

**JYKIA OY
TILINPÄÄTÖS
31.12.2019**

Säilytettävä 31.12.2029 asti

**Tekee
tilaa
työlle. <**

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

Sisällysluettelo

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

TULOSLASKELMA

	KONSERNI 1.1.2019 - 31.12.2019	KONSERNI 1.1.2018 - 31.12.2018	EMO 1.1.2019 - 31.12.2019	EMO 1.1.2018 - 31.12.2018
LIKEVAIHTO	5 868 322,63	5 703 263,60	5 837 633,71	5 873 028,76
Liiketoiminnan muut tuotot	148 045,64	143 890,23	116 087,36	280 766,57
Materiaalit ja Palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-315 135,65	-338 877,35	-3 148 756,58	-2 977 645,91
Ulkopuoliset palvelut	-443 685,17	-536 878,96	-53 633,62	-180 124,20
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-490 014,53	-479 942,61	-490 014,53	-479 942,61
Henkilöstösivukulut				
Eläkekulut	-74 571,25	-89 031,52	-74 571,25	-89 031,52
Muut henkilösivukulut	-11 359,72	-6 665,53	-11 359,72	-6 665,53
Poistot ja arvonalentumiset	-2 491 391,02	-2 315 186,71	-526 193,03	-489 448,55
Liiketoiminnan muut kulut	-432 429,25	-470 721,09	-325 602,28	-377 881,78
LIKEVOITTO	1 757 781,68	1 609 850,06	1 323 590,06	1 553 055,23
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot osuuksista omistusyhteisyrityksissä	-136 745,11	111 011,12		
Muut Korke- ja Rahoitustuotot	65 134,07	15 944,61	512 826,65	548 498,48
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00	0,00	0,00	0,00
Korke- ja muut rahoituskulut	-409 979,60	-468 779,67	-638 650,82	-435 652,36
VOITTO ENNEN				
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	1 276 191,04	1 268 026,12	1 197 765,89	1 665 901,35
Tilinpäätössiirrot	0,00	0,00	162 801,17	98 282,09
Tuloverot	-284 995,60	-319 152,05	-316 942,24	-338 808,47
Vähemmistöosuudet	1 224,74	0,26	0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO	992 420,18	948 874,33	1 043 624,82	1 425 374,97

TASE

	KONSERNI 1.1.2019 - 31.12.2019	KONSERNI 1.1.2018 - 31.12.2018	EMO 1.1.2019 - 31.12.2019	EMO 1.1.2018 - 31.12.2018
Vastaavaa				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet	66 722,96	81 020,74	66 722,96	81 020,74
Aineelliset hyödykkeet	47 172 761,31	41 903 273,15	5 205 934,81	5 717 830,06
Sijoitukset	1 226 502,53	1 363 247,64	2 476 857,80	1 576 857,80
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	48 465 986,80	43 347 541,53	7 749 515,57	7 375 708,60
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus	0,00	0,00	0,00	0,00
Saamiset				
Pitkäaikaiset	189 692,40	0,00	5 119 838,78	5 280 146,38
Lyhytaikaiset	305 669,42	209 902,08	49 525,55	178 475,86
Myyntisaamiset	10 832,55	1 316 601,18	2 622,73	1 304 513,62
Muut saamiset	11 655 805,02	10 864 711,60	9 816 529,69	9 660 789,49
Siirtosaamiset	3 470,19	0,00	3 470,19	0,00
Rahoitusarvopaperit	0,00	0,00	0,00	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	209 661,37	19 347,74	9 292,59	15 440,63
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	12 375 130,95	12 410 562,60	15 001 279,53	16 439 365,98
Vastaavaa yhteensä	60 841 117,75	55 758 104,13	22 750 795,10	23 815 074,58

