

TASEKIRJA 31.12.2014



2014

Säilytettävä 31.12.2024 asti



EMOYHTIÖN JA KONSERNIN TOIMINTAKERTOMUS 01.01. - 31.12.2014

Olennaiset tapahtumat tilikauden aikana ja tilikauden päättymisen jälkeen

Liiketoiminnan ympäristö

Taloudellinen suhdanne jatkui Suomessa yhä taantumana vuonna 2014 ja bruttokansantuote supistui kolmatta vuotta.

Vuonna 2014 teollisuustuotanto väheni 2,6 prosenttia vuoteen 2013 verrattuna. Teollisuustuotanto on vähentynyt yhtäjaksoisesti kolmena vuonna peräkkäin. Suomen teollisuustuotanto on pudonnut 19 % finanssikriisiä edeltävän vuoden 2008 tasosta. Suomalaisten yritysten suhdannekuva pysyi heikkona viime vuoden lopulla, eikä odotuksissa ole mainittavaa käännettä kuluvan vuoden alkupuolella.

Tilaukset on useimmilla yrityksillä niukka, ja kapasiteettia on paljon vapaana.

Teollisuusyritykset odottavat tuotannon kasvavan aavistuksen lähikuukausina ja loppukeuhän aikana kasvun odotetaan hieman nopeutuvan. Myös palveluissa myynnin arvioidaan kasvavan loivasti. Suhdannekuvalle on leimaa antavaa myös se, että yritysten tilanteet vaihtelevat varsin paljon.

Keski-Suomen teollisuuden ja rakentamisen suhdanteet paranivat hieman kesään asti, mutta loppuvuotta kohden ne kuitenkin heikkenivät. Palvelusektorin osalta suhdannetilanne oli koko vuoden heikko. Suhdanneodotukset olivat loppuvuodesta teollisuuden osalta vaisuhkot, mutta palvelusektorin osalta ne olivat hyvin positiiviset. Jyväskylän seudun toimitilamarkkinoilla tilojen kysyntä oli volyymiltään edelleen vaihtelevaa. Voimakkainta oli toimistotilojen kysyntä, joka kohdistui keskusta-alueen laadukkaisiin ja pienehköihin tiloihin. Laadukkaiden toimistotilojen tarjonta lisääntyi jonkin verran, kun osa evakkokäytössä olleista tiloista vapautuivat ja isot vuokralaiset supistivat jonkin verran tilankäyttöään. Uusia toimistotiloja ei valmistunut Jyväskylässä kuluneen vuoden aikana.

Jyväskylässä toimistotilojen vajaakäyttö oli vuoden 2014 lopussa noin 7,3 prosenttia (Markkinakatsaus, Helenius Q1/2015). Puolet näistä tiloista sijaitsee Jyväskylän keskustassa ja on laadultaan keskitasoista, jolloin ne eivät täytä modernin toimistotyön laatuvaatimuksia.

Jyväskylässä teollisuustilojen kysyntä hieman elpyi, koska Valmetin liiketoiminnan vahvistuminen kasvatti alihankintayritysten toimeliaisuutta. Tyhjen hallien tarjonta ei siten lisääntynyt.

Kiinteistösijoittajien aktiviteetti oli seudulla edelleen vaihtelevaa erityisesti teollisuus- ja toimistokohteissa. Toimitilasektorilla ei tapahtunut merkittäviä kiinteistökauppoja vuonna 2013. Kiinteistörahoituksen tarjonta pankkien puolelta hieman helpottui edelliseen vuoteen verrattuna, mutta paikallisten sijoittajien kiinnostus tehdä sijoituksia toimitiloihin säilyi vaihtelevana.

Jykes Kiinteistöt

Suhdannetilanteesta huolimatta yhtiön toiminta oli hyvin aktiivista vuokraus- ja investointitoiminnan suhteen. Vuoden 2014 lopussa konsernin omistuksessa oli toimitiloja yhteensä 94 943 m² ja niiden vajaakäyttöaste oli 5,9 prosenttia. Uusia vuokrasopimuksia tehtiin yritysten kanssa yhteensä 9978 m²:n tiloista, toisaalta vanhoja sopimuksia irtisanottiin 10 265 m²:n määräisesti. Uudet vuokrasopimukset tehtiin lähinnä



yhtiön teollisuuskiinteistöihin ja Mattilanniemen Spinaakkerin ja Start-Up Leipomon kiinteistöön. Yhtiöllä oli vuokralaisina 150 yritystä vuoden lopussa.

