

TILINPÄÄTÖS

Education Facilities Oy

Y-tunnus: 0514515-3

01.01.2019 - 31.12.2019

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2029 asti

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2019 - 31.12.2019

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Tase	8
Tuloslaskelma	11
Rahoituslaskelma	14
Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot	15
Tilinpäätöksen allekirjoitus	19
Tilinpäätösmerkintä	20
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	21

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä.

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

Tilinpäätöksen toteutti:

Vuolle-Apiala Seija

Osoite: c/o Aari Isännöinti Oy, Asemakatu 11, 40100
JYVÄSKYLÄ

Y-tunnus: 0514515-3

Kotipaikka: JYVÄSKYLÄ

0514515-3

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 lukuun ottamatta Kankaan VPT:n Siipi-rakennusta, joka on yhtiön kehityskohde.

Yhtiö on käynnistänyt Musiikkikampuksen hankkeen kesäkuussa 2019 Gadian, Ammattikorkeakoulun ja Yliopiston yhteenliittymälle. Hanke valmistuu vuoden 2020 lopussa. Mankolan yhtenäiskoulun laajennushankkeen vastaanotto oli elokuun 2019 lopussa ja laajennusosa otettiin käyttöön lokakuussa 2019. Mankolan yhtenäiskoulun muutostyöhanke jatkuu toiminnallisina muutostöinä vanhoissa rakennuksissa vielä vuonna 2020. Ristonmaan ateriakeskuksen muutostyöhanke päätös on tehty ja urakat kilpailutettu. Hanke käynnistyy keväällä ja arvioitu valmistuminen syksyllä 2020 uuden sairaalan tuotantokeittiön käyttöönoton jälkeen.

Korkotason nousuun on varauduttu yhtiön hallituksen hyväksymän korkosuojauspolitiikan mukaisin toimenpitein. Korkoriskiä vastaan on suojauduttu yksinkertaisilla korkosuojausinstrumenteilla, joiden maksimijuoksuaika 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.

KATSAUS TULEVAAN

Yhtiön tavoitteena on edelleen kehittää toimintaansa siten, että se vastaisi omistajan tavoitteita ja parantaisi vuokralaisten toimintaedellytyksiä.

0514515-3

Lähitulevaisuuden keskeisiä toimenpiteitä ovat edellä mainittujen Mankolan yhtenäiskoulun sekä Musiikkikampuksen hankkeiden toteuttaminen sekä Musiikkikampuksen hankkeeseen liittyvä Pitkäkatu 19-21 –rakennuksen myynti.

Kiinteistö Oy Jyväskylän Kankaan VPT:n Siipi Oy:n kannattavalle myynnille ei todettu olevan edellytyksiä. Kiinteistö edellyttää edelleen kehitystoimenpiteitä, jotta se olisi myytävissä ilman kauppahintaan hinnoiteltavia ylimääräisiä riskitekijöitä. Yhtiö jatkaa näiden kehitystoimenpiteiden selvittämistä ja toteuttamista.

YHTIÖN OMISTAMAT KIINTEISTÖT

Yhtiöllä on Jyväskylässä omistuksessaan seuraavat rakennukset:

rak.vuosi	osoite	vuokrattu m ²	h-ala m ²	tonntti
1983	Pitkäkatu 18-22	3 834	3 834	06-117-01
1991-1994	Pitkäkatu 19-21	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
1996	Mankola	11 110	11 110	404-074-0
2011	Ristonmaan keskuspalloasema	4 646	4 646	179-22-75-1
2011	Ristonmaan keskuskeittiö	1 753,5	1 753,5	179-22-75-1
2011	Vaajakosken palloasema	1 454,5	1 454,5	65-407-1
2012	Seppälän aluepalloasema	1 683	1 683	13-133-1

Pitkäkatu 18-22:ssa toimii ja on vuokralaisena Jyväskylän ammattikorkeakoulun kulttuuri- ja musiikkitoimiala. Pitkäkatu 19-21:ssä toimii ja on vuokralaisena Jyväskylän ammattiopiston (Gradia) konservatorio. Rajakatu 35-37:ssä toimii ja on vuokralaisena mm. Jyväskylän Ammattikorkeakoulun pääkampus. Piippukatu 2:ssa toimii ja on vuokralaisena Jyväskylän Ammattikorkeakoulu.

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

Ristonmaan keskuspalloasemalla toimii ja on vuokralaisena Keski-Suomen Pelastuslaitos.

Vaajakosken aluepalloasemalla toimii ja on vuokralaisena Keski-Suomen Pelastuslaitos.

Seppälän aluepalloasemalla toimii ja on vuokralaisena Keski-Suomen Pelastuslaitos.

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

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

0514515-3

YHTIÖKOKOUKSET

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 25.6.2019.

YHTIÖN HALLINTO

Hallitus

Jouko Asikainen	puheenjohtaja
Teemu Torssonen	jäsen (varapuheenjohtaja)
Anna-Leena Sahindal	jäsen

Hallituksen kokouksissa asiartuntijoina ovat toimineet:

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

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 7 kertaa.

Yhtiön toimitusjohtajana toim kiinteistöjohtaja Mikko Lepo 7.12.2019 saakka ja Seija Takanen 19.12.2019 alkaen.

Taloushallintoa on hoitanut Eqvitia Oy / Seija Vuolle-Apiala.

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

Yhtiön tilintarkastusyhteisönä on toiminut BDO Oy (tilintarkastusyhteisö), päävastuullinen tilintarkastaja HT, Sanna-Mari Nuri.

PALKAT JA PALKKIOT

Palkkoja ja palkkiota maksettiin

- toimitusjohtaja	17 069,57 €
- hallitus	9 460,00 €
Yhteensä	26 529,57 €

Hallintopalveluista maksettiin

- kiinteistömanagerointi	95 836,96 €
- tilintarkastusyhteisöille	7 590,53 €
- taloushallinnointi	65 055,75 €
- paikoitustalon palv.hallinnointi	14 838,36 €
- <u>muut hallintopalvelut</u>	<u>4 691,18 €</u>
Yhteensä	188 012,78 €

0514515-3

Käytöstä ja huollosta maksettiin

- kiinteistö- ja laitehuoltotoimesta	218 313,11 €
- <u>muusta käyttö- ja huoltotoimesta</u>	<u>132 330,00 €</u>
Yhteensä	350 643,11 €

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 31.12.2019 seuraavasti:

- Kuntarahoitus Oyj	58 435 325,10 €
- Nordea Pankki Oyj	<u>3 749 998,50 €</u>
Yhteensä	60 435 324,10 €

Jyväskylän Ammattikorkeakoulu Oy:n maksamaa vuokraennakkoa IT-Dynamosta on jäljellä 31.12.2019 1.534.474,16 €.

Rajakatu 35 pääkampus 2005 peruskorjauksesta vuokraennakkoa on jäljellä 31.12.2019 913.797,00 €.

Jyväskylän Ammattikorkeakoulu Oy:lle on pääkampus 3.vaiheesta vuokraennakkoa on jäljellä 31.12.2019 1.725.118,26 €.

Jyväskylän Ammattikorkeakoulu Oy:n pääkampus 4.vaiheesta vuokraennakkoa on jäljellä 31.12.2019 274.125,71 €.

Jyväskylän Ammattikorkeakoulu Oy:n Vanhan kauppaoppilaitoksenvuokraennakkoa on jäljellä 31.12.2019 3.613.725,43 €.

Pitkäkatu 18-22 ennakkovuokraa on jäljellä 31.12.2019 141.962,66 €.

Jyväskylän Ammattikorkeakoulu Oy:n 5. vaiheesta ennakkovuokraa on jäljellä 31.12.2019 1.100.416,65 €.

ARVONLISÄVEROVELVOLLISUUS

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

Pitkäkatu 18-22	100,00 %
Pitkäkatu 19-21	100,00 %
Rajakatu 35	100,00 %
Dynamo-oppilaitosrakennus	100,00 %
Mankola	99,30 %
Ristonmaan keskusaloasema	100,00 %
Ristonmaan keskuskeittiö	100,00 %
Vaajakosken paloasema	100,00 %

HALLITUKSEN ESITYS YHTIÖKOKOUKSELLE TULOKSEN KÄYTÖSTÄ

Yhtiön osakepääoma 2 931 516,07 € jakaantuu 1743 kpl samanlaisiin osakkeisiin nimellisarvoltaan á 1681,8795582 €.

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 1.434.024,70 € kirjataan taseen voitto- / tappiutilille ja että osinkoa ei jaeta.

0514515-3

Tase konserni

	31.12.2019	31.12.2018
VASTAAVAA	Konserni	Konserni
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	861 323,88	859 024,86
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	94 787 611,94	91 542 417,06
Pysyvät vastaavat yhteensä	95 648 935,82	92 401 441,92
Vaihtuvat Vastaavat		
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	37 634,41	
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	4 591 418,82	5 362 242,13
Saamiset yhteensä	4 629 053,23	5 362 242,13
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	2 435 391,09	1 712 180,77
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	7 064 444,32	7 074 422,90
VASTAAVAA YHTEENSÄ	102 713 380,14	99 475 864,82
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	2 931 516,07	2 931 516,07
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	11 006 894,71	9 439 198,10
Tilikauden tulos	1 888 143,82	1 818 596,61
Oma pääoma yhteensä	15 826 554,60	14 189 310,78
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	65 008 742,97	64 091 943,97
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	21 878 082,57	21 194 610,07
Vieras pääoma yhteensä	86 886 825,54	85 286 554,04
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	102 713 380,14	99 475 864,82

0514515-3

Tase

	31.12.2019	31.12.2018
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	760 079,03	757 780,01
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	760 079,03	757 780,01
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	76 906 051,59	74 999 048,96
Koneet ja kalusto	1 557,75	2 077,01
Muut aineelliset hyödykkeet	1 520 473,34	1 241 368,59
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	4 499 898,88	2 795 401,49
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	82 927 981,56	79 037 896,05
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	467 160,00	467 160,00
Sijoitukset yhteensä	467 160,00	467 160,00
Pysyvät vastaavat yhteensä	84 155 220,59	80 262 836,06
Vaihtuvat Vastaavat		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	13 722 849,91	13 685 215,50
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	13 722 849,91	13 685 215,50
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	423,06	2 122,67
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	4 083 781,38	4 912 027,27
Muut saamiset	441 780,38	414 165,08
Siirtosaamiset	8,78	26 272,88
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	4 525 993,60	5 354 587,90
Saamiset yhteensä	18 248 843,51	19 039 803,40
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	18 248 843,51	19 039 803,40
VASTAAVAA YHTEENSÄ	102 404 064,10	99 302 639,46

0514515-3

	31.12.2019	31.12.2018
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	2 931 516,07	2 931 516,07
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	3 869 087,96	2 533 214,82
Tilikauden tulos	1 434 024,70	1 335 873,14
Oma pääoma yhteensä	8 234 628,73	6 800 604,03
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Poistoero	9 674 954,22	9 155 363,07
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	9 674 954,22	9 155 363,07
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	56 436 044,76	54 788 324,10
Velat saman konsernin yrityksille	8 572 698,21	9 303 619,87
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	65 008 742,97	64 091 943,97
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	17 699 279,34	17 442 879,34
Saadut ennakot	730 921,66	730 921,66
Ostovelat	592 297,62	469 237,69
Velat saman konsernin yrityksille	347 980,26	342 214,07
Muut velat	2 107,03	22 672,56
Siirtovelat	113 152,27	246 803,07
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	19 485 738,18	19 254 728,39
Vieras pääoma yhteensä	84 494 481,15	83 346 672,36
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	102 404 064,10	99 302 639,46

0514515-3

Tuloslaskelma konserni

	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
	Konserni	Konserni
Kiinteistön tuotot	10 418 622,40	10 371 451,81
Muut tuotot		
Muut tuotot	34 535,53	4 426,68
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-29 594,57	-32 436,37
Eläkekulut	-3 568,86	-4 420,22
Muut henkilösivukulut	-337,33	-522,72
Henkilöstökulut yhteensä	-33 500,76	-37 379,31
Muut kulut	-3 339 345,04	-3 380 959,66
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	0,00	0,00
Toimitilakulut	-3 097 812,62	-3 011 602,87
Atk-laite ja -ohjelmakulut	0,00	-220,79
Matkakulut	-404,34	-70,91
Edustuskulut	-7 677,18	-5 568,16
Markkinointikulut	-686,00	-687,19
Hallintopalvelut	-215 002,88	-255 845,37
Muut liikekulut	-17 762,00	-106 964,34
Täsmäytyserot	-0,02	-0,03
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-3 372 845,80	-3 418 338,97
Käyttökate/Hoitokate	7 080 312,13	6 957 539,52
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-3 751 926,71	-3 725 210,48
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-141 023,00	-141 023,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-3 892 949,71	-3 866 233,48
Rahoitustuotot ja kulut		
Korkotuotot	652,28	5 326,66
Korkokulut	-589 404,91	-598 316,44
Muut rahoituskulut	-229 508,57	-208 837,25
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-818 261,20	-801 827,03
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	2 369 101,22	2 289 479,01
Tuloverot	-480 957,40	-470 882,40
Tilikauden ja aikaisempien tilikausien verot	-377 039,17	-375 173,29
Laskennalliset verot	-103 918,23	-95 709,11
Tilikauden voitto (tappio)	1 888 143,82	1 818 596,61

0514515-3

Tuloslaskelma

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Kiinteistön tuotot	9 307 207,70	9 238 265,51
Muut tuotot		
Muut tuotot	9 710,37	4 426,68
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-26 529,57	-30 916,37
Työntekijöiden palkat ja palkkiot	-26 529,57	-30 916,37
Henkilösivukulut	-3 906,19	-4 942,94
Eläkekulut	-3 568,86	-4 420,22
Muut henkilösivukulut	-337,33	-522,72
Henkilöstökulut yhteensä	-30 435,76	-35 859,31
Muut kulut	-2 899 104,64	-3 092 413,71
Toimitilakulut	-2 686 537,43	-2 755 719,82
Matkakulut	-404,34	-70,91
Edustuskulut	-7 677,18	-5 568,16
Markkinointikulut	-686,00	-687,19
Hallintopalvelut	-188 012,78	-223 599,26
Muut liikekulut	-15 786,90	-106 768,34
Täsmäytyserot	-0,01	-0,03
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-2 929 540,40	-3 128 273,02
Käyttökate/Hoitokate	6 387 377,67	6 114 419,17
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-3 107 036,08	-2 999 913,97
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-141 023,00	-141 023,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-3 248 059,08	-3 140 936,97
Rahoitustuotot ja kulut		
Korkotuotot	650,00	5 159,76
Korkokulut	-589 402,43	-598 301,80
Muut rahoituskulut	-229 480,97	-208 837,25
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-818 233,40	-801 979,29
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	2 321 085,19	2 171 502,91
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	-519 591,15	-478 545,56
Tilinpäätössiirrot yhteensä	-519 591,15	-478 545,56
Tuloverot	-367 469,34	-357 084,21
Tilikauden ja aikaisempien tilikausien verot	-367 469,34	-357 084,21
Tilikauden voitto (tappio)	1 434 024,70	1 335 873,14

0514515-3

Rahoituslaskelma konserni

	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Liiketoiminnan rahavirta		
Liiketappio / -voitto	3 187 362,42	3 091 306,04
Ed.tilik.menon oikaisu vapaasta omasta pääomasta	-250 900,00	0,00
Poistot	3 892 949,71	3 866 233,48
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-818 913,48	-807 153,69
Saadut korot	652,28	5 326,66
Maksetut verot	-377 039,17	-375 173,29
Satunnaiset erät		
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	732 833,90	1 537 004,75
Vaihto-omaisuuden lisäys (-) / vähennys (+)		
Lyhytaikaisten velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	323 509,27	-2 016 428,04
Liiketoiminnan rahavirta	6 690 454,93	5 301 115,91
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-7 613 633,58	-2 741 334,66
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	473 189,97	429 151,87
Myönnettyt lainat	0,00	0,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,00	0,00
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,00	0,00
Luovutustulot muista sijoituksista	0,00	0,00
Saadut korot investoinneista	0,00	0,00
Saadut osingot investoinneista	0,00	0,00
Investointien rahavirta	-7 140 443,61	-2 312 182,79
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen osakeanti		
Lyhytaikaisten lainojen nostot		0,00
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		0,00
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-3 742 879,34	-3 727 179,34
Saatujen ennakkomaksujen kasvu (+), vähennys (-)	-730 921,66	-730 921,66
Saadut ja maksetut konserniavustukset	0	0
Rahoituksen rahavirta	-4 473 801,00	-4 458 101,00
Rahavarojen muutos	723 210,32	-1 469 167,88
Rahavarat 1.1.	1 712 180,77	3 181 348,65
Rahavarat 31.12.	2 435 391,09	1 712 180,77
	723 210,32	-1 469 167,88

0514515-3

Rahoituslaskelma emoyhtiö

	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Liiketoiminnan rahavirta		
Liiketappio / -voitto	3 139 318,59	2 973 482,20
Ed.tilik.menon oikaisu vapaasta omasta pääomasta	0,00	0,00
Poistot	3 248 059,08	3 140 936,97
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-818 883,40	-807 139,05
Saadut korot	650,00	5 159,76
Maksetut verot	-367 469,34	-357 084,21
Satunnaiset erät		
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	790 959,89	1 491 287,29
Pitkäaikaisten saamisten lisäys (-) / vähennys (-)		
Vaihto-omaisuuden lisäys (-) / vähennys (+)		
Lyhytaikaisten velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	-25 390,21	323 640,83
Liiketoiminnan rahavirta	5 967 244,61	6 770 283,79
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-7 613 633,58	-2 741 334,66
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	473 189,97	429 151,87
Myönnetyt lainat	0,00	0,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,00	0,00
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,00	0,00
Luovutustulot muista sijoituksista	0,00	0,00
Saadut korot investoinneista	0,00	0,00
Saadut osingot investoinneista	0,00	0,00
Investointien rahavirta	-7 140 443,61	-2 312 182,79
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen nostot	0,00	0,00
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	0,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen nostot	5 647 000,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	- 3 742 879,34	-3 727 179,34
Saatujen ennakkomaksujen kasvu (+), vähennys (-)	-730 921,66	-730 921,66
Saadut ja maksetut konserniavustukset	0	0
Rahoituksen rahavirta	1 173 199,00	-4 458 101,00
Rahavarojen muutos	0,00	0,00
Rahavarat 1.1.	0,00	0,00
Rahavarat 31.12.	0,00	0,00
	0,00	0,00

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

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

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.

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 koulukiinteistöistä 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 3.979.008,13 euroa.

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

	2019	2018
Lainat rahoituslaitoksilta	40.328.370,64	39.648.006,74

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset vastuusitoumukset

Yhtiön hallussa olevat kiinnitykset

Panttikirjat OP, 2 kpl 34.000,00 yhteensä 68.000,00. Haettu 12.12.2012

Arvonlisäveron palautusvastuu (avl 33§)

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

Tilikaudelta 2019

2.977.282,79

Vakuus- ja lainajärjestely

Education Facilities Oy on käyttänyt lyhytaikaisen rahoituksen lähteenä Jyväskylän kaupungin takaamaa Kuntarahoitus Oyj:n kuntayritystodistus ohjelmaa. 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.

Johdannaisopimukset

Koronvaihtosopimukset	2019	2018
Käypä arvo, EUR	-1.230.214,91	-1.025.249,55
Kohde-etuuden arvo	12.933.335,00	13.795.557,00

Education Facilities Oy on tehnyt 8.12.2017 korkosuojauksen.

Sopimuksen alkamispäivä: 12.12.2017

Sopimuksen loppumispäivä: 12.11.2027

Korkosuojaus on toteutettu yksittäiseen lainaan kohdistuen ja tehty korkomenojen suojaamisen tarkoituksessa. Korkosuojauksen tulosvaikutus realisoituu sopimuksen vaikutusaikana (12.11.2027 mennessä) korkotasosta riippuen. Sopimus ei sisällä ennen aikaista purkumahdollisuutta markkina-arvoonsa.

Koronvaihtosopimuksen korko on sidottu Euribor 6 kk viitekorkoon (vaihtuva korko muutettu kiinteäksi). Korkosuojauksen odotettavissa oleva vaikutus korkomenoihin kahden seuraavan vuoden osalta on noin 488 000 euroa. Koko lainasalkun keskikorko korkosuojauksen vaikutus huomioon otettuna vuonna 2018 oli 0,83 %. Yhden prosenttiyksikön korkojen nousun vaikutus korkomenoihin on noin 580 000 euroa.

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	31.12.2019	31.12.2018
Toimihenkilöt	1	1

Hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle maksettujen palkkojen ja palkkioiden yhteismäärä:

Toimitusjohtaja	17.069,57 euroa
Hallitus	9.460,00 euroa

Oman pääoman muutokset

	31.12.2019	31.12.2018
Osakepääoma 01.01	2 931 516,07	2 931 516,07
Osakepääoma 31.12	2 931 516,07	2 931 516,07
Sidottu oma pääoma yhteensä	2 931 516,07	2 931 516,07
Edellisten tilikausien voitto (-tappio) 01.01	3 869 087,96	2 533 214,82
Edellisten tilikausien voitto (-tappio) 31.12	3 869 087,96	2 533 214,82
Tilikauden voitto (-tappio)	1 434 024,70	1 335 873,14
Vapaa oma pääoma yhteensä	5 303 112,66	3 869 087,96
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	8 234 628,73	6 800 604,03

0514515-3

Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet

	31.12.2019 Konserni	31.12.2018 Konserni	31.12.2019 Emoyhtiö	31.12.2018 Emoyhtiö
Omaisuus 1.1.2019	89.606.040,43	93.845.354,68	77.000.274,57	80.514.292,31
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	<u>2.795.401,49</u>	<u>110.137,93</u>	<u>2.795.401,49</u>	<u>110.137,93</u>
	92.401.441,92	93.955.492,61	79.795.676,06	80.624.430,24
Lisäykset tilikauden aikana	7.613.633,58	2.741.334,66	7.613.633,58	2.741.334,66
Vähennykset tilikauden aikana	- 56.071,10	- 12.033,00	- 56.071,10	- 12.033,00
Kiint.inv.takautuva alv-palautus	- 417.118,87	- 417.118,87	- 417.118,87	- 417.118,87
Tilikauden sumu-poistot	<u>- 3.892.949,71</u>	<u>- 3.866.233,48</u>	<u>- 3.248.059,08</u>	<u>- 3.140.936,97</u>
Omaisuus 31.12.2019	95.648.935,82	92.401.441,92	83.688.060,59	79.795.676,06

Laskennalliset verovelat ja niiden muutokset

	31.12.2019 Konserni	31.12.2018 Konserni
Laskennalliset verovelat	1.934.990,84	1.831.072,61
Laskennalliset verovelat muutokset	103.918,23	95.709,11

Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus

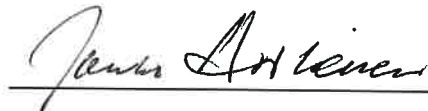
	31.12.2019 Konserni	31.12.2018 Konserni
	7.739.963,38	7.324.290,46

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

Edellisten tilikausien voitto	3 869 087,96
Tilikauden voitto	1 434 024,70
Vapaa oma pääoma yhteensä	5 303 112,66

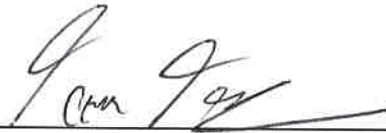
Tilinpäätöksen allekirjoitus

Jyväskylässä, 27. 2. 2020



Jouko Asikainen

Hallituksen puheenjohtaja




Teemu Torssonen

Hallituksen jäsen, varapuheenjohtaja



Anna-Leena Sahindal

Hallituksen jäsen



Seija Takanen

Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Jyväskylässä, 26 2 2020

Sanna-Mari Nuri

BDO Oy / Tilintarkastusyhteisö / Sanna-Mari Nuri, HT

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

Liitetietotositteet

Nro	Tiedoston nimi	Kuvaus liitetiedosta
1	Kuntarahoitus Oyj	Takausvastuutodistus 31.12.2019
2	Nordea Bank Ab	Vastuuerittelyt 31.12.2019
3	Kuntarahoitus Oyj- Kuntayritystodistukset	Saldotodistus 31.12.2019
4	OP Yrityspankki Oyj	Muut korkojohdannaiset 31.12.2019

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Education Facilities Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Education Facilities Oy:n (y-tunnus 0514515-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2019. 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. Käsitteemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne 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 lausuntonne. 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 lausuntonne 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 lausuntonne. 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 konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme 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 26. helmikuuta 2020

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö



Sanna-Mari Nuri

HT