	KONSERNI 1.1.2019 - 31.12.2019	KONSERNI 1.1.2018 - 31.12.2018	EMO 1.1.2019 - 31.12.2019	EMO 1.1.2018 - 31.12.2018
Vastattavaa				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	14 556 665,53	14 556 665,53	14 556 665,53	14 556 665,53
Muut Rahastot				
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto				
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	6 006 932,24	6 106 103,32	3 035 243,54	2 657 913,98
Tilikauden voitto (tappio)	992 420,18	948 874,33	1 043 624,82	1 425 374,97
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	21 556 017,95	21 611 643,18	18 635 533,89	18 639 954,48
Vähemmistöosuus	0,00	1 224,74	0,00	0,00
Tilinpäätössiirtojen kertymä				
Kertyneet poistoerot	0,00	0,00	439 353,85	602 155,02
PAKOLLISET VARAUKSET				
Muut Pakolliset varaukset	0,00	77 739,00	0,00	77 739,00
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Pääomalainat				
Lainat rahoituslaitoksilta	35 843 679,19	30 909 430,24	2 803 926,48	3 070 295,24
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	0,00	60 945,45	60 945,45
Laskennalliset verovelat	87 870,77	120 431,00		
Lyhytaikainen				
Pääomalainat				
Lainat rahoituslaitoksilta	2 001 785,05	1 871 403,16	266 368,76	421 701,16
Saadut ennakot	51 056,67	101 245,26	47 956,67	98 145,26
Velat saman konsernin yrityksille	40 193,18	28 402,04	-19 591,75	38 392,34
Ostovelat	695 396,47	150 567,65	110 538,55	70 971,70
Muut velat	252 512,92	444 225,05	136 596,61	310 101,66
Siirtovelat	312 605,55	441 792,81	269 166,59	424 673,27
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	39 285 099,80	34 067 497,21	3 675 907,36	4 495 226,08
Vastattavaa yhteensä	60 841 117,75	55 758 104,13	22 750 795,10	23 815 074,58

RAHOITUSLASKELMA

	KONSERNI 1.1.2019 - 31.12.2019	KONSERNI 1.1.2018 - 31.12.2018	EMO 1.1.2019 - 31.12.2019	EMO 1.1.2018 - 31.12.2018
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	992 420,18	948 874,33	1 043 624,82	1 425 374,97
Poistot ja arvonalentumiset	2 491 391,02	2 315 186,71	526 193,03	489 448,55
Pysyvien vastaavien myyntivoitot ja -tappiot Osuudet osakkuusyritysten tuloksista, voitoista(-) / tappioista (+)	136 745,11	-111 011,12		
Rahoitustuotot ja -kulut	344 845,53	452 835,06	125 824,17	-112 846,12
Tilinpäätössiirrot	0,00	0,00	-162 801,17	-98 282,09
Tuloverot	284 995,60	319 152,05	316 942,24	338 808,47
Vähemmistöosuudet	-1 224,74	-0,26		
Muut oikaisut	-30,85	189 253,97		
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	4 249 141,85	4 114 290,74	1 849 783,09	2 042 503,78
Käyttöpääoman muutos				
Vaihto-omaisuuden lisäys / vähennys				
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys / vähennys	225 745,29	8 735 436,41	1 531 811,42	7 301 213,63
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys / vähennys	212 272,38	-2 459 212,13	-98 108,90	-121 777,57
Varausten muutos	-77 739,00	-154 542,00	-77 739,00	-154 542,00
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	4 609 420,52	10 235 973,02	3 205 746,61	9 067 397,84
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	4 609 420,52	10 235 973,02	3 205 746,61	9 067 397,84
Maksetut korot liiketoiminnasta	-85 888,49	-185 672,40	-48 620,79	-171 076,13
Saadut osingot liiketoiminnasta				
Saadut korot liiketoiminnasta	15 876,83	24 075,72	463 696,41	556 020,60
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-290 546,29	-299 548,85	-281 067,46	-289 603,19
Maksetut verot liiketoiminnasta	-447 236,33	-633 637,10	-446 622,74	-631 803,88
Myönnettyt lainat	0,00	0,00	-400 000,00	-200 000,00
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,00	0,00		
Liiketoiminnan rahavirta	3 801 626,24	9 141 190,39	2 493 132,03	8 330 935,24

	KONSERNI 1.1.2019 - 31.12.2019	KONSERNI 1.1.2018 - 31.12.2018	EMO 1.1.2019 - 31.12.2019	EMO 1.1.2018 - 31.12.2018
Investointien rahavirta				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-7 498 364,55			-321 514,29
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		-2 421 236,19		
Ostetut tytäryhtiöosakkeet				-2 500,00
Myydyt tytäryhtiöosakkeet				9 665,25
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet				
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet				
Investoinnit muihin sijoituksiin		-2 500,00		-2 500,00
Luovutustulot muista sijoituksista				
Myönnettyt lainat			-900 000,00	
Lainasaamisten takaisinmaksut				
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys / vähennys				
Investointien rahavirta	-7 498 364,55	-2 423 736,19	-900 000,00	-316 849,04
Rahoituksen rahavirta				
Vähemmistön pääomasijoitus		1 225,00		
Lyhytaikaisten lainojen nostot		0,00	-155 332,40	-600 001,00
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-1 605 034,40	-2 049 703,00		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	6 936 034,00	0,00	-266 368,76	-3 168 460,01
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-266 368,76	-421 701,16		
Leasing-velkojen takaisinmaksut				
Maksetut osingot	-1 177 578,90	-4 239 284,03	-1 177 578,90	-4 239 284,03
Rahoituksen rahavirta	3 887 051,94	-6 709 463,19	-1 599 280,06	-8 007 745,04
Rahavarojen muutos	190 313,63	7 991,01	-6 148,03	6 341,16

Tilinpäätöksen liitetiedot

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

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

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

Selvitykset suunnitelman mukaisten poistojen perusteista ja niiden muutoksista

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

Poistoajat:

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

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

Tilikaudella ja sen jälkeen tapahtuneet olennaiset tapahtumat

Vuonna 2019 aloitettujen Ajoneuvokeskus Silvastin ja RISE Kampuksen rakennustyöt ovat edenneet suunnitellun mukaisesti vuonna 2019 ja hankkeet valmistuvat vuoden 2020 aikana.

Maailmanlaajuinen Koronaepidemia voi vaikuttaa merkittävästi osaan Jykitian asiakkaita, ja tällä voi olla myös vaikutuksia näiden vuokralaisten vuokramaksukykyyn vuoden 2020 aikana.

Velat, jotka eräänntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018

33 060 441 30 395 126 1 110 040 1 210 953

Vakuudet ja vastuusitoumukset liitetiedoissa

Annetut vakuudet

VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET

Annetut vakuudet	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin				
Rahalaitoslainat	8 316 034	4 245 000	1 380 000	1 495 000
Annetut kiinnitykset	<u>14 050 000</u>	<u>5 050 000</u>	<u>2 300 000</u>	<u>2 300 000</u>
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin				
	27 716 930	29 348 333	1 690 295	1 996 996
Annetut kiinteistökiinnitykset omistajille ja muille	<u>45 960 996</u>	<u>45 960 996</u>	<u>6 872 366</u>	<u>6 872 366</u>
Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita	0	0	0	0
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet	<u>6 936 034</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Annetut vakuudet yhteensä	<u>66 947 030</u>	<u>51 010 996</u>	<u>9 172 366</u>	<u>9 172 366</u>

Muut vastuut

Koronvaihtosopimukset

Koronvaihtosopimukset	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018
Nimellisarvo	21 460 903,00	23 259 866,00	21 460 903,00	23 259 866,00

Jykia Oy (Y-tunnus 0506036-0)

Käypä arvo	-1 486 900,27	-1 528 183,00	-1 486 900,27	-1 528 183,00
------------	---------------	---------------	---------------	---------------

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

	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018
Koronvaihtosopimukset				
Nimellisarvo	15 519 732,00	16 259 866,00	15 519 732,00	16 259 866,00
Käypä arvo	-1 471 112,00	-1 450 444,00	-1 471 112,00	-1 450 444,00

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

	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018
Koronvaihtosopimukset				
Nimellisarvo	3 775 000,00		3 775 000,00	
Käypä arvo	-12 456,26		--12 456,26	

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

Korkojohdannaisista aiheutuneet kassavirrat on kirjattu tilikauden aikana korkokulujen oikaisuksi.

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

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

Korkosuojausten odotettavissa oleva vaikutus korkomenoihin kahden seuraavan vuoden aikana noin 670 000 euroa. Koko lainasalkun keskikorko korkosuojausten ja takausprovisioiden vaikutus huomioon ottaen oli 1,08 % vuonna 2019. Yhden prosenttiyksion korkojen nousun vaikutus konsernin korkomenoihin on noin 250 000 euroa.

Vuokravastuut

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

Näiden sopimusten vastuut ovat seuraavat:

	KONSERNI 1.1.2019 - 31.12.2019	KONSERNI 1.1.2018 - 31.12.2018	EMO 1.1.2019 - 31.12.2019	EMO 1.1.2018 - 31.12.2018
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	48 447,90	46 723,15	2 836,34	2 815,33
Myöhemmin maksettavat	996 256,83	1 044 704,73	27 184,53	30 020,87

Leasingsopimuksista

	KONSERNI 1.1.2019 - 31.12.2019	KONSERNI 1.1.2018 - 31.12.2018	EMO 1.1.2019 - 31.12.2019	EMO 1.1.2018 - 31.12.2018
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	20 571,08	22 016,04	20 571,08	22 016,04
Myöhemmin maksettavat	12 556,76	55 143,88	12 556,76	55 143,88

Vuonna 2017 tehtyyn portfoliokauppaan liittyvät vastuut

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

	KONSERNI 1.1.2019 - 31.12.2019	KONSERNI 1.1.2018 - 31.12.2018	EMO 1.1.2019 - 31.12.2019	EMO 1.1.2018 - 31.12.2018
Vastuut enintään seuraavat 3 kk	99 565,80	172 289,58	99 565,80	172 289,58
Vastuut enintään seuraavat 18 kk	304 228,83	597 394,80	304 228,83	597 394,80

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan ei ole todennäköistä, että yhtiö joutuisi maksamaan merkittävää osaa portfoliokaupan mukaisista vuokravastuista. Vuonna 2019 vastuita ei syntynyt. Kyseessä olevien kiinteistöjen sijainti on hyvä, ja tilojen vajaakäyttöasteet ovat olleet alhaisella tasolla. Yleinen taloudellinen tilanne Jyväskylässä myös lisää tilojen kysyntää.

Alv-lain mukainen arvonlisäveropalautusvastuu

Konserni on velvollinen tarkistamaan vuosina 2011 - 2019 valmistuneista kiinteistöinvestoinneista tekemiään arvonlisävähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä on konsernissa 3 929 234,49 euroa, emoyhtiössä 144 185,00 euroa ja viimeinen tarkistusvuosi on 2028.

Liitetiedot henkilöstöstä

Henkilöstön keskimääräinen määrä tilikauden aikana

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana

	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
--	-----------------	-----------------	------------	------------

	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018
Henkilöstö	6	6	6	6
Toimitusjohtajan ja hallituksen palkat ja palkkiot				

	KONSERNI 1.1.2019 - 31.12.2019	KONSERNI 1.1.2018 - 31.12.2018	EMO 1.1.2019 - 31.12.2019	EMO 1.1.2018 - 31.12.2018
Toimitusjohtaja	134 355,90	129 519,00	134 355,90	129 519,00
Hallitus	27 556,25	26 746,25	27 556,25	26 746,25

Oman pääoman muutokset sekä hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

Jakokelpoisen vapaan pääoman määrä on 4 078 868,36 euroa. Tilikauden voitto on 1 043 624,82 euroa. Hallitus esittää, että tilikauden voitosta jaetaan osinkoa 588 789,45 euroa ja loppuosa 3 490 078,91 euroa jätetään voittovarojen tilille.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako vaaranna hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksukykyä.

	KONSERNI 1.1.2019 - 31.12.2019	KONSERNI 1.1.2018 - 31.12.2018	EMO 1.1.2019 - 31.12.2019	EMO 1.1.2018 - 31.12.2018
Osakepääoma	14 556 665,53	14 556 665,53	14 556 665,53	14 556 665,53
Rahastot	0,00	0,00	0,00	0,00
Sidottu omapääoma yhteensä	14 556 665,53	14 556 665,53	14 556 665,53	14 556 665,53
Edellisten tilikausien voitto	7 054 977,65	10 345 387,35	4 083 288,95	6 897 198,01
Maksetutu osingot	-1 177 578,90	-4 239 284,03	-1 177 578,90	-4 239 284,03
Tytäryhtiön hankinta ja myynti (Voittovarot)	0,00	0,00	0,00	0,00
Siirrot erien välillä (voittovarot)	129 533,49	0,00	129 533,49	0,00
Tilikauden voitto/tappio	992 420,18	948 874,33	1 043 624,82	1 425 374,97
Vapaa omapääoma yhteensä	6 999 352,42	7 054 977,65	4 078 868,36	4 083 288,95
Oma pääoma yhteensä	21 556 017,95	21 611 643,18	18 635 533,89	18 639 954,48

Laskennalliset verovelat ja saamiset

	KONSERNI 1.1.2019 - 31.12.2019	KONSERNI 1.1.2018 - 31.12.2018	EMO 1.1.2019 - 31.12.2019	EMO 1.1.2018 - 31.12.2018
Laskennalliset verovelat ja saamiset				
Laskennalliset verovelat				
Tilinpäätösiirroista	87 870,77	120 431,00		

Omistukset muissa Yrityksissä

OSAKKEET JA OSUUDET		31.12.2019	31.12.2019	
	omistus osuus %	osakkeita kpl	nimellisarvo kirjanpitoarvo	
Konserniyritykset				
KOY Konttisentie 2	100	100	17 000	97 360,00
KOY Asekatu 3	100	100	8 500	58 500,00
KOY Jyväskylän Härköojantie7	100	100	8 000	8 000,00
KOY Tikkakosken Mekaanikont.	100	100	10 000	10 000,00
KOY Muuramen Keljonportti	100	100	8 000	8 000,00
KOY Jyväskylän Tourula	100	15	3 000	375 709,69
KOY Jyväskylän Härköojantie 5	100	100	8 000	8 000,00
KOY Jyväskylän Ursus	51	51	1 275	1 275,00
Kortepohjan matkailualue Oy	100	630	1 059 584	1,00
			<u>1 123 359</u>	<u>566 845,69</u>
Osakkuusyrietykset				
	Osuus%	Osakkeet	Kotipaikka	Kirjanpitoarvo
Tikkakosken Teollisuustalo Oy	37,35	1 530	Jyväskylä	4 989,29
KOY Jyväskylän Jäähalli	33,33	1 500	Jyväskylä	600 000,00
KOY Kinkomaan Vitapolis	40,00	400	Muurame	400 000,00
				<u>1 004 989,29</u>
Muut osakkeet ja osuudet				
Muuramen Golf		1	2 523	2 522,82
KOY Jyväskylän Lynx		100	2 500	2 500,00
			<u>5 022,82</u>	<u>5 022,82</u>
OSAKKEET JA OSUUDET YHTEENSÄ			<u>1 128 382</u>	<u>1 576 857,80</u>
Konsernin osakkuusyrietykset				
	Osuus%	Osakkeet	Kotipaikka	Kirjanpitoarvo
Tikkakosken Teollisuustalo Oy	37	1 530	Jyväskylä	10 063,43
Jyväskylän Jäähalli Oy	33	1 500	Jyväskylä	523 397,26
KOY Kinkomaan Vitapolis	40	400	Muurame	687 934,93
				<u>1 221 395,62</u>
Muut osakkeet ja osuudet, Konserni				

Jykia Oy (Y-tunnus 0506036-0)

Muuramen Golf	1	2 523	2 522,82
KOY Jyväskylän Lynx	100	2 500	2 500,00
			<u>5 022,82</u>

Konserniin kuuluvaa kirjanpitovelvollista koskevat tiedot

Yhtiö kuuluu Jyväskylän kaupunkikonserniin:

Jyväskylän kaupunki Y-tunnus 0174666-4

Kotipaikka Jyväskylä kaupunki

Kilpisenkatu 1

40100 Jyväskylä

Konsernitilinpäätöksen jäljennökset ovat saatavissa yllämainitussa osoitteissa.

Päiväys ja allekirjoitus

Jyväskylässä, huhtikuun 2. päivänä 2020

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

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Jyväskylässä, huhtikuun 7. päivänä 2020

BDO Oy


Pertti Hiltunen

KHT

Luettelo kirjanpidoista ja kirjanpitoaineistojen lajeista

Jykes Kllnteistöt Oy tositelajit 1.1.-31.12.2017

	Tositelajit	Tositenumerot		Säilytys
Tilinpäätös				Sähköinen(pdf) ja paperilla yhtiön arkistossa
Pääkirja ja päiväkirja				Sähköinen(pdf)
Reskontraerittelyt				Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Automattisuoritukset	100132	1	468	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Ennakoiden kohdistukset	100140	1	106	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Ennakoiden palautukset	100242	1	83	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Kirjanpitoon käsikirjatut	100460	100 001	100 139	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7 ja paperilla yhtiön arkistossa
Tiliotteet	100460	700 001	700 058	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Myyntilaskut	100110	602 243	602 296	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Myyntireskontra manuaalisuoritukset	100131	1	4	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Ostolaskut	100210	1	2 609	Sähköinen Visma Liinos 14 ja Basware IP ja P2P
Ostoreskontran maksut linjalle	100232	1	332	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Ostoreskontran manuaalimaksut	100231	1	140	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Palkat	100310	1	16	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Tilisiirrot	100241	1	197	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Vakuuksien palautukset	100245	1	70	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Vastikelaskut	100120	1	667	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Vastikereskontra manuaalisuoritukset	100133	1	539	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Liitetietositteet	Liitetositte	1	xxxx	Sähköinen(pdf) ja paperilla yhtiön arkistossa

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

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

KARI PETRI JALMARI VUORELA

9e86a262-ada8-415d-b9d0-8ca0de26498a - 2020-04-02 13:10:44
BankID / MobileID - 56069be8-36e1-45dd-9ddf-1a33cf5d6caf - FI

SEIJA TAKANEN

18c92b54-5f1a-436a-a66d-959cc8811cfd - 2020-04-02 14:10:06
BankID / MobileID - 422c6469-20c2-45f5-99a7-1d0be0711212 - FI

LAURA EMILIA LAKKA

a1c317f3-af37-4ceb-a703-86382176859a - 2020-04-02 16:09:13
BankID / MobileID - f4b73c42-9d56-4f61-9a7f-a0e915b85108 - FI

Kimmo Olavi Ojala

fb2b3ea1-10e6-4948-9c37-df61ffef102c - 2020-04-02 17:09:23
BankID / MobileID - c79deb2f-c1cb-4da5-b415-2285567af36b - FI

ANITA SISKO MARITA KUNIALA

c3b231fa-cce9-4835-b242-57bb0181f2ba - 2020-04-02 21:55:52
BankID / MobileID - 83606855-397b-469c-b635-1dbcf89ae04 - FI

MIKA ILKKA ILVESMÄKI

bbe7d3bb-6969-4055-8387-f810068e9098 - 2020-04-03 13:59:36
BankID / MobileID - bbd5ad46-069b-4afd-8344-cfd7df78bc1 - FI

authority to sign
representative
custodial

toimivaltaoikeus
nimenkirjoitusoikeus
huollaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Jykia Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Jykia Oy:n (y-tunnus 0506036-0) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2019. 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 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. Käsitksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme 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 lausuntomme. 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 virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva

- olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
 - arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
 - teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
 - arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
 - hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitalinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

Helsingissä 7. huhtikuuta 2020

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö



Pertti Hiltunen
KHT