelut	<u>4 449,00 €</u>
Yhteensä	233 089,44 €

Käytöstä ja huollosta maksettiin:

- Kiinteistö- ja laitehuoltotoimesta	223 678,61 €
- Muusta käyttö- ja huoltotoimesta	<u>127 979,45 €</u>
Yhteensä	351 658,06 €

VAKUUTUKSET

Yhtiön kaikilla kiinteistöillä on kiinteistön täysarvovakuutus Vakuutus Pohjolassa. Hallituksella on erillinen vastuuvakuutus Vakuutusyhtiö Pohjolassa.

TALOUS

Yhtiön talous selviää tarkemmin oheisesta tuloslaskelmasta ja taseesta.

Pitkäaikaista lainaa yhtiöllä oli 31.12.2021 seuraavasti:

- Kuntarahoitus Oyj	14 966 461,29 €
- Nordea Pankki Oyj	<u>1 399 999,40 €</u>
Yhteensä	16 366 460,69 €

ARVONLISÄVEROVELVOLLISUUS

Tilikauden päättyessä koko yhtiön arvonlisäverovelvollisuuden hakeutumisasaste on 100,00 % ja rakennuksien osalta se on seuraava:

Mankola	99,30 %
Ristonmaan keskuskeittiö	100,00 %

HALLITUKSEN ESITYS YHTIÖKOKOUKSELLE TULOKSEN KÄYTÖSTÄ

Esitetään, että hallitus hyväksyy ja allekirjoittaa tilinpäätöksen ajalta 1.1.–31.12.2021.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle emoyhtiön tilikauden voiton 1.287.605,46 € kirjaamista taseeseen vapaaseen omaan pääomaan edellisten tilikausien voitot ja tappiot -tilille.

Hallitus päättää kutsua koolle yhtiökokouksen.

0514515-3

Tase, konserni

	31.12.2021	31.12.2020
	Konserni	Konserni
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	437 179,61	911 106,44
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	33 081 233,14	98 728 661,04
Pysyvät vastaavat yhteensä	33 518 412,75	99 639 767,48
Vaihtuvat Vastaavat		
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä		
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	4 013 773,75	8 183 484,54
Saamiset yhteensä	4 013 773,75	8 183 484,54
Rahoitusarvopaperit yhteensä	3 696 891,21	3 258 112,67
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	7 710 664,96	11 441 597,21
VASTAAVAA YHTEENSÄ	41 229 077,71	111 081 364,69
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	1 143 499,19	2 931 516,07
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	4 231 283,30	12 895 038,53
Tilikauden tulos	1 718 520,85	1 729 359,64
Oma pääoma yhteensä	7 093 303,34	17 555 914,24
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	16 366 460,69	69 509 468,47
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	17 769 313,68	24 015 981,98
Vieras pääoma yhteensä	34 135 774,37	93 525 450,45
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	41 229 077,71	111 081 364,69

0514515-3

Tase

	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	177 026,96	779 330,94
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	177 026,96	779 330,94
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	21 725 461,94	85 425 408,95
Koneet ja kalusto	0,00	1 149,46
Muut aineelliset hyödykkeet	444 276,90	1 365 251,18
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	0,00	556 917,10
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	22 169 738,84	87 348 726,69
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	467 160,00	467 160,00
Sijoitukset yhteensä	467 160,00	467 160,00
Pysyvät vastaavat yhteensä	22 813 925,80	88 595 217,63
Vaihtuvat Vastaavat		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	13 685 215,50	13 685 215,50
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	13 685 215,50	13 685 215,50
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	126 133,79	7 436,25
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	3 829 475,33	6 287 145,72
Muut saamiset	1 306,20	1 826 267,19
Siirtosaamiset	39 340,70	26 701,47
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3 996 256,02	8 147 550,63
Saamiset yhteensä	17 681 471,52	21 832 766,13
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	17 681 471,52	21 832 766,13
VASTAAVAA YHTEENSÄ	40 495 397,32	110 427 983,76