Yhtiön investoinnit nousivat merkittävästi edelliseen vuoteen nähden ollen lähes 6,6 meur. Yhtiö osti mm. kaupungilta Nisulakatu 78 kiinteistön, jota yhtiö on remontoinut vuoden aikana toimistotiloiksi alkaville yrityksille. Yhtiö osti vuoden lopussa myös enemmistön Keski-Suomi Talon osakkeista. Jykes Kiinteistöjen tytäryhtiö KOY Tikka-kosken mekaanikontie teki yli 2,6 meur laajennusinvestoinnin omistamaansa kiinteistöön vuokralaisen lisääntyneen tilantarpeen vuoksi.

Jykes Kiinteistöjen liikevaihto pysyi vuonna 2014 edellisen vuoden tasolla. Heikosta markkinatilanteesta johtuen yhtiö ei juuri tehnyt kiinteistöjen realisointeja 2014.

Yhtiön kustannukset laskivat edelliseen vuoteen nähden hieman, joten yhtiön liikevoitto ja tilikauden tulos parani edelliseen vuoteen nähden jonkin verran. Yhtiön jakoi omistajilleen osinkoa 1,9 meur vuonna 2014, mikä laski jonkin verran emon omavaraisuusastetta edelliseen vuoteen nähden.

Osakkuusyhtiön KOY Kinkomaan Vitapoliksen liiketoiminta oli aktiivista ja kannattavaa myös vuonna 2014. Yleinen taloudellinen tilanne vaikutti kuitenkin asunto-osakkeiden ja omakotitonttien kauppaan. Jykes Kiinteistöt Oy vastaa alueen operatiivisesta kehittämistyöstä.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Taloudellisen suhdanteen arvioidaan pysyvän haasteellisena edelleen vuonna 2015. Jyväskylän seudun tilanteeseen kuitenkin vaikuttaa positiivisesti muutaman alueen ankkuriyrityksen markkinoiden yleistä tilannetta paremmat liiketoimintaodotukset ja Keski-Suomen alueelle suunnitteilla olevat suurinvestoinnit: Uusi Keskussairaala ja Äänekosken Biotuotetehdas. Lisäksi palvelusektorin positiiviset suhdanneodotukset realisoituessaan tuovat aktiivisuutta myös kiinteistömarkkinoille.

Jyväskylän kiinteistömarkkinoilla teollisuus- ja varastotilojen kysyntä elpynee teollisuusyritysten parantuneen tilauskannan seurauksena. Pienten toimistotilojen kysynnän ennakoitaan nousevan hyvälle tasolle.

Yhtiön toimitilojen vajaakäyttö nousee jonkin verran vuonna 2015, koska alkuvuodesta vapautunutta isoa tilakantaa ei saatane vuokrattua kokonaisuudessaan vuoden aikana. Luottotappioiden ei odoteta kuitenkaan kasvavan.

Suhdannetilanteen vuoksi yhtiön korkokustannukset pysyvät normaalia alemmalla tasolla, jolloin yhtiön kassavirran ennakoitaan olevan positiivinen.

Selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnan laajuudesta

Yhtiöllä ei ollut merkittävää tutkimus- tai kehitystoimintaa vuoden 2014 aikana.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Taloustilanteen johdosta Jykes Kiinteistöt Oy:n vuokralaisilla liiketoiminnan kannattavuus voi jäädä heikoksi, jolloin niiden vuokranmaksukyky voi heiketä vuonna 2014.



Hallinto

Jykes Kiinteistöt Oy:n vuoden 2014 varsinainen yhtiökokous pidettiin 30.4.2014. Hallituksen jäsenten määräksi päätettiin 7 henkilöä. Tilintarkastajaksi valittiin BDO Oy.

Hallitus

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä on huolehtinut hallitus, johon on kuulunut seitsemän varsinaista jäsentä.

Hallitus 30.4.2014 – 31.12.2014

Jäsen

Anttonen Juhani
Blom Jari
Lappalainen Juha
Perämäki Ulla
Selin Jaakko
Timperi Kati-Erika
Örnmark Maija

Hallituksen puheenjohtajana toimi Jaakko Selin ja varapuheenjohtajana Jari Blom.

Hallitus kokoontui vuoden aikana 11 kertaa.

Toimitusjohtaja

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut tekniikan lisensiaatti, MBA Juha Takala.

Tilintarkastajat

30.4.2014 – 31.12.2014

BDO Oy, päävastuullisen tilintarkastajana
Ulla-Maija Tuomela

**Emoyhtiön ja konsernin henkilöstö**

	Konserni <u>2013</u>	Konserni <u>2013</u>	Emo <u>2013</u>	Emo <u>2013</u>
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	11	11	11	11
Tilikauden palkat ja palkkiot	654 644	669 111	654 644	669 111
Joista kannustinjärjestelmään liittyvät palkkiot	25 614	41 922	25 614	41 922

Yhtiöllä on käytössä yhtiön hallituksen hyväksymä kannustinjärjestelmä, jossa palkkion määrä koko henkilökunnalle on maksimissaan yhden kuukauden palkka. Yhtiöllä on käytössä lisäeläkejärjestelmä, jonka kustannukset olivat 17 000 euroa vuonna 2014.

Johdon palkat ja palkkiot

	Konserni <u>2014</u>	Konserni <u>2013</u>	Emo <u>2014</u>	Emo <u>2013</u>
Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja	178 746	179 257	178 746	179 257

Investoinnit ja poistot

Emoyhtiön käyttöomaisuusinvestoinnit olivat tilikauden aikana 3,9 miljoonaa euroa ja konsernin investoinnit olivat yhteensä 6,6 miljoonaa euroa.

Emoyhtiön käyttöomaisuudesta tehtiin yhteensä 1,6 miljoonan euron suuruiset suunnitelman mukaiset poistot. Konsernin suunnitelman mukaiset poistot olivat 3,9 miljoonaa euroa.



Tunnusluvut

	Konserni <u>2014</u>	Konserni <u>2013</u>	Konserni <u>2012</u>	Emo <u>2014</u>	Emo <u>2013</u>	Emo <u>2012</u>
Liikevaihto (1000 €)	8 975	8 874	8 395	8 579	8 616	8 226
Liikevoitto (1000 €)	1 187	999	1 282	832	572	325
Liikevoitto %	11,3	11,3	15,3	6,6	6,6	4
Oman pääoman tuotto%	1,4	0,7	0,4	1,1	0,5	0,2
Sijoitetun pääoman tuotto%	1,7	1,4	1,7	3,1	2,3	1,8
Omavaraisuusaste (pääomalainat mukana)	33,1	32,7	31,7	50,7	54,8	55,4

Yhtiön osakkeet ja omistuksen jakautuminen

	Kpl	1000 €)	%
Jyväskylän kaupunki	1 470	12 361	84,92
Laukaan kunta	157	1 320	9,07
Muuramen kunta	104	875	6,01
	1 731	14 556	100

Kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin.

Konserni

Jykes Kiinteistöt Oy on Jyväskylän kaupungin tytäryhteisö.

Jykes Kiinteistöt Oy omistaa enemmistöosuudet seuraavista yhtiöistä ja näin ollen muodostaa näiden kanssa alakonsernin:

- KOY Konekeskus (100 %)
- KOY Yrityspaja (100 %)
- KOY Terässammon yrityskeskus (100 %)
- KOY Konttisentie 2 (100 %)
- KOY Asekatu 3 (100 %)
- KOY Muuramen Virastotie (100 %)
- KOY Jykeskeljo (90 %)
- KOY Palokärjentie 2 (100 %)



KOY Muuramen Punasilta (100%)
KOY Jyväskylän Härköjantie 7 (100%)
KOY Tikkakosken Mekaanikontie (100%)
KOY Muuramen Keljonportti (100%)
KOY Jyväskylän Tourula (100%)
KOY Jyväskylän Härköjantie 5 (100 %)
Kortepohjan matkailualue Oy (100 %)
KOY Keski-Suomi Talo (60 %)
Käenpesän Sijoituskiinteistö Ky, vastuunalainen yhtiömies

Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle

Hallitus esittää, että tilivuoden voitto 154 558,89 euroa, kirjataan voittovaratilille, jolloin sinne jää voittoja 2 475 712,72 euroa, ja että osinkoa jaetaan 176 636,83 euroa



JYKES KIINTEISTÖT OY, KONSERNITASE

VASTAAVAA	31.12.2014 KONSERNI	31.12.2013 KONSERNI	31.12.2014 EMO	31.12.2013 EMO
PYSYVÄT VASTAAVAT				
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Muut pitkävaikutteiset menot	1 243 059,34	1 246 860,97	1 163 661,43	1 160 070,24
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	1 243 059,34	1 246 860,97	1 163 661,43	1 160 070,24
AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Maa-alueet	5 747 531,15	4 791 841,06	438 686,49	438 686,49
Liittymismaksut	1 535 508,68	1 477 982,11	498 525,30	495 128,30
Rakennukset	66 264 756,93	62 763 757,91	24 380 802,79	23 857 831,74
Koneet ja kalusto	551 740,64	574 022,10	349 731,50	383 701,17
Muut aineelliset hyödykkeet	2 205,09	43 246,04	3,00	0,00
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	350 529,23	350 529,23	0,00	0,00
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	74 452 271,72	70 001 378,45	25 667 749,08	25 175 347,70
SIJOITUKSET	74 452 271,72			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0,00	136,00	3 812 016,55	1 889 316,55
Osuudet omistusyhteisyriksissä	1 175 698,99	1 127 479,60	1 004 989,29	1 004 989,29
Muut osakkeet ja osuudet	285 884,01	286 640,86	295 799,92	295 799,92
SIJOITUKSET YHTEENSÄ:	1 461 583,00	1 414 256,46	5 112 805,76	3 190 105,76
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	77 156 914,06	72 662 495,88	31 944 216,27	29 525 523,70
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
VAIHTO-OMAISUUS				
Myytävät tontit	410 500,22	410 500,22	410 500,22	410 500,22
VAIHTO-OMAISUUS YHTEENSÄ	410 500,22	410 500,22	410 500,22	410 500,22
PITKÄAIKAISET SAAMISET				
Lainasaamiset konserniyhtiöiltä	0,00	0,00	8 171 575,45	8 229 118,76
Muut pitkäaikaiset saamiset	57 292,00	103 567,56	0,00	51 334,04
PITKÄAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	57 292,00	103 567,56	8 171 575,45	8 280 452,80
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Myyntisaamiset	708 976,43	535 154,45	688 106,27	518 357,29
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 590 506,72	5 164 357,06	82 005,40	2 168 214,80
Siirtosaamiset	11 649,41	29 665,67	8 600,57	29 665,67
Muut saamiset	152 190,48	183 361,26	48 692,59	74 371,85
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	2 463 323,04	5 912 538,44	827 404,83	2 790 609,61
RAHOITUSARVOPAPERIT				
RAHAT JA PANKKISAAMISET	197 949,69	76 574,82	59 102,44	59 790,42
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3 129 064,95	6 503 181,04	9 468 582,94	11 541 353,05
VASTAAVAA YHTEENSÄ	80 285 979,01	79 165 676,92	41 412 799,21	41 066 876,75



JYKES KIIINTEISTÖT OY, KONSERNITASE

VASTATTAVAA	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	14 556 665,53	14 556 665,53	14 556 665,53	14 556 665,53
Lainanlyhennuysrahasto	67 000,00		0,00	
Edellisten tilikausien voitto/tappio	9 396 161,56	10 909 645,39	2 321 153,83	4 185 836,62
Tilikauden voitto/tappio	247 463,39	160 245,46	154 558,89	19 443,21
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	24 267 290,48	25 626 556,38	17 032 378,25	18 761 945,36
VÄHEMMISTÖOSUUS	2 180 477,88	160 025,65	0,00	0,00
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Kertyneet poistoerot				
Rakennusten poistoerot	0,00	0,00	4 750 751,11	4 675 387,99
VIERAS PÄÄOMA				
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA				
Lainat rahoituslaitoksilta	48 394 244,21	49 011 313,50	8 422 276,86	9 297 621,87
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	0,00	6 926 296,10	0,00
Laskennallinen verovelka	950 150,22	1 145 470,06	0,00	0,00
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	49 344 394,43	50 156 783,56	15 348 572,96	9 297 621,87
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA				
Lainat rahoituslaitoksilta	3 003 855,47	1 839 137,89	875 345,01	1 007 562,49
Saadut ennakot	362 395,72	375 743,18	355 400,11	371 775,18
Ostovelat	450 943,72	281 669,14	317 238,71	171 360,96
Velat saman konsernin yrityksille	119 417,32	173 312,58	2 264 178,49	6 281 713,59
Siirtovelat	198 080,34	200 908,50	175 133,23	167 987,97
Muut lyhytaikaiset velat	359 123,65	351 540,06	293 801,34	331 521,34
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	4 493 816,22	3 222 311,35	4 281 096,89	8 331 921,53
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	53 838 210,65	53 379 094,91	19 629 669,85	17 629 543,40
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	80 285 979,01	79 165 676,94	41 412 799,21	41 066 876,75



JYKES KIINTEISTÖT OY, KONSERNITULOSLASKELMA

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
LIIKEVAIHTO	8 975 200,17	8 873 562,07	8 578 846,26	8 615 556,02
LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT	77 696,57	153 383,92	81 896,57	144 939,27
MATERIAALIT JA PALVELUT				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-715 482,26	-658 417,43	-3 940 545,26	-3 993 760,28
Ulkopuoliset palvelut	-1 578 016,46	-1 711 788,32	-839 986,97	-1 131 785,27
MATERIAALIT JA PALVELUT YHTEENSÄ	-2 293 498,72	-2 370 205,75	-4 780 532,23	-5 125 545,55
HENKILÖSTÖKULUT				
Palkat ja palkkiot	-654 643,63	-669 110,71	-654 643,63	-669 110,71
Henkilösivukulut	-146 491,51	-167 446,25	-146 491,51	-167 446,25
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	-801 135,14	-836 556,96	-801 135,14	-836 556,96
POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Muista aineettomista	-146 779,42	-131 414,10	-139 386,60	-125 084,23
Rakennuksista	-3 673 803,59	-3 726 624,88	-1 356 771,04	-1 293 292,46
Koneista ja kalustosta	-98 306,49	-79 633,83	-79 295,90	-61 766,13
Muista aineellisista hyödykkeistä	-5 603,78	-5 603,78		
Arvonalentumiset				
Konsernireservin tuloutus				
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-3 924 493,28	-3 943 276,59	-1 575 453,54	-1 480 142,82
LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT	-846 810,39	-877 570,27	-671 889,45	-746 726,86
LIIKEVOITTO/TAPPIO	1 186 959,21	999 336,42	831 732,47	571 523,10
OSUUS OSAKKUUSYHTIÖIDEN TULOKSISTA	48 219,39	49 082,30	0,00	0,00
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT				
Muut korko ja rahoitustuotot	41 515,03	14 172,25	233 416,75	202 206,51
Korkokulut	-861 766,01	-848 720,41	-787 860,53	-635 645,53
Muut rahoituskulut				
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT YHTEENSÄ	-820 250,98	-834 548,16	-554 443,78	-433 439,02
VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	414 927,62	213 870,56	277 288,69	138 084,08
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	414 927,62	213 870,56	277 288,69	138 084,08
Poistoeron muutos	0,00	0,00	-75 363,12	-99 822,25
Muut tilinpäätössiirrot	-67 000,00			
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	-67 000,00	0,00	-75 363,12	-99 822,25
TULOVEROT				
Tilikauden verot	-3 320,33	-20 600,58	-5 102,29	-18 818,62
Laskennalliset verot	-57 337,01	-24 456,45	-42 264,39	
TULOVEROT YHTEENSÄ	-60 657,34	-45 057,03	-47 366,68	-18 818,62
Vähemmistön osuus tuloksesta	-39 806,89	-8 568,08	0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	247 463,39	160 245,46	154 558,89	19 443,21


JYKES KIINTEISTÖT OY, KONSERNIRAHOITUSLASKELMA

RAHOITUSLASKELMA 31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Voitto ennen satunnaisia eriä	415	214	277	138
Rahoitustuotot ja kulut	820	835	554	433
Oikaisut liikevoittoon:				
Suunnitelman mukaiset poistot	3 924	3 943	1 575	1 480
Muut tuotot, kulut, joihin ei liity maksua	-106	-58	-42	18
Muut oikaisut	3		1	
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	5 057	4 934	2 366	2 069
Käyttöpääoman muutos				
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys(-)/vähennys(+)	3 497	-1 365	2 134	-1 572
Vaihto-omaisuuden lisäys(-)/vähennys(+)				
Lyhytaik. korott velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	194	33	-3 936	1 586
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja				
	8 748	3 603	564	2 083
Maksetut korot ja maksut	-850	-865	-770	-644
Saadut korot liiketoiminnasta	41	6	229	194
Maksetut välittömät verot	-6	-28	-6	-28
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	7 933	2 715	16	1 605
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA (A)	7 933	2 715	16	1 605
INVESTOINNIN RAHAVIRTA				
Investoinnit aineellisiin ja aineett. hyödykkeisiin	-6 570	-912	-3 994	-888
Aineellisten ja aineettomien hyöd.luovutustulot	228	29	0	24
Investoinnit muihin sijoituksiin				
INVESTOINNIN RAHAVIRTA (B)	-6 342	-883	-3 994	-864
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA				
Pitkäaikaisten lainasaamisten muutos	0	0	-58	233
Lyhytaikaisten lainojen nostot				
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-236	-1 864	-132	-1 008
Pitkäaikaisten lainojen nostot	2 500	0	6 926	
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-1 820	0	-875	0
Maksetut osingot	-1 914	-5	-1 884	0
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA C	-1 470	-1 869	3 977	-775
RAHAVAROJEN MUUTOS A+B+C lisäys (+)/ vähennys(-)				
	121	-37	-1	-34
Rahavarat 1.1.	77	113	60	94
Rahavarat 31.12.	198	77	59	60
Rahavarojen muutos	121	-36	-1	-34

**JYKES KIINTEISTÖT OY, KONSERNI****Tilinpäätöksen 31.12.2014 liitetiedot**

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty emonyhtiön lisäksi kaikki sen omistamat tytäryhtiöt hankintamenomenetelmää noudattaen. Osakkuusyhtiönä 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 omasta pääomasta, joka on ylittänyt osakkeiden hankintamenon on kohdistettu konsernipassiivina hankittujen tytäryhtiöiden rakennusten tasearvojen oikaisuksi.

