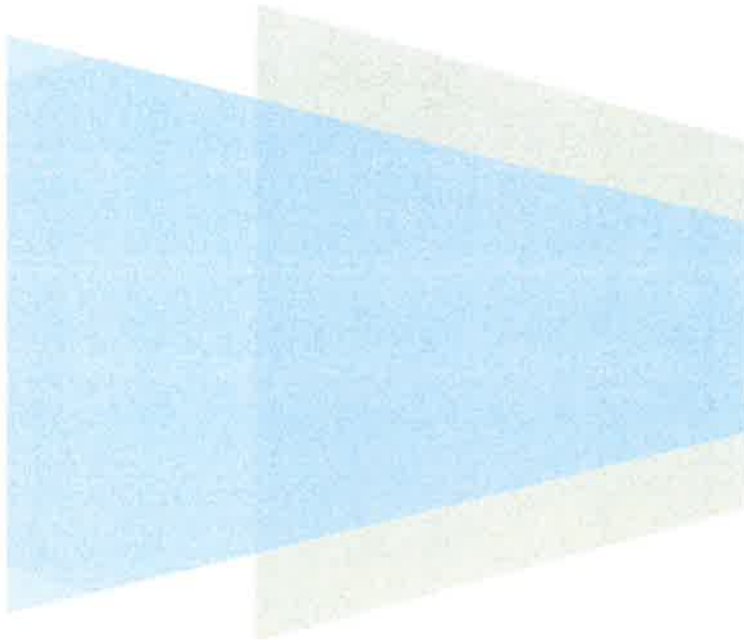




TASEKIRJA 31.12.2015



2015

Säilytettävä 31.12.2025 asti



EMOYHTIÖN JA KONSERNIN TOIMINTAKERTOMUS 01.01. - 31.12.2015

Olennaiset tapahtumat tilikauden aikana ja tilikauden päättymisen jälkeen

Liiketoiminnan ympäristö

Taloudellinen suhdanne jatkui Suomessa yhä heikkona vuonna 2015, bruttokansantuote kasvoi ainoastaan 0,4 %. Vuonna 2015 teollisuustuotanto väheni 1,1 prosenttia vuoteen 2014 verrattuna. Suomalaisten yritysten suhdannekuva on pysynyt heikkona, eikä odotuksissa ole mainittavaa käännettä kuluvan vuoden alkupuolella. Teollisuuden kapasiteetin käyttöaste on jonkin verran kohentunut, mutta on edelleen melko matala.

Keski-Suomessa kuitenkin yritysten liiketoiminnan kehitys on ollut viime vuonna muuta maata positiivisempaa. Jyväskylän seudun teollisuus on elpymässä teknologiateollisuuden vetämänä ja lähitulevaisuus näyttää hyvältä. Jyväskylän seudun ja koko Keski-Suomen rakennusala ja kauppa kehittyy koko maata paremmin. KIBS-alojen kasvu on pysynyt viime vuodet vakiona, noin 5 % vuodessa ja kasvu näyttää jatkuvan myös tulevaisuudessa.

Jyväskylän seudun kiinteistömarkkina on piristynyt viime vuoden aikana. Liiketilöiden ja asuntojen kiinteistökaupat ja uudisrakentaminen on ollut aktiivista. Yritysten toimitilamarkkinoilla kehitys on ollut maltillisempaa. Uusien toimitilöiden rakentaminen on ollut seudulla alhaisella tasolla vuonna 2015. Toimitilöiden kysyntä on hieman parantunut ja toimistotilöiden ja tuotantotilöiden vajaakäyttöasteet ovat pienentyneet. Toimistotilöiden osalta kysyntä on keskittynyt pääosin pieniin toimistotilöihin. Vapaiden teollisuustilöiden tarjonta on niukkaa, joten tarvetta uudishankkeiden käynnistämiseksi on yhä enemmän teollisuusyritysten liiketoiminnan kasvun jatkuessa.

Jykes Kiinteistöt

Keski-Suomen piristynyt taloudellinen tilanne näkyi myös yhtiön toiminnassa. Jykes Kiinteistöjen liikevaihto nousi edellisestä vuodesta lähes 15 %. Yhtiön liikevoitto ja tilikauden tulos parani edelliseen vuoteen nähden selvästi kasvaneen liikevaihdon ansiosta. Yhtiö jakoi omistajilleen osinkoa 0,2 meur vuonna 2015.

Vuoden 2015 lopussa konsernin omistuksessa oli toimitiloja yhteensä 98 548 m² ja niiden vajaakäyttöaste oli vain 5,9 prosenttia. Yhtiön toimitilöiden kokonaismäärä kasvoi 3605 m²:llä. Uusia vuokrasopimuksia tehtiin yritysten kanssa yhteensä 10 982 m²:n tilöistä ja vanhoja sopimuksia irtisanottiin 6320 m²:n määräisesti. Uudet vuokrasopimukset tehtiin lähinnä yhtiön toimisto- ja varastotilöihin ja pääosa uusista sopimuksista kohdistui yhtiön startup kiinteistöihin Startup -Leipomoon ja yhtiön 2014 lopussa hankkimaan Keski-Suomen taloon. Yhtiöllä oli yli 200 vuokralaista vuoden 2015 lopussa.

Yhtiön investoinnit olivat noin 2,5 MEUR vuonna 2015. Yhtiö osti lisäosuuksia Keski-Suomi Talon osakkeista ja aloitti kauppahankkeen Muuramen Kinkomaalla. Yhtiö myi kiinteistöjä vuoden aikana 0,6 MEUR arvosta

Osakkuusyhtiön KOY Kinkomaan Vitapoliksen liiketoiminta oli aktiivista ja kannattavaa myös vuonna 2015. Yleinen taloudellinen tilanne vaikutti kuitenkin asunto-osakkeiden ja omakotitonttien kauppaan. Jykes Kiinteistöt Oy vastaa alueen operatiivisesta kehittämistyöstä.



Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Taloudellisen suhdanteen arvioidaan kehittyvän positiivisesti Jyväskylän seudulla vuonna 2016. Seudun tilanteeseen vaikuttaa positiivisesti merkittävien teknologiayritysten markkinoiden yleistä tilannetta paremmat liiketoimintaodotukset ja Keski-Suomen alueelle suunnitteilla olevat suurinvestoinnit: Uusi Keskussairaala ja Äänekosken Biotuotetehtas. Lisäksi palvelusektorin positiiviset suhdanneodotukset realisoituessaan tuovat aktiivisuutta myös kiinteistömarkkinoille.

Jyväskylän kiinteistömarkkinoilla teollisuus- ja varastotilojen kysyntä elpynee teollisuusyritysten parantuneen tilauskannan seurauksena. Pienten toimitilojen kysynnän ennakoidaan pysyvän hyvällä tasolla. Yhtiön toimitilojen vajaakäytön odotetaan pysyvän alhaisella tasolla ja luottotappioiden oletetaan pysyvän alhaisella tasolla.

Suhdantetilanteen vuoksi yhtiön korkokustannukset pysyvät normaalia alemmalla tasolla, jolloin yhtiön kassavirran ennakoidaan olevan positiivinen.

Selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnan laajuudesta

Yhtiöllä ei ollut merkittävää tutkimus- tai kehitystoimintaa vuoden 2015 aikana

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Taloustilanteen johdosta Jykes Kiinteistöt Oy:n osalla vuokralaisilla liiketoiminnan kannattavuus voi jäädä heikoksi, jolloin niiden vuokranmaksukyky voi heiketä vuonna 2016.

Hallinto

Jykes Kiinteistöt Oy:n vuoden 2015 varsinainen yhtiökokous pidettiin 30.4.2015. 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 1.1.2015 – 30.4.2015

Jäsen

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



Hallitus 30.4.2015-

Jäsen

Anttonen Juhani
Blom Jari
Lappalainen Juha
Selin Jaakko
Timperi Kati-Erika
Vilander Riina
Örnmark Maija

Hallituksen puheenjohtajana toimi Jaakko Selin ja varapuheenjohtajana Jari Blom

Hallitus kokoontui vuoden aikana 12 kertaa.

Toimitusjohtaja

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut tekniikan lisensiaatti, MBA Juha Takala.

Tilintarkastajat

1.1.2015 – 21.5.2015

BDO Oy, päävastuullisen tilintarkastajana
Ulla-Maija Tuomela

21.5.2015-

BDO Oy, päävastuullisena tilintarkastajana
Jarmo Lohi

Tilintarkastajille maksettiin palkkioita 3679,44 euroa vuonna 2015.

Emoyhtiön ja konsernin henkilöstö

	Konserni <u>2015</u>	Konserni <u>2014</u>	Emo <u>2015</u>	Emo <u>2014</u>
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	10	11	10	11
Tilikauden palkat ja palkkiot	681 327	654 644	681 117	654 644



Joista kannustinjärjestelmään liittyvät palkkiot

37 241	41 922	37 241	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 2015

Johdon palkat ja palkkiot

	Konserni <u>2015</u>	Konserni <u>2014</u>	Emo <u>2015</u>	Emo <u>2015</u>
Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja	191 227	179 257	191 227	179 257

Investoinnit ja poistot

Emoyhtiön käyttöomaisuusinvestoinnit olivat tilikauden aikana 2,1 miljoonaa euroa ja konsernin investoinnit olivat yhteensä 2,5 miljoonaa euroa.

Emoyhtiön käyttöomaisuudesta tehtiin yhteensä 1,7 miljoonan euron suuruiset suunnitelman mukaiset poistot. Konsernin suunnitelman mukaiset poistot olivat 4,0 miljoonaa euroa.

Tunnusluvut

	Konserni <u>2015</u>	Konserni <u>2014</u>	Konserni <u>2013</u>	Emo <u>2015</u>	Emo <u>2014</u>	Emo <u>2013</u>
Liikevaihto (1000 €)	10 302	8 975	8 874	9 710	8 579	8 616
Liikevoitto (1000 €)	1 611	1 187	999	1 228	832	572
Liikevoitto %	15,6	11,3	11,3	12,7	6,6	6,6
Oman pääoman tuotto%	3	1,4	0,7	2,7	1,1	0,5
Sijoitetun pääoman tuotto%	2,5	1,7	1,4	4,4	3,1	2,3
Omavaraisuusaste (pääomalainat mukana)	32	33,1	32,7	48,5	50,7	54,8



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 (95,7 %)

Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle

Hallitus esittää, että tilivuoden voitto 672 352,16 euroa, kirjataan voittovaratilille, jolloin sinne jää voittoa 2 971 428,05 euroa, ja että osinkoa jaetaan 588 789,45 euroa

**JYKES KIINTEISTÖT OY, KONSERNITASE**

VASTAAVAA	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
PYSYVÄT VASTAAVAT				
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Muut pitkävaikutteiset menot	1 048 957,90	1 243 059,34	1 016 376,32	1 163 661,43
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	1 048 957,90	1 243 059,34	1 016 376,32	1 163 661,43
AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Maa-alueet	5 716 302,19	5 747 531,15	438 686,49	438 686,49
Liittymismaksut	1 456 877,19	1 535 508,68	498 528,30	498 525,30
Rakennukset	62 518 804,44	66 264 756,93	23 440 026,05	24 380 802,79
Koneet ja kalusto	313 149,82	551 740,64	264 392,09	349 731,50
Muut aineelliset hyödykkeet	54 438,51	2 205,09	0,00	3,00
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	682 390,94	350 529,23	331 861,71	0,00
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	70 741 963,09	74 452 271,72	73 493 494,62	76 667 749,08
SIJOITUKSET	70 741 963,09	74 452 271,72		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0,00	0,00	5 094 360,55	3 812 016,55
Osuudet omistusyhteisyriksissä	1 186 403,45	1 175 698,99	1 004 989,29	1 004 989,29
Muut osakkeet ja osuudet	285 884,01	285 884,01	285 799,92	295 799,92
SIJOITUKSET YHTEENSÄ:	1 472 287,46	1 461 583,00	6 385 149,76	5 112 805,76
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	73 263 208,45	77 156 914,06	79 879 020,72	81 944 216,27
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
VAIHTO-OMAISUUS				
Myytävät tontit	405 871,83	410 500,22	405 871,83	410 500,22
VAIHTO-OMAISUUS YHTEENSÄ	405 871,83	410 500,22	405 871,83	410 500,22
PITKÄAIKAISET SAAMISET				
Lainasaamiset konserniyhtiöiltä	0,00	0,00	8 387 869,34	8 171 575,45
Muut pitkäaikaiset saamiset	0,00	57 292,00	0,00	0,00
PITKÄAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	0,00	57 292,00	8 387 869,34	8 171 575,45
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Myyntisaamiset	135 765,16	708 976,43	122 513,93	688 106,27
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	4 458 114,42	5 159 506,72	2 907 865,34	82 005,40
Siirtosaamiset	17 639,86	11 649,41	14 526,06	8 600,57
Muut saamiset	82 461,45	152 190,48	17 792,19	48 692,59
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	4 693 980,89	5 932 323,04	3 062 697,52	827 404,83
RAHOITUSARVOPAPERIT				
RAHAT JA PANKKISAAMISET	203 744,18	197 949,69	9 146,71	59 102,44
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	5 303 596,90	3 129 064,95	9 165 585,40	9 468 582,94
VASTAAVAA YHTEENSÄ	78 566 805,35	80 285 979,01	89 044 606,12	91 412 799,21

**JYKES KIINTEISTÖT OY, KONSERNITASE**

VASTATTAVAA	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	14 556 665,53	14 556 665,53	14 556 665,53	14 556 665,53
Lainanlyhennysrahasto	0,00	67 000,00	0,00	0,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	9 462 214,43	9 396 161,56	2 299 075,89	2 321 153,83
Tilikauden voitto/tappio	790 024,95	247 463,39	672 352,16	154 558,89
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	24 808 904,91	24 267 290,48	17 528 093,58	17 032 378,25
VÄHEMMISTÖOSUUS	219 556,25	2 180 477,88	0,00	0,00
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Kertyneet poistoerot				
Rakennusten poistoerot	0,00	0,00	4 655 226,69	4 750 751,11
VIERAS PÄÄOMA				
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA				
Lainat rahoituslaitoksilta	46 270 304,18	48 394 244,21	10 292 127,29	8 422 276,86
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	0,00	6 926 296,10	6 926 296,10
Laskennallinen verovelka	931 045,34	950 150,22	0,00	0,00
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	47 201 349,52	49 344 394,43	17 218 423,39	15 348 572,96
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA				
Lainat rahoituslaitoksilta	4 537 030,21	3 003 855,47	1 033 239,75	875 345,01
Saadut ennakot	417 980,39	362 395,72	414 122,96	355 400,11
Ostovelat	452 969,75	450 943,72	344 224,33	317 238,71
Velat saman konsernin yrityksille	102 633,69	119 417,32	2 373 074,54	2 264 178,49
Siirtovelat	191 193,23	198 080,34	179 832,19	175 133,23
Muut lyhytaikaiset velat	635 187,40	359 123,65	494 368,69	293 801,34
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	6 336 994,67	4 493 816,22	4 838 862,46	4 281 096,89
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	53 538 344,19	53 838 210,65	22 057 285,85	19 629 669,85
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	78 566 805,35	80 285 979,01	44 240 606,12	41 412 799,21

**JYKES KIINTEISTÖT OY, KONSERNITULOSLASKELMA**

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
LIKEVAIHTO	10 301 834,77	8 975 200,17	9 709 529,79	8 578 846,26
LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT	149 035,74	77 696,57	149 035,74	81 896,57
MATERIAALIT JA PALVELUT				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-913 829,91	-715 482,26	-4 026 731,55	-3 940 545,26
Ulkopuoliset palvelut	-2 112 677,34	-1 578 016,46	-1 306 730,41	-839 986,97
MATERIAALIT JA PALVELUT YHTEENSÄ	-3 026 507,25	-2 293 498,72	-5 333 461,96	-4 780 532,23
HENKILÖSTÖKULUT				
Palkat ja palkkiot	-681 326,59	-654 643,63	-681 116,59	-654 643,63
Henkilösivukulut	-159 166,82	-146 491,51	-159 166,82	-146 491,51
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	-840 493,41	-801 135,14	-840 283,41	-801 135,14
POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Muista aineettomista	-151 897,98	-146 779,42	-147 285,12	-139 386,60
Rakennuksista	-3 709 791,46	-3 673 803,59	-1 418 266,90	-1 356 771,04
Koneista ja kalustosta	-102 224,58	-98 306,49	-85 339,41	-79 295,90
Muista aineellisista hyödykkeistä	-5 603,77	-5 603,78		
Arvonalentumiset				
Konsernireservin tuloutus				
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-3 969 517,79	-3 924 493,28	-1 650 891,43	-1 575 453,54
LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT	-1 003 500,78	-846 810,39	-805 552,99	-671 889,45
LIIKEVOITTO/TAPPIO	1 610 851,28	1 186 959,21	1 228 375,74	831 732,47



OSUUS OSAKKUUSYHTIÖIDEN TULOXSISTA	10 704,47	48 219,39	0,00	0,00
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT				
Muut korko ja rahoitustuotot	271 944,49	41 515,03	446 885,06	233 416,75
Korkokulut	-916 680,70	-861 766,01	-926 794,68	-787 860,53
Muut rahoituskulut				
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT YHTEENSÄ	-644 736,21	-820 250,98	-479 909,62	-554 443,78
VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	976 819,54	414 927,62	748 466,12	277 288,69
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA				
JA VEROJA	976 819,54	414 927,62	748 466,12	277 288,69
Poistoeron muutos	0,00	0,00	95 524,42	-75 363,12
Muut tilinpäätössiirrot	67 000,00	-67 000,00		
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	67 000,00	-67 000,00	95 524,42	-75 363,12
TULOVEROT				
Tilikauden verot	-218 152,63	-3 320,33	-171 638,38	-5 102,29
Laskennalliset verot	19 104,88	-57 337,01	0,00	-42 264,39
TULOVEROT YHTEENSÄ	-199 047,75	-60 657,34	-171 638,38	-47 366,68
Vähemmistön osuus tuloksesta	-54 746,84	-39 806,89	0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	790 024,95	247 463,39	672 352,16	154 558,89



JYKES KIIINTEISTÖT OY, KONSERNIRAHOITUSLASKELMA

RAHOITUSLASKELMA 31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Voitto ennen satunnaisia eriä	977	415	748	277
Rahoitustuotot ja kulut	645	820	480	554
Oikaisut liikevoittoon:				
Suunnitelman mukaiset poistot	3 970	3 924	1 651	1 575
Muut tuotot, kulut, joihin ei liity maksua	-268	-106	-35	-42
Muut oikaisut	7	3		1
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	5 330	5 057	2 844	2 366
Käyttöpääoman muutos				
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys(-)/vähennys(+)	-2 184	3 497	-2 680	2 134
Vaihto-omaisuuden lisäys(-)/vähennys(+)	5		5	
Lyhytaik. korott velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	143	194	235	-3 936
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja				
ja veroja	3 293	8 748	404	564
Maksetut korot ja maksut	-922	-850	-922	-770
Saadut korot liiketoiminnasta	261	41	459	229
Maksetut välittömät verot	-26	-6	-12	-6
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	2 606	7 933	-71	16
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA (A)	2 606	7 933	-71	16
INVESTOINNIN RAHAVIRTA				
Investoinnit aineellisiin ja aineett. hyödykkeisiin	-2 472	-6 570	-2 092	-3 994
Aineellisten ja aineettomien hyöd.luovutustulot	648	228	45	0
Investoinnit muihin sijoituksiin				
INVESTOINNIN RAHAVIRTA (B)	-1 824	-6 342	-2 046	-3 994
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA				
Pitkäaikaisten lainasaamisten muutos	0	0	216	-58
Lyhytaikaisten lainojen nostot				
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-88	-236	0	-132
Pitkäaikaisten lainojen nostot	3 000	2 500	3 000	6 926
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-3 502	-1 820	-972	-875
Maksetut osingot	-186	-1 914	-177	-1 884
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA C	-776	-1 470	2 067	3 977
RAHAVAROJEN MUUTOS A+B+C lisäys (+)/ vähennys(-)	6	121	-50	-1
Rahavarat 1.1.	198	77	59	60
Rahavarat 31.12.	204	198	9	59
Rahavarojen muutos	6	121	-50	-1

**JYKES KIINTEISTÖT OY, KONSERNI****Tilinpäätöksen 31.12.2015 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 konsernipassiivana hankittujen tytäryhtiöiden rakennusten tasearvojen oikaisuksi.

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

Konsernissa on poistot tehty emoyhtiön poistoperiaatteiden mukaisesti.

Tilikauden ja edellisen kauden luvut ovat keskenään vertailukelpoisia.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

LIKEVAIHTO	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 euroa)	(1000 euroa)	(1000 euroa)	(1000 euroa)
Kiinteistöjen vuokraustoiminta	10 105	8 764	9 526	8 322
Muu kiinteistötoiminta	181	211	184	257
	<u>10 285</u>	<u>8 975</u>	<u>9 710</u>	<u>8 579</u>

LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 euroa)	(1000 euroa)	(1000 euroa)	(1000 euroa)
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	35	0	35	0
Muut tuotot	114	78	114	82
	<u>149</u>	<u>78</u>	<u>149</u>	<u>82</u>

Liiketoiminnan muut tuotot tilikaudella 2015 koostuvat lähinnä vuokralaisilta perityistä palveluista ja takausprovisioista.

**HENKILÖSTÖKULUT**

Yhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana 10 vakituista henkilöä.

Konsernin palveluksessa oli 10 vakituista henkilöä.

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 euroa)	(1000 euroa)	(1000 euroa)	(1000 euroa)
Palkat ja palkkiot	681	655	681	655
Eläkekulut	128	128	128	128
Muut henkilösivukulut	22	19	22	19
	831	801	831	801

Yhtiöllä oli vuonna 2015 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 2015 vuoden 2014 kannustinpalkkiota maksettiin 37 241 euroa.

JOHDON PALKAT JA PALKKIOT

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 euroa)	(1000 euroa)	(1000 euroa)	(1000 euroa)
Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja	191	179	191	179

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 euroa)	(1000 euroa)	(1000 euroa)	(1000 euroa)
Rahoitustuotot	272	42	447	233
Rahoituskulut	-917	-862	-927	-788
	-645	-820	-480	-554

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 eur)	(1000 eur)	(1000 eur)	(1000 eur)
Suunnitelman mukaiset poistot				
Muut pitkävaikutteiset menot	152	147	147	139
Rakennukset ja rakennelmat	3 710	3 674	1 418	1 357
Koneet ja kalusto	102	98	85	79
Muut aineelliset hyödykkeet	6	6	0	0
Arvonalentumiset	0	0	0	0
	3 970	3 924	1 651	1 575

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 31.12.2015 liitetiedot****TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT****KÄYTTÖOMAISUUS****AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET**

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 eur)	(1000 eur)	(1000 eur)	(1000 eur)
MUUT PITKÄVAIKUTTEISET MENOT				
Hankintameno 1.1.	1 243	1 247	1 164	1 160
Tilikauden lisäykset	0	143	0	143
Tilikauden vähennykset	-42	0	0	0
Sumu-poistot	-152	-147	-147	-139
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 049	1 243	1 016	1 164
MAA- JA VESIALUEET				
Hankintameno 1.1.	5 748	4 792	439	439
Tilikauden lisäykset	0	965		
Tilikauden vähennykset	-31	-9		
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 716	5 748	439	439
LIITTYMISMAKSUT				
Hankintameno 1.1.	1 536	1 478	499	495
Siirrot erien välillä	-58			



Tilikauden lisäykset	0	58	0	3
Tilikauden vähennykset	-21		0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 457	1 536	499	499

RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT

Hankintameno 1.1.	66 265	62 764	24 381	23 858
Siirrot erien välillä	151		0	0
Tilikauden lisäykset	315	7 356	477	1 880
Tilikauden vähennykset	-502	-182		
Sumu-poistot	-3 710	-3 674	-1 418	-1 357
Rakennuksiin kohdistuva konsernipassiivan tuloustus				
Kirjanpitoarvo 31.12.	62 519	66 265	23 440	24 381

KONEET JA KALUSTO

Hankintameno 1.1.	552	574	350	384
Siirrot erien välillä	-151			
Tilikauden lisäykset	31	76	0	45
Tilikauden vähennykset	-17	0	0	0
Sumu-poistot	-102	-98	-85	-79
Kirjanpitoarvo 31.12.	313	552	264	350

MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET

Hankintameno 1.1.	2	43	0	0
Siirrot erien välillä	58			
Tilikauden lisäykset				
Tilikauden vähennykset		-35		
Sumu-poistot	-6	-6		
Kirjanpitoarvo 31.12.	54	2	0	0

KESKENERÄISET RAKENNUSHANKKEET

Hankintameno 1.1.	351	351	0	0
Siirrot erien välillä				
Tilikauden lisäykset	332			
Tilikauden vähennykset				
Kirjanpitoarvo 31.12.	682	351	0	0

JYKES KIINTEISTÖT OY, KONSERNI

**OSAKKEET JA OSUUDET****31.12.2015****31.12.2015**

Konserniyritykset	omistus osuus %	osakkeita kpl	nimellisarvo (1000 eur)	kirjanpitoarvo (1000 eur)
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	95,7	38580	65	3 488
			<u>1 163</u>	<u>5 377</u>

Osakkuusyrietykset	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	<u>3</u>	<u>3</u>
			<u>3</u>	<u>3</u>

OSAKKEET JA OSUUDET YHTEENSÄ1 1666 385



Konsernin osakkuusyritykset	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	647
				<u>1 161</u>

Muut osakkeet ja osuudet, Konserni

Muuramen Golf		1	3	3
			<u>3</u>	<u>3</u>

OSAKKEET JA OSUUDET YHTEENSÄ, KONSERNI

<u>3</u>	<u>1 163</u>
----------	--------------

JYKES KIINTEISTÖT OY, KONSERNI**VAIHTO-OMAIJUUS**

	31.12.2015 KONSERNI (1000 eur)	31.12.2014 KONSERNI (1000 eur)	31.12.2015 EMO (1000 eur)	31.12.2014 EMO (1000 eur)
Myytävät tontit				
Palokärki	323	327	323	327
Laukaa	83	83	83	83
	<u>406</u>	<u>410</u>	<u>406</u>	<u>410</u>

SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ

	31.12.2015 KONSERNI	31.12.2014 KONSERNI	31.12.2015 EMO	31.12.2014 EMO
Pitkäaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	0	0	0	0
Lainasaamiset	0	0	8 388	8 172
Muut saamiset	0	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8 388</u>	<u>8 172</u>

**Lyhytaikaiset saamiset**

Myyntisaamiset	12	32	0	0
Lainasaamiset	0	0	55	55
Konsernitilisaamiset	4 438	1 549	2 848	24
Muut saamiset	4	4	0	0
Siirtosaamiset	5	5	4	3
	4 458	1 591	2 908	82

OMA PÄÄOMA	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 eur)	(1000 eur)	(1000 eur)	(1000 eur)
Osakepääoma 01.01.	14 557	14 557	14 557	14 557
Rahastot	0	67	0	
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.2015	9 648	11 280	2 476	4 205
Tytäryhtiöiden poistoeron ja muut oikaisut	-9		0	
Jaettu osinko	-177	-1 884	-177	-1 884
Edellisten tilikausien voitto/tappio 31.12.2014	9 462	9 463	2 299	4 205
Rakennemuutosten vaikutus	0	0	0	0
Tilikauden voitto/tappio	790	247	672	155
Oma pääoma 31.12.	24 809	24 267	17 528	17 032

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Tilinpäätössiirtojen kertymä muodostuu kertyneestä poistoerosta.

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

Konsernissa esitetty laskennallinen verovelka muodostuu kertyneestä poistoerosta.

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)
Lainat rahoituslaitoksilta	46 270	48 394	10 292	8 422
Velat saman konsernin yrityksille	0	0	6 926	6 926
Laskennallinen verovelka	931	950	0	0
	47 201	49 344	17 218	15 349

LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)
Lainat rahoituslaitoksilta	4 537	3 004	1 033	875
Saadut ennakot	418	362	414	355
Ostovelat	453	451	344	317
Velat saman konsernin yrityksille	103	119	2 373	2 264
Siirtovelat	191	198	180	175
Muut lyhytaikaiset velat	635	359	494	294
	6 337	4 494	4 839	4 281

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)
Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät pitkäaikaiset velat	46 362	45 525	9 020	6 509

VELAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA				
Lainat	0	0	6 926	6 926

**LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA**

Ostovelat	101	119	2 373	2 264
Muut velat	0	0	0	0
Siirtovelat	1	0	0	0
	103	119	2 373	2 264

VAKUUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET**Annetut vakuudet**

	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin				
Rahalaitoslainat	2 374	2 573	2 374	2 537
Annetut kiinnitykset	3 584	3 584	3 584	3 584
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin	42 600	45 735	5 431	6 161
Annetut kiinteistökiinnitykset omistajille ja muille	69 600	69 600	17 267	17 267
Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita	2 921	0	2 921	0
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	3 488	0	3 488	0
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annettut vakuudet	0	0	0	0
Annetut vakuudet yhteensä	76 672	73 184	24 339	20 851

Leasing sopimuksista maksettavat määrät

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)	(1000 e)
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	14	6	14	6
Myöhemmin maksettavat	31	14	31	14



Alv-lain mukainen arvonalisäveropalautusvastuu

Konserni on velvollinen tarkistamaan vuosina 2008 - 2015 valmistuneista kiinteistöinvestoinneista tekemiään arvonalisävähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana.

Vastuun enimmäismäärä on konsernissa 3791 878 euroa, emoyhtiössä 1 210 616 euroa ja viimeinen tarkistusvuosi on 2024.

JYKES KIIINTEISTÖT OY

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Jyväskylässä, 15.3.2016

Jaakko Selin

Jari Blom

Kati-Erika Timperi

Juha Lappalainen

Maija Örnmark

Riina Vilander

Juhani Anttonen

Juha Takala
toimitusjohtaja



Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Jyväskylässä, 12.4.2016

BDO Oy


Jarmo Lohi
KHT, JHTT

**JYKES KIINTEISTÖT OY****Tilinpäätöksen 31.12.2016 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.-31.12.2015. 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 syyllistynyt 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 22.1.2016

BDO Oy



Jarmo Lohi
KHT, JHT