



JYKES
KIINTEISTÖT OY
TILINPÄÄTÖS
31.12.2016

Säilytettävä 31.12.2026 asti

Sisällysluettelo

	Sivu
Tuloslaskelma	2
Tase	3
Rahoituslaskelma	5
Liitetiedot	7
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	12

TULOSLASKELMA

	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	1.1.2016 - 31.12.2016	1.1. - 31.12.2015	1.1.2016 - 31.12.2016	1.1. - 31.12.2015
LIKEVAIHTO	10 588 980,27	10 285 372,73	10 531 399,55	9 709 529,79
Liiketoiminnan muut tuotot	686 340,81	165 497,78	414 059,84	149 035,74
Materiaalit ja Palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-916 919,02	-913 829,90	-3 712 095,00	-4 026 731,55
Ulkopuoliset palvelut	-2 087 934,32	-2 037 171,19	-1 052 450,80	-1 210 616,51
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-732 465,84	-681 326,59	-732 465,84	-681 116,59
Henkilöstösivukulut				
Eläkekulut	-142 275,59	-137 043,16	-142 275,59	-137 043,16
Muut henkilösivukulut	-24 302,21	-22 123,66	-24 302,21	-22 123,66
Poistot ja arvonalentumiset	-4 234 841,44	-3 969 517,80	-1 675 954,02	-1 650 891,43
Liiketoiminnan muut kulut	-964 792,10	-1 012 006,94	-810 679,00	-901 666,90
LIKEVOITTO	2 171 790,56	1 677 851,27	2 795 236,93	1 228 375,73
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korko- ja Rahoitustuotot	1 076 996,78	282 648,95	759 374,22	446 885,06
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00	0,00	-360 000,00	0,00
Korko- ja muut rahoituskulut	-767 920,65	-916 680,70	-803 598,26	-926 794,68
VOITTO ENNEN				
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	2 480 866,69	1 043 819,52	2 391 012,89	748 466,11
Tilinpäätössiirrot	0,00	0,00	113 686,89	95 524,42
Tuloverot	-582 674,07	-199 047,75	-578 217,56	-171 638,38
Vähemmistöosuudet	3 390,93	-54 746,84	0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO	1 901 583,55	790 024,93	1 926 482,22	672 352,16

TASE

	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	1.1.2016 - 31.12.2016	1.1. - 31.12.2015	1.1.2016 - 31.12.2016	1.1. - 31.12.2015
Vastaavaa				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet	880 292,32	1 048 957,90	869 091,20	1 016 376,32
Aineelliset hyödykkeet	68 720 966,66	70 741 963,08	25 210 176,68	24 973 494,64
Sijoitukset	1 498 997,55	1 472 287,46	6 025 149,76	6 385 149,76
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	71 100 256,53	73 263 208,44	32 104 417,64	32 375 020,72
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus	0,00	405 871,83	0,00	405 871,83
Saamiset				
Pitkäaikaiset	0,00	0,00	9 762 084,34	8 387 869,34
Lyhytaikaiset	3 896 531,72	4 458 114,42	1 610 702,69	2 907 865,34
Myyntisaamiset	161 134,81	135 765,16	136 507,07	122 513,93
Muut saamiset	194 613,84	82 461,45	72 725,15	17 792,19
Siirtosaamiset	4 743,28	17 639,86	1 532,06	14 526,06
Rahoitusarvopaperit	0,00	0,00	0,00	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	66 326,83	203 744,18	26 187,63	9 146,71
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 323 350,48	5 303 596,90	11 609 738,94	11 865 585,40
Vastaavaa yhteensä	75 423 607,01	78 566 805,34	43 714 156,58	44 240 606,12

Jykes Kiinteistöt Oy (Y-tunnus 0506036-0)

Vastattavaa

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	14 556 665,53	14 556 665,53	14 556 665,53	14 556 665,53
Muut Rahastot				
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto				
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	9 672 727,92	9 462 214,44	2 382 638,59	2 299 075,89
Tilikauden voitto (tappio)	1 901 583,55	790 024,93	1 926 482,22	672 352,16
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	26 130 977,00	24 808 904,90	18 865 786,34	17 528 093,58

Vähemmistöosuus	214 065,32	219 556,25	0,00	0,00
------------------------	-------------------	-------------------	-------------	-------------

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Kertyneet poistoerot	0,00	0,00	4 541 539,80	4 655 226,69
----------------------	------	------	--------------	--------------

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

Pääomalainat

Lainat rahoituslaitoksilta	43 344 361,97	46 270 304,18	9 258 887,54	10 292 127,29
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	0,00	6 926 296,11	6 926 296,11
Laskennalliset verovelat	908 307,96	931 045,34		

