

**JYKIA OY  
TILINPÄÄTÖS  
31.12.2018**

Säilytettävä 31.12.2028 asti

**Tekee  
tilaa  
työlle. <**

## Sisällysluettelo

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

**TULOSLASKELMA**

	<b>KONSERNI</b> <b>1.1.2018 -</b> <b>31.12.2018</b>	<b>KONSERNI</b> <b>1.1.2017 -</b> <b>31.12.2017</b>	<b>EMO</b> <b>1.1.2018 -</b> <b>31.12.2018</b>	<b>EMO</b> <b>1.1.2017 -</b> <b>31.12.2017</b>
<b>LIKEVAIHTO</b>	<b>5 703 263,60</b>	<b>9 627 002,06</b>	<b>5 873 028,76</b>	<b>9 553 528,76</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	143 890,23	162 510,59	280 766,57	21 483,03
Materiaalit ja Palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-338 877,35	-825 868,30	-2 977 645,91	-3 614 934,49
Ulkopuoliset palvelut	-536 878,96	-1 334 428,69	-180 124,20	-499 682,85
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-479 942,61	-574 159,06	-479 942,61	-574 159,06
Henkilöstösivukulut				
Eläkekulut	-89 031,52	-115 990,15	-89 031,52	-115 990,15
Muut henkilösivukulut	-6 665,53	-12 703,82	-6 665,53	-12 703,82
Poistot ja arvonalentumiset	-2 315 186,71	-3 852 196,97	-489 448,55	-1 969 895,76
Liiketoiminnan muut kulut	-470 721,09	-2 983 611,89	-377 881,78	-2 385 701,90
<b>LIKEVOITTO</b>	<b>1 609 850,06</b>	<b>90 553,77</b>	<b>1 553 055,23</b>	<b>401 943,76</b>
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korko- ja Rahoitustuotot	126 955,73	-52 205,22	548 498,48	217 311,17
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00	0,00	0,00	360 000,00
Korko- ja muut rahoituskulut	-468 779,67	-778 512,91	-435 652,36	-883 729,73
<b>VOITTO ENNEN</b>				
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>1 268 026,12</b>	<b>-740 164,36</b>	<b>1 665 901,35</b>	<b>95 525,20</b>
Tilinpäätössiirrot	0,00	0,00	98 282,09	3 841 102,69
Tuloverot	-319 152,05	6 764,76	-338 808,47	-759 622,56
Vähemmistöosuudet	0,26	-564,87	0,00	0,00
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	<b>948 874,33</b>	<b>-733 964,47</b>	<b>1 425 374,97</b>	<b>3 177 005,33</b>

TASE

	KONSERNI 1.1.2018 - 31.12.2018	KONSERNI 1.1.2017 - 31.12.2017	EMO 1.1.2018 - 31.12.2018	EMO 1.1.2017 - 31.12.2017
<b>Vastaavaa</b>				
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>				
Aineettomat hyödykkeet	81 020,74	95 318,52	81 020,74	95 318,52
Aineelliset hyödykkeet	41 903 273,15	41 782 925,89	5 717 830,06	5 871 466,54
Sijoitukset	1 363 247,64	1 155 768,03	1 576 857,80	1 581 523,05
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>43 347 541,53</b>	<b>43 034 012,44</b>	<b>7 375 708,60</b>	<b>7 548 308,11</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>				
Vaihto-omaisuus	0,00	0,00	0,00	0,00
Saamiset				
Pitkäaikaiset	0,00	0,00	5 280 146,38	5 080 146,38
Lyhytaikaiset	209 902,08	814 465,02	178 475,86	6 272,91
Myyntisaamiset	1 316 601,18	341 399,23	1 304 513,62	330 557,28
Muut saamiset	10 864 711,60	20 142 874,96	9 660 789,49	18 091 763,34
Siirtosaamiset	0,00	42 099,85	0,00	39 619,85
Rahoitusarvopaperit	0,00	0,00	0,00	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	19 347,74	11 356,73	15 440,63	9 099,47
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>12 410 562,60</b>	<b>21 352 195,79</b>	<b>16 439 365,98</b>	<b>23 557 459,23</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>55 758 104,13</b>	<b>64 386 208,23</b>	<b>23 815 074,58</b>	<b>31 105 767,34</b>

