

**JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY**

---

# **Tilinpäätös 2016**

**Hyväksytty hallituksen kokouksessa 21.2.2017**

**Y-tunnus 0879243-6**

## SISÄLLYSLUETTELO

### Hallituksen toimintakertomus 1.1.-31.12.2016

Olellaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen	1
Arvio todennäköisesti tulevasta kehityksestä	3
Selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnan laajuudesta	3
Hallinto	3
Merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät, riskienhallinnan periaatteet	4
Keskeisemmät tunnusluvut liiketoiminnan sekä talouden aseman ja tuloksen ymmärtämiseksi	4
- Korke- ja muut rahoituskulut	4
- Yhtiön lainarakenne 31.12.2016 rahalaitoksittain	4
- Vuokrasaavat ja luottotappiot	5
Asuminen	5
- Asukastoiminta	5
- Hakemusmäärien kehitys	5
- Kysyntä- ja käyttöastetilanne	6
- Asukasvalinnat	6
Rakennuttaminen	6
- Hankkeet	6
- Ylläpitävä kunnossapito ja kiinteistönpito	8
Kulutukset	8
Yhtiön osakkeet ja ehdotus tuloksen käsittelystä	8
<b>Tuloslaskelma</b>	<b>9</b>
<b>Tase</b>	<b>11</b>
<b>Rahoituslaskelma</b>	<b>13</b>
<b>Konsernin tuloslaskelma</b>	<b>14</b>
<b>Konsernitase</b>	<b>16</b>
<b>Konsernin rahoituslaskelma</b>	<b>18</b>
<b>Liitetiedot</b>	<b>19</b>
<b>Allekirjoitukset</b>	<b>25</b>

## HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1. – 31.12.2016

### OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE JA SEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:n (JVA) tilikausi oli tapahtumarikas. Tammikuussa toteutettiin 90 miljoonan euron lainakonvertointi ja korkosuojaus. Helmikuussa käynnistettiin Kaijanlammentie 9:n rakentaminen. Maaliskuussa valmistui Kynnystien palvelukoti, huhtikuussa valmistui Huhtasuon hoivakoti ja toukokuussa Lahjajarjuntien palvelukoti. Valmistuneissa kohteissa on yhteensä 141 palveluasuntoa. Kesäkuussa käynnistettiin Palokan seniorikorttelin rakentaminen ja lokakuussa Kankaan Piippurannan rakentaminen. Vuoden aikana myytiin kahdeksan kiinteistöä ja niissä 226 asuntoa (Pupuhuhdantie 18, 55 asuntoa, Nuottakatu 3, 44 asuntoa, Tuulimyllyntie 14, 43 asuntoa, Haukkamäentie 11, 34 asuntoa, Valssikuja 6, 23 asuntoa, Opettajantie 4, 11 asuntoa, Alasintie 4, 9 asuntoa ja Kirkkokatu 14-16, 7 asuntoa). Lisäksi vuoden aikana myytiin 14 yksittäistä huoneistoa asunto-osakeyhtiöistä.

Vuosi 2016 sujui yhtiön toiminnan kannalta lähes tavoitteiden mukaisesti. Toiminnallisen päätavoitteena ollut huonontuneen käyttöastekehityksen pysäyttäminen saavutettiin reilusti, sillä käyttöaste nousi edellisvuodesta peräti yli kaksi prosenttiyksikköä ollen nyt 95,24 %. Myös muilta osin toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet toteutuivat hyvin.

Jyväskylän kaupunginvaltuuston asettamat tavoitteet ovat myös toteutuneet hyvin:

- JVA:n toiminta on ollut taloudellisesti kannattavaa ja yhtiö teki sekä rakennuksista että kalustosta maksimipoistot.
- JVA on huolehtinut omaisuuden arvon säilymisestä riittävällä kunnossapito- ja peruskorjaustoiminnalla ilman kaupungin lisäpanostusta siten, että vuokrataso on pysynyt kohtuullisena ja myös alhaisena kilpailijoihin nähden.
- JVA on toiminut yhteistyössä kaupungin sosiaalitoimen kanssa palveluasumisen suunnittelussa ja toteutuksessa. Kolme hanketta ja niissä yhteensä 141 asukaspaiikkaa valmistuivat sekä yhden hankkeen rakentaminen ja yhden hankkeen rakennussuunnittelu käynnistettiin.

JVA:lla oli hoidettavanaan vuoden lopussa yhteensä 7 081 pääasiassa arava- ja korkotukilainoitettua vuokra-asuntoa, joista yhtiö omistaa 6 982 asuntoa ja 99 asuntoa omistaa Jyväskylän kaupunki. Asuinneliöitä yhtiön omistamassa asuntokannassa yhteensä 379 184 m<sup>2</sup> ja kaupungin asuntokannassa 6 948 m<sup>2</sup> eli yhteensä 386 132 m<sup>2</sup>.

#### **Oikeudenkäynti Nordea Pankki Suomi Oyj:tä vastaan lainamarginaalien yksipuolisesta korottamisesta**

JVA 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 %. JVA:n osuus oli 19,92 %. Sekä Helsingin käräjäoikeuden tuomio 5.4.2013 että Helsingin hovioikeuden tuomio 5.2.2014 olivat kuntasektorin kantajille kielteisiä. Korkeimman oikeuden samantyyppisessä oi-

keudenkäynnissä antaman tuomion (KKO 2016:10) mukaan Handelsbankenilla ei ole ollut oikeutta korottaa kunnallisten toimijoiden lainojen marginaalia yksipuolisella ilmoituksella. Kuntatoimijat kävivät tämän päätöksen pohjalta neuvotteluja Nordean kanssa oikeudenkäynnin päättämiseksi ja osapuolet allekirjoittivat sovintosopimuksen 19.8.2016. Sopimuksen mukaan Nordea peruutti kuntatoimijoiden lainojen marginaalien korotukset ja palautti korotetun marginaalin mukaiset määrät viivästyskorkoineen. Nordea maksoi kunnille myös niiden maksamat oikeudenkäyntikulut ja palautti kunnille niiden Nordealle maksamat oikeudenkäyntikulut. Yhteensä sopimuksen perusteella palautetut lainojen marginaalit viivästyskorkoineen olivat JVA:lle 896 432 euroa ja maksettujen sekä omien että vastapuolen oikeudenkäyntikulujen palautukset korkoineen yhteensä 342 179 euroa

### **Oikeudenkäynti Svenska Handelsbanken AB:n Suomen sivukonttoria vastaan**

JVA oli mukana oikeudenkäynnissä, jossa oli mukana 12 kuntayhteisöä ja joka koski Svenska Handelsbanken AB:n Suomen sivukonttorin yksipuolista lainamarginaalin nostoa koskevaa riita-asiaa. Kuntayhteisöjen taloudellinen intressi oli yhteensä noin 2,6 miljoonaa euroa, josta Jyväskylän kaupunkikonsernin viiden tytäryhteisön osuus oli noin 19 %. JVA:n osuus oli aluksi 7,87% ja Korkeimman oikeuden käsittelyn osalta 10,23%. Sekä Helsingin kärjäoikeuden tuomio 30.3.2012 ja Helsingin hovioikeuden tuomio 27.9.2013 olivat kuntayhteisöille kielteisiä. Korkein oikeus myönsi 1.7.2014 valitusluvan hovioikeuden tuomiosta. Asia käsiteltiin korkeimmassa oikeudessa 2.–3.11.2015. Korkeimman oikeuden tuomion (KKO 2016:10) mukaan Handelsbankenilla ei ole ollut oikeutta korottaa kunnallisten toimijoiden lainojen marginaalia yksipuolisella ilmoituksella. Tuomion mukaisesti Handelsbanken peruutti kuntayhteisöjen lainojen marginaalien korotukset ja palautti korotetun marginaalin mukaiset määrät viivästyskorkoineen. Handelsbanken maksoi kunnille myös niiden maksamat oikeudenkäyntikulut ja palautti kuntayhteisöille niiden Handelsbankenille maksamat oikeudenkäyntikulut. Yhteensä korkeimman oikeuden tuomion perusteella palautetut lainojen marginaalit viivästyskorkoineen olivat JVA:lle 217 152 euroa ja maksettujen oikeudenkäyntikulujen palautukset korkoineen 54 688 euroa.