Lyhytaikainen

Pääomalainat

Lainat rahoituslaitoksilta	2 925 942,21	4 537 030,21	1 033 239,75	1 033 239,75
Saadut ennakot	344 189,39	417 862,96	341 089,39	414 122,96
Velat saman konsernin yrityksille	169 618,79	102 751,12	1 575 474,72	2 373 074,54
Ostovelat	387 338,07	452 969,75	280 375,15	344 224,33
Muut velat	630 818,91	475 655,66	552 904,74	334 836,95
Siirtovelat	367 987,39	350 724,97	338 563,04	339 363,93

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	49 078 564,69	53 538 344,19	20 306 830,44	22 057 285,86
-------------------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Vastattavaa yhteensä	75 423 607,01	78 566 805,34	43 714 156,58	44 240 606,13
-----------------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

RAHOITUSLASKELMA

	KONSERNI		EMO	
	1.1.2016 - 31.12.2016	1.1. - 31.12.2015	1.1.2016 - 31.12.2016	1.1. - 31.12.2015
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	1 901 583,55	790 024,93	1 926 482,22	672 352,16
Poistot ja arvonalentumiset	4 234 841,44	3 969 517,80	1 675 954,02	1 650 891,43
Pysyvien vastaavien myyntivoitot (-) ja tappiot (+)		-35 371,61		-35 371,61
Osuudet osakkuusyritysten tuloksista, voitoista(-) / tappioista (+)	-26 710,09	-10 704,46		
Realisoitumattomat kurssivoitot (-) ja tappiot (+)	0,00		0,00	
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua				
otot ja -kulut	-282 366,04	644 736,21	404 224,04	479 909,62
Tilinpäätössiirrot	0,00	0,00	-113 686,89	-95 524,42
Tuloverot	582 674,07	199 047,75	555 480,18	152 533,50
Vähemmistöosuudet	-3 390,93	54 746,84		
Muut oikaisut		-67 000,00		
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	6 406 632,00	5 544 997,46	4 448 453,57	2 824 790,68
Käyttöpääoman muutos				
Vaihto-omaisuuden lisäys / vähennys	405 871,83	4 628,39	405 871,83	4 628,39
Korottomien liikesaamisten lisäys / vähennys	425 846,40	-2 162 282,93	1 225 638,19	-2 223 143,34
Korottomien velkojen lisäys / vähennys	-30 343,62	204 880,85	-806 746,71	164 352,34
Varausten muutos				
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	7 208 006,61	3 592 223,77	5 273 216,88	770 628,07
Asiakailta saadut maksut	11 692 538,21	8 233 861,71	12 111 711,21	7 622 715,60
Maksut tavaroiden/palvelujen toimittajille sekä henkilöstölle	-4 484 531,60	-4 641 637,94	-6 838 494,31	-6 852 087,54
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	7 208 006,61	3 592 223,77	5 273 216,90	770 628,06
Maksetut korot liiketoiminnasta	-178 641,98	-247 796,58	-245 423,32	-281 285,17
Saadut osingot liiketoiminnasta				
Saadut korot liiketoiminnasta	929 590,31	6 332,40	643 164,35	180 206,54
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-488 618,26	-446 429,91	-449 346,85	-418 888,71
Maksetut verot liiketoiminnasta	-443 932,93	-58 620,89	-442 975,02	-12 106,64
Myönnettyt lainat	0,00	0,00	-1 374 215,00	-685 000,00
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,00	0,00	0,00	468 706,11
Liiketoiminnan rahavirta	7 026 403,75	2 845 708,79	3 404 421,04	22 260,20
Investointien rahavirta				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2 457 668,14	-2 451 611,45	-2 185 017,64	-809 351,88
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	419 666,70	382 770,45	419 666,70	35 371,61
Ostetut tytäryhtiöosakkeet		0,00		-1 282 344,00

Jykes Kiinteistöt Oy (Y-tunnus 0506036-0)

Luovutustulot muista sijoituksista		0,00		10 000,00
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys / vähennys	0,00		0,00	
Investointien rahavirta	-2 038 001,44	-2 068 841,00	-1 765 350,94	-2 046 324,27
Rahoituksen rahavirta				
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-4 537 030,21	-3 026 189,37	-1 033 239,75	-875 345,01
Lyhytaikaisten lainojen lisäys / vähennys	0,00			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,00	3 000 000,00	0,02	3 000 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	0,00	-586 909,82		26 090,18
Rahoitusleasing-velkojen takaisinmaksut				
Maksetut osingot	-588 789,45	-157 974,11	-588 789,45	-176 636,83
Saadut ja maksetut konserniavustukset				
Rahoituksen rahavirta	-5 125 819,66	-771 073,30	-1 622 029,18	1 974 108,34
Rahavarojen muutos	-137 417,35	5 794,49	17 040,92	-49 955,73
Rahavarat, avaava tase	203 744,18	197 949,69	9 146,71	59 102,44
Rahavarojen muutos	-137 417,35	5 794,49	17 040,92	-49 955,73
Rahavarat	66 326,83	203 744,18	26 187,63	9 146,71

Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätös on laadittu valtioneuvoston asetuksen pien- ja mikroyritysten tilinpäätöksistä esitettävistä tiedoista säädettyjen 2 ja 3 lukujen pienyrittäjä sääntöä noudattaen. Tuloslaskelman, taseen ja rahoituslaskelman esittämistapaa on muutettu edelliseen tilinpäätökseen nähden.

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

Konserniyhtiöiden keskinäiset kulut, tuotot, velat, saamiset ja käyttöomaisuuden myynnin sisäinen kate on eliminoitu konsernitilinpäätöksessä. Keskinäinen osakeomistus on eliminoitu hankintamenomenetelmällä. Se osa hankitusta hankintahetken omastapääomasta, joka on ylittänyt osakkeiden hankintamenon on kohdistettu konsernipassiivana hankittujen tytäryhtiöiden rakennusten tasearvojen oikaisuksi. Kertynyt poistoero on konsernissa jaettu oman pääoman osuuteen ja laskennalliseen verovelkaan. Osakkuusyhtiötulososuudet on esitetty konsernirahoituserissä niiden sijoitusluonteen perusteella. Konsernissa on poistot tehty emoyhtiön poistoperiaatteiden mukaisesti. Tilikauden ja edellisen kauden luvut ovat keskenään vertailukelpoisia.

Selvitykset suunnitelman mukaisten poistojen perusteista ja niiden muutoksista

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

Poistoajat:

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

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

Poikkeuksellisia eriä koskevat liitetiedot

Oikeudenkäynti Nordea Pankki Suomi Oyj:tä vastaan lainamarginaalien yksipuolisesta korottamisesta

Jykes Kiinteistöt Oy ja osa sen tytäryhtiöistä oli mukana oikeudenkäynnissä, jossa noin 20 kuntaa ja kuntayhteisöä nosti kanteen Nordea Pankki Suomi Oyj:tä vastaan pankin yksipuolisesta lainamarginaalin nostosta. Kuntien ja kuntayhteisöjen taloudellinen intressi oli yhteensä noin 8,5 miljoonaa euroa, josta Jyväskylän kaupunkikonsernin osuus noin 37,5 %. Jykes Kiinteistöt konsernin osuus oli 13,23 %.

Sekä Helsingin käräjäoikeuden tuomio 5.4.2013 että Helsingin hovioikeuden tuomio 5.2.2014 olivat kuntasektorin kantajille kielteisiä. Korkeimman oikeuden saman tyyppisessä oikeudenkäynnissä antaman tuomion (KKO 2016:10) mukaan Handelsbankenilla ei ole ollut oikeutta korottaa kunnallisten toimijoiden lainojen marginaalia yksipuolisella ilmoituksella. Kuntatoimijat kävivät tämän päätöksen pohjalta neuvottelua Nordean kanssa oikeudenkäynninpäätämiseksi ja osapuolet allekirjoittivat

sovintosopimuksen 19.8.2016. Sopimuksen mukaan Nordea peruutti kuntatoimijoiden lainojen marginaalien korotukset ja palautti korotetun marginaalin mukaiset määrät viivästyskorkeineen. Nordea maksoi kunnille myös niiden maksamat oikeudenkäyntikulut ja palautti kunnille niiden Nordealle maksamat oikeudenkäyntikulut. Yhteensä sopimuksen perusteella palautetut lainojen marginaalit viivästyskorkeineen olivat Jykes Kiinteistöt konsernille 919 420 euroa ja maksettujen oikeudenkäyntikulujen palautukset korkeineen 203 449,58 euroa.

Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat

Tilikauden päättymisen jälkeen Jykes Kiinteistöt Oy ja sen tytähtiö KOY Jyväskylän Härköojantie 7 ovat päättäneet KOY Jyväskylän Härköojantie 7 omistaman kiinteistön laajennusinvestoinnista tiloissa vuokralla olevan Moventas Gears Oy:n tilatarpeiden kasvun johdosta.

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
1.1.2016 - 31.12.2016	1.1. - 31.12.2015	1.1.2016 - 31.12.2016	1.1. - 31.12.2015
44 119 674	46 361 936,51	8 451 841	9 019 911,91

Vakuudet ja vastuusitoumukset liitetiedoissa

Annetut vakuudet

Annetut vakuudet	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin				
Rahalaitoslainat	2 210 000	2 373 500	2 210 000	2 373 500
Annetut kiinnitykset	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin				
	38 509 646	42 600 282	4 718 969	5 430 814
Annetut kiinteistökiinnitykset omistajille ja muille	69 600 376	69 600 376	17 266 746	17 266 746

Jykes Kiinteistöt Oy (Y-tunnus 0506036-0)

Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita	2 763 158	2 921 053	2 763 158	2 921 053
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	<u>3 488 044</u>	<u>3 488 044</u>	<u>3 488 044</u>	<u>3 488 044</u>
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Annetut vakuudet yhteensä	<u>76 588 420</u>	<u>76 588 420</u>	<u>24 254 790</u>	<u>24 254 790</u>

Muut vastuut

Koronvaihtosopimukset

	KONSERNI 1.1.2016 - 31.12.2016	KONSERNI 1.1. - 31.12.2015	EMO 1.1.2016 - 31.12.2016	EMO 1.1. - 31.12.2015
Koronvaihtosopimukset				
Nimellisarvo	24 000 000,00	32 200 000,00	24 000 000,00	32 200 000,00
Käypä arvo	-2 097 250,00	-1 913 800,00	-2 097 250,00	-1 913 800,00

Korkojohdannaisista aiheutuneet kassavirrat on kirjattu tilikauden aikana korkokulujen oikaisuksi. Johdannaiset on tehty suojaustarkoituksessa, joten ne ovat käsitelty taseen ulkopuolisina vastuina ja liitetiedoissa annetaan mm. tiedot niiden käyvistä arvoista.

Korkosuojaukset on toteutettu lainasalkkusuojausena ja niiden tulosvaikutukset realisoituu sopimusten vaikutusaikana korkotasosta riippuen.

Koronvaihtosopimusten korot on sidottu Euribor 6 kk viitekorkoihin. Lainasalkun keskikorko suojausten vaikutukset huomioonotettuna vuonna 2016 oli 1,38 % (vuonna 2015 1,27 %). Johdannaisopimusten pituudet vaihtelevat 3-7 vuoteen. Esimerkiksi 2 %-yksikön korkojen nousu nostaisi korkomenoja 315 798 euroa suojausten vaikutukset huomioonotettuna.

Leasingsopimuksista

	KONSERNI 1.1.2016 - 31.12.2016	KONSERNI 1.1. - 31.12.2015	EMO 1.1.2016 - 31.12.2016	EMO 1.1. - 31.12.2015
Vastuut tulevina tilikausina	<u>32 495,80</u>	<u>45 387,10</u>	<u>32 495,80</u>	<u>45 387,10</u>

Alv-lain mukainen arvonlisäveropalautusvastuu

Konserni on velvollinen tarkistamaan vuosina 2009 - 2016 valmistuneista kiinteistöinvestoinneista tekemiään arvonlisävähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä on konsernissa 3 058 677,18 euroa, emoyhtiössä 1423 874 euroa ja viimeinen tarkistusvuosi on 2025.

Liitetiedot henkilöstöstä

Henkilöstön keskimääräinen määrä tilikauden aikana

	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	1.1.2016 - 31.12.2016	1.1. - 31.12.2015	1.1.2016 - 31.12.2016	1.1. - 31.12.2015
Henkilöstö	9	11	9	11

Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot

	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	1.1.2016 - 31.12.2016	1.1. - 31.12.2015	1.1.2016 - 31.12.2016	1.1. - 31.12.2015
Toimitusjohtaja	268 556,67	143 765,00	268 556,67	143 765,00

Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot pitää sisällään toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot sekä toimitusjohtajasopimuksen päättymisen johdosta toimitusjohtajalle maksettavan korvauksen.