	KONSERNI 1.1.2018 - 31.12.2018	KONSERNI 1.1.2017 - 31.12.2017	EMO 1.1.2018 - 31.12.2018	EMO 1.1.2017 - 31.12.2017
<b>Vastattavaa</b>				
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
Osakepääoma	14 556 665,53	14 556 665,53	14 556 665,53	14 556 665,53
Muut Rahastot				
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto				
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	6 106 103,32	10 985 383,34	2 657 913,98	3 720 192,68
Tilikauden voitto (tappio)	948 874,33	-733 964,47	1 425 374,97	3 177 005,33
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>21 611 643,18</b>	<b>24 808 084,40</b>	<b>18 639 954,48</b>	<b>21 453 863,54</b>
<b>Vähemmistöosuus</b>	<b>1 224,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>				
Kertyneet poistoerot	0,00	0,00	602 155,02	700 437,11
<b>PAKOLLISET VARAUKSET</b>				
Muut Pakolliset varaukset	77 739,00	232 281,00	77 739,00	232 281,00
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
<b>Pitkäaikainen</b>				
<b>Pääomalainat</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	30 909 430,24	32 780 833,40	3 070 295,24	3 491 996,40
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	0,00	60 945,45	2 807 704,30
Laskennalliset verovelat	120 431,00	140 087,42		
<b>Lyhytaikainen</b>				
<b>Pääomalainat</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 871 403,16	2 471 404,16	421 701,16	1 021 702,16
Saadut ennakot	101 245,26	132 474,67	98 145,26	129 374,67
Velat saman konsernin yrityksille	28 402,04	153 663,35	38 392,34	144 390,03
Ostovelat	150 567,65	2 656 107,27	70 971,70	145 758,36
Muut velat	444 225,05	259 012,95	310 101,66	229 592,43
Siirtovelat	441 792,81	752 259,62	424 673,27	748 667,34
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>34 067 497,21</b>	<b>39 345 842,84</b>	<b>4 495 226,08</b>	<b>8 719 185,69</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>55 758 104,13</b>	<b>64 386 208,23</b>	<b>23 815 074,58</b>	<b>31 105 767,34</b>

**RAHOITUSLASKELMA**

	<b>KONSERNI 1.1.2018 - 31.12.2018</b>	<b>KONSERNI 1.1.2017 - 31.12.2017</b>	<b>EMO 1.1.2018 - 31.12.2018</b>	<b>EMO 1.1.2017 - 31.12.2017</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	948 874,33	-733 964,47	1 425 374,97	3 177 005,33
Poistot ja arvonalentumiset	2 315 186,71	3 852 196,97	489 448,55	1 969 895,76
Pysyvien vastaavien myyntivoitot ja -tappiot		1 714 668,78		1 253 524,66
Osuudet osakkuusyritysten tuloksista, voitoista(-) / tappioista (+)	-111 011,12	59 952,41		
Rahoitustuotot ja -kulut	452 835,06	770 765,72	-112 846,12	306 418,56
Tilinpäätössiirrot	0,00	0,00	-98 282,09	-3 841 102,69
Tuloverot	319 152,05	-6 764,76	338 808,47	759 622,56
Vähemmistöosuudet	-0,26	564,87		
Muut oikaisut	189 253,97			
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>4 114 290,74</b>	<b>5 657 419,52</b>	<b>2 042 503,78</b>	<b>3 625 364,18</b>
<b>Käyttöpääoman muutos</b>				
Vaihto-omaisuuden lisäys / vähennys				
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys / vähennys	8 735 436,41	-17 309 461,30	7 301 213,63	-16 871 746,37
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys / vähennys	-2 459 212,13	1 848 956,06	-121 777,57	-2 131 792,25
Varausten muutos	-154 542,00	232 281,00	-154 542,00	232 281,00
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	10 235 973,02	-9 570 804,72	9 067 397,84	-15 145 893,44
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>10 235 973,02</b>	<b>-9 570 804,72</b>	<b>9 067 397,84</b>	<b>-15 145 893,44</b>
Maksetut korot liiketoiminnasta	-185 672,40	-63 672,40	-171 076,13	-180 054,02
Saadut osingot liiketoiminnasta				
Saadut korot liiketoiminnasta	24 075,72	6 947,74	556 020,60	191 020,94
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-299 548,85	-699 061,29	-289 603,19	-686 829,54
Maksetut verot liiketoiminnasta	-633 637,10	-361 478,44	-631 803,88	-335 242,46
Myönnettyt lainat	0,00	0,00	-200 000,00	-2 300 000,00
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,00	0,00		2 000 000,00
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>9 141 190,39</b>	<b>-10 688 069,11</b>	<b>8 330 935,24</b>	<b>-16 456 998,52</b>