0514515-3

	31.12.2021	31.12.2020
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	1 143 499,19	2 931 516,07
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	2 948 145,00	5 303 112,66
Tilikauden tulos	1 287 605,46	1 300 093,31
Oma pääoma yhteensä	5 379 249,65	9 534 722,04
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Poistoero	2 089 584,90	10 126 379,96
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	2 089 584,90	10 126 379,96
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	16 366 460,69	61 784 965,42
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	7 724 503,05
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	16 366 460,69	69 509 468,47
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	15 716 868,70	18 018 079,34
Saadut ennakot	0,00	718 577,08
Ostovelat	405 957,64	1 779 120,72
Velat saman konsernin yrityksille	281 101,87	603 639,06
Muut velat	164 995,86	24 323,25
Siirtovelat	91 178,01	113 673,84
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	16 660 102,08	21 257 413,29
Vieras pääoma yhteensä	33 026 562,77	90 766 881,76
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	40 495 397,32	110 427 983,76

0514515-3

Konserni, tuloslaskelma

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
	Konserni	Konserni
Kiinteistön tuotot	11 476 234,88	10 422 706,32
Muut tuotot		
Muut tuotot		5 067,76
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-42 884,98	-44 901,66
Eläkekulut	-3 840,69	-4 002,59
Muut henkilösivukulut	-562,00	-599,23
Henkilöstökulut yhteensä	-47 287,67	-49 503,48
Muut kulut	-4 340 697,50	-3 500 175,55
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	0,00	0,00
Toimitilakulut	-3 494 700,01	-3 120 679,22
Atk-laitte ja -ohjelmakulut	0,00	0,00
Matkakulut	-876,34	-247,59
Edustuskulut	-4 648,65	-783,90
Markkinointikulut	-300,00	-2 052,79
Hallintopalvelut	-260 707,21	-231 544,89
Muut liikekulut	-579 465,30	-144 867,21
Täsmäytyserot	0,01	0,05
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-4 387 985,17	-3 549 679,03
Käyttökate/Hoitokate	7 088 249,71	6 878 095,05
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-4 209 497,48	-3 799 250,68
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-4 209 497,48	-3 799 250,68
Rahoitustuotot ja kulut		
Korkotuotot	855,33	4 238,20
Korkokulut	-594 024,04	-645 967,02
Muut rahoituskulut	-129 460,09	-269 221,36
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-722 628,80	-910 950,18
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	2 156 123,43	2 167 894,19
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	0,00	0,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä	0,00	0,00
Tuloverot	-437 602,58	-438 534,55
Tilikauden ja aikaisempien tilikausien verot	-360 448,12	-348 249,40
Laskennalliset verot	-77 154,46	-90 285,15
Tilikauden voitto (tappio)	1 718 520,85	1 729 359,64

0514515-3

Tuloslaskelma

	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Kiinteistön tuotot	10 277 227,59	9 277 957,09
Muut tuotot		
Muut tuotot	0,00	5 067,76
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-32 524,99	-34 956,66
Työntekijöiden palkat ja palkkiot	-32 524,99	-34 956,66
Henkilösivukulut	-4 402,69	-4 574,28
Eläkekulut	-3 840,69	-4 002,59
Muut henkilösivukulut	-562,00	-571,69
Henkilöstökulut yhteensä	-36 927,68	-39 530,94
Muut kulut	-3 873 461,47	-3 041 154,96
Toimitilakulut	-3 055 970,98	-2 725 999,22
Matkakulut	-624,22	-247,59
Edustuskulut	-4 648,65	-783,90
Markkinointikulut	-300,00	-2 052,79
Hallintopalvelut	-233 089,44	-202 011,80
Muut liikekulut	-578 828,19	-110 059,71
Täsmäytyserot	0,01	0,05
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-3 910 389,15	-3 080 685,90
Käyttökate/Hoitokate	6 366 838,44	6 202 338,95
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-3 641 468,52	-3 218 701,19
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-3 641 468,52	-3 218 701,19
Rahoitustuotot ja kulut		
Korkotuotot	831,41	4 101,42
Korkokulut	-593 739,66	-645 967,02
Muut rahoituskulut	-129 457,99	-269 221,36
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-722 366,24	-911 086,96
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	2 003 003,68	2 072 550,80
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	-385 772,31	-451 425,74
Tilinpäätössiirrot yhteensä	-385 772,31	-451 425,74
Tuloverot	-329 625,91	-321 031,75
Tilikauden ja aikaisempien tilikausien verot	-329 625,91	-321 031,75
Tilikauden voitto (tappio)	1 287 605,46	1 300 093,31

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

Education Facilities Oy on kirjanpitolain mukainen pienyritys ja tilinpäätös on laadittu noudattaen PMA 2-3 luvun pienyrityssäännöstöä.

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Saamisten ja rahoitusarvopapereiden sekä velkojen arvostusperiaatteet

Saamiset, rahoitusarvopaperit ja muut sellaiset rahoitusvarat samoin kuin velat on arvostettu KPL 5 luvun 2 §:n mukaisesti.

Muilta osin tilinpäätös on laadittu noudattaen pien- ja mikroyrityksen tilinpäätösasetuksen 3 luvun 1 §:n 2 ja 3 momentissa säädettyjä arvostamisen ja jaksottamisen olettamaperiaatteita ja –menetelmiä.

Laskennallinen verovelka on syntynyt kirjatusta poistoerosta. Verovelkaa ei ole kirjattu emoyhtiössä mutta konsernitilinpäätöksessä poistoero on jaettu laskennalliseen verovelkaan ja omaan pääomaan. Johtuen poistoerosta, joka on siirtynyt osittaisjakautumisen yhteydessä, konsernitilinpäätöksen oma pääoma ei jatku edellisestä tilikaudesta.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja niiden muutokset

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu rakennuskohtaisesti käyttöiän mukaan v.2004 alkaen, jolloin vuosipoisto saadaan jakamalla jäljellä oleva rakennuksen arvo jäljellä olevalla arvioidulla käyttöajalla. Jäljellä olevat käyttöajat vaihtelevat 19 vuodesta 40 vuoteen riippuen rakennuksen valmistumisvuodesta.

Verotuksessa koulukiinteistöstä on kirjattu EVL:n poistoa 4% ja keskuskeittiö- ja paloasemakiinteistöistä on kirjattu EVL:n poistoa 7%. EVL-poistojen ja sumupoistojen erotus on kirjattu poistoeronmuutokseksi.

Koneiden ja kalustojen osalta on kirjattu EVL:n poistoa 25%. Piha-alueiden ja tukimuurien osalta on kirjattu EVL:n poistoa 10%.

Tasetta koskevat liitetiedot

Lainasaamiset

Konsernialatili, rahat ja pankkisaamiset OP 3.585.331,20 euroa.

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

	2021	2020
Lainat rahoituslaitoksilta	9.392.985,89	44.929.248,06

0514515-3

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset vastuusitoumukset

Arvonlisäveron palautusvastuu (avl 33§)

Arvonlisäveron vähennyksen/-palautuksen kohteena ollut kiinteistö myydään tai siirretään vähennyskelvottomaan käyttöön

Tilikaudelta 2021	1.843.076,51
-------------------	--------------

Vakuus- ja lainajärjestely

Education Facilities Oy on käyttänyt lyhytaikaisen rahoituksen lähteenä Jyväskylän kaupungin takaamaa Kuntarahoitus Oyj:n kuntayritystodistusohjelmaa. Ko. lyhytaikaista rahoitusta on nostettu yhteensä 13.700.000,00 euroa.

Education Facilities Oy on välittänyt ko. 13.700.000,00 euron lainan samoilla ehdoilla eteenpäin tytäryhtiölleen Kiinteistö Oy Kankaan VPT:n siivelle kiinteistön perusparannusta varten.

Education Facilities Oy ja Kiinteistö Oy Kankaan VPT:n siipi ovat Jyväskylän konserniohjauksen piirissä ja lainoitus on konsernin sisäistä järjestelyä eikä lainoille ole sen vuoksi asetettu vakuutta.

Johdannaissopimukset

Koronvaihtosopimukset	2021	2020
Käypä arvo, EUR	- 826.880,01	-1.153.137,01
Kohde-etuuden arvo	6.783.455,30	12.071.113,00

Education Facilities Oy on tehnyt 7.9.2021 korkosuojauksen.

Sopimuksen alkamispäivä: 19.3.2021

Sopimuksen loppumispäivä: 19.9.2027

Korkosuojaus on toteutettu yksittäiseen lainaan kohdistuen ja tehty korkomenojen suojaamisen tarkoituksessa. Korkosuojauksen tulosvaikutus realisoituu sopimuksen vaikutusaikana (19.9.2027 mennessä) korkotasosta riippuen. Koronvaihtosopimuksen korko on sidottu Euribor 6 kk viitekorkoon.

0514515-3

Omistukset tytäryrityksissä

Tytäryhtiö: Kiinteistö Oy Jyväskylän Kankaan VPT- siipi. Emoyhtiön osuus tytäryhtiössä on 100 %.

Emoyhtiö on laatinut Kiinteistö Oy Jyväskylän Kankaan VPT- siivestä konsernitilinpäätöksen.

Tiedot emoyrityksestä

Yhtiö kuuluu Jyväskylän kaupungin konserniin. Konsernitilinpäätöksen laatii Jyväskylän kaupunki, PL 193, 40101 Jyväskylä. Emoyhtiö: Jyväskylän kaupunki, y-tunnus 0174666-4. Emoyhtiön osuus tytäryhtiössä on 100 %.

Henkilöstö

Henkilöstön määrä keskimäärin	31.12.2021	31.12.2020
Toimihenkilöt	1	1

Oman pääoman muutokset

	31.12.2021	31.12.2020
Osakepääoma 01.01	2 931 516,07	2 931 516,07
Osakepääoman alentaminen	<u>- 1 788 016,88</u>	
Osakepääoma 31.12	1 143 499,19	2 931 516,07
Sidottu oma pääoma yhteensä	1 143 499,19	2 931 516,07
Edellisten tilikausien voitto (-tappio) 01.01	6 603 205,97	5 303 112,66
Osingonjako	- 2 000 000,00	
Osittaisjakautuminen	<u>- 1 655 060,97</u>	
Edellisten tilikausien voitto (-tappio) 31.12	2 948 145,00	5 303 112,66
Tilikauden voitto (-tappio)	1 287 605,46	1 300 093,31
Vapaa oma pääoma yhteensä	4 235 750,46	6 603 205,97
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	5 379 249,65	9 534 722,04

0514515-3

Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet

	31.12.2021 Konserni	31.12.2020 Konserni	31.12.2021 Emoyhtiö	31.12.2020 Emoyhtiö
Omaisuus 1.1.2021	98.981.996,92	91.149.036,94	87.571.140,53	79.188.161,71
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	<u>657.770,56</u>	<u>4.499.898,88</u>	<u>556.917,10</u>	<u>4.499.898,88</u>
	99.639.767,48	95.648.935,82	88.128.057,63	83.688.060,59
Lisäykset tilikauden aikana	4.441.311,80	9.319.066,86	4.002.710,66	9.187.682,75
Vähennykset tilikauden aikana	-66.353.169,05	-1.279.874,94	-66.142.533,97	-1.279.874,94
Kiint.inv.takautuva alv-palautus	0,00	- 249.109,58	0,00	- 249.109,58
Tilikauden sumu-poistot	<u>- 4.209.497,48</u>	<u>3.799.250,68</u>	<u>3.641.468,52</u>	<u>- 3.218.701,19</u>
Omaisuus 31.12.2021	33.518.412,75	99.639.767,48	22.346.765,80	88.128.057,63

Laskennalliset verovelat ja niiden muutokset

	31.12.2021 Konserni	31.12.2020 Konserni
Laskennalliset verovelat	417.916,98	2.025.275,99
Laskennalliset verovelat muutokset	77.154,46	90.285,15

Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus

	31.12.2021 Konserni	31.12.2020 Konserni
	1.671.667,92	8.101.103,97

Poistoeroa on siirtynyt osittaisjakautumisessa Jyväskylän Apollo Oy:lle ja tämän vuoksi oma pääoma ei jatku edellisvuodesta.

Laskelma OYL 13:5§:n jakokelpoisesta vapaasta omasta pääomasta

Edellisten tilikausien voitto	2 948 145,00
Tilikauden voitto	1 287 605,46
Vapaa oma pääoma yhteensä	4 235 750,46

0514515-3

Tilinpäätöksen allekirjoitus

Jyväskylässä, ____ . ____ . ____

Vimpari Juha

Hallituksen puheenjohtaja

Hovikoski Mervi

Hallituksen jäsen, varapuheenjohtaja

Vähäkangas Petri

Hallituksen jäsen

Kantonen Hannu

Toimitusjohtaja

0514515-3

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Jyväskylässä, ____ . ____ . ____

BDO Oy, Tilintarkastusyhteisö / Sanna-Mari Pääkkönen, KHT, JHT

0514515-3

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Päiväkirja	Sähköinen arkisto
Pääkirja	Sähköinen arkisto
Tilinpäätös	Erikseen sidottuna
Tase-erittelyt	Erikseen sidottuna

Tositelajit ja säilyttämistapa

Myyntilaskut	Sähköinen arkisto
Ostolaskut	Sähköinen arkisto tositteiden kirjaamisesta
Verkkolaskut (ostolaskut)	Sähköinen arkisto
Matka- ja kululaskut, muistiot	Sähköinen arkisto
Palkat	Sähköinen arkisto
Tiliotteet, maksutositteet	Sähköinen arkisto
ALV-laskelmat	Sähköinen arkisto
Kausiveroilmoitukset	Sähköinen arkisto

Liitetietositteet

Nro	Tiedoston nimi	Kuvaus liitetiedosta
1	Kuntarahoitus Oyj	Takausvastuutodistus 31.12.2021
2	Nordea Bank Ab	Vastuuerittelyt 31.12.2021
3	Kuntarahoitus Oyj- Kuntayritystodistukset	Saldotodistus 31.12.2021
4	OP Yrityspankki Oyj	Muut korkojohdannaiset 31.12.2021
5	Nordea Bank Ab	Vastuuerittelyt 31.12.2021

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

This document contains 18 pages before this page
Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 18 sider før denne side

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

Hannu Tapio Kantonen

43c566bf-1bc0-4f62-9535-7822f873127f - 2022-02-28 17:07:12 UTC +02:00
BankID / MobileID - 4dc606f5-b02c-4405-9cfd-e14e274c6c0e - FI

SANNA-MARI PÄÄKKÖNEN

939a7053-da95-41cd-83d7-972d23767430 - 2022-02-28 18:03:34 UTC +02:00
BankID / MobileID - 05641937-39ec-44bc-9e33-9bf780979e19 - FI

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimikirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

stämningafullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
forestille/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
fredstærvende

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Education Facilities Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Education Facilities Oy:n (y-tunnus 0514515-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2021. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman 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 virheellisyttä.

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 virheellisyttä, 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. Virheellisyksiä 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 virheellisuuden 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 lausuntonamme. 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 soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitalinpäätöksestä. 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.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen sisältyvän informaation. Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

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

Jyväskylässä 28. helmikuuta 2022

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö



Sanna-Mari Pääkkönen
KHT, JHT