Oman pääoman muutokset sekä hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

	KONSERNI	KONSERNI	EMO	EMO
	1.1.2016 - 31.12.2016	1.1. - 31.12.2015	1.1.2016 - 31.12.2016	1.1. - 31.12.2015
Osakepääoma	14 556 665,53	14 556 665,53	14 556 665,53	14 556 665,53
Rahastot	0,00	0,00	0,00	0,00
Edellisten tilikausien voitto	10 261 517,37	9 620 188,55	2 971 428,04	2 475 712,72
Maksetutu osingot	-588 789,45	-157 974,11	-588 789,45	-176 636,83
Tilikauden voitto	1 901 583,55	790 024,93	1 926 482,22	672 352,16
Oma pääoma yhteensä	26 130 977,00	24 808 904,90	18 865 786,34	17 528 093,58

Jakokelpoisen vapaan pääoman määrä on 4 309 120,81 euroa. Tilikauden voitto on 1 926 482,22 euroa. Hallitus esittää, että tilikauden voitosta jaetaan osinkoa 588 928,15 euroa ja loppuosa 1 337 554,07 euroa siirretään voittovarojen tilille.

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

Omistukset muissa Yrityksissä

OSAKKEET JA OSUUDET	31.12.2016		31.12.2016	
	omistus osuus %	osakkeita kpl	nimellisarvo	kirjanpitoarvo
Konserniyritykset				
KOY Palokärjentie 2	100	100	8 400	8 440,25
KOY Yrityspaja	100	100	8 400	8 409,40
KOY Terässammon yrityskeskus	100	100	8 400	8 409,40
KOY Konekeskus	100	22 630	2 500	690 488,54
KOY Konttisentie 2	100	100	17 000	97 360,00
KOY Asekatu 3	100	100	8 500	58 500,00
KOY Muuramen Virastotie	100	100	3 400	237 929,27
KOY Jykeskeljo	90	90	7 500	7 569,00
KOY Muuramen Punasilta	100	100	2 500	2 500,00
KOY Jyväskylän Härköojantie7	100	100	8 000	8 000,00
KOY Tikkakosken Mekaanikont.	100	100	10 000	10 000,00
KOY Muuramen Keljonportti	100	100	8 000	8 000,00
KOY Jyväskylän Tourula	100	15	3 000	375 709,69
KOY Jyväskylän Härköojantie 5	100	100	8 000	8 000,00
Kortepohjan matkailualue Oy	100	630	1 059 584	1,00
KOY Keski-Suomen Talo	96,73	38 416	65 307	3 488 321,10
			<u>1 163 184</u>	<u>5 017 637,65</u>
Osakkuusyrietykset				
	Osuus %	Osakkeet	Kotipaikka	Kirjanpitoarvo
Tikkakosken Teollisuustalo Oy	37,35	1 530	Jyväskylä	4 989,29
KOY Jyväskylän Jäähalli	33,33	1 500	Jyväskylä	600 000,00
KOY Kinkomaan Vitapolis	40,00	400	Muurame	400 000,00
				<u>1 004 989,29</u>
Muut osakkeet ja osuudet				
Muuramen Golf		1		2 522,82
			<u>2 523</u>	<u>2 522,82</u>

OSAKKEET JA OSUUDET YHTEENSÄ

1 165 707

6 025 149,76


Konsernin osakkuusyritykset	Osuus%	Osakkeet	Kotipaikka	Kirjanpitoarvo
Tikkakosken Teollisuustalo Oy	37,35	1 530	Jyväskylä	4 989,29
Jyväskylän Jäähalli Oy	33,33	1 500	Jyväskylä	523 252,92
KOY Kinkoman Vitapolis	40,00	400	Muurame	682 114,44
				<u>1 210 356,64</u>

Muut osakkeet ja osuudet, Konserni

Muuramen Golf		1	2 523	<u>2 522,82</u>
			2 523	<u>2 522,82</u>

Päiväys ja allekirjoitus


Jyväskylässä, maaliskuun 14. päivänä 2017


Erkki Jaala

hallituksen pj.


Mikko Lepo

hallituksen jäsen


Heli Leinonkoski

hallituksen jäsen


Lasse Leppä

hallituksen jäsen


Jukka Kaistinen

hallituksen jäsen


Seija Takanen


toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Jyväskylässä, huhtikuun 10. päivänä 2017

Finnpartners BDO Oy


Jarmo Lohi
KHT, JHT

Luettelo kirjanpidoista ja kirjanpitoaineistojen lajeista

Jykes Kiinteistöt Oy tositelajit 1.1.-31.12.2016

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

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Jykes Kiinteistöt Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Jykes Kiinteistöt Oy:n (y-tunnus 0506036-0) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2016. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsitksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne 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.

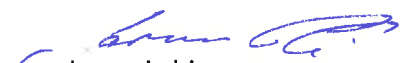
Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävästä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut lausunnot

Puollamme vastuuvapauden myöntämistä hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Jyväskylässä 10. huhtikuuta 2017

Finnpartners BDO Oy, tilintarkastusyhteisö


Jarmo Lohi
KHT, JHT