	KONSERNI 1.1.2018 - 31.12.2018	KONSERNI 1.1.2017 - 31.12.2017	EMO 1.1.2018 - 31.12.2018	EMO 1.1.2017 - 31.12.2017
<b>Investointien rahavirta</b>				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2 421 236,19	11 452 415,97	-321 514,29	14 014 701,90
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		-1 244 231,33		-1 244 231,33
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	0,00	0,00	-2 500,00	-441 835,00
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	0,00	0,00	9 665,25	5 427 184,61
Investoinnit muihin sijoituksiin	-2 500,00		-2 500,00	
Luovutustulot muista sijoituksista		-222 237,80		283 277,10
Myönnetyt lainat		-118 591,81		
Lainasaamisten takaisinmaksut		13 364 931,71		4 768 169,95
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys / vähennys		-1 032 261,12		
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-2 423 736,19</b>	<b>22 200 025,62</b>	<b>-316 849,04</b>	<b>22 807 267,23</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Vähemmistön pääomasijoitus	1 225,00	-2 885,25		
Lyhytaikaisten lainojen nostot	0,00	2 000 000,00		2 000 000,00
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-2 049 703,00	-4 859 524,99	-600 001,00	-2 704 067,43
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,00	0,00		
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-421 701,16	-8 158 541,63	-3 168 460,01	-5 074 361,30
Leasing-velkojen takaisinmaksut				
Maksetut osingot	-4 239 284,03	-545 974,74	-4 239 284,03	-588 928,14
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-6 709 463,19</b>	<b>-11 566 926,61</b>	<b>-8 007 745,04</b>	<b>-6 367 356,87</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>				
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>7 991,01</b>	<b>-54 970,10</b>	<b>6 341,16</b>	<b>-17 088,16</b>
Rahavarat, avaava tase	11 356,73	66 326,83	9 099,47	26 187,63
Rahavarojen muutos	7 991,01	-54 970,10	6 341,16	-17 088,16
Rahavarat	19 347,74	11 356,73	15 440,63	9 099,47

## Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätös on laadittu valtioneuvoston asetuksen pien- ja mikroyritysten tilipäätöksistä 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. 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.

Osakkuusyhtiön poistoerosta on yhdistelty ed. tilikausien voittovaroihin konsernin osuus laskennallisella verovelalla vähennettynä, mikä aiheuttaa eroa konsernin oman pääoman jatkuvuuteen tilikausia 2017 ja 2018 vertailtaessa. Konsernissa on poistot tehty emoyhtiön poistoperiaatteiden mukaisesti.

Tilikauden ja edellisen kauden lukuja vertaillen on hyvä huomioida, että konsernin rakenne on muuttunut vuoden 2018 aikana KOY Palokärjen sulaututtua Jykia Oy:n.

## 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

KOY Jyväskylän Härköojantie 7:ään vuonna 2017 aloitettu kiinteistön 9,0 MEUR laajennusinvestointi valmistui suunnitellun mukaisesti kevään 2018 aikana. Pohjoismaiden suurin raskaiden ja ylipitkien kuljetusten erikoisosaja Kuljetusliike Ville Silvasti ja Jykia perustivat yhteisen kiinteistöosakeyhtiön. Urakkasopimus ajoneuvokeskuksen rakentamisesta Seppälänkankaalle Jyväskylään allekirjoitettiin joulukuussa 2018. Rakentaminen alkaa keväällä 2019 ja noin 5,5 MEUR arvoisen hankkeen valmistuminen kestää vuoden.



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

KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
1.1.2018 - 31.12.2018	1.1.2017 - 31.12.2017	1.1.2018 - 31.12.2018	1.1.2017 - 31.12.2017
30 395 126	31 915 845	1 210 953	1 311 866

**Vakuudet ja vastuusitoumukset liitetiedoissa**

**Annetut vakuudet**

**VAKUUKSET JA VASTUUSITOUKSET**

Annetut vakuudet	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin				
Rahalaitoslainat	1 495 000	1 610 000	1 495 000	1 610 000
Annetut kiinnitykset	2 300 000	11 300 000	2 300 000	2 300 000
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin				
	29 348 333	30 979 738	1 996 996	2 303 699
Annetut kiinteistökiinnitykset omistajille ja muille	45 960 996	36 960 996	6 872 366	6 872 366
Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita	0	0	0	0
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	0	0	0	0
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet	0	0	0	0
<b>Annetut vakuudet yhteensä</b>	<b>48 260 996</b>	<b>48 260 996</b>	<b>9 172 366</b>	<b>9 172 366</b>

## Muut vastuut

### Koronvaihtosopimukset

	KONSERNI 1.1.2018 - 31.12.2018	KONSERNI 1.1.2017 - 31.12.2017	EMO 1.1.2018 - 31.12.2018	EMO 1.1.2017 - 31.12.2017
<b>Koronvaihtosopimukset</b>				
Nimellisarvo	23 259 866,00	24 000 000,00	23 259 866,00	24 000 000,00
Käypä arvo	-1 528 183,00	-1 738 461,00	-1 528 183,00	-1 738 461,00

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

	KONSERNI 1.1.2018 - 31.12.2018	KONSERNI 1.1.2017 - 31.12.2017	EMO 1.1.2018 - 31.12.2018	EMO 1.1.2017 - 31.12.2017
<b>Koronvaihtosopimukset</b>				
Nimellisarvo	16 259 866,00	17 000 000,00	16 259 866,00	17 000 000,00
Käypä arvo	-1 450 444,00	-1 506 108,00	-1 450 444,00	-1 506 108,00

Korkotason nousuun on varauduttu yhtiön hallituksen hyväksymän korkosuojauspolitiikan mukaisin toimenpitein. Korkoriskiä vastaan on suojauduttu yksinkertaisilla lainakohtaisilla korkosuojausinstrumenteilla ja lainasalkkusuojauskella, joiden maksimijuoksu-aika 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 laina- tai lainasalkku kohtaisilla suojauksilla. Lainakohtaisten suojaukset ovat käsitelty taseen ulkopuolisina vastuina ja liitetiedoissa annetaan mm. tiedot niiden käyvistä arvoista. Näiden tulosvaikutukset realisoituvat sopimusten vaikutusaikana korkotasosta riippuen. Salkkukohtaisten suojausten käypäarvo on kirjattu kuluksi tuloslaskelmaan ja pakollisena varauksena taseeseen.

Koronvaihtosopimusten korot on sidottu Euribor 6 kk viitekorkoihin. Osa korkosuojauksista on tehty Jykia Oy:n tytäryhtiö KOY Härköojantie 7 puolesta, jolloin KOY Härköojantie 7 vastaa suojauksen mukaisista ehdoista Jykia Oy:lle.

Korkosuojausten odotettavissa oleva vaikutus korkomenoihin kahden seuraavan vuoden aikana noin 662 000 euroa. Koko lainasalkun keskiporko korkosuojausten ja takausprovisioiden vaikutus huomioon ottaen oli 1,43 % vuonna 2018. Yhden prosenttiyksion korkojen nousun vaikutus konsernin korkomenoihin on noin 197 000 euroa.

### Vuokrasopimuksista

Yhtiöllä on toimitiloistaan toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus. Vuokrasopimus voidaan irtisanoa 6 kk irtisanomisajalla. Tästä vuokrasopimuksesta aiheutuva vuokravastuu yhtiölle on 31.12.2018 tilinpäätöksessä 26 973,45 euroa.

### Leasingsopimuksista

	KONSERNI 1.1.2018 - 31.12.2018	KONSERNI 1.1.2017 - 31.12.2017	EMO 1.1.2018 - 31.12.2018	EMO 1.1.2017 - 31.12.2017
Vastuut tulevina tilikausina	55 143,88	61 565,76	55 143,88	61 565,76

### Vuonna 2017 tehtyyn portfoliokauppaan liittyvät vastuut

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

	KONSERNI 1.1.2018 - 31.12.2018	KONSERNI 1.1.2017 - 31.12.2017	EMO 1.1.2018 - 31.12.2018	EMO 1.1.2017 - 31.12.2017
Vastuut enintään seuraavat 3 kk	172 289,58	861 447,90	172 289,58	861 447,90
Vastuut enintään seuraavat 18 kk	597 394,80	564 206,20	597 394,80	564 206,20

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan ei ole todennäköistä, että yhtiö joutuisi maksamaan merkittävää osaa portfoliokaupan mukaisista vuokravastuista. Vuonna 2018 vastuiden määrä jäi alle 60 000 euroon. 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 - 2018 valmistuneista kiinteistöinvestoinneista tekemiään arvonlisävähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä on konsernissa 2 608 791 euroa, emoyhtiössä 217 943 euroa ja viimeinen tarkistusvuosi on 2026.

### Liitetiedot henkilöstöstä

Henkilöstön keskimääräinen määrä tilikauden aikana

	KONSERNI 1.1.2018 - 31.12.2018	KONSERNI 1.1.2017 - 31.12.2017	EMO 1.1.2018 - 31.12.2018	EMO 1.1.2017 - 31.12.2017
Henkilöstö	6	9	6	9

**Toimitusjohtajan ja hallituksen palkat ja palkkiot**

	KONSERNI 1.1.2018 - 31.12.2018	KONSERNI 1.1.2017 - 31.12.2017	EMO 1.1.2018 - 31.12.2018	EMO 1.1.2017 - 31.12.2017
Toimitusjohtaja	129 519,00	119 000,00	129 519,00	119 000,00
Hallitus	26 746,25	31 700,00	26 746,25	31 700,00

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

	KONSERNI 1.1.2018 - 31.12.2018	KONSERNI 1.1.2017 - 31.12.2017	EMO 1.1.2018 - 31.12.2018	EMO 1.1.2017 - 31.12.2017
Osakepääoma	14 556 665,53	14 556 665,53	14 556 665,53	14 556 665,53
Rahastot	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sidottu omapääoma yhteensä</b>	<b>14 556 665,53</b>	<b>14 556 665,53</b>	<b>14 556 665,53</b>	<b>14 556 665,53</b>
Edellisten tilikausien voitto	10 345 387,35	11 574 311,47	6 897 198,01	4 309 120,81
Maksetut osingot	-4 239 284,03	-588 928,14	-4 239 284,03	-588 928,14
Tytäryhtiön hankinta ja myynti (Voittovarot)	0,00	0,00		
Siirrot erien välillä (voittovarot)	0,00	0,01	0,00	0,01
Tilikauden voitto/tappio	948 874,33	-733 964,47	1 425 374,97	3 177 005,33
<b>Vapaa omapääoma yhteensä</b>	<b>7 054 977,65</b>	<b>10 251 418,87</b>	<b>4 083 288,95</b>	<b>6 897 198,01</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>21 611 643,18</b>	<b>24 808 084,40</b>	<b>18 639 954,48</b>	<b>21 453 863,54</b>

Jakokelpoisen vapaan pääoman määrä on 4 083 288,95 euroa. Tilikauden voitto on 1 425 374,97 euroa. Hallitus esittää, että tilikauden voitosta jaetaan osinkoa 1 177 578,90 euroa ja loppuosa 2 905 710,05 euroa siirretään 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.

**Laskennalliset verovelat ja saamiset**

	KONSERNI 1.1.2018 - 31.12.2018	KONSERNI 1.1.2017 - 31.12.2017	EMO 1.1.2018 - 31.12.2018	EMO 1.1.2017 - 31.12.2017
<b>Laskennalliset verovelat ja saamiset</b>				
Laskennalliset verovelat				
Tilinpäätösiirroista	120 431,00	140 087,42		

**Omistukset muissa Yrityksissä**

<b>OSAKKEET JA OSUUDET</b>		<b>31.12.2018</b>		<b>31.12.2018</b>
	omistus osuus %	osakkeita kpl	nimellisarvo	kirjanpitoarvo
<b>Konserniyritykset</b>				
KOY Konttisentie 2	100	100	17 000	97 360,00
KOY Asekatu 3	100	100	8 500	58 500,00
KOY Jyväskylän Härköojantie7	100	100	8 000	8 000,00
KOY Tikkakosken Mekaanikont.	100	100	10 000	10 000,00
KOY Muuramen Keljonportti	100	100	8 000	8 000,00
KOY Jyväskylän Tourula	100	15	3 000	375 709,69
KOY Jyväskylän Härköojantie 5	100	100	8 000	8 000,00
KOY Jyväskylän Ursus	51	51	1 275	1 275,00
Kortepohjan matkailualue Oy	100	630	1 059 584	1,00
			<u>1 123 359</u>	<u>566 845,69</u>
<b>Osakkuusyrietykset</b>				
	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>
<b>Muut osakkeet ja osuudet</b>				
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>
<b>OSAKKEET JA OSUUDET YHTEENSÄ</b>			<u>1 128 382</u>	<u>1 576 857,80</u>
<b>Konsernin osakkuusyrietykset</b>				
	Osuus%	Osakkeet	Kotipaikka	Kirjanpitoarvo
Tikkakosken Teollisuustalo Oy	37	1 530	Jyväskylä	8 916,67
Jyväskylän Jäähalli Oy	33	1 500	Jyväskylä	523 387,75
KOY Kinkomaan Vitapolis	40	400	Muurame	825 836,30
				<u>1 358 140,73</u>

**Muut osakkeet ja osuudet, Konserni**

Jytkia Oy (Y-tunnus 0506036-0)

KOY Jyväskylän Lynx

100

2 500

2 500,00

5 022,82

### Konserniin kuuluvaa kirjanpitovelvollista koskevat tiedot

Yhtiö kuuluu Jyväskylän kaupunkikonserniin:

Jyväskylän kaupunki Y-tunnus 0174666-4

Kotipaikka Jyväskylä kaupunki

Kilpisenkatu 1

40100 Jyväskylä

Konsernitiilinpäätöksen jäljennökset ovat saatavissa yllämainitussa osoitteissa.

### Päiväys ja allekirjoitus

Jyväskylässä, huhtikuu 2. päivänä 2019



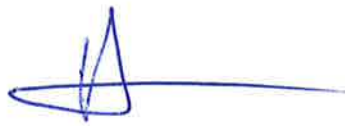
Kimmo Ojala

hallituksen pj.



Emilia Lakka

hallituksen jäsen



Kari Vuorela

hallituksen jäsen



Anita Kuniala

hallituksen jäsen



Mika Ilvesmäki

hallituksen jäsen



Seija Takanen

toimitusjohtaja

### Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Jyväskylässä, huhtikuun 4. päivänä 2019

BDO Oy



Pertti Hiltunen

KHT

**Luettelo kirjanpidoista ja kirjanpitoaineistojen lajeista**

Jykes Kiinteistöt 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 käsinkirjatut	100460	100 001	100 139	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7 ja paperilla yhtiön arkistossa
Tiliotteet	100460	700 001	700 058	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Myyntilaskut	100110	602 243	602 296	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Myyntireskontra manuaalisuoritukset	100131	1	4	Sähköinen(pdf) ja Visma Liinos 7
Ostolaskut	100210	1	2 609	Sähköinen Visma Liinos 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	Liitetosite	1	xxxx	Sähköinen(pdf) ja paperilla yhtiön arkistossa

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

Jykia Oy:n yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Jykia Oy:n (y-tunnus 0506036-0) 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 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. 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 liiketoimintoja 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.

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

Jyväskylässä 4. huhtikuuta 2019

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö



Pertti Hiltunen  
KHT