



JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY

Tilinpäätös 2019

Hyväksytty hallituksen kokouksessa 26.2.2020

Y-tunnus 0879243-6

SISÄLLYSLUETTELO

Hallituksen toimintakertomus 1.1.-31.12.2019

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen	1
Arvio todennäköisesti tulevasta kehityksestä	1
Selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnan laajuudesta	1
Hallinto	2
Merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät, riskienhallinnan periaatteet	2
Keskeisemmät tunnusluvut liiketoiminnan sekä talouden aseman ja tuloksen ymmärtämiseksi	3
- Korko- ja muut rahoituskulut sekä lainarakenne	3
- Yhtiön lainarakenne rahalaitoksittain	3
- Vuokrasaatavat ja luottotappiot	4
Asuminen	4
- Asukastoiminta	4
- Hakemusmäärien kehitys	4
- Kysyntä- ja käyttöastetilanne	4
- Asukasvalinnat	5
Rakennuttaminen	5
- Uudisrakennuskohteet / erityisryhmäkohteet	5
- Kaavakehitys	6
- Perusparannuskohteet	7
- PTS-suunnitelman mukainen kunnossapito	7
Kulutukset	8
Yhtiön osakkeet ja ehdotus tuloksen käsittelystä	8
Tuloslaskelma	9
Tase	11
Rahoituslaskelma	13
Konsernin tuloslaskelma	14
Konsernitase	16
Konsernin rahoituslaskelma	18
Liitetiedot	19
Allekirjoitukset	25

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1. – 31.12.2019

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE JA SEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:n (JVA) tilikausi oli odotusten mukainen. Heinäkuussa valmistui As Oy Jyväskylän Juolukkatie 1:een 28 vapaarahoitteista asuntoa. Pellonreuna-kohteen rakennustyöt jatkuivat läpi vuoden ja kohde valmistuu helmikuussa 2020. Uusia tonttivarauksia saatiin kaksi Jyväskylän uudelta Kauramäen asuma-alueelta. Viitahakan peruseräparannus jatkui vaiheittain ja Kangasvuorentie 8 peruseräparannus aloitettiin.

Vuoden aikana myytiin yhteensä 99 asuntoa. Yksittäisiä kiinteistöjä myytiin kaksi: Keihäsmiehenkatu 4, 63 asuntoa ja Vaajakoskentie 127, 29 asuntoa. Lisäksi vuoden aikana myytiin 7 yksittäistä huoneistoa asunto-osakeyhtiöistä.

Vuosi 2019 sujui yhtiön toiminnan kannalta tavoitteiden mukaisesti. Voimakkaan vuokrarakentamisen seurauksena Jyväskylän vuokramarkkinat ovat olleet haastavat. Haastavassa tilanteessa käyttöaste on ollut 96,5%. Toteutunutta käyttöastetta voidaan pitää hyvänä markkinatilanne huomioiden. Käyttöaste on pudonnut vuoden 2018 tasosta 0,5 prosenttiyksikköä ollen nyt lähes vuoden 2017 (96,7%) tasolla.

Jyväskylän kaupunginvaltuuston asettamat tavoitteet ovat myös toteutuneet hyvin:

- JVA on huolehtinut omaisuuden arvon säilymisestä riittävällä kunnossapito- ja peruskorjaustoiminnalla ilman kaupungin lisäpanostusta siten, että vuokrataso on pysynyt kohtuullisena ja alhaisena kilpailijoihin nähden.
- JVA on osallistunut uusien asumisenratkaisujen ja –mallien kehittämiseen kaupungin ja yksityisten toimijoiden kanssa.

JVA:lla oli hoidettavanaan vuoden lopussa yhteensä 6 992 pääasiassa arava- ja korkotukilainoitettua vuokra-asuntoa, joista yhtiö omistaa 6 940 asuntoa ja 50 asuntoa omistaa Jyväskylän kaupunki. Asuinneliöitä yhtiön omistamassa asuntokannassa yhteensä 373 705 m² ja kaupungin asuntokannassa 3 248 m² eli yhteensä 376 953 m².

ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

JVA:n konsernin toiminta tulee vuonna 2020 jatkumaan edellisten vuosien kaltaisena.

SELVITYS TUTKIMUS- JA KEHITYSTOIMINNAN LAAJUUDESTA

Konsernissa ei ole ollut mainittavaa tutkimus- tai kehitystoimintaa tilikauden aikana.

HALLINTO

JVA:n vuoden 2019 varsinainen yhtiökokous pidettiin 30.4.2019. Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 24.6.2019. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa eronneen Petri Neittaanmäen tilalle valittiin Aila Paloniemi.

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä on huolehtinut hallitus. Hallitukseen kuuluu yhdeksän varsinaista jäsentä.

1.1.2019 – 23.6.2019	24.6.2019 – 31.12.2019
Panu Piirtola, pj	Panu Piirtola, pj
Ira Vainikainen, vpj	Ira Vainikainen, vpj
Tuulikki Väliniemi	Tuulikki Väliniemi
Tero Rautiainen	Tero Rautiainen
Petri Neittaanmäki	Aila Paloniemi
Inkeri Tuunanen	Inkeri Tuunanen
Jari Kuosmanen	Jari Kuosmanen
Ritva Nuutinen	Ritva Nuutinen
Kimmo Ahonen	Kimmo Ahonen

Hallituksen kokouksissa esittelijänä ja sihteerinä ovat toimineet toimitusjohtaja Timo Hytinen sekä talouspäällikkö Eeva Sievänen.

Hallituksen kokouksia pidettiin toimikautena 13. Hallitusten jäsenten kokouksiin osallistumisprosentti oli 93 %. Hallituksen jäsenet osallistuivat kokouksiin seuraavasti: Panu Piirtola 92%, Ira Vainikainen 100%, Tuulikki Väliniemi 92%, Tero Rautiainen 100 %, Aila Paloniemi 83%, Petri Neittaanmäki 92%, Inkeri Tuunanen 92%, Jari Kuosmanen 100%, Ritva Nuutinen 92% ja Kimmo Ahonen 85%.

Yhtiön tilintarkastusyhteisönä on toiminut BDO Oy, tilintarkastusyhteisö. Vastuullisena tilintarkastajana on toiminut KHT Pertti Hiltunen.

Kaupungin nimeämänä controllerina on toiminut tammikuusta toukokuuhun talousjohtaja Ari Hirvensalo ja kesäkuusta alkaen Vesa Voutilainen. Yhtiössä toimii johtoryhmä. Johtoryhmä koostuu toimitusjohtajasta, kiinteistöpäälliköstä, asiakkuuspäälliköstä ja talouspäälliköstä.

MERKITTÄVIMMÄT RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT, RISKIENHALLINNAN PERIAATTEET

Yhtiö on tehnyt riskikartoituksen, jossa on arvioitu keskeisimmät riskit ja niiden vaikutus. Suurimmat tunnistetut riskit ovat lainojen korkoriski ja asuntojen vajaakäyttöriski.

Säännöllisesti seurattavan lainasalkun korkoriskitaso on alhainen ja suojausaste korkea toimialan luonteen ja omistajan ohjeistuksen mukaisesti. Yhtiöllä on lisäksi hallituksen hyväksymä korkosuojauspolitiikka. Asuntojen vajaakäyttöriski on aiempien vuosien tasolla, siihen on reagoitu yhtiön strategian mukaisesti luopumalla huonon käyttöasteen asunnoista sekä pyrkimällä rakentamaan uutta kysyntää vastaavaa asuntokantaa.

KESKEISIMMÄT TUNNUSLUVUT LIIKETOIMINNAN SEKÄ TALOUDEN ASEMAN JA TULOKSEN YMMÄRTÄMISEKSI

TUNNUSLUVUT	2019	2018
Henkilölukumäärä	36	33
Palkat ja palkkiot + sos.kulut (milj. €)	1,9	1,8
Käyttöaste %	96,5%	97,0%
Vaihtuvuus	20,1%	19,3%
Vuokrasaamiset % liikevaihdosta	2,0%	1,7%
Luottotappiot liikevaihdosta	0,6%	0,4%
Liikevaihto (milj. €)	49,6	48,9
Liikevoitto (milj. €)	6,5	5,7
Liikevoitto % liikevaihdosta	13,1%	11,6%
Pitkäaikainen vieras pääoma € / asm ²	518	529
Omavaraisuusaste	22,9%	21,3%
Oman pääoman tuotto (%)	6,82%	5,66%
<small>tunnusluvun oma pääoma sis. varaukset</small>		

Yhtiön toiminta on ollut toiminnallisesti ja taloudellisesti vakaata.

Liikevaihto ja muut tuotot

Liikevaihto toteutui hieman budjetoitua alhaisempana. Osa budjetin alituksesta johtui kohteiden myynnistä, mutta myös budjetoitua alhaisempi käyttöaste vaikutti asiaan. Kohteiden myynnistä ei syntynyt kirjanpidollista tulosta vaan myyntitappiot ylittivät myyntivoittojen suuruuden (-0,6M€). Osinkotuotto ja tuotto sijoituksesta toi budjetoimattomia tuottoja yhteensä 0,2M€.

Toiminnan kulut

Toiminnan kulut toteutuivat korjauksia lukuun ottamatta budjetoidusti. Korjauskulut toteutuivat merkittävästi budjetoitua pienempinä. Korjauskuluihin oli budjetoitu 14,3M€. Toteutuneet kustannukset olivat 11,6M€. Merkittävin osa (2,0M€) budjettialituksesta muodostui suunnitelmallisista PTS-korjauksista. Loppuosa alituksesta oli vuosivaihtelua äkillisissä korjauksissa, muuttokorjauksissa ja vahinkojen korjauskuluissa.

Suunnitelmallisten korjausten budjettiero syntyi kolmesta osa-alueesta:

- Toteutuneet hinnat alittivat budjetoidut hinnat. Vaikutus 0,7M€.
- Kolme merkittävää korjaushanketta siirtyi seuraaville tilikausille. Yksi markkinaoikeuskäsittely vuoksi, yksi kunnollisen tarjouksen puutteen vuoksi ja yksi viivästyneen rakennuslupakäsittelyn vuoksi. Vaikutus 0,6M€.
- Muutama hanke viivästyi oman resurssivajeen vuoksi. Vaikutus 0,7M€.

Korko- ja muut rahoituskulut sekä lainarakenne:

Korko- ja muita rahoituskuluja budjetoitiin noin 3,08M€. Toteutuneet kulut olivat 2,98M€ eli lähes budjetoidulla tasolla. Muihin rahoituskuluihin sisältyy korkosuojauskustannusten lisäksi Jyväskylän kaupungin takaamien lainojen takausprovisiot.

Yhtiön lainarakenne rahalaitoksittain (1000€)

	Keskikorko 31.12.2019	Pääoma 31.12.2019	Pääoma 31.12.2018
Kuntarahoitus Oyj	0,74%	176 149	179 748
Pankit	0,66%	20 646	22 250
Yhteensä	0,73%	196 795	201 998

Vuokrasaavat ja luottotappiot:

Vuokrasaavissa ja luottotappiossa on selvästi näkyvissä jo useamman vuoden esillä ollut haastava vuokramarkkinatilanne. Uusien vuokralaisten valinnassa, erityisesti Ara-kohteissa, negatiiviset luottotiedot eivät estä asunnon saantia. Väistämättömänä seurauksena on heikkenevä saatava- ja luottotappiotilanne. Suhteessa viime vuosien käyttöasteen kasvuun saatavien ja luottotappioiden tilanne on vielä hallittu. Vuokrasaamiset olivat 2,0% (v. 2018 1,7%) liikevaihdosta ja luottotappiot 0,6% liikevaihdosta (v. 2018 0,4%).

ASUMINEN

Asukastoiminta

Asukasedun teemalla edennyt vuosi 2019 koostui kuukausittain tarjotusta vakiintuneesta asukastoiminnasta ja –koulutuksesta sekä teemavuoden erityistapahtumista. JVA:n uusia toimintamuotoja olivat alueelliset asukasedun neuvontaillat ja asukasetuja kattavasti esiteltyt messutapahtuma. Lisäksi taloissa järjestettiin asukaskokouksia ja asukastoimikunnan kokouksia vuoden kuluessa yhteensä 298 kpl. Asukas- ja asukastoimikuntien kokouksia oli taloissa 1,5 kpl/talo ja 2,32 kpl/toimikunta. Muuta vapaamuotoista toimintaa taloissa järjestettiin kokousten lisäksi yhteensä 336 kirjattua tapahtumaa. Toimikuntia oli 103 kohteessa, yhteinen toimikunta jonkun muun yksikön kanssa oli 28 kohteessa ja yhteyshenkilö oli 13 kohteessa. Vuokranmääritysyksiköitä oli yhteensä 192.

Hakemusmäärien kehitys

Vuonna 2019 asuntohakemuksia oli käsittelyssä 9178 kpl. Hakemusten määrä nousi vuositasolla tarkasteltuna 814 hakemuksen verran, mikä vastaa suuruusluokaltaan uudiskoh-teisiin kohdistuneiden hakemusten määrää. Vuonna 2019 oli markkinoinnissa kaksi suosittua uudiskohdetta, Juolukkatie 1 ja Pellonreuna 5 sekä peruskorjauskohteet Nisulassa ja Kangasvuoressa. Vuoden lopussa aktiivisia hakemuksia oli 2353 kpl, mikä oli 183 hakemusta enemmän, kuin vastaavana ajankohtana vuonna 2018.

Poikkileikkaustarkastelu 31.12.2019 aktiivisten hakemusten jakautumisesta:

Ruokakunnan koko	Hakemuksia kpl		
	v.2018	v.2019	muutos
1 henkilö	1445	1580	+ 135
2 henkilöä	415	412	- 3
3 henkilöä	158	199	+ 41
4 henkilöä tai enemmän	152	162	+ 10
yhteensä	2170	2353	+ 183

Kysyntä- ja käyttöastetilanne

Hakualueiden kiinnostavuudessa tilanne jatkui yhä edellisvuosien kaltaisena. Keskusta piti kärkipaikkansa suosituimpana asuinalueena ja oli valittuna 40,01 % hakemuksista. Kuokkala sijoittui jälleen toiseksi suosituimmaksi asuinalueeksi 35,83 % osuudellaan. Kolmanneksi eniten kiinnosti edelleen Kortepohjan alue, joka oli valittuna 24,52 % hakemuksista.

Neljännelle sijalle jäi Palokka, jonka osuudeksi muodostui 23,87 %. Hakijoiden aluepreferenssit toteutuivat siten hyvin vahvasti totutun kaltaisina painottuen keskeisiin sijainteihin hyvien palveluiden ja sujuvien kulkuyhteyksien läheisyydessä.

Vuonna 2019 vaihtuvuuden toteuma oli 20,13 %. Käyttöasteeksi muodostui 96,5 %

Asukasvalinnat

Vuonna 2019 asukasvalintoja tehtiin 1360 kpl, mikä oli 82 kpl vähemmän kuin vuonna 2018.

Asukasvalinnat jakautuivat huoneistotyyppin mukaan seuraavasti:

Asunnon koko	v. 2018	v. 2019	muutos
1h+kk/k	383	380	- 3
2h+kk/k	651	621	- 30
3h+k	328	291	- 37
4h+k tai suurempi	80	68	- 12
yhteensä	1442 kpl	1360 kpl	- 82

RAKENNUTTAMINEN

Uudisrakennuskohteet / erityisryhmäkohteet:

Palvelutalo Kauramäki, Pyrstöiaisentie

JVA aloitti lokakuussa 2019 yhdessä Jyväskylän Kaupungin tilapalvelun kanssa Kauramäkeen toteutettavan 90 paikkaisen, noin 5.000 htm² palvelutalon hankesuunnittelun. Palvelutalo tulee valmistuessaan vanhuspalvelujen käyttöön. Hankkeelle tullaan hakemaan Aarahoitusta keväällä 2020. Suunnittelu aloitetaan heti kun Ara:n rahoituspäätös on saatu tavoitteena päästä rakentamaan keväällä 2021.

Pellonreuna 5, Kuokkala

Hanke sijaitsee Kuokkalassa osoitteessa Pellonreuna 5. Hanke käsittää kaksi asuinkerrostaloa sekä pysäköintirakennuksen. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 4900 kem². Asuntoja tulee yht. 89 kpl. Alueen kaava tuli voimaan joulukuussa 2017. Kohteen suunnittelu käynnistettiin syksyllä 2017. Kohteen urakkakilpailu pidettiin kesällä 2018, töiden aloitus oli lokakuussa 2018 ja kohde valmistuu aikataulussa helmikuussa 2020.

Kohteelle saatiin Aran osapäätös elokuussa 2018. Kohteen hyväksytyt kustannukset ovat 13 529 160 euroa (alv 24 %). Kohteen asukasvalinnat on tehty.

Pulmusentie 2b, Halssila

Pulmusentie 2 sijaitsee Halssilan asuinalueelle. Tontilla ollut vanha pesularakennus on purettu. Tontille haettiin kaavamuutosta täydennysrakentamishankkeelle ja kaavamuutos sai lainvoimain syyskuussa 2018. Hankkeen rakennusoikeus on 1200 kem² ja asuntoja tulee 24 kpl. Hankkeelle saatiin Ara:n ehdollinen lainavaraus 3,0 milj €:n korkotukilainalle kesällä 2019. Hankkeen hankinta-arvo on n. 3,4 mlj €. Rakennusurakka kilpailutettiin elokuussa ja rakennuslupa myönnettiin syyskuussa. Ara teki 17. joulukuuta rakennussuunnitelman ja kustannusten hylkäyspäätöksen, koska ei pitänyt kustannuksia kohtuullisina. JVA on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen tammikuussa 2020. Oikaisuvaatimukseen ei vielä ole saatu vastausta.

As Oy Jkl Juolukkatie 1, Kaijanlampi

Kohde sijaitsee Keljonkankaan Kaijanlammen asuinalueella. Tontille rakennettiin kolme 2-kerroksista luhtitaloa ja autokatos. Hankkeen laajuus on 1713 kem² ja asuntoja tuli yhteensä 28 kpl. Rakentaminen alkoi elokuussa 2018 ja kohde valmistui heinäkuussa 2019. Kohde ostettiin marraskuussa 2018 osakekannankauppana Castom Oy:ltä, joka toimi myös kohteen kvr-urakoitsijana. Hankintakustannukset olivat yhteensä noin 3,5 M€ sisältäen oman käytön arvonnalisäveron. Kohde rahoitettiin n. 60% yhtiölainalla 2.094.015 € ja osin n. 40% omarahoitusosuudella.

Kauramäki, Anopintie 2 ja 4

Keljonkankaan uudelta Kauramäen asuinalueelta tuli lokakuussa 2019 haettavaksi neljä kerrostalotonttia. Kaksi tonteista varattiin JVA:lle. Kummallakin tontilla on rakennusoi-keutta 2180 kem². Toisen tontin suunnittelu on aloitettu tavoitteena päästä rakentamaan syksyllä 2020. Kohteeseen tulee 1-4h+k vuokra-asuntoja ja se rahoitetaan Ara:n korkotu-kilainalla.

Palokan Lukupiha

Hanke sijaitsee Palokassa koulukeskuksen vieressä ja valmistui maaliskuussa 2018. Hankkeen taloudellinen loppuselvytys on jäänyt riittäiseksi urakoitsija SRV Oy:n kanssa. Asia tullaan ratkaisemaan käräjäoikeudessa vuoden 2020 aikana. Riittäisyys koskee JVA:n vaatimusta pääomamäärältään 57 653,04 euroa (alv 0%) ja SRV:n vaatimusta pääomamää-rältään 110 202,89 euroa (alv 0%).

Kaavakehitys:

Viitaniemi, Kisakatu 13-15

JVA on hakenut osoitteessa Kisakatu 13-15 olevalle tontilleen asemakaavanmuutosta. Kaavamuu-tos mahdollistaa tontille 5. kerroksisen, 1.810 kem² täydennysrakennuskohteen. Suunnittelu aloitetaan, kun kaavamuu-tos on lainvoimainen keväällä 2020. Tontilla on vanha kauppakiinteistö, joka on tarkoitus purkaa uuden suunnitellun rakennuksen tieltä.

Kankaan Hybridi-talo, Hjalmarinraitti

JVA on kaavoittamassa yhdessä YIT:n sekä valittavan kolmannen toimijan kanssa Kan-kaalle asuinkerrostaloja. Kaavasta tulee ns. ”3D-kaava”, joka mahdollistaa samaan raken-nukseen muodostettavaksi kaksi eri kiinteistöä, joissa on eri asuntojen hallintamuoto. JVA:n rakennukseen on suunnitteilla 40 vuokra-asuntoa ja 30 osuuskuntamuotoista asun-toa. YIT:n rakennukseen on suunnitteilla myytäviä osakehuoneistoja sekä asumisoikeus-asuntoja.

Jyväskylän kaupungin hallitus on päättänyt, että Kankaan hankeelle haetaan osallistumista EU:n Horisontti 2020 -ohjelmaan nimeltään ”Smart Cities and Communities Lighthouse”. Ohjelman teemana on energiatehokkuuden parantaminen luomalla uusia innovatiivisia energiapositiivisia alueita kaupunkeihin. Kankaalle toteutettavia ratkaisuja ovat mm. eri-laiset aurinkoenergiatoteutukset, maalämmön hyödyntäminen sekä matalalämpötila kau-kolämpöverkko, joka mahdollistaa erilaisten lämpöpumppujen ja muiden uusien ratkaisui-ten hyödyntämisen. VTT toimii koko hankkeen koordinaattorina ja JVA, YIT ja Alva ovat osa VTT:n johtamaa partnerikonsortiota.

Väkkärätie 3, Vaajakoski

JVA on yhdessä Jyväskylän kaupungin kanssa hakenut v.2019 kaavamuu-tosta Väkkärän palvelutalon ja vanhan terveysaseman tonteille. JVA:lle tulee rakennusoi-keutta kahteen kerrostaloon 2 000 + 2 800 kem², yht 4 800 kem². Jyväskylän kaupungille tulee rakennus-

oikeutta yhdelle kerrostalolle 2 000 kem² sekä 1 100 kem² perusturvapalvelujen (sote) tarpeisiin. Väkkärän palvelutalo haetaan vapaaksi Ara-rajoituksista. JVA:n rakennuksiin on suunniteltu korkotukilainoitettuja vuokra-asuntoja sekä mahdollisesti osuuskuntamuotoisia asuntoja. Kaavoituksen yhteydessä alueelle kaavoitetaan yleiseen käyttöön tarkoitettu leikkipuisto, bussipysäkkialue sekä erillinen keskitetty pysäköintialue uusille rakennuksille sekä myös jo rakennetun Sampoharjun tarpeisiin. Kaava etenee hyväksymisvaiheeseen talvella 2020.

Harjutie 5-7, Vaajakoski

JVA on v.2019 hakenut kaavamuutosta osoitteissa Harjutie 5 ja 7 oleville tonteille. Tonteilla sijaitsee huonokuntoiset ja vajaakäytössä olevat v. 1963-1969 rakennetut vanhusten rivitalot. Kaavamuutoksen myötä tonteille saadaan uutta rakennusoikeutta rivitaloille 1 700 kem². Harjutie 7 haetaan vapaaksi Ara-rajoituksista. Vanhat rivitalot puretaan uusien tieltä. Jyväskylän kaupunki kaavoittaa samassa yhteydessä viereiselle tontille rakennusoikeutta päiväkodille. Kaavamuutos etenee hyväksymisvaiheeseen talvella 2020. Uusiin rakennuksiin on suunniteltu Ara:n korkotukilainalla rahoitettavia perheasuntoja.

Saarijärventie 47-51, Palokankeskus

JVA on jättänyt v. 2019 kaavamuutoshakemuksen osoitteessa Saarijärventie 47-51 sijaitsevien ”Haka-talojen” tonteille. Tonteille haetaan uutta rakennusoikeutta kerrostaloille noin 12-15 000 kem². Kaavoitus on käynnistymässä talvella 2020 jolloin kaava olisi valmis kesällä 2021.

Perusparannuskohteet:

Viitahaka

Viitahaka 7 talon perusparannustyö käynnistyi 3.4.2018. Kisakatu 15 A ja B talojen osalta urakka valmistui 30.3.2019 ja Nisulankatu 21 A talon osalta 27.9.2019. Tällä hetkellä on käynnissä Nisulankatu 21 B-talon peruskorjaus (valmistuminen 27.3.2020), jonka jälkeen peruskorjataan Nisulankatu 21 C-talo (urakka-aika 30.3.-30.9.2020). Kisakatu 13 A ja B talojen peruskorjauksen suunnittelutyö on parhaillaan käynnissä, ko. kohteet on tarkoitus peruskorjata ajalla 05.10.2020 – 30.09.2021 (työaika on 6 kk / talo). Lisäksi samassa korttelissa sijaitsevan vanha liikerakennus on tarkoitus purkaa (purku-urakka käynnistyy 05.10.2020) ja sen paikalle on suunnitelmissa rakentaa uusi 1810 kem² asuinrakennus. Hankkeesta on jätetty kaavamuutoshakemus ja tavoitteena on, että kaavamuutos olisi lainvoimainen kevättalvella 2020.

Kangasvuorentie 8

Kangasvuorentie 8 asuntojen korjaustyöt oli aiemmin suunniteltu tehtäväksi rakennusosittain ylläpitävään kunnossapitoon liittyen. Kiinteistössä kesällä 2017 pidetyssä katselmoinnissa päädyttiin kuitenkin tekemään koko kiinteistön käsittävä perusparannustyö. Perusparannustyön yhteydessä nykyisiä asuntokokoja muutetaan pienemmiksi eli asuntoja tulee lisää. LVIS-laitteet uusitaan, samoin pihamaan järjestelyt uusitaan, autopaikkoja rakennetaan lisää ja pelastautumistiet tehdään nykymääräysten mukaisiksi. Kohde kilpailutettiin marras-joulukuussa 2018 ja työt aloitettiin helmikuussa 2019. Perusparannustyö valmistuu huhtikuun lopussa 2020.

PTS-suunnitelman mukainen kunnossapito:

Kunnossapittoa on toteutettu PTS-suunnitelman mukaisesti. Osa vuoden 2018 töistä on jatkunut vuoden 2019 puolelle. Vastaavasti osa vuoden 2019 töistä jatkuu vuoden 2020 puolella (suuret/pitkäkestoiset kohteet). PTS-kunnossapidon työt käsittävät keittiö- ja kylpyhuonesaneerauksia, ulkovaipan kunnostuksia, energiansäästötoimenpiteitä sekä lukuisia pienempiä kunnossapitotöitä.

KULUTUKSET

	2017	2018	2019
Tilavuus	1 381 817m ³	1 387 680m ³	1 340 653m ³

	LÄMPÖ		VESI		SÄHKÖ	
Vuosi	MWh	kWh/rm3	m3	l/rm3	MWh	kWh/rm3
2017	59 859	43,14	533 704	385	6 907	4,98
2018	60 260	43,42	525 726	379	6 981	5,03
2019	57 080	42,58	480 915	359	6 730	5,02

Lämpöenergian kulutusta ei ole normeerattu.

YHTIÖN OSAKKEET JA EHDOTUS TULOKSEN KÄYTÖSTÄ

Yhtiöllä on yksi osakelaji. Yhtiön osakepääoma jakaantuu 1 000 osakkeeseen.

Yhtiön tulos tilikaudelta on -470 762,46 euroa. Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta.

JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY

TULOSLASKELMA

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	48 815 877,62	48 192 625,18
Käyttökorvaukset	660 871,20	680 335,92
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	49 476 748,82	48 872 961,10
Muut kiinteistön tuotot	1 511 809,87	2 670 302,90
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 596 465,62	-1 439 305,56
Henkilösivukulut	-328 827,30	-311 609,36
Henkilöstökulut yhteensä	-1 925 292,92	-1 750 914,92
Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot		
Poistot aineettomista oikeuksista	-105 860,68	-90 029,37
Rakennuksista ja rakennelmista	-8 469 569,09	-8 344 184,94
Koneista ja kalustosta	-447 495,51	-406 722,10
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-9 022 925,28	-8 840 936,41
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-1 391 891,85	-1 291 737,72
Käyttö ja huolto	-4 231 020,80	-4 168 066,05
Ulkoalueiden hoito	-324 978,49	-307 549,98
Siivous	-79 370,57	-81 848,38
Lämmitys	-5 517 637,16	-5 652 203,91
Vesi ja jätevesi	-2 781 773,47	-2 829 292,53
Sähkö ja kaasu	-1 074 968,16	-1 089 460,06
Jätehuolto	-825 990,34	-807 780,59
Vahinkovakuutukset	-366 632,34	-354 312,20
Vuokrat	-1 833 927,28	-1 703 625,26
Kiinteistövero	-1 529 759,92	-1 419 575,76
Korjaukset	-11 629 299,48	-14 444 354,05
Muut hoitokulut	-437 162,23	-464 528,75
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-32 024 412,09	-34 614 335,24
Luottotappiot	-299 146,12	-179 551,67
Myyntitappiot	-964 673,85	-230 688,95

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Muut kiinteistön kulut		
Muut henkilöstökulut	-112 998,77	-110 550,05
Kustannusten korvaukset	-30 819,76	-29 766,13
Arvonlisäverot	-140 208,08	-117 025,44
Muut kiinteistön kulut yhteensä	-1 248 700,46	-488 030,57
Muut kulut yhteensä	-33 572 258,67	-35 281 917,48
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	6 468 081,82	5 669 495,19
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot	64 120,00	64 120,00
Muut korko- ja rahoitustuotot	370 650,25	538 488,58
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-2 975 111,50	-3 174 231,62
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2 540 341,25	-2 571 623,04
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	3 927 740,57	3 097 872,15
Tilinpäätössiirrot		
Vapaaehtoisten varausten muutos	-4 398 503,03	-3 098 302,79
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-470 762,46	-430,64

JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY

TASE 31.12.2019

V A S T A A V A A	31.12.2019	31.12.2018
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	28 815,12	41 519,80
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	28 815,12	41 519,80
Ainelliset hyödykkeet		
Maa ja vesialueet	14 651 408,28	14 747 405,75
Rakennukset ja rakennelmat	203 269 658,07	210 659 404,36
Koneet ja kalusto	1 342 486,49	1 600 166,31
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	18 054 995,51	5 159 120,31
Ainelliset hyödykkeet yhteensä	237 318 548,35	232 166 096,73
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	2 824 188,01	2 343 992,76
Osuudet omistusyhteisyrietyksissä	3 787 950,42	3 787 950,42
Muut osakkeet ja osuudet	3 582 878,04	3 968 018,46
Muut sijoitukset	3 000 000,00	3 000 000,00
Sijoitukset yhteensä	13 195 016,47	13 099 961,64
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	250 542 379,94	245 307 578,17
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	0,00	0,00
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	11 040 245,36	17 843 303,86
Muut saamiset	1 012 464,31	1 424 296,35
Siirtosaamiset	809,31	3 387,23
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	12 053 518,98	19 270 987,44
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	608 402,06	188 095,64
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	608 402,06	188 095,64
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	12 661 921,04	19 459 083,08
V A S T A A V A A Y H T E E N S Ä	263 204 300,98	264 766 661,25

JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY

TASE 31.12.2019

VASTATTAVA	31.12.2019	31.12.2018
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus tai muu vastaava pääoma		
Osake-, osuus, tai muu vastaava pääoma	1 385 120,56	1 385 120,56
Osake-, osuus tai muu vastaava pääoma yht.	1 385 120,56	1 385 120,56
Muu oma pääoma		
Rakennusrahasto	41 821,47	41 821,47
Muu oma pääoma yhteensä	41 821,47	41 821,47
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-32 806,81	-32 376,17
Edellisten tilikausien voitto (tappio) yhteensä	-32 806,81	-32 376,17
Tilikauden voitto (tappio)		
Tilikauden voitto (tappio)	-470 762,46	-430,64
Tilikauden voitto (tappio) yhteensä	-470 762,46	-430,64
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	923 372,76	1 394 135,22
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Vapaaehtoiset varaukset		
Vapaaehtoiset varaukset	59 305 513,85	54 907 010,82
Vapaaehtoiset varaukset yhteensä	59 305 513,85	54 907 010,82
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	59 305 513,85	54 907 010,82
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	188 374 394,50	189 657 586,06
Lainat saman konsernin yrityksiltä		
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	188 374 394,50	189 657 586,06
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	8 420 687,56	12 340 539,60
Saadut ennakot	1 695 768,31	1 808 093,50
Ostovelat	2 082 053,68	2 179 540,77
Velat saman konsernin yrityksille	1 200 328,35	1 324 608,58
Muut velat	58 937,01	36 095,15
Siirtovelat	1 143 244,96	1 119 051,55
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	14 601 019,87	18 807 929,15
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	202 975 414,37	208 465 515,21
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	263 204 300,98	264 766 661,25

JVA OY

RAHOITUSLASKELMA

Tilikausi 1.1.-31.12.2019

	2019	2018
Liiketoiminnan rahavirta:		
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	3 927 740,57	3 097 872,15
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	9 022 925,28	8 840 936,41
Rahoitustuotot ja -kulut	2 540 341,25	2 571 623,04
Muut oikaisut	598 096,38	-1 330 336,17
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	16 089 103,48	13 180 095,43
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutos (-lisäys, +vähennys)	7 217 468,46	-6 378 906,44
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (+lisäys, -vähennys)	-203 656,80	383 702,73
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	23 102 915,14	7 184 891,72
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-3 003 990,00	-3 166 500,54
Liiketoiminnan rahavirta (A)	20 098 925,14	4 018 391,18
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-4 047 458,62	-33 050 540,97
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot/kulut	1 980 940,00	2 831 000,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	-480 195,25	-915 868,12
Luovutustulot muista sijoituksista	527 765,64	347 899,77
Ennakkomaksut ja muut kesken er.hankinnat	-12 891 397,14	16 888 712,67
Saadut osingot investoinneista	64 120,00	64 120,00
Investointien rahavirta (B)	-14 846 225,37	-13 834 676,65
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	7 199 496,00	19 381 940,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-12 402 539,60	-10 450 434,39
Korkotuotot	370 650,25	538 488,58
Rahoituksen rahavirta (C)	-4 832 393,35	9 469 994,19
Rahavarojen muutos (+lisäys, -vähennys) (A + B + C)	420 306,42	-346 291,28
Rahavarat tilikauden alussa (-)	-188 095,64	-534 386,92
Rahavarat tilikauden lopussa (+)	608 402,06	188 095,64
Rahavarojen muutos (+lisäys, -vähennys)	420 306,42	-346 291,28

Laadintaperiaatteet investointien ja rahoituserien käsittelyn suhteen:

- *Konsernitili ei sisälly Rahavaroihin, vaan käsitellään Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutoksessa.*
- *Investointien rahavirran erissä on investoinnit ja käyttöomaisuuden luovutustuotot esitetty bruttoperiaatteella.*
- *Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista on käsitelty maksuperusteisina.*

JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY

KONSERNIN TULOSLASKELMA 31.12.2019

	2019	2018
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	48 892 891,98	48 259 239,12
Käyttökorvaukset	666 379,24	685 681,08
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	49 559 271,22	48 944 920,20
Muut kiinteistön tuotot		
Muut kiinteistön tuotot	1 506 836,48	2 669 105,66
Muut kiinteistön tuotot yhteensä	1 506 836,48	2 669 105,66
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot		
Palkat ja palkkiot	-1 568 023,67	-1 455 547,01
Sosiaaliset palkat	-30 955,92	14 367,96
Palkat ja palkkiot yhteensä	-1 598 979,59	-1 441 179,05
Henkilösivukulut		
Muut henkilösivukulut	-328 827,30	-311 609,36
Henkilösivukulut yhteensä	-328 827,30	-311 609,36
Henkilöstökulut yhteensä	-1 927 806,89	-1 752 788,41
Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot		
Aineettomista oikeuksista	-105 860,68	-90 029,37
Rakennuksista ja rakennelmista	-8 544 276,31	-8 416 436,55
Koneista ja kalustosta	-483 827,91	-406 965,31
Muista pitkävaikutteisista menoista	0,00	0,00
Poistot yhteensä	-9 133 964,90	-8 913 431,23
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-9 133 964,90	-8 913 431,23
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-1 412 220,73	-1 308 562,34
Käyttö ja huolto	-4 271 032,34	-4 203 532,76
Ulkoalueiden hoito	-331 818,51	-311 977,04
Siivous	-79 823,62	-82 069,07
Lämmitys	-5 590 092,86	-5 716 730,38
Vesi ja jätevesi	-2 817 037,23	-2 858 206,91
Sähkö ja kaasu	-1 084 677,81	-1 099 135,75
Jätehuolto	-837 881,80	-818 519,80
Vahinkovakuutukset	-377 722,55	-364 149,32
Vuokrat	-1 481 085,55	-1 441 124,22
Kiinteistövero	-1 546 767,15	-1 432 302,17
Korjaukset	-11 682 109,57	-14 506 199,54
Muut hoitokulut	-437 702,63	-468 794,56
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-31 949 972,35	-34 611 303,86

	2019	2018
Luottotappiot		
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-299 146,12	-179 551,67
Luottotappiot yhteensä	-299 146,12	-179 551,67
Muut kiinteistön kulut		
Muut kiinteistön kulut	-964 673,85	-230 688,95
Muut henkilöstökulut	-112 998,77	-110 550,05
Kustannusten korvaukset	-30 819,76	-29 766,13
Arvonlisäverot	-140 208,08	-117 025,44
Muut kiinteistön kulut yhteensä	-1 248 700,46	-488 030,57
Muut kulut yhteensä	-33 497 818,93	-35 278 886,10
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	6 506 516,98	5 668 920,12
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Osinkotuotot	64 120,00	64 120,00
Tuotot muista pysyv.vastaav.sijoituksista yht	64 120,00	64 120,00
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Korkotuotot	280 199,42	434 264,23
Muut rahoitustuotot	90 469,62	104 234,43
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	370 669,04	538 498,66
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Korkokulut	-1 476 443,46	-1 626 363,69
Muut rahoituskulut	-1 509 978,40	-1 550 039,38
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-2 986 421,86	-3 176 403,07
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2 551 632,82	-2 573 784,41
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	3 954 884,16	3 095 135,71
Laskennalliset verot	-884 810,57	-620 254,98
Muut välittömät verot	-884 810,57	-620 254,98
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta	-7 642,46	-4 388,51
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	3 062 431,13	2 470 492,22

JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY

KONSERNITASE 31.12.2019

V A S T A A V A A	2019	2018
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	28 815,12	41 519,80
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	28 815,12	41 519,80
Aineelliset hyödykkeet		
Maa ja vesialueet	15 132 340,52	15 174 138,31
Rakennukset ja rakennelmat	209 406 585,91	213 815 676,69
Koneet ja kalusto	1 453 744,45	1 603 156,67
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	18 054 995,51	6 116 552,26
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	244 047 666,39	236 709 523,93
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	3 787 950,42	3 787 950,42
Muut osakkeet ja osuudet	3 583 214,42	3 968 354,84
Muut saamiset	3 000 000,00	3 000 000,00
Sijoitukset yhteensä	10 371 164,84	10 756 305,26
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	254 447 646,35	247 507 348,99
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Laskennallinen alatili/Konsernitili	10 953 332,86	17 798 066,88
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	88 945,70	40 658,95
Siirtosaamiset	809,31	3 387,23
Muut saamiset	1 012 897,16	1 424 964,22
Ennakkomaksut	0,00	3 441,70
Saamiset yhteensä	12 055 985,03	19 270 518,98
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	841 260,16	749 932,42
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	841 260,16	749 932,42
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	12 897 245,19	20 020 451,40
V A S T A A V A A Y H T E E N S Ä	<u>267 344 891,54</u>	<u>267 527 800,39</u>

JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY**KONSERNITASE 31.12.2019**

V A S T A T T A V A A	2019	2018
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus tai muu vastaava pääoma		
Osake-, osuus, tai muu vastaava pääoma	1 385 120,56	1 385 120,56
Osake-, osuus tai muu vastaava pääoma yhteensä	1 385 120,56	1 385 120,56
Muu oma pääoma		
Rakennusrahasto	41 821,47	41 821,47
Muu oma pääoma yhteensä	41 821,47	41 821,47
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	43 799 489,09	41 326 162,80
Edellisten tilikausien voitto (tappio) yhteensä	43 799 489,09	41 326 162,80
Tilikauden voitto (tappio)	3 062 431,13	2 470 492,22
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	48 288 862,25	45 223 597,05
VÄHEMMISTÖOSUUS	683 190,43	675 547,97
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	191 593 893,87	191 611 701,05
Laskennallinen verovelka	11 983 016,28	11 101 039,78
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	203 576 910,15	202 712 740,83
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	8 603 739,40	12 434 484,40
Saadut vuokraennakot	1 697 119,23	1 809 660,72
Ostovelat	2 087 911,79	2 187 697,59
Velat saman konsernin yrityksille	1 202 014,70	1 328 899,13
Muut velat	85,25	36 121,15
Siirtovelat	1 205 058,34	1 119 051,55
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	14 795 928,71	18 915 914,54
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	218 372 838,86	221 628 655,37
V A S T A T T A V A A Y H T E E N S Ä	<u>267 344 891,54</u>	<u>267 527 800,39</u>

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy konsernin

RAHOITUSLASKELMA

Tilikaudelta 1.1.-31.12.2019

	2019	2018
Liiketoiminnan rahavirta:		
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	3 954 884,16	3 095 135,71
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	9 133 964,90	8 913 431,23
Rahoitustuotot ja -kulut	2 551 632,82	2 573 784,41
Muut oikaisut	598 096,38	-1 330 336,17
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	16 238 578,26	13 252 015,18
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamistenmuutos (-lisäys, +vähennys)	7 214 533,95	-6 403 995,99
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (+lisäys, -vähennys)	-205 840,39	383 362,27
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	23 247 271,82	7 231 381,46
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-3 015 300,36	-3 168 671,99
Liiketoiminnan rahavirta (A)	20 231 971,46	4 062 709,47
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-7 301 621,03	-33 313 687,37
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	1 980 940,00	2 831 000,00
Luovutustulot muista sijoituksista	527 765,64	347 899,77
Käyttöomaisuuden muutos tytäryhtiöiden myynnin vuoksi	0,00	-53,37
Ennakkomaksut ja muut kesken er.hankinnat	-11 933 965,19	15 931 280,72
Saadut osingot investoinneista	64 120,00	64 120,00
Investointien rahavirta (B)	-16 662 760,58	-14 139 440,25
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	8 665 511,00	20 009 940,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-12 514 063,18	-10 561 957,97
Korkotuotot	370 669,04	538 498,66
Rahoituksen rahavirta (C)	-3 477 883,14	9 986 480,69
Rahavarojen muutos (+lisäys, -vähennys) (A + B + C)	91 327,74	-90 250,09
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Rahavarat tilikauden alussa	-749 932,42	-840 182,51
Rahavarat tilikauden lopussa	841 260,16	749 932,42
Rahavarojen muutos	91 327,74	-90 250,09
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Konsernitili ei ole Rahavarojen muutoksessa vaan Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutoksessa.

LIITETIEDOT

Konsernitilinpäätökseen sisältyvät emoyhtiö Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy ja tytäryhtiöt Asunto Oy Jyväskylän mlk:n Jokileinikki (100 %), Asunto Oy Jyväskylän mlk:n Norolankuja 1 (100%), Asunto Oy Jyväskylän Juolukkatie 1 (100%) sekä Asunto Oy Tuulenkylä (51,52%).

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Verotusperusteiset varaukset merkitään konsernitaseeseen jaettuna omaan pääomaan ja laskennalliseen verovelkaan ja varausten muutos jaetaan tuloslaskelmassa tilikauden tulokseen ja laskennallisen verovelan muutokseen. Vähemmistöosuudet on erotettu omasta pääomasta ja esitetty omana eränä.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja sisäiset katteet on eliminoitu. Osakkuusyhtiöitä ei ole yhdistelty

Tilinpäätöstä laadittaessa noudatetut arvostusperusteet ja -menetelmät sekä jaksotuseriaatteet ja -menetelmät

Pysyvät vastaavat on arvostettu poistoilla vähennettyyn hankintamenuon. Investointien hankintakuluista on vähennetty saadut avustukset.

Saamiset on arvostettu nimellisarvoon, kuitenkin enintään todennäköiseen arvoon.

Sekä tuotot että kulut on kirjattu tilikaudelle suoriteperusteen mukaisesti.

Korkojohdannaisista aiheutuneet kassavirrat on kirjattu tilikauden aikana rahoituskuluihin. Johdannaiset on tehty suojaustarkoituksessa, joten ne on käsitelty taseen ulkopuolisina vastuina ja niistä annetaan lisätietoja liitetiedoissa.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Poistot

JVA tekee tilinpäätöksessään poistosuunnitelman mukaisen poistot noudattaen EVL-poistoja

Asuinrakennukset	4,00 %	menojäännöspoisto
Koneet ja kalusto	25,00 %	menojäännöspoisto
Aineettomat hyödykkeet	20,00 %	tasapoisto
Pysäköintioikeus	10,00 %	tasapoisto
Muut aineelliset hyödykkeet	20,00 %	tasapoisto

	Konserni 2019	Konserni 2018	JVA 2019	JVA 2018
Rakennukset	8 544 276,31	8 416 436,55	8 469 569,09	8 344 184,94
Kalusto	483 827,91	406 965,31	447 495,51	406 722,10
Poistot aineettomista oikeuksista	105 860,68	90 029,37	105 860,68	90 029,37
Poistot yhteensä	9 133 964,90	8 913 431,23	9 022 925,28	8 840 936,41

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Pysyvien vastaavien erittely

	Konserni 2019	JVA 2019
Atk-ohjelmat		
Atk-ohjelmat tilikauden alussa	41 519,80	41 519,80
lisäys	8 556,00	8 556,00
poisto	-21 260,68	-21 260,68
Tasearvo tilikauden lopussa	28 815,12	28 815,12
Pysäköintioikeus		
Pysäköintioikeus tilikauden alussa	782 550,00	782 550,00
Siirto erien välillä	0,00	0,00
poisto	-84 600,00	-84 600,00
	697 950,00	697 950,00

	Konserni 2019	JVA 2019
Kiinteistöjen liittymismaksut		
Kiint. liittymismaksut tilikauden alussa	1 937 615,39	1 852 600,33
lisäys	0,00	0,00
siirrot erien välillä	54 199,68	0,00
vähennys	0,00	0,00
Tasearvo tilikauden lopussa	1 991 815,07	1 852 600,33
Kiinteistöjen vuokraoikeudet		
Kiint.vuokraoikeudet tilikauden alussa	3 581 140,86	3 581 140,86
vähennys	-9 547,40	-9 547,40
Tasearvo tilikauden lopussa	3 571 593,46	3 571 593,46
Tontit		
Tontit tilikauden alussa	8 872 832,06	8 531 114,56
lisäys	0,00	0,00
siirrot erien välillä	0,00	0,00
vähennys	-1 850,07	-1 850,07
Tasearvo tilikauden lopussa	8 870 981,99	8 529 264,49
Rakennukset		
Rakennukset tilikauden alussa	213 815 676,69	210 659 404,36
lisäys	0,00	0,00
siirrot erien välillä	6 844 216,47	3 788 853,74
vähennykset	-2 709 030,94	-2 709 030,94
poisto	-8 544 276,31	-8 469 569,09
Tasearvo tilikauden lopussa	209 406 585,91	203 269 658,07
Koneet ja kalusto		
Koneet ja kalusto tilikauden alussa	1 603 156,67	1 600 166,31
lisäys	51 048,88	51 048,88
siirrot erien välillä	284 600,00	140 000,00
vähennys	-1 233,19	-1 233,19
poisto	-483 827,91	-447 495,51
Tasearvo tilikauden lopussa	1 453 744,45	1 342 486,49
Keskeneräiset hankkeet		
Keskeneräiset hankkeet tilikauden alussa	6 116 552,26	5 159 120,31
lisäys	19 121 459,40	16 824 728,94
siirrot erien välillä	-7 183 016,15	-3 928 853,74
Tasearvo tilikauden lopussa	18 054 995,51	18 054 995,51
Osakkeet ja osuudet/konserni		
Osakkeet ja osuudet tilikauden alussa		2 343 992,76
lisäys		480 192,25
Tasearvo tilikauden lopussa		2 824 185,01
Osakkuusyhteisöosakkeet		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä tilikauden alussa	3 787 950,42	3 787 950,42
vähennys	0,00	0,00
siirrot erien välillä	0,00	0,00
Tasearvo tilikauden lopussa	3 787 950,42	3 787 950,42
Muut osakkeet ja osuudet		
Muut osakkeet ja osuudet tilikauden alussa	3 968 354,84	3 968 018,46
lisäys	0,00	0,00
vähennys	-385 140,42	-385 140,42
siirrot erien välillä	0,00	0,00
Tasearvo tilikauden lopussa	3 583 214,42	3 582 878,04

Vaihtuvien vastaavien erittely

Saamiset samalta konsernilta	Konserni	Konserni	JVA	JVA
	2019	2018	2019	2018
Jyväskylä-Neuvonta / viitteet tilikauden lopussa	2 569,35	6 142,78	2 569,35	6 142,78
Jyväskylän kaupunki, Tampuuri laskusaatavat	8 532,46	6 478,61	8 532,46	6 478,61
Alva Oy (Jyv.Energia), vesimaksupalautukset	0,00	11 529,96	0,00	11 529,96
Jyväskylän kaupunki, tal.palv.kesk, finanssisuoj.	0,00	14 112,86	0,00	14 112,86
Jyväskylän kaupunki, talouspalvelut	72 315,75		72 315,75	
Jkl Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö	3 010,16		3 010,16	
Jyväskylän kaup, AsOy Tuulenkyliä,tontinv.jaks.	2 517,98	2 394,74		
AsOy Jkl:n mlk:n Jokileinikki, as oy:n laskut				132,42
Asunto Oy Jyväskylän mlk:n Norolankuja 1			484,78	6 840,35
Yhteensä	88 945,70	40 658,95	86 912,50	45 236,98

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Oma pääoma	Konserni	Konserni	JVA	JVA
	2019	2018	2019	2018
Sidottu oma pääoma				
Osakepääoma	1 385 120,56	1 385 120,56	1 385 120,56	1 385 120,56
Rakennusrahasto	41 821,47	41 821,47	41 821,47	41 821,47
Sidottu oma pääoma yhteensä	1 426 942,03	1 426 942,03	1 426 942,03	1 426 942,03
Vapaa oma pääoma				
Edellisten tilikausien voitto/tappio	43 799 489,09	41 326 162,80	-32 806,81	-32 376,17
Tilikauden voitto/tappio	3 062 431,13	2 470 492,22	-470 762,46	-430,64
Vapaa oma pääoma yhteensä	46 861 920,22	43 796 655,02	-503 569,27	-32 806,81
Oma pääoma yhteensä	48 288 862,25	45 223 597,05	923 372,76	1 394 135,22

Varaukset

Konserniyhtiöiden asuintalovaraus

Yhteensä
59 574 992,98

Asuintalovaraus on jaettu omaan pääomaan ja laskennalliseen verovelkaan (20%).

Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät velat	Konserni	Konserni	JVA	JVA
	2019	2018	2019	2018
Kuntarahoituksen laina	120 197 855,00	117 598 605,00	120 197 855,00	117 598 605,00
Pankkien lainat	17 214 163,87	16 733 432,63	14 865 417,72	15 898 573,52
Yhteensä	137 412 018,87	134 332 037,63	135 063 272,72	133 497 178,52

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät	Konserni	Konserni	JVA	JVA
	2019	2018	2019	2018
Korkojaksotus	274 210,63	320 368,31	272 768,09	320 368,31
Lomapalkkajaksotus	345 427,50	301 017,17	345 427,50	301 017,17
Muut siirtovelat	526 534,27	497 666,07	525 049,37	497 666,07
Yhteensä	1 146 172,40	1 119 051,55	1 143 244,96	1 119 051,55

Velat saman konsernin yrityksiltä	Konserni 2019	Konserni 2018	JVA 2019	JVA 2018
Alva Oy (Jyväskylän Energia)	482 476,07	594 454,33	477 087,15	589 187,08
Jyväskylän kaupunki	580 330,62	629 927,65	580 330,62	629 927,65
Jyväskylän kaupunki, asuntotoimi	75 922,99	42 474,90	75 922,99	42 474,90
Total Kiinteistöpalvelut Oy (ei kons. 3/2019 alk.)		3 094,61		3 094,61
Mustankorkea Oy	62 608,24	58 215,24	61 725,15	57 565,81
Altek aluetekniikka (ei kons. 2019 alk.)		632,40		632,40
K-S Pelastuslaitos	888,86	100,00	888,86	100,00
As Oy Jyväskylän Juolukkatie 1			4373,58	
As Oy Jokileinikki				1 626,13
Yhteensä	1 202 226,78	1 328 899,13	1 200 328,35	1 324 608,58

Vakuudet ja vastuusitoumukset	Konserni 2019	Konserni 2018	JVA 2019	JVA 2018
Kiinteistökiinnitykset vuokratontteihin	102 993 714,44	102 993 714,44	102 527 714,44	102 527 714,44
Kiinteistökiinnitykset omiin tontteihin	93 719 006,32	80 893 440,32	89 589 006,32	76 763 440,32
Kiinteistökiinnitykset yhteensä	196 712 720,76	183 887 154,76	192 116 720,76	179 291 154,76
Osakepanttaukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Konsernilta saadut omavelkaiset takaukset	149 048 446,76	160 195 741,02	147 915 447,41	158 968 796,87
Vakuudet ja vastuusitoumukset yhteensä	345 761 167,52	344 082 895,78	340 032 168,17	338 259 951,63
Lainat 31.12.	200 197 633,27	204 046 185,45	196 795 082,06	201 998 125,66

Koronvaihtosopimukset

Yhtiöllä on yhtiön korkosuojauspolitiikan mukainen suojaava koronvaihtosopimus koskien alkupääomaltaan 90 000 000 euron suuruista lainaa. Sopimus on hankintamenoton.

Koronvaihtosopimus	2019	2018
OTC Koronvaihtosopimus 1619325/2249613		
Pääoma	69 000 000,00	75 000 000,00
Sopimuksen markkina-arvo	-4 676 304,00	-2 128 398,00
Keskikorko suojaus huomioiden	1,856 %	1,835 %

Päätöspvm 29.1.2031. Kiinteä korko 1,049%. Viitekorko 6kk euribor.

Johdannaisopimuksen tulosvaikutus realisoituu sopimuksen vaikutusaikana korkotasosta riippuen, sopimus ei sisällä ennenaikaista purkumahdollisuutta markkina-arvoonsa.

Koronvaihtosopimus on tehty suojaustarkoituksessa tasaamaan korkovaihtelua. Korkoanalyysin mukaan termiiniikäyrää 1 % yksikköä nopeampi korkojen nousu nostaisi koko lainakannan korkokuluja vuoden 2020 tasolla vuotuisesti noin 160 000 euroa.

Leasingvuokrasopimukset (seuraavalla tilikaudella ja myöhemmin maksettavat)

Laite	Seuraavan tilikauden leasingmaksut	Myöhemmin maksettavat leasingmaksut
Pohjola Pankki Oyj / Opel Corsa	2 501,99	0,00
Siemens Financial Services AB / Toshiba laitteet	4 567,68	12 561,12

Urakkavastuut	2019	2018
31.12. Keskeneräisten urakkahankkeiden laskuttamaton osuus	6 059 268	13 794 179

Arvonlisäveron tarkistusvastuu, kiinteistöinvestoinnit

10 vuoden tarkistuskausi

JVA	Kiinteistöinvestoinnin sisältämä arvonlisävero	Vuotuinen osuus	Tarkastusvuosia jäljellä	Alv-vastuu 31.12.2019
Valmistumisvuosi 2010	633 087	63 309	1	63 309
Valmistumisvuosi 2012	993 163	99 316	3	297 949
Valmistumisvuosi 2016	3 659 977	365 998	6	2 195 986
Valmistumisvuosi 2017	362 591	36 259	7	253 814
Valmistumisvuosi 2018	1 595 028	159 503	8	1 276 022
Valmistumisvuosi 2018 (käyttöönotto 2019)	2 513 787	251 379	9	2 262 408
Valmistumisvuosi 2019	112 305	11 230	9	101 074
Keskeneräiset hankkeet 2019	3 602	360	10	3 602
Yhteensä				6 454 164
Tarkistusvastuu 31.12.2018				7 325 251
Tarkistusvastuu 31.12.2019				6 454 164
Muutos				-871 087

Kiinteistöihin kohdistuvat käyttö- ja luovutusrajoitukset

Yhtiön omistamiin kiinteistöihin kohdistuu arava- ja korkotukilainsäädännön mukaisia käyttö- ja luovutusrajoituksia. Käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia kohteita on yhteensä 191. Viimeinen käyttö- ja luovutusrajoitus päättyy 8.9.2057.

Muut vastuut

Yhtiöllä on yhtiön toimitilaan kohdistuva 357 617 euron suuruinen vuokravastuu.

Yhtiöllä on vuokratonteista aiheutuva 26 105 372 euron vuokravastuu.

Yhtiöllä on Piippurannan aurinkopaneeleihin kohdistuva 128 557 euron suuruinen vuokravastuu.

Tilintarkastajan palkkiot

	JVA 2019	JVA 2018
Tilintarkastus	14 128,56	8 538,89
Yhteensä	14 128,56	8 538,89

Henkilöstö ja toimielinten jäsenet

	JVA 2019	JVA 2018
--	-----------------	-----------------

Henkilöstön keskimääräinen luku tilikauden aikana

Toimitusjohtaja	1	1
Toimihenkilöt	35	32
Yhteensä	36	33

Toimitusjohtajan ja hallitusten jäsenten palkkiot ja sivukulut

Toimitusjohtaja	152 225,23	146 015,41
Hallitus	58 553,48	57 703,16

Omistukset muissa yrityksissä

Tytär- ja osakkuusyrietykset, kotipaikka Jyväskylä

Tytäryhtiöosakkeet	%-osuus	Oma pääoma euroina	Tilikauden voitto-/tappio	Osakkeen hankintameno
Asunto Oy Jyväskylän mlk:n Jokileinikki	100	8 500,00	0,00	8 636,00
Asunto Oy Tuulenkylä	51,52	1 270 796,86	15 764,14	682 842,64
Asunto Oy Jyväskylän mlk:n Norolankuja 1	100	267 176,68	0,00	736 646,00
Asunto Oy Jyväskylän Juolukkatie 1	100	1 396 010,00	0,00	1 393 341,65
Yhteensä		2 942 483,54	15 764,14	2 821 466,29

Osakkuusyhtiöt

	%-osuus	Oma pääoma euroina	Tilikauden voitto-/tappio	Osakkeen hankintameno
As Oy Vastatuuli	41	1 987 096,90	-74 977,33	846 974,70
As Oy Muurarinmäki	20	945 109,67	-11,89	170 413,79
Halssilan Huolto Oy	35	15 650,23	-4 247,47	598,61
Sulun Kiinteistöhoito Oy	29	1 155 454,79	120 985,40	1 026,39
Kiint.Oy Jkl:n Palokunnanmäen Autoparkki	35	7 963 692,89	11 301,82	2 768 936,93
Yhteensä		12 067 004,48	53 050,53	3 787 950,42

Käytetyt kirjanpitokirjat

Tallenteella ja verkkolevyllä

- * Päiväkirja
- * Pääkirja
- * Tuloslaskelma ja tase
- * Tase-erittelyt
- * Tilinpäätös
- * Vuokraeskontran tase-erittely, atk-tuloste
- * Maksusitoumukset, atk-tuloste
- * Liitetietotositteet

Luettelo käytetyistä tositelajeista

Tositteet:

Keski-Suomen Osuuspankki
 Nordea Pankki Oyj
 Danske Bank Oyj
 Handelsbanken Oyj
 POP
 Palkat
 Muistiot
 Ostoreskontra Basware
 Konekielinen yhteys Tampuuri-vuokraeskontra
 Pandia -lainat
 Peruutustositteet
 Toimittajan maksut
 Pääkirjatilin tasaus (kuittaustosite)
 Toimittajat tasaus (kuittaustosite)

Tositelaji:

B3
 B1
 B2
 BH
 PO
 PA
 SA
 KR
 L3
 L6
 PE
 KZ
 ST
 KT

Tositenumerot:

40000-40360
 10000-10214
 30000-30021
 41000-41011
 42000-42011
 250000000-250000016
 110000000-110000621
 210000000-210045969
 820000000-820000080
 850000000-850000059
 1000000-1000015
 230000000-230046171
 390000000-390000177
 240000000-240000005

EMOYHTIÖ:

Jyväskylän kaupunki 100 %
 Konsernin tilinpäätöstiedot saatavilla osoitteesta:
 Jyväskylän kaupunki, konsernihallinto
 PL 1008 (Kilpisenkatu 1, Tietotalo)
 40101 Jyväskylä

HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN ALLEKIRJOITUKSET

Jyväskylässä 26.2.2020

Hallituksen puheenjohtaja
Panu PiirtolaHallituksen jäsen
Ira VainikainenHallituksen jäsen
Jari KuosmanenHallituksen jäsen
Aila PaloniemiHallituksen jäsen
Ritva NuutinenHallituksen jäsen
Tero RautiainenHallituksen jäsen
Inkeri TuunanenHallituksen jäsen
Tuulikki VäliniemiHallituksen jäsen
Kimmo AhonenToimitusjohtaja
Timo Hyttinen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Jyväskylässä 1.4.2020

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

Pertti Hiltunen
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:n (y-tunnus 0879243-6) 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. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja 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. 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 lausuntonme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa,

väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa 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 soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitalinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidemme 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 toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu 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 toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Jyväskylässä 1. huhtikuuta 2020

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö



Pertti Hiltunen
KHT