### **Korkosuojaus ja lainakonvertointi**

JVA on toteuttanut alkuvuonna 2016 lainakonvertoinnin. Konvertoinnin yhteydessä nostettiin 90 000 000 euron laina, lainasuojaus on tehty Nordea Pankin kanssa toteutetulla koronvaihtosopimuksella. Lainasuojaus on tehty JVA:n korkosuojauspolitiikkaa noudattaen. Korkosuojauspolitiikan mukaan korkoriskiltä suojaudutaan yksinkertaisilla korkosuojausinstrumenteilla, joiden maksimijuoksu-aika on 20 vuotta ja joihin ei sisälly ennalta rajoittamatonta korkoriskiä. Korkosuojauspolitiikan mukainen suojausaste voi vaihdella 60 ja 90%:n välillä lainasalkun rakenteesta ja ennustetusta koosta johtuen. Liitetiedoissa on annettu tarkemmat tiedot koronvaihtosopimuksesta.

## ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

JVA:n konsernin toiminta tulee vuonna 2017 jatkumaan edellisten vuosien kaltaisena ja budjetoitu liikevaihto on lähes vuoden 2016 tasolla.

## SELVITYS TUTKIMUS- JA KEHITYSTOIMINNAN LAAJUUDESTA

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

## HALLINTO

JVA:n vuoden 2016 yhtiökokous pidettiin 31.3.2016.

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

1.1.2016 – 31.12.2016

Osmo Kääriäinen, pj  
Eeva-Kaisa Rouhiainen, vpj  
Antero Raninen  
Tuulikki Väliniemi  
Markku Ikkala  
Irja Berglund  
Paula Rastas  
Ritva Nuutinen  
Kimmo Ahonen  
Teemu Torssonen  
Panu Piirtola

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

Hallituksen kokouksia pidettiin toimikautena 12. Hallitusten jäsenten kokouksiin osallistumisprosentti oli 90 %. Hallituksen jäsenet osallistuivat kokouksiin seuraavasti: Osmo Kääriäinen 92 %, Eeva-Kaisa Rouhiainen 83 %, Antero Raninen 92 %, Tuulikki Väliniemi 83 %, Markku Ikkala 83 %, Irja Berglund 100 %, Paula Rastas 92 %, Ritva Nuutinen 100 %, Panu Piirtola 83 %, Kimmo Ahonen 92 % ja Teemu Torssonen 92 %.

Yhtiön tilintarkastusyhteisönä on toiminut BDO Oy, KHT-yhteisö. Vastuullisena tilintarkastajana on toiminut KHT, JHTT Jarmo Lohi.

Kaupungin nimeämänä controllerina on toiminut talousjohtaja Ari Hirvensalo. Yhtiössä toimii johtoryhmä. Johtoryhmä koostuu toimitusjohtajasta, rakennuttajapäälliköstä, kiinteistöpäälliköstä, asiakaspalvelupäälliköstä 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. Korkoriski pienentyi merkittävästi alkuvuoden 2016 mittavan lainakonvertoinnin ja korkosuojauksen myötä.

Asuntojen vajaakäyttöriski on edellisvuoden tasolla, mutta siihen on reagoitu yhtiön strategian mukaisesti luopumalla huonon käyttöasteen asunnoista sekä rakentamalla uutta kysyntää vastaavaa asuntokantaa.

## KESKEISIMMÄT TUNNUSLUVUT LIIKETOIMINNAN SEKÄ TALOUDEN ASEMAN JA TULOKSEN YMMÄRTÄMISEKSI

TUNNUSLUVUT	2016	2015
Henkilölukumäärä	31	30
Palkat ja palkkiot + sos.kulut (milj. €)	1,6	1,6
Käyttöaste %	95,2%	93,0%
Vaihtuvuus	20,2%	21,7%
Vuokrasaamiset % liikevaihdosta	1,2%	1,1%
Luottotappiot liikevaihdosta	0,5%	0,5%
Liikevaihto (milj. €)	48,0	48,0
Liikevoitto (milj. €)	6,5	15,8
Liikevoitto % liikevaihdosta	13,6%	33,0%
Pitkäaikainen vieras pääoma € / asm <sup>2</sup>	487	510
Omavaraisuusaste	19,9%	18,5%
Oman pääoman tuotto (%)	9,38%	31,36%

tunnusluvun oma pääoma sis. varaukset

Yhtiön toiminta on ollut toiminnallisesti ja taloudellisesti vakaata.

### Korko- ja muut rahoituskulut sekä lainarakenne:

Korko- ja muita rahoituskuluja budjetoitiin yhteensä 4,0M€. Toteutuneet kulut olivat 3,5M€. Poikkeama johtuu poikkeuksellisen alhaisena pysyneestä korkotasosta. Alhainen korkotaso on nostanut vuoden 2016 alussa toteutetun lainajärjestelyn kustannuksia arvioidusta, mutta samanaikaisesti vähentänyt rahoituksen kokonaiskustannusta. Lainajärjestelyn tavoitteena on ollut maltillinen korkokustannusten kehitys myös tulevina vuosina.

Lainamäärä on vuoden 2015 lopun tasolla, ollen aiempia vuosia alhaisempi. Vuoden 2017 hankkeet tulevat nostamaan lainamäärää.

### Yhtiön lainarakenne rahalaitoksittain (1000€)

	Keskikorko 31.12.2016	Pääoma 31.12.2016	Pääoma 31.12.2015
Valtiokonttori		0	83 909
Kuntarahoitus Oyj	0,91%	169 277	83 819
Pankit	1,34%	25 686	28 277
<b>Yhteensä</b>	<b>0,98%</b>	<b>194 963</b>	<b>196 005</b>

### **Vuokrasaatavat ja luottotappiot:**

Yhtiön vuokrasaatavat on yleisen taloustilanteen tiukkuudesta huolimatta saatu pidettyä alhaisella tasolla tehokkaalla, yhtenevällä perintäpolitiikalla. Joskin vuokrasaatavat ovat hienoisessa kasvussa ja tuntuman mukaan perintä on muuttumassa entistä haastavammaksi. Vuokrasaatavia oli vuoden lopussa 584 000 euroa, mikä on 47 000 euroa edellistä vuotta enemmän, mutta edelleen vähemmän kuin vuonna 2014. Luottotappioita kirjattiin 262 000 euroa, mikä alittaa budjetoidun 350 000 euroa reilusti. Luottotappiot ovat vuoden 2015 ja 2014 tasolla. Prosentuaalisesti vuokrasaamisten osuus liikevaihdosta on noussut 0,1 prosenttiyksikköä edelliseen vuoteen verrattuna, mutta luottotappiot ovat myös prosentuaalisesti vuoden 2015 kanssa samalla tasolla.

## **ASUMINEN**

### **Asukastoiminta**

Asukastoiminta oli myös vuonna 2016 totuttuun tapaan monipuolista ja aktiivista. Asukaskokouksia ja asukastoimikunnan kokouksia pidettiin vuoden kuluessa yhteensä 522 kpl. Asukas- ja asukastoimikuntien kokouksia oli taloissa 2,66 kpl/talo ja 3,68 kpl/toimikunta. Talojen muita tapahtumia sekä muuta vapaamuotoista toimintaa järjestettiin kokousten lisäksi yhteensä 370 kirjattua tapahtumaa. Toimikuntia oli 120 kohteessa, yhteinen toimikunta jonkun muun yksikön kanssa oli 22 kohteessa ja yhteyshenkilö oli 19 kohteessa. Vuokranmääritysyksiköitä oli yhteensä 196.

JVA järjesti vuonna 2016 kaikille asukkaille asukasdemokratian ABC-koulutuksen ja viherinfon. Asukasaktiiveille järjestettiin yhteinen kesäteatterinäytös, tiedotustilaisuus 2017 budjetista, vuosittainen asukastoimikuntien puheenjohtajien koulutus- ja virkistämystapahtuma sekä yhteinen joulunavaus. Lisäksi energiaeksperttien tutustumiskäyntiä tehtiin kolme kertaa, aihepiiriin liittyviin kohteisiin.

### **Hakemusmäärien kehitys**

Vuonna 2016 asuntohakemuksia oli käsittelyssä 8511 kpl. Laskua edellisvuoteen oli vuositasolla tarkasteltuna 915 hakemuksen verran. Vuoden lopussa aktiivisia hakemuksia oli 2188 kpl, mikä oli 196 hakemusta vähemmän, kuin vastaavana ajankohtana vuonna 2015. Koko vuoden hakemusmäärä jäi alhaisemmalle tasolle kuin vuonna 2015, mikä kertoo hyvin tämän hetkisestä kilpailun kireydestä ja asuntojen helposta saatavuudesta Jyväskylän vuokra-asuntomarkkinoilla. Vuonna 2016 JVA:lla ei myöskään valmistunut halutuimmille alueille keskustaan tai Kuokkalaan uudiskohdetta, joka olisi toiminut vastaavanlaisena vetovoimatekijänä, kuten Palokunnanmäen Letkutien kohde vuonna 2015.

Poikkileikkaustarkastelu 31.12.2016 aktiivisten hakemusten jakautumisesta:

Ruokakunnan koko	Hakemuksia kpl		
	v. 2015	v. 2016	muutos
1 henkilö	1598	1439	-159
2 henkilöä	463	406	-57
3 henkilöä	175	190	+15
4 henkilöä tai enemmän	148	153	+5
<b>yhteensä</b>	<b>2384</b>	<b>2188</b>	<b>-196</b>

## Kysyntä- ja käyttöastetilanne

Asuntojen kysyntä painottui edelleen vahvimmin keskusta ja sen lähialueille, kuten jo useana aikaisempana vuotena. Keskusta oli vuonna 2016 edelleen halutuin asuinalue. Keskustan alue oli valittuna 41,7 % hakemuksista. Kuokkala piti paikkansa toiseksi suosituimpana alueena 37,9 % osuudellaan. Hakijoita vahvasti kiinnostavia sijainteja olivat jälleen myös kaikki muut keskustan lähialueet, kuten Kortepohja, Halssila, Lohikoski, Palokka ja Kypärämäki. Sijainti lähellä palveluita ja oppilaitoksia on kysynnän keskeinen vetovoimatekijä hakijakunnan nuoren ikärakenteen vuoksi.

Vuonna 2016 vaihtuvuuden toteuma oli 20,2 %. käyttöasteeksi muodostui 95,24%

## Asukasvalinnat

Asukasvalintoja tehtiin vuonna 2016 1663 kpl, mikä oli 187 kpl enemmän kuin vuonna 2015.

Asukasvalinnat jakautuivat huoneistotyyppin mukaan seuraavasti:

Asunnon koko	v. 2015	v. 2016	muutos
1h+kk/k	392	311	- 81
2h+kk/k	672	818	+ 146
3h+k	334	416	+ 82
4h+k tai suurempi	78	118	+ 40
<b>yhteensä</b>	<b>1476 kpl</b>	<b>1663 kpl</b>	<b>+187</b>

## RAKENNUTTAMINEN

### Hankkeet:

#### Lahjajarjuntien palvelukoti:

Kohde valmistui 31.5.2016 sisäpuolisten töiden osalta ja ulkopuoliset työt 30.6.2016.

Kohde käsittää päihdekuntoutujille tarkoitettua palvelukodin, jossa on asuntoja yhteensä 15 kpl.

Kohde sijaitsee Lohikosken asuinalueen reunalla osoitteessa Lahjajarjuntie 9.

Hankkeen hyväksytyt kustannukset ovat 2 575 000 euroa (alv 0 %) ja toteutuneet kustannukset 2 528 866 euroa (alv 0%)

Kohde on vuokrattu Tilapalvelulle pitkällä vuokrasopimuksella. Varsinainen toiminta kohteessa alkoi 1.7.2016.

#### Kynnystien Palvelukoti:

Kohde valmistui 30.3.2016 sisäpuolisten töiden osalta ja ulkopuoliset työt 30.6.2016.

Kohde käsittää päihdekuntoutujille tarkoitettua palvelukodin, jossa asuntoja on yhteensä 15 kpl ja kaksi rivitaloa, joissa asuntoja yhteensä 10kpl.

Kohde sijaitsee Myllyjärven asuinalueella osoitteessa Kynnystie 4.

Hankkeen hyväksytyt kustannukset ovat 3 269 300 euroa (alv 0 %) ja toteutuneet kustannukset 3 190 081 euroa (alv 0 %).



Kohde on vuokrattu Tilapalvelulle pitkällä vuokrasopimuksella. Varsinainen toiminta kohteessa alkoi 1.7.2016

#### **Huhtasuon Hoivakoti:**

Kohde valmistui 30.4.2016, kohde käsittää 101 -paikkaisen hoivakodin.

Kohde sijaitsee Huhtasuon ostoskeskuksen vieressä osoitteessa Suluntie 10.

Hankkeen hyväksytyt kustannukset ovat 10 882 000 euroa (alv %) ja toteutuneet kustannukset 10 640 288 euroa (alv 0 %)

Kohde on vuokrattu Tilapalvelulle pitkällä vuokrasopimuksella. Varsinainen toiminta kohteessa alkoi 30.5.2016.

#### **Ahokoti / Kaijanlammentie 9:**

Hanke sijaitsee Keljonkankaan asuinalueelle osoitteessa Kaijanlammentie 9. Hanke käsittää asuinkerrostalon ja sen yhteyteen (1. kerros) sijoittuvan kehitysvammaisten palvelukodin. Rakennusoikeus 3200 m<sup>2</sup> ja asuntoja 42. Hankkeelle on saatu korkotukilainan osapäätös joulukuussa 2015 ja investointipäätös tammikuussa 2016.

Hankkeen hyväksytyt kustannukset ovat Ahokodin osalla 1 658 983 euroa (alv 0 %) ja asuntojen osalla 4 647 830 euroa (alv 24 %).

Kohteen työt on käynnistetty maaliskuussa 2016 ja kohde valmistuu 28.2.2017. Kohde vuokrataan Tilapalvelulle pitkällä vuokrasopimuksella. Asukkaat muuttavat asuntoihinsa 28.2.2017 ja varsinainen toiminta Ahokodin osalta alkaa 1.4.2017.

#### **Kangas / Piippuranta:**

Hanke sijaitsee Kankaan alueella, samalla tontilla pysäköintitalon kanssa osoitteessa Paperitehtaankatu 1. Hanke käsittää päiväkeskuksen tilat, 60-paikkaisen ryhmäkodin ja lisäksi senioriasuntoja ja normaaleja asuntoja yhteensä 82 kpl.

Hankkeelle on saatu investointiavustuspäätös 3 114 805 eurolle sekä varaus korkotukilainalle.

Hankkeen suunnittelu käynnistettiin syksyllä 2015 ja hanke oli urakkalaskennassa kesäkuussa 2016 ja rakennustyöt on aloitettu lokakuussa 2016.

Kohteen hankinta-arvo sisältäen maapohja- ja liittymiskustannukset sekä rakennuttajan hankinnat on yhteensä 17 953 696 euroa (alv 0%), 21 678 252 euroa (alv 24 %).

Hankinta-arvo jakautuu käyttäjäryhmittäin seuraavasti :

-asunnot	9 409 342 euroa (alv 0 %)
	11 359 315 euroa (alv 24 %)
-ryhmäkoti	7 787 013 euroa (alv 0 %)
	9 399 010 (euroa alv 24 %)
-päiväkeskus	757 341 euroa (alv 0%)
	919 927 euroa (alv 24 %)

**Palokan senioritalo:**

Hanke sijaitsee Palokan keskustassa koulukeskuksen vieressä osoitteessa Lukutie 1. Hanke on yhteishanke SRV Rakennus Oy:n, Keski-Suomen Jaso ry:n ja Jaso Asunnot Oy:n kanssa. Tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 10 500 kem<sup>2</sup>, josta JVA:n osuus noin 3 500 kem<sup>2</sup>. Tontille rakennetaan omistus-, osaomistus- ja vuokra-asuntoja senioreille sekä 30-paikkainen hoivakoti yhteistiloineen. Jva:n omistamaan kiinteistöön tulee asuntoja yhteensä 59 kpl.

Hankkeen suunnittelu on käynnistetty kesällä 2015 ja hanke oli urakkalaskennassa toukokuussa 2016.

Hankkeen hyväksytyt kustannukset ovat 8 135 000 euroa (alv 24 %). Hankkeelle on saatu varauspäätös korkotukilainalle.

**Vaajakosken Sampoharju:**

JVA rakennuttaa Vaajakoskelle kiinteistön, Sampoharju, johon sijoittuu tilat terveystakeskukselle, 30-paikkaiselle ryhmäkodille ja senioriasuntoja yhteensä noin 32 kpl.

Hankkeesta on tehty hankesuunnitelma ja se on hyväksytty perusturvalautakunnassa, tilapalvelun johtokunnassa ja kaupunginvaltuustossa.

Hankkeelle on haettu erityisryhmien investointiavustusta syksyllä 2016, päätös saataneen tammikuussa 2017.

Hankkeen suunnittelu on käynnistetty elokuussa 2016 ja suunnitelmat valmistuu 30.4.2017.

Kohteen työt on alustavasti suunniteltu aloitettavaksi syksyllä 2017 ja hanke valmistuisi vuoden 2018 lopulla.

Hankkeen alustavat kustannukset ovat 12 800 000 euroa (alv 0 %)

Ylläpitävä kunnossapito on toteutunut pääosin budjetin mukaisesti. Vuodelta 2015 jääneitä ylläpitävän kunnossapidon korjauksia on saatu toteutettua vuonna 2016.

**KULUTUKSET**

	2014	2015	2016
Tilavuus	1 512 495m <sup>3</sup>	1 454 690m <sup>3</sup>	1 410 189m <sup>3</sup>

	LÄMPÖ		VESI		SÄHKÖ	
Vuosi	MWh	kWh/rm <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	l/rm <sup>3</sup>	MWh	kWh/rm <sup>3</sup>
2014	67 053	44,33	612 458	405	7 999	5,29
2015	62 103	42,69	576 956	397	7 130	4,90
2016	63 113	44,75	558 610	396	6 791	4,82

**YHTIÖN OSAKKEET JA EHDOTUS TULOKSEN KÄYTÖSTÄ**

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

Yhtiön tulos tilikaudelta on – 1 943,65 euroa. Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta.

**JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY****TULOSLASKELMA**

	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
<b>LIKEVAIHTO</b>		
Vuokrat	47 349 188,72	47 300 651,22
Käyttökorvaukset	683 648,39	649 999,95
<b>LIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>48 032 837,11</b>	<b>47 950 651,17</b>
<b>Muut kiinteistön tuotot</b>	<b>5 293 974,40</b>	<b>8 939 748,21</b>
<b>Henkilöstökulut</b>		
Palkat ja palkkiot	-1 255 704,37	-1 324 157,48
Henkilösivukulut	-310 502,01	-306 310,56
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>-1 566 206,38</b>	<b>-1 630 468,04</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Poistot		
Poistot aineettomista oikeuksista	-32 192,59	-31 246,42
Rakennuksista ja rakennelmista	-8 111 953,51	-8 352 782,85
Koneista ja kalustosta	-341 100,17	-224 667,30
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>-8 485 246,27</b>	<b>-8 608 696,57</b>
<b>Muut kulut</b>		
<b>Kiinteistön muut hoitokulut</b>		
Hallinto	-1 141 999,69	-1 496 205,30
Käyttö ja huolto	-3 999 939,52	-3 969 615,06
Ulkoalueiden hoito	-326 780,22	-202 164,12
Siivous	-84 100,81	-90 355,25
Lämmitys	-5 859 551,10	-5 694 355,07
Vesi ja jätevesi	-3 274 451,42	-3 439 417,69
Sähkö ja kaasu	-1 021 500,82	-1 021 222,11
Jätehuolto	-805 615,15	-855 753,52
Vahinkovakuutukset	-335 367,60	-341 983,08
Vuokrat	-2 104 064,40	-2 251 187,73
Kiinteistövero	-1 348 806,94	-1 320 319,40
Korjaukset	-15 201 846,08	-8 936 116,35
Muut hoitokulut	-337 236,86	-390 139,50
<b>Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä</b>	<b>-35 841 260,61</b>	<b>-30 008 834,18</b>
<b>Luottotappiot</b>	<b>-261 510,70</b>	<b>-251 530,44</b>
<b>Myyntitappiot</b>	<b>-320 573,80</b>	<b>-273 811,37</b>

	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
<b>Muut kiinteistön kulut</b>		
Muut henkilöstökulut	-92 709,42	-86 245,56
Kustannusten korvaukset	-39 364,23	-39 582,57
Arvonlisäverot	-173 728,50	-156 242,02
<b>Muut kiinteistön kulut yhteensä</b>	<b>-626 375,95</b>	<b>-555 881,52</b>
<b>Muut kulut yhteensä</b>	<b>-36 729 147,26</b>	<b>-30 816 246,14</b>
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>6 546 211,60</b>	<b>15 834 988,63</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Muut korko- ja rahoitustuotot	1 426 500,11	388 485,86
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-3 495 851,95	-3 869 940,83
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-2 069 351,84</b>	<b>-3 481 454,97</b>
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>4 476 859,76</b>	<b>12 353 533,66</b>
<b>Tilinpäätössiirrot</b>		
Vapaaehtoisten varausten muutos	-4 478 803,41	-12 354 178,46
<b>Muut välittömät verot</b>	0,00	-25 946,03
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>-1 943,65</b>	<b>-26 590,83</b>

**JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY****TASE 31.12.2016**

<b>V A S T A A V A A</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
Aineettomat oikeudet	72 118,92	73 571,91
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>72 118,92</b>	<b>73 571,91</b>
<b>Ainelliset hyödykkeet</b>		
Maa ja vesialueet	9 945 622,88	9 437 258,18
Rakennukset ja rakennelmat	194 686 884,27	200 466 788,29
Koneet ja kalusto	1 023 300,50	674 001,89
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	8 210 050,95	7 023 105,45
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>213 865 858,60</b>	<b>217 601 153,81</b>
<b>Sijoitukset</b>		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	1 438 686,54	1 438 686,54
Osuudet omistusyhteisyriksissä	4 187 343,06	5 486 755,51
Muut osakkeet ja osuudet	3 472 612,02	2 893 836,81
Muut sijoitukset	3 000 000,00	3 000 000,00
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>12 098 641,62</b>	<b>12 819 278,86</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>226 036 619,14</b>	<b>230 494 004,58</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Pitkäaikaiset saamiset</b>		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2 599 391,35	2 713 513,08
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>2 599 391,35</b>	<b>2 713 513,08</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	19 502 403,34	12 028 939,97
Muut saamiset	974 767,13	896 620,05
Siirtosaamiset	1 404 643,36	17 877,33
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>21 881 813,83</b>	<b>12 943 437,35</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>		
Rahat ja pankkisaamiset	685 488,51	398 922,95
<b>Rahat ja pankkisaamiset yhteensä</b>	<b>685 488,51</b>	<b>398 922,95</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>25 166 693,69</b>	<b>16 055 873,38</b>
<b>V A S T A A V A A Y H T E E N S Ä</b>	<b>251 203 312,83</b>	<b>246 549 877,96</b>

**JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY****TASE 31.12.2016**

<b>VASTATTAVAA</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
<b>Osake-, osuus tai muu vastaava pääoma</b>		
Osake-, osuus, tai muu vastaava pääoma	1 385 120,56	1 385 120,56
<b>Osake-, osuus tai muu vastaava pääoma yht.</b>	<b>1 385 120,56</b>	<b>1 385 120,56</b>
<b>Muu oma pääoma</b>		
Rakennusrahasto	41 821,47	41 821,47
<b>Muu oma pääoma yhteensä</b>	<b>41 821,47</b>	<b>41 821,47</b>
<b>Edellisten tilikausien voitto (tappio)</b>		
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-29 902,43	-3 311,60
<b>Edellisten tilikausien voitto (tappio) yhteensä</b>	<b>-29 902,43</b>	<b>-3 311,60</b>
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>		
Tilikauden voitto (tappio)	-1 943,65	-26 590,83
<b>Tilikauden voitto (tappio) yhteensä</b>	<b>-1 943,65</b>	<b>-26 590,83</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>1 395 095,95</b>	<b>1 397 039,60</b>
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>		
<b>Vapaaehtoiset varaukset</b>		
Vapaaehtoiset varaukset	48 559 540,57	44 080 737,16
<b>Vapaaehtoiset varaukset yhteensä</b>	<b>48 559 540,57</b>	<b>44 080 737,16</b>
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ</b>	<b>48 559 540,57</b>	<b>44 080 737,16</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	184 044 544,64	181 131 289,31
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>184 044 544,64</b>	<b>181 131 289,31</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	10 918 050,42	14 873 663,59
Saadut ennakot	1 734 423,42	1 727 025,76
Ostovelat	2 038 495,17	1 020 059,42
Velat saman konsernin yrityksille	1 418 005,58	938 549,18
Muut velat	35 206,30	42 718,04
Siirtovelat	1 059 950,78	1 338 795,90
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>17 204 131,67</b>	<b>19 940 811,89</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>201 248 676,31</b>	<b>201 072 101,20</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>251 203 312,83</b>	<b>246 549 877,96</b>

# JVA OY

## RAHOITUSLASKELMA

Tilikausi 1.1.-31.12.2016

	2016	2015
<b>Liiketoiminnan rahavirta:</b>		
<b>Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä</b>	<b>4 476 859,76</b>	<b>12 353 533,66</b>
<b>Oikaisut:</b>		
Suunnitelman mukaiset poistot	8 485 246,27	8 608 696,57
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	0,00	0,00
Rahoitustuotot ja -kulut	2 069 351,84	3 481 454,97
Muut oikaisut	4 270 944,25	-3 902 308,90
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>19 302 402,12</b>	<b>20 541 376,30</b>
<b>Käyttöpääoman muutos</b>		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamistenmuutos (-lisäys, +vähennys)	-1 445 801,79	-89 557,70
Vaihto-omaisuuden muutos (-lisäys, +vähennys)	0,00	0,00
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (+lisäys, -vähennys)	1 218 932,95	1 221,29
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>19 075 533,28</b>	<b>20 453 039,89</b>
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-3 495 851,95	-3 869 940,83
Maksetut välittömät verot	0,00	-25 946,03
<b>Liiketoiminnan rahavirta ( A )</b>	<b>15 579 681,33</b>	<b>16 557 153,03</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-11 490 662,72	-9 695 321,51
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot/kulut	3 658 165,90	7 922 541,25
Myönnetyt lainat	114 121,73	114 121,73
Investoinnit muihin sijoituksiin	720 637,24	-2 556 869,84
Ennakkomaksut ja muut kesken er.hankinnat	-1 186 945,50	-1 450 690,32
Saadut osingot investoinneista	0,00	0,00
<b>Investointien rahavirta ( B )</b>	<b>-8 184 683,35</b>	<b>-5 666 218,69</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Lyhytaikaisten lainojen nostot	0,00	0,00
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	0,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen nostot	97 981 677,00	11 755 649,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-99 024 034,84	-18 576 019,19
Osakepääoma muutos	0,00	0,00
Edellisen tilikausien tuloksen muutos	0,00	0,00
Korkotuotot	1 426 500,11	388 485,86
Maksetut osingot ja muu voitonjako	0,00	0,00
Maksetut konserniavustukset	0,00	0,00
<b>Rahoituksen rahavirta ( C )</b>	<b>384 142,27</b>	<b>-6 431 884,33</b>
<b>Rahavarojen muutos (+lisäys, -vähennys) ( A + B + C )</b>	<b>7 779 140,25</b>	<b>4 459 050,01</b>
Rahavarat tilikauden alussa (-)	-12 384 147,98	-7 925 097,97
Rahavarat tilikauden lopussa (+)	20 163 288,23	12 384 147,98
<b>Rahavarojen muutos (+lisäys, -vähennys)</b>	<b>7 779 140,25</b>	<b>4 459 050,01</b>

# JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY

## KONSERNIN TULOSLASKELMA 31.12.2016

	2016	2015
<b>LIKEVAIHTO</b>		
Vuokrat	47 389 837,16	47 426 740,56
Käyttökorvaukset	696 418,56	661 074,04
<b>LIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>48 086 255,72</b>	<b>48 087 814,60</b>
<b>Muut kiinteistön tuotot</b>		
Muut kiinteistön tuotot	5 340 871,89	8 946 544,13
<b>Muut kiinteistön tuotot yhteensä</b>	<b>5 340 871,89</b>	<b>8 946 544,13</b>
<b>Henkilöstökulut</b>		
<b>Palkat ja palkkiot</b>		
Palkat ja palkkiot	-1 285 977,94	-1 289 319,19
Sosiaaliset palkat	27 843,72	-36 618,29
<b>Palkat ja palkkiot yhteensä</b>	<b>-1 258 134,22</b>	<b>-1 325 937,48</b>
<b>Henkilösivukulut</b>		
Muut henkilösivukulut	-310 502,01	-306 347,49
<b>Henkilösivukulut yhteensä</b>	<b>-310 502,01</b>	<b>-306 347,49</b>
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>-1 568 636,23</b>	<b>-1 632 284,97</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
<b>Poistot</b>		
Aineettomista oikeuksista	-32 192,59	-31 246,42
Rakennuksista ja rakennelmistä	-8 295 030,30	-8 577 208,10
Koneista ja kalustosta	-342 049,65	-226 622,92
Muista pitkävaikutteisista menoista	0,00	0,00
<b>Poistot yhteensä</b>	<b>-8 669 272,54</b>	<b>-8 835 077,44</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>-8 669 272,54</b>	<b>-8 835 077,44</b>
<b>Muut kulut</b>		
<b>Kiinteistön muut hoitokulut</b>		
Hallinto	-1 166 242,03	-1 515 926,86
Käyttö ja huolto	-4 074 940,18	-4 042 151,60
Ulkoalueiden hoito	-335 230,06	-206 362,95
Siivous	-84 964,99	-91 097,35
Lämmitys	-6 002 056,13	-5 824 894,82
Vesi ja jätevesi	-3 337 289,90	-3 503 626,14
Sähkö ja kaasu	-1 042 630,53	-1 039 843,23
Jätehuolto	-826 271,16	-877 107,90
Vahinkovakuutukset	-347 394,14	-353 566,36
Vuokrat	-1 504 945,46	-1 711 351,29
Kiinteistövero	-1 375 051,43	-1 345 077,21
Korjaukset	-15 255 852,18	-8 977 283,72
Muut hoitokulut	-339 271,54	-395 416,88
<b>Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä</b>	<b>-35 692 139,73</b>	<b>-29 883 706,31</b>
<b>Luottotappiot</b>		



	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-261 795,11	-252 203,87
<b>Luottotappiot yhteensä</b>	<b>-261 795,11</b>	<b>-252 203,87</b>
<b>Muut kiinteistön kulut</b>		
Muut kiinteistön kulut	-320 573,80	-273 811,37
Muut henkilöstökulut	-92 709,42	-86 682,46
Kustannusten korvaukset	-39 364,23	-39 582,57
Arvonlisäverot	-173 728,50	-156 242,02
<b>Muut kiinteistön kulut yhteensä</b>	<b>-626 375,95</b>	<b>-556 318,42</b>
<b>Muut kulut yhteensä</b>	<b>-36 580 310,79</b>	<b>-30 692 228,60</b>
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>6 608 908,05</b>	<b>15 874 767,72</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
<b>Muut korko- ja rahoitustuotot</b>		
Korkotuotot	1 419 711,83	263 135,71
Muut rahoitustuotot	83 360,95	87 475,22
<b>Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>1 503 072,78</b>	<b>350 610,93</b>
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>		
Korkokulut	-1 958 009,25	-3 757 559,79
Muut rahoituskulut	-1 545 707,61	-128 906,55
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-3 503 716,86</b>	<b>-3 886 466,34</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-2 000 644,08</b>	<b>-3 535 855,41</b>
<b>Satunnaiset erät</b>		
<b>Satunnaiset erät yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>4 608 263,97</b>	<b>12 338 912,31</b>
<b>Tilinpäätössiirrot</b>		
<b>Tilinpäätössiirrot yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Muut välittömät verot	0,00	-25 946,03
Laskennalliset verot	-925 253,43	-2 474 741,62
<b>Muut välittömät verot</b>	<b>-925 253,43</b>	<b>-2 500 687,65</b>
<b>Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta</b>	<b>-0,07</b>	<b>-1,79</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>3 683 010,47</b>	<b>9 838 222,87</b>

**JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY**

**KONSERNITASE 31.12.2016**

<b>V A S T A A V A A</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
Aineettomat oikeudet	72 118,92	73 571,91
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>72 118,92</b>	<b>73 571,91</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa ja vesialueet	10 257 313,73	9 748 949,03
Rakennukset ja rakennelmat	200 456 474,09	206 418 928,02
Koneet ja kalusto	1 027 691,00	679 868,75
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	8 210 050,95	7 023 105,45
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>219 951 529,77</b>	<b>223 870 851,25</b>
<b>Sijoitukset</b>		
Osuudet omistusyhteisyyksissä	4 187 343,06	5 486 755,51
Muut osakkeet ja osuudet	3 472 948,40	2 894 173,19
Muut saamiset	3 000 000,00	3 000 000,00
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>10 660 291,46</b>	<b>11 380 928,70</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>230 683 940,15</b>	<b>235 325 351,86</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Saamiset</b>		
Laskennallinen alatili/Konsernitili	19 477 799,72	11 985 225,03
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	27 218,32	46 066,33
Siirtosaamiset	1 411 284,71	13 587,97
Muut saamiset	977 006,06	898 200,67
Ennakkomaksut	3 178,19	7 806,75
<b>Saamiset yhteensä</b>	<b>21 896 487,00</b>	<b>12 950 886,75</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>		
Rahat ja pankkisaamiset	1 219 386,08	816 331,59
<b>Rahat ja pankkisaamiset yhteensä</b>	<b>1 219 386,08</b>	<b>816 331,59</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>23 115 873,08</b>	<b>13 767 218,34</b>
<b>V A S T A A V A A Y H T E E N S Ä</b>	<b><u>253 799 813,23</u></b>	<b><u>249 092 570,20</u></b>

**JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY**
**KONSERNITASE 31.12.2016**

<b>VASTATTAVAA</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
<b>Osake-, osuus tai muu vastaava pääoma</b>		
Osake-, osuus, tai muu vastaava pääoma	1 385 120,56	1 385 120,56
<b>Osake-, osuus tai muu vastaava pääoma yhteensä</b>	<b>1 385 120,56</b>	<b>1 385 120,56</b>
<b>Muu oma pääoma</b>		
Rakennusrahasto	41 821,47	41 821,47
<b>Muu oma pääoma yhteensä</b>	<b>41 821,47</b>	<b>41 821,47</b>
<b>Edellisten tilikausien voitto (tappio)</b>		
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	35 443 574,83	25 605 351,96
<b>Edellisten tilikausien voitto (tappio) yhteensä</b>	<b>35 443 574,83</b>	<b>25 605 351,96</b>
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>3 683 010,47</b>	<b>9 838 222,87</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>40 553 527,33</b>	<b>36 870 516,86</b>
<b>VÄHEMMISTÖOSUUS</b>	<b>669 624,65</b>	<b>669 624,58</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	185 443 020,79	182 629 655,75
Laskennallinen verovelka	9 803 743,18	8 878 489,75
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>195 246 763,97</b>	<b>191 508 145,50</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	11 004 922,80	14 953 463,55
Saadut vuokraennakot	1 736 617,50	1 728 782,15
Ostovelat	2 066 667,01	1 025 716,75
Velat saman konsernin yrityksille	1 426 245,56	953 571,68
Muut velat	35 206,30	42 718,04
Siirtovelat	1 060 238,11	1 340 031,09
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>17 329 897,28</b>	<b>20 044 283,26</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>212 576 661,25</b>	<b>211 552 428,76</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>253 799 813,23</b>	<b>249 092 570,20</b>

## Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy konsernin

### RAHOITUSLASKELMA

Tilikaudelta 1.1.-31.12.2016

	2016	2015
<b>Liiketoiminnan rahavirta:</b>		
<b>Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä</b>	<b>4 608 263,97</b>	<b>12 338 912,31</b>
<b>Oikaisut:</b>		
Suunnitelman mukaiset poistot	8 669 272,54	8 835 077,44
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	0,00	0,00
Rahoitustuotot ja -kulut	2 000 644,08	3 535 855,41
Muut oikaisut	4 270 944,25	-3 902 308,90
<b>Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta</b>	<b>19 549 124,84</b>	<b>20 807 536,26</b>
<b>Käyttöpääoman muutos</b>		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamistenmuutos (-lisäys, +vähennys)	-1 453 025,56	-88 067,66
Vaihto-omaisuuden muutos (-lisäys, +vähennys)	0,00	0,00
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (+lisäys, -vähennys)	1 234 154,77	-1 113,33
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>19 330 254,05</b>	<b>20 718 355,27</b>
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-3 503 716,86	-3 886 466,34
Maksetut välittömät verot	0,00	-25 946,03
<b>Liiketoiminnan rahavirta ( A )</b>	<b>15 826 537,19</b>	<b>16 805 942,90</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-11 490 662,72	-9 695 321,51
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	3 658 165,90	7 922 541,25
Myönnettyt lainat	0,00	0,00
Investoinnit / myynnit muihin sijoituksiin	720 637,24	-2 556 979,94
Tytäryrityksen hankinta	0,00	0,00
Tytäryhtiöosakkeiden myynti	0,00	110,10
Vähemmistöosuus	0,00	0,00
Ennakkomaksut ja muut kesken er.hankinnat	-1 186 945,50	-1 450 690,32
Saadut osingot investoinneista	0,00	0,00
<b>Investointien rahavirta ( B )</b>	<b>-8 298 805,08</b>	<b>-5 780 340,42</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Lyhytaikaisten lainojen nostot	0,00	0,00
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	0,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen nostot	97 981 677,00	11 755 649,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-99 116 852,71	-18 671 510,41
Osakepääoma muutos	0,00	0,00
Vapaiden rahastojen muutos	0,00	44 437,84
Edellisen tilikauden tuloksen muutos	0,00	0,00
Korkotuotot	1 503 072,78	350 610,93
Maksetut osingot ja muu voitonjako	0,00	0,00
Maksetut konserniavustukset	0,00	0,00
<b>Rahoituksen rahavirta ( C )</b>	<b>367 897,07</b>	<b>-6 520 812,64</b>
<b>Rahavarojen muutos (+lisäys, -vähennys) ( A + B + C )</b>	<b>7 895 629,18</b>	<b>4 504 789,84</b>
Rahavarat tilikauden alussa	-12 801 556,62	-8 296 766,78
Rahavarat tilikauden lopussa	20 697 185,80	12 801 556,62
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>7 895 629,18</b>	<b>4 504 789,84</b>

## JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY (JVA)

### LIITETIEDOT

Konsernitilinpäätökseen sisältyvät emoyhtiö Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy sekä tytäryhtiöt Asunto Oy Jyväskylän mlk:n Jokileinikki (100 %), As Oy Jyväskylän Alasintie 3 (100%), As Oy Jyväskylän Mutkaperä 16-18 (100%), As Oy Jyväskylän Noukanniementie 4 (96,26%), Asunto Oy Tuulenkyliä (51,52%) sekä Asunto Oy Jyväskylän mlk:n Norolankuja 1 (100%).

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä.

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 jaksotusperiaatteet 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 JVA:n hallituksen hyväksymän poistosuunnitelman mukaisen poistot noudattaen EVL-poistoja

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

	Konserni 2016	Konserni 2015	JVA 2016	JVA 2015
Rakennukset	8 294 503,42	8 577 208,10	8 111 953,51	8 352 782,85
Kalusto	342 576,53	226 622,92	341 100,17	224 667,30
Muista pitkävaikutteisista menoista	0,00	0,00	0,00	0,00
Poistot aineettomista oikeuksista	32 192,59	31 246,42	32 192,59	31 246,42
<b>Poistot yhteensä</b>	<b>8 669 272,54</b>	<b>8 835 077,44</b>	<b>8 485 246,27</b>	<b>8 608 696,57</b>

### Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Pysyvien vastaavien erittely	Konserni 2016	JVA 2016
<b>Atk-ohjelmat</b>		
Atk-ohjelmat tilikauden alussa	73 571,91	73 571,91
lisäys	30 739,60	30 739,60
poisto	-32 192,59	-32 192,59
<b>Tasearvo tilikauden lopussa</b>	<b>72 118,92</b>	<b>72 118,92</b>
<b>Kiinteistöjen liittymismaksut</b>		
Kiint. liittymismaksut tilikauden alussa	1 233 693,73	1 017 436,24
siirrot erien välillä	258 633,25	258 633,25
vähennys	-78 661,83	-78 661,83
<b>Tasearvo tilikauden lopussa</b>	<b>1 413 665,15</b>	<b>1 197 407,66</b>

	<b>Konserni 2016</b>	<b>JVA 2016</b>
<b>Kiinteistöjen vuokraoikeudet</b>		
Kiint.vuokraoikeudet tilikauden alussa	3 744 088,96	3 744 088,96
vähennys	-48 885,18	-48 885,18
<b>Tasearvo tilikauden lopussa</b>	<b>3 695 203,78</b>	<b>3 695 203,78</b>
<b>Tontit</b>		
Tontit tilikauden alussa	4 771 166,34	4 675 732,98
lisäys	505 441,44	505 441,44
siirrot erien välillä	0,00	0,00
vähennys	-128 162,98	-128 162,98
<b>Tasearvo tilikauden lopussa</b>	<b>5 148 444,80</b>	<b>5 053 011,44</b>
<b>Rakennukset</b>		
Rakennukset tilikauden alussa	206 418 928,02	200 466 788,29
lisäys	0,00	0,00
siirrot erien välillä	8 776 543,76	8 776 543,76
vähennykset	-6 444 494,27	-6 444 494,27
poisto	-8 294 503,42	-8 111 953,51
<b>Tasearvo tilikauden lopussa</b>	<b>200 456 474,09</b>	<b>194 686 884,27</b>
<b>Koneet ja kalusto</b>		
Koneet ja kalusto tilikauden alussa	679 868,75	674 001,89
siirrot erien välillä	695 000,00	695 000,00
vähennys	-4 601,22	-4 601,22
poisto	-342 576,53	-341 100,17
<b>Tasearvo tilikauden lopussa</b>	<b>1 027 691,00</b>	<b>1 023 300,50</b>
<b>Keskeneräiset hankkeet</b>		
Keskeneräiset hankkeet tilikauden alussa	7 023 105,45	7 023 105,45
lisäys	10 917 122,51	10 917 122,51
siirrot erien välillä	-9 730 177,01	-9 730 177,01
<b>Tasearvo tilikauden lopussa</b>	<b>8 210 050,95</b>	<b>8 210 050,95</b>
<b>Osakkeet ja osuudet/konserni</b>		
Osakkeet ja osuudet tilikauden alussa		1 438 686,54
vähennys		0,00
<b>Tasearvo tilikauden lopussa</b>		<b>1 438 686,54</b>
<b>Osakkuusyhteisöosakkeet</b>		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä tilikauden alussa	5 486 755,51	5 486 755,51
vähennys	-410 018,88	-410 018,88
siirrot erien välillä	-889 393,57	-889 393,57
<b>Tasearvo tilikauden lopussa</b>	<b>4 187 343,06</b>	<b>4 187 343,06</b>
<b>Muut osakkeet ja osuudet</b>		
Muut osakkeet ja osuudet tilikauden alussa	2 894 173,19	2 893 836,81
vähennys	-310 618,36	-310 618,36
siirrot erien välillä	889 393,57	889 393,57
<b>Tasearvo tilikauden lopussa</b>	<b>3 472 948,40</b>	<b>3 472 612,02</b>

## Vaihtuvien vastaavien erittely

Saamiset samalta konsernilta	Konserni 2016	Konserni 2015	JVA 2016	JVA 2015
Jyväskylä-Neuvonta / viitteet tilikauden lopussa	7 019,59	4 691,53	7 019,59	4 691,53
Jyväskylän kaupunki	3 485,02	2 351,39	870,32	0,00
Total Kiinteistöpalvelut Oy	0,00	0,00	0,00	0,00
Jyväskylän Energia, v. 2017 laskut	1 895,45	10 610,89	1 895,45	10 610,89
Tampuuri, laskusaatavat Jyväskylän kaupungilta	14 818,26	28 412,52	14 818,26	28 412,52
As Oy Jyväskylän Alasintie 3			126 388,90	136 111,12
As Oy Jyväskylän Noukanniementie 4			1 419 294,10	1 468 235,28
As Oy Jyväskylän Mutkaperä 16-18			1 053 708,35	1 109 166,68
<b>Yhteensä</b>	<b>27 218,32</b>	<b>46 066,33</b>	<b>2 623 994,97</b>	<b>2 757 228,02</b>

## Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Oma pääoma	Konserni 2016	Konserni 2015	JVA 2016	JVA 2015
<b>Sidottu oma pääoma</b>				
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
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>	<b>1 426 942,03</b>	<b>1 426 942,03</b>	<b>1 426 942,03</b>	<b>1 426 942,03</b>
<b>Vapaa oma pääoma</b>				
Edellisten tilikausien voitto/tappio	35 443 574,83	25 605 351,96	-29 902,43	-3 311,60
Tilikauden voitto/tappio	3 683 010,47	9 872 377,56	-1 943,65	-26 590,83
<b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>	<b>39 126 585,30</b>	<b>35 477 729,52</b>	<b>-31 846,08</b>	<b>-29 902,43</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>40 553 527,33</b>	<b>36 904 671,55</b>	<b>1 395 095,95</b>	<b>1 397 039,60</b>

## Varaukset

	2015	2016	Yhteensä
Konserniyhtiöiden asuintalovaraus	16 067 392,56	32 951 323,33	49 018 715,89

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

Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät velat	Konserni 2016	Konserni 2015	JVA 2016	JVA 2015
Valtiokonttorin lainat	0,00	53 291 154,88	0,00	53 291 154,88
Kuntarahoituksen laina	123 604 365,00	65 063 103,00	123 604 365,00	65 063 103,00
Pankkien lainat	17 200 944,53	18 966 009,15	16 229 972,38	17 890 747,24
<b>Yhteensä</b>	<b>140 805 309,53</b>	<b>137 320 267,03</b>	<b>139 834 337,38</b>	<b>136 245 005,12</b>

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät	Konserni 2016	Konserni 2015	JVA 2016	JVA 2015
Korkojaksotus	253 494,48	960 498,05	253 493,69	959 499,15
Lomapalkkajaksotus	279 051,12	302 248,35	279 051,12	302 248,35
Muut siirtovelat	527 692,51	77 284,69	527 405,97	77 048,40
<b>Yhteensä</b>	<b>1 060 238,11</b>	<b>1 340 031,09</b>	<b>1 059 950,78</b>	<b>1 338 795,90</b>

<b>Velat saman konsernin yrityksiltä</b>	<b>Konserni 2016</b>	<b>Konserni 2015</b>	<b>JVA 2016</b>	<b>JVA 2015</b>
Jyväskylän Energia	603 215,04	506 751,95	597 475,62	501 463,81
Jyväskylän kaupunki, Talouskeskus	604 167,01	158 509,70	604 162,27	158 509,70
Jyväskylän kaupunki	84 790,55	150 863,68	82 294,73	148 416,07
Jyväskylän kaupunki, asuntotoimi	124 008,31	124 407,77	124 008,31	124 407,77
Total Kiinteistöpalvelut Oy	9 096,65	3 230,82	9 096,65	3 230,82
Altek aluetekniikka	868,00	2 008,31	868,00	2 008,31
K-S Pelastuslaitos	100,00	100,00	100,00	100,00
Sulun Kiinteistöhoito Oy	0,00	7 286,75	0,00	7 286,75
As Oy Jyväskylän Noukanniementie 4	0,00	412,70	0,00	412,70
<b>Yhteensä</b>	<b>1 426 245,56</b>	<b>953 571,68</b>	<b>1 418 005,58</b>	<b>945 835,93</b>

<b>Vakuudet ja vastuusitoumukset</b>	<b>Konserni 2016</b>	<b>Konserni 2015</b>	<b>JVA 2016</b>	<b>JVA 2015</b>
--------------------------------------	--------------------------	--------------------------	---------------------	---------------------

Kiinteistökiinnitykset vuokratontteihin	104 460 144,35	109 729 955,35	102 527 715,35	105 833 115,35
Kiinteistökiinnitykