

TILINPÄÄTÖS

Education Facilities Oy

Y-tunnus: 0514515-3

01.01.2018 - 31.12.2018

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2028 asti

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2018 - 31.12.2018

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Tase, konserni	8
Tase	9
Konserni, tuloslaskelma.....	11
Tuloslaskelma.....	12
Rahoituslaskelma konserni.....	13
Rahoituslaskelma emoyhtiö.....	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 laati hankesuunnitelmat Mankolan yhtenäiskoulun laajentamisesta sekä Musiikkikampuksen hankkeesta. Yhtiön hallitus teki hankepäätökset molempien hankkeiden toteutuksesta. Mankolan laajennushanke käynnistyi kesäkuussa 2018. Musiikkikampuksen laajennushanke on tavoitteena käynnistää rakennustöillä keväällä 2019. Jyväskylän kaupunginvaltuusto on tehnyt takauspäätöksen molempien rakennushankkeiden rahoituksen hankkimiseksi.

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.

KATSAUS TULEVAAN

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

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.

0514515-3

YHTIÖN OMISTAMAT KIINTEISTÖT

Yhtiöllä on Jyväskylässä omistuksessaan seuraavat rakennukset:

rak.vuosi	osoite	vuokrattu	h-ala	tontti
1983	Pitkäkatu 18-22	3834	3834	06-117-01
1991-1994	Pitkäkatu 19-21	2396	2601	06-081-15
2006-2007	Rajakatu 35 – 37	25534	25534	11-022-03
2003	Piippukatu 2 (IT-Dynamo)	10049	10049	04-073-01
1996	Mankola	9938	9938	404-074-0
2011	Ristonmaan keskuspaloasema	4646	4646	179-22-75-1
2011	Ristonmaan keskuskeittiö	1753,5	1753,5	179-22-75-1
2011	Vaajakosken paloasema	1454,5	1454,5	65-407-1
2012	Seppälän aluepaloasema	1683	1683	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 Ammattikorkeakoulun mm. informaatioteknologian instituutti.

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

Ristonmaan keskuspaloasemalla toimii ja on vuokralaisena Keski-Suomen Pelastuslaitos.
Vaajakosken aluepaloasemalla toimii ja on vuokralaisena Keski-Suomen Pelastuslaitos.
Seppälän aluepaloasemalla toimii ja on vuokralaisena Keski-Suomen Pelastuslaitos.
Ristonmaan keskuskeittiöllä toimii Jyväskylän kaupungin ruokapalvelu Kylän Kattaus ja vuokralaisena Jyväskylän Tilapalvelu.

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 30.5.2018.

0514515-3

YHTIÖN HALLINTO

Hallitus

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

Hallituksen kokouksissa asiantuntijoina ovat toimineet:

Harri Hyvönen	controller 31.3.2018 asti
Lasse Leppä	controller 14.8.2018 alkaen
Juha-Pekka Manninen	kiinteistömanageri 31.5.2018 asti

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 6 kertaa.

Yhtiön toimitusjohtajana toimi kiinteistöjohtaja Esko Eriksson 31.5.2018 asti ja kiinteistöjohtaja Mikko Lepo 7.6.2018 alkaen. Taloushallintoa on hoitanut Eqvitia Oy / Seija Vuolle-Apiala.

Kiinteistöjen manageroinnista on vastannut Colliers Oy / Juha-Pekka Manninen ja Timo Mainio 31.5.2018 asti sekä 1.6.2018 alkaen Mika Karjalainen ja Jouni Ojala.

Yhtiön tilintarkastusyhteisönä on toiminut BDO Oy (KHT-Yhteisö), vastuunalainen tilintarkastaja KHT, Pertti Hiltunen sekä BDO Oy / KHT-yhteisö, vastuunalainen tilintarkastaja HTM, JHTT Aki Rusanen BDO Oy / tilintarkastusyhteisö.

PALKAT JA PALKKIOT

Palkkoja ja palkkiota maksettiin

- toimitusjohtaja	21 034,40 €
- hallitus	9 881,97 €
<hr/>	
Yhteensä	30 916,37 €

Hallintopalveluista maksettiin

- kiinteistömanagerointi	134 115,18 €
- tilintarkastusyhteisöille	3 561,29 €
- taloushallinnointi	64 124,75 €
- paikoitustalon palv.hallinnointi	17 305,98 €
- muut hallintopalvelut	4 492,06 €
<hr/>	
Yhteensä	223 599,26 €

0514515-3

Käytöstä ja huollosta maksettiin

- kiinteistö- ja laitehuoltotoimesta	230 015,76 €
- <u>muusta käyttö- ja huoltotoimesta</u>	<u>143 751,50 €</u>
Yhteensä	373 767,26 €

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 31.12.2018 seuraavasti:

- Kuntarahoitus Oyj	54 531 204,84 €
- Nordea Pankki Oyj	<u>3 999 998,60 €</u>
Yhteensä	58 531 203,44 €

Jyväskylän Ammattikorkeakoulu Oy:n maksamaa vuokraennakkoa IT-Dynamosta on jäljellä 31.12.2018 1 662 347,00 €.

Rajakatu 35 pääkampus 2005 peruskorjauksesta vuokraennakkoa on jäljellä 31.12.2018 996.869,46 €.

Jyväskylän Ammattikorkeakoulu Oy:lle on pääkampus 3.vaiheesta vuokraennakkoa on jäljellä 31.12.2018 1.881.947,16 €.

Jyväskylän Ammattikorkeakoulu Oy:n pääkampus 4.vaiheesta vuokraennakkoa on jäljellä 31.12.2018 299.046,23 €.

Jyväskylän Ammattikorkeakoulu Oy:n Vanhan kauppaoppilaitoksenvuokraennakkoa on jäljellä 31.12.2018 3.844.607,79 €.

Pitkäkatu 18-22 ennakkovuokraa on jäljellä 31.12.2018 154.307,24 €.

Jyväskylän Ammattikorkeakoulu Oy:n 5. vaiheesta ennakkovuokraa on jäljellä 31.12.2018 1.195.416,65 €.

0514515-3

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 keskuspaloasema	100,00 %
Ristonmaan keskuskeittiö	100,00 %
Vaajakosken paloasema	100,00 %

HALLITUKSEN ESITYS YHTIÖKOKOUKSELLE TULOKSEN KÄYTÖSTÄ

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

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 1.335.873,14 € kirjataan taseen voitto- / tappiutilille ja että osinkoa ei jaeta.

0514515-3

Education Facilities Oy

Tase, konserni

	31.12.2018	31.12.2017
	Konserni	Konserni
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	859 024,86	871 057,86
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	91 542 417,06	93 084 434,75
Pysyvät vastaavat yhteensä	92 401 441,92	93 955 492,61
Vaihtuvat Vastaavat		
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä		
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	5 362 242,13	4 526 917,40
Saamiset yhteensä	5 362 242,13	4 526 917,40
Rahat ja pankkisaamiset	1 712 180,77	3 181 348,65
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	7 074 422,90	7 708 266,05
VASTAAVAA YHTEENSÄ	99 475 864,82	101 663 758,66
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	2 931 516,07	2 931 516,07
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	9 439 198,10	7 526 410,27
Tilikauden tulos	1 818 596,61	1 912 787,83
Oma pääoma yhteensä	14 189 310,78	12 370 714,17
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	64 091 943,97	68 565 744,97
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	21 194 610,07	20 727 299,52
Vieras pääoma yhteensä	85 286 554,04	89 293 044,49
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	99 475 864,82	101 663 758,66

0514515-3

Tase

	31.12.2018	31.12.2017
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	757 780,01	769 813,01
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	757 780,01	769 813,01
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	74 999 048,96	78 379 078,54
Koneet ja kalusto	2 077,01	2 769,31
Muut aineelliset hyödykkeet	1 241 368,59	1 362 631,45
Ennakkomaksut ja keskeneneräiset hankinnat	2 795 401,49	110 137,93
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	79 037 896,05	79 854 617,23
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	467 160,00	467 160,00
Sijoitukset yhteensä	467 160,00	467 160,00
Pysyvät vastaavat yhteensä	80 262 836,06	81 091 590,24
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	2 122,67	7 416,81
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	4 912 027,27	6 201 263,49
Muut saamiset	414 165,08	354 588,66
Siirtosaamiset	26 272,88	282 606,23
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	5 354 587,90	6 845 875,19
Saamiset yhteensä	19 039 803,40	20 531 090,69
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	19 039 803,40	20 531 090,69
VASTAAVAA YHTEENSÄ	99 302 639,46	101 622 680,93

0514515-3

	31.12.2018	31.12.2017
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	2 931 516,07	2 931 516,07
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	2 533 214,82	1 132 018,45
Tilikauden tulos	1 335 873,14	1 401 196,37
Oma pääoma yhteensä	6 800 604,03	5 464 730,89
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Poistoero	9 155 363,07	8 676 817,51
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	9 155 363,07	8 676 817,51
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	54 788 324,10	58 531 203,44
Velat saman konsernin yrityksille	9 303 619,87	10 034 541,53
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	64 091 943,97	68 565 744,97
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	17 442 879,34	17 427 179,34
Saadut ennakot	730 921,66	730 921,66
Ostovelat	469 237,69	207 085,12
Velat saman konsernin yrityksille	342 214,07	329 603,96
Muut velat	22 672,56	147 217,10
Siirtovelat	246 803,07	73 380,38
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	19 254 728,39	18 915 387,56
Vieras pääoma yhteensä	83 346 672,36	87 481 132,53
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	99 302 639,46	101 622 680,93

0514515-3

Tuloslaskelma, konserni

	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
	Konserni	Konserni
Kiinteistön tuotot	10 371 451,81	10 477 565,33
Muut tuotot		
Muut tuotot	4 426,68	13 439,11
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-32 436,37	-33 160,06
Eläkekulut	-4 420,22	-8 050,08
Muut henkilösivukulut	-522,72	-1 309,19
Henkilöstökulut yhteensä	-37 379,31	-42 519,33
Muut kulut	-3 380 959,66	-3 493 644,98
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	0,00	-152,78
Toimitilakulut	-3 011 602,87	-3 102 713,06
Atk-laite ja -ohjelmakulut	-220,79	-2 460,79
Matkakulut	-70,91	-169,21
Edustuskulut	-5 568,16	-7 547,81
Markkinointikulut	-687,19	-132,97
Hallintopalvelut	-255 845,37	-246 200,22
Muut liikekulut	-106 964,34	-134 268,08
Täsmäyttyserot	-0,03	-0,06
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-3 418 338,97	-3 536 164,31
Käyttökate/Hoitokate	6 957 539,52	6 954 840,13
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-3 725 210,48	-3 890 212,96
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-141 023,00	0,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-3 866 233,48	-3 890 212,96
Rahoitustuotot ja kulut		
Korkotuotot	5 326,66	5 805,05
Korkokulut	-598 316,44	-612 193,49
Muut rahoituskulut	-208 837,25	-216 902,15
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-801 827,03	-823 290,59
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	2 289 479,01	2 241 336,58
Tuloverot	-470 882,40	-328 548,75
Tilikauden ja aikaisempien tilikausien verot	-375 173,29	-194 073,20
Laskennallinen verojaksotus	-95 709,11	-134 475,55
Tilikauden voitto (tappio)	1 818 596,61	1 912 787,83

0514515-3

Tuloslaskelma

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 -31.12.2017
Kiinteistön tuotot	9 238 265,51	9 349 742,48
Muut tuotot		
Muut tuotot	4 426,68	13 439,11
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-30 916,37	-33 160,06
Työntekijöiden palkat ja palkkiot	-30 916,37	-33 160,06
Henkilösivukulut	-4 942,94	-9 359,27
Eläkekulut	-4 420,22	-8 050,08
Muut henkilösivukulut	-522,72	-1 309,19
Henkilöstökulut yhteensä	-35 859,31	-42 519,33
Muut kulut	-3 092 413,71	-3 163 474,46
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	0,00	-152,78
Toimitilakulut	-2 755 719,82	-2 800 208,57
Atk-laite ja -ohjelmakulut	0,00	-2 460,79
Matkakulut	-70,91	-169,21
Edustuskulut	-5 568,16	-7 547,81
Markkinointikulut	-687,19	-132,97
Hallintopalvelut	-223 599,26	-219 613,59
Muut liikekulut	-106 768,34	-133 188,68
Täsmäytyserot	-0,03	-0,06
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-3 128 273,02	-3 205 993,79
Käyttökate/Hoitokate	6 114 419,17	6 157 187,80
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-2 999 913,97	-3 063 315,18
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-141 023,00	0,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-3 140 936,97	-3 063 315,18
Rahoitustuotot ja kulut		
Korkotuotot	5 159,76	2 862,33
Korkokulut	-598 301,80	-612 193,49
Muut rahoituskulut	-208 837,25	-216 894,15
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-801 979,29	-826 225,31
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	2 171 502,91	2 267 647,31
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	-478 545,56	-672 377,74
Tilinpäätössiirrot yhteensä	-478 545,56	-672 377,74
Tuloverot	-357 084,21	-194 073,20
Tilikauden ja aikaisempien tilikausien verot	-198 000,00	-440 295,04
Jaksotetut tuloverot	-159 084,21	246 221,84
Tilikauden voitto (tappio)	1 335 873,14	1 401 196,37

0514515-3

Rahoituslaskelma konserni

	1.1.- 31.12.2018	1.1.- 31.12.2017
Liiketoiminnan rahavirta		
Liiketappio / -voitto	3 091 306,04	3 064 627,17
Ed.tilik.menon oikaisu vapaasta omasta pääomasta	0,00	0,00
Poistot	3 866 233,48	3 890 212,96
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-807 153,69	-829 095,64
Saadut korot	5 326,66	5 805,05
Maksetut verot	-375 173,29	-194 073,20
Satunnaiset erät		
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	1 537 004,75	3 951 351,19
Vaihto-omaisuuden lisäys (-) / vähennys (+)		
Lyhytaikaisten velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	-2 016 428,04	-2 943 250,67
Liiketoiminnan rahavirta	5 301 115,91	6 945 576,86
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2 741 334,66	-623 685,07
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	429 151,87	528 694,66
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	-2 312 182,79	-94 990,41
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen osakeanti		
Lyhytaikaisten lainojen nostot	0,00	4 700 000,00
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	0,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-3 727 179,34	-7 638 316,14
Saatujen ennakkomaksujen kasvu (+), vähennys (-)	-730 921,66	-730 921,66
Saadut ja maksetut konserniavustukset	0	0
Rahoituksen rahavirta	-4 458 101,00	-3 669 237,80
Rahovarojen muutos	-1 469 167,88	3 181 348,65
Rahavarat 1.1.	3 181 348,65	0,00
Rahavarat 31.12.	1 712 180,77	3 181 348,65
	-1 469 167,88	3 181 348,65

0514515-3

Rahoituslaskelma emoyhtiö

	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
Liiketoiminnan rahavirta		
Liiketappio / -voitto	2 973 482,20	3 093 872,62
Ed.tilik.menon oikaisu vapaasta omasta pääomasta	0,00	0,00
Poistot	3 140 936,97	3 063 315,18
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoitusku- luista	-807 139,05	-829 087,64
Saadut korot	5 159,76	2 862,33
Maksetut verot	-357 084,21	-194 073,20
Satunnaiset erät		
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	1 491 287,29	1 773 288,57
Pitkäaikaisten saamisten lisäys (-) / vähennys (-)		0,00
Vaihto-omaisuuden lisäys (-) / vähennys (+)		0,00
Lyhytaikaisten velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	323 640,83	-3 694 449,65
Liiketoiminnan rahavirta	6 770 283,79	3 215 728,21
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2 741 334,66	-75 185,07
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	429 151,87	528 694,66
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	-2 312 182,79	453 509,59
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen nostot	0,00	4 700 000,00
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	0,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-3 727 179,34	-7 638 316,14
Saatujen ennakkomaksujen kasvu (+), vähennys (-)	-730 921,66	-730 921,66
Saadut ja maksetut konserniavustukset	0	0
Rahoituksen rahavirta	-4 458 101,00	-3 669 237,80
Rahovarojen muutos	0,00	0,00
Rahavarat 1.1.	0,00	0,00
Rahavarat 31.12.	0,00	0,00
	0,00	0,00

0514515-3

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

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

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 4.794.832,94 euroa.

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

	2018	2017
Lainat rahoituslaitoksilta	39.648.006,74	43.522.729,32

0514515-3

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 2018	2.590.650,02
-------------------	--------------

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	2018	2017
Käypä arvo, EUR	-1.025.249,55	-1.028.034,82
Kohde-etuuden arvo	13.795.557,00	14.657.779,00

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 ennenaikaista purkumahdollisuutta markkina-arvoonsa.

Koronvaihtosopimuksen korko on sidottu Euribor 6 kk viitekorkoon (vaihtuva korko muutettu kiinteäksi). Korkosuojauksen odotettavissa oleva vaikutus korkomeneihin 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 korkomeneihin on noin 580 000 euroa.

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	31.12.2018	31.12.2017
Toimihenkilöt	1	1

Hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle maksettujen palkkojen ja palkkioiden yhteismäärä:

Toimitusjohtaja 21.034,40 euroa

Hallitus 9.881,97 euroa

Oman pääoman muutokset

	31.12.2018	31.12.2017
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	2 533 214,82	1 132 018,45
Edellisten tilikausien voitto (-tappio) 31.12	2 533 214,82	1 132 018,45
Tilikauden voitto (-tappio)	1 335 873,14	1 401 196,37
Vapaa oma pääoma yhteensä	3 869 087,96	2 533 214,82
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	6 800 604,03	5 464 730,89

0514515-3

Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet

	31.12.2018 Konserni	31.12.2017 Konserni	31.12.2018 Emoyhtiö	31.12.2017 Emoyhtiö
Omaisuus 1.1.2018	93.955.492,61	97.714.901,75	80.624.430,24	84.105.441,60
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	110.137,93	34.952,86	110.137,93	34.952,86
Lisäykset tilikauden aikana	2.741.334,66	623.685,07	2.741.334,66	75.185,07
Vähennykset tilikauden aikana	- 110.715,24	- 110.715,24	- 0,00	- 111.715,24
Kiint.inv.takautuva alv-palautus	- 417.118,87	- 417.118,87	- 417.118,87	- 417.118,87
Tilikauden sumu-poistot	<u>- 3.866.233,48</u>	<u>- 3.890.212,96</u>	<u>- 3.140.936,97</u>	<u>- 3.063.315,18</u>
Omaisuus 31.12.2018	92.401.441,92	93.955.492,61	79.807.709,06	80.624.430,24 "

Laskennalliset verovelat ja niiden muutokset

	31.12.2018 Konserni	31.12.2017 Konserni
Laskennalliset verovelat	1.831.072,61	1.735.363,50
Laskennalliset verovelat muutokset	95.709,11	134.475,55

Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus

	31.12.2018 Konserni	31.12.2017 Konserni
	7.324.290,46	6.941.454,01

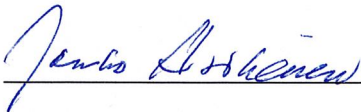
Laskelma OYL 13:5§:n jakokelpoisesta vapaasta omasta pääomasta

Edellisten tilikausien voitto	2 533 214,82
Tilikauden voitto	1 335 873,14
Vapaa oma pääoma yhteensä	3 869 087,96

0514515-3

Tilinpäätöksen allekirjoitus

Jyväskylässä, 13.3.2019



Jouko Asikainen

Hallituksen puheenjohtaja



Teemu Torssonen

Hallituksen jäsen, varapuheenjohtaja



Anna-Leena Sahindal

Hallituksen jäsen



Mikko Lepo

Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Jyväskylässä, 11. 6. 2019



Tilintarkastusyhteisö BDO Oy / Pertti Hiltunen KHT



Tilintarkastusyhteisö BDO Auditor Oy, / Aki Rusanen HT, 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

Liitetietotositteet

Nro	Tiedoston nimi	Kuvaus liitetiedosta
1	Kuntarahoitus Oyj	Takausvastuutodistus 31.12.2018
2	Nordea Bank Ab	Vastuuerittelyt 31.12.2018
3	Kuntarahoitus Oyj- Kuntayritystodistukset	Saldotodistus 31.12.2018
4	OP Yrityspankki Oyj	Muut korkojohdannaiset 31.12.2018

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Education Facilities Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Education Facilities Oy:n (y-tunnus 0514515-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2018. 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 lakisäätteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiimme 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 lakisäätteiset 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 soveltuviissa 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, suunnitteleme 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 väärinkäyttöön 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 sinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidoillisten 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 tapahtumia 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 soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. 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 11.6.2019

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö



Pertti Hiltunen
KHT

BDO Auditor Oy, tilintarkastusyhteisö



Aki Rusanen
HT, JHT