Kertynyt poistoero on konsernissa jaettu oman pääoman osuuteen ja laskennalliseen verovelkaan. Osakkuusyhtiötulososuudet on esitetty konsernirahoitusserissä niiden sijoitusluonteen perusteella.

Konsernissa on poistot tehty emoyhtiön poistoperiaatteiden mukaisesti.

Tilikauden ja edellisen kauden luvut ovat keskenään vertailukelpoisia.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

LIKEVAIHTO	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 euroa)	(1000 euroa)	(1000 euroa)	(1000 euroa)
Kiinteistöjen vuokraustoiminta	8 764	8 502	8 322	8 238
Muu kiinteistötoiminta	211	371	257	378
	8 975	8 874	8 579	8 616

LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 euroa)	(1000 euroa)	(1000 euroa)	(1000 euroa)
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0	9	0	9
Muut tuotot	78	145	82	136
	78	153	82	145

Liiketoiminnan muut tuotot tilikaudella 2013 koostuvat lähinnä vuokralaisilta perityistä palveluista ja takausprovisioista.

HENKILÖSTÖKULUT

Yhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana 11 vakituista henkilöä.

Konsernin palveluksessa oli 11 vakituista henkilöä.

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 euroa)	(1000 euroa)	(1000 euroa)	(1000 euroa)
Palkat ja palkkiot	655	669	655	669
Eläkekulut	128	143	128	143
Muut henkilösivukulut	19	25	19	25
	801	837	801	837



Yhtiöllä oli vuonna 2014 käytössä lisäeläkejärjestelmä, jonka kustannukset olivat 17 000 euroa.

Yhtiöllä oli vuonna 2014 käytössä koko henkilökuntaa koskeva kannustinjärjestelmä, jonka maksipalkkio on koko henkilökunnalle enintään yhden kuukauden palkka. Vuonna 2014 kannustinpalkkiota maksettiin 25 614,00 euroa.

JOHDON PALKAT JA PALKKIOT

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 euroa)	(1000 euroa)	(1000 euroa)	(1000 euroa)
Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja	179	179	179	179

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 euroa)	(1000 euroa)	(1000 euroa)	(1000 euroa)
Rahoitustuotot	42	14	233	202
Rahoituskulut	-862	-849	-788	-636
	-820	-835	-554	-433

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 eur)	(1000 eur)	(1000 eur)	(1000 eur)
Suunnitelman mukaiset poistot				
Muut pitkävaikutteiset menot	147	131	139	125
Rakennukset ja rakennelmat	3 674	3 727	1 357	1 293
Koneet ja kalusto	98	80	79	62
Muut aineelliset hyödykkeet	6	6	0	0
Arvonalentumiset	0	0	0	0
	3 924	3 943	1 575	1 480

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

Poistoajat:

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

Osa tytäryhtiöistä ei käytä suunnitelmanpoistoja kirjanpitolain 5 luvun 12 pykälän 2 momentin perusteella.

Näiden osalta konsernissa on noudatettu samaa periaatetta.

**JYKES KIINTEISTÖT OY, KONSERNI**

Tilinpäätöksen 31.12.2014 liitetiedot

TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

KÄYTTÖMAISUUS

AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 eur)	(1000 eur)	(1000 eur)	(1000 eur)
MUUT PITKÄVAIKUTTEISET MENOT				
Hankintameno 1.1.	1 247	1 143	1 160	1 054
Tilikauden lisäykset	143	236	143	231
Tilikauden vähennykset	0	0	0	0
Sumu-poistot	-147	-131	-139	-125
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 243	1 247	1 164	1 160
MAA- JA VESIALUEET				
Hankintameno 1.1.	4 792	4 792	439	439
Tilikauden lisäykset	965			
Tilikauden vähennykset	-9			
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 748	4 792	439	439
LIITTYMISMAKSUT				
Hankintameno 1.1.	1 478	1 407	495	424
Tilikauden lisäykset	58	71	3	71
Tilikauden vähennykset			0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 535	1 478	499	495
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT				
Hankintameno 1.1.	62 764	65 761	23 858	24 840
Siirrot erien välillä			0	0
Tilikauden lisäykset	7 356	729	1 880	311
Tilikauden vähennykset	-182			0
Sumu-poistot	-3 674	-3 727	-1 357	-1 293
Rakennuksiin kohdistuva konsernipassiivan tuloustus				
Kirjanpitoarvo 31.12.	66 265	62 764	24 381	23 858
KONEET JA KALUSTO				
Hankintameno 1.1.	574	210	384	186
Siirrot erien välillä				
Tilikauden lisäykset	76	460	45	275
Tilikauden vähennykset	0	-16	0	-16
Sumu-poistot	-98	-80	-79	-62
Kirjanpitoarvo 31.12.	552	574	350	384
MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Hankintameno 1.1.	43	53	0	0
Siirrot erien välillä		-4		
Tilikauden lisäykset		0		
Tilikauden vähennykset	-35			
Sumu-poistot	-6	-6		
Kirjanpitoarvo 31.12.	2	43	0	0

**KESKENERÄISET RAKENNUSHANKKEET**

Hankintameno 1.1.	351	356	0	0
Siirrot erien välillä				
Tilikauden lisäykset				
Tilikauden vähennykset		-5		
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>351</u>	<u>351</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

JYKES KIINTEISTÖT OY, KONSERNI**OSAKKEET JA OSUUDET**

	omistus	osakkeita	31.12.2014	31.12.2014
	osuus %	kpl	nimellisarvo (1000 eur)	kirjanpitoarvo (1000 eur)
Konserniyritykset				
KOY Palokärjentie 2	100	100	8	8
KOY Yrityspaja	100	100	8	8
KOY Terässammon yrityskeskus	100	100	8	8
KOY Konekeskus	100	22630	3	690
KOY Konttisentie 2	100	100	17	97
KOY Asekatu 3	100	100	9	59
KOY Muuramen Virastotie	100	100	3	598
KOY Jykeskeljo	90	90	8	8
KOY Muuramen Punasilta	100	100	3	3
KOY Jyväskylän Härköojantie7	100	100	8	8
KOY Tikkakosken Mekaanikont.	100	100	10	10
KOY Muuramen Keljonportti	100	100	8	8
KOY Jyväskylän Tourula	100	15	3	376
KOY Jyväskylän Härköojantie 5	100	100	8	8
Kortepohjan matkailualue Oy	100	630	1 060	0
KOY Keski-Suomen Talo	60,31	24305	41	2 206
			<u>1 163</u>	<u>4 095</u>

Osakkuusyritykset	Osuus%	Osakkeet	Kotipaikka	Kirjanpitoarvo
Tikkakosken Teollisuustalo Oy	37	1530	Jyväskylä	5
KOY Jyväskylän Jäähalli	33,3	1500	Jyväskylä	600
KOY Kinkomaan Vitapolis	40	400	Muurame	400
				<u>1 005</u>

Muut osakkeet ja osuudet

Muuramen Golf		1	3	3
Käenpesän Sijoituskiinteistö Ky	6,25			10
			<u>3</u>	<u>13</u>

OSAKKEET JA OSUUDET YHTEENSÄ

	<u>1 166</u>	<u>5 113</u>
--	--------------	--------------



Konsernin osakkuusyrietykset

	Osuus%	Osakkeet	Kotipaikka	Kirjanpitoarvo
Tikkakosken Teollisuustalo Oy	37	1530	Jyväskylä	5
KOY Jyväskylän Jäähalli	33,3	1500	Jyväskylä	508
KOY Kinkoman Vitapolis	40	400	Muurame	637
				1 150
Muut osakkeet ja osuudet, Konserni				
Muuramen Golf		1	3	3
			3	3
OSAKKEET JA OSUUDET YHTEENSÄ, KONSERNI			3	1 152

JYKES KIINTEISTÖT OY, KONSERNI

VAIHTO-OMAISUUS

	31.12.2014 KONSERNI (1000 eur)	31.12.2013 KONSERNI (1000 eur)	31.12.2014 EMO (1000 eur)	31.12.2013 EMO (1000 eur)
Myytävät tontit				
Palokärki	327	327	327	327
Laukaa	83	83	83	83
	410	410	410	410

SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ

	31.12.2014 KONSERNI	31.12.2013 KONSERNI	31.12.2014 EMO	31.12.2013 EMO
Pitkäaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	0	0	0	0
Lainasaamiset	0	0	8 172	8 229
Muut saamiset	0	0	0	0
	0	0	8 172	8 229

Lyhytaikaiset saamiset

Myyntisaamiset	32	26	0	0
Lainasaamiset	0	0	55	55
Konsernitilisaamiset	1 549	5 129	24	2 080
Muut saamiset	4	1	0	25
Siirtosaamiset	5	8	3	8
	1 591	5 164	82	2 168

OMA PÄÄOMA

	31.12.2014 KONSERNI (1000 eur)	31.12.2013 KONSERNI (1000 eur)	31.12.2014 EMO (1000 eur)	31.12.2013 EMO (1000 eur)
Osakepääoma 01.01.	14 557	14 557	14 557	14 557
Rahastot	67			
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.2014	11 280	10 521	4 205	4 186
Tytäryhtiöiden poistoeron ja muut oikaisut		388		
Jaettu osinko	-1 884		-1 884	0
Edellisten tilikausien voitto/tappio 31.12.2014	9 463	10 910	4 205	4 186
Rakennemuutosten vaikutus	0	0	0	0
Tilikauden voitto/tappio	247	160	155	19
Oma pääoma 31.12.	24 267	25 626	17 032	18 762

**TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ**

Tilinpäätössiirtojen kertymä muodostuu kertyneestä poistoerosta.

JYKES KIINTEISTÖT OY, KONSERNI**PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA**

Konsernissa esitetty laskennallinen verovelka muodostuu kertyneestä poistoerosta.

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)
Lainat rahoituslaitoksilta	48 394	49 011	8 422	9 298
Velat saman konsernin yrityksille	0	0	6 926	0
Laskennallinen verovelka	950	1 145	0	0
	49 344	50 157	15 349	9 298

LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)
Lainat rahoituslaitoksilta	3 004	1 839	875	1 008
Saadut ennakot	362	376	355	372
Ostovelat	451	282	317	171
Velat saman konsernin yrityksille	119	173	2 264	6 281
Siirtovelat	198	201	175	168
Muut lyhytaikaiset velat	359	352	294	332
	4 494	3 222	4 281	8 332

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)
Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät pitkäaikaiset velat	45 525	43 924	6 509	6 919

VELAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)

PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

Lainat	0	0	6 926	0
--------	---	---	-------	---

LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

Ostovelat	119	70	2 264	6 281
Muut velat	0	104	0	1
Siirtovelat	0	0	0	0
	119	173	2 264	6 282

**VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET**

Annetut vakuudet	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin				
Rahalaitoslainat	2 537	2 773	2 537	2 701
Annetut kiinnitykset	3 584	3 845	3 584	3 584
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin	45 735	47 275	6 161	6 908
Annetut kiinteistökiinnitykset omistajille ja muille	69 600	69 600	17 267	17 267
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annettut vakuudet			0	0
Annetut vakuudet yhteensä	73 184	73 445	20 851	20 851

Leasing sopimuksista maksettavat määrät

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	6	6	6	6
Myöhemmin maksettavat	14	19	14	19

Alv-lain mukainen arvonlisäveropalautusvastuu

Konserni on velvollinen tarkistamaan vuosina 2008 - 2014 valmistuneista kiinteistöinvestoinneista tekemiään arvonlisä-vähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana.

Vastuun enimmäismäärä on konsernissa 4 846 908 euroa, emoyhtiössä 1 335 280 euroa ja viimeinen tarkistusvuosi on 2023

**JYKES KIINTEISTÖT OY****Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus**

Jyväskylässä, 30.3.2015

Jaakko Selin

Jari Blom

Kati-Erika Timperi

Juha Lappalainen

Maija Ormank

Ulla Perämäki

Juhani Anttonen

Juha Takala
toimitusjohtaja**Tilinpäätösmerkintä**

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Jyväskylässä, 30.3.2015

BDO Oy

Ulla-Maija Tuomela

KHT, JHTT

**JYKES KIINTEISTÖT OY****Tilinpäätöksen 31.12.2014 liitetiedot**

Tasekirja sekä tase- ja liitetietojen erittelyt sidottuina kirjoina

	Tositelaji	Säilytystapa
Päiväkirjat		sähköisessä muodossa
Pääkirjat		"
Ennakkosuoritukset	190	"
Ennakoiden manuaalisuoritukset	134	"
Ennakoiden kohdistukset	140	"
Ennakoiden palautukset	242	"
Myyntilaskut	110	"
Myyntilaskujen suoritukset		"
automaatti	132	"
käsinkirjatut	131	"
Vastikelaskut	120	"
Vastikelaskujen suoritukset		"
automaatti	132	"
käsikirjatut	133	"
Ostolaskut	210	"
Ostolaskujen manuaalimaksut	231	"
Ostolaskujen maksut linjalle	232	"
Muistiotositteet	460	paperitulosteina
Palkat	310	"
Tilisiirrot	241	"

TILINTARKASTUSKERTOMUS
Jykes Kiinteistöt Oy:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Jykes Kiinteistöt Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2014. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syylistynyt tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Jyväskylässä 30. maaliskuuta 2015

BDO Oy



Ulla-Maija Tuomela
KHT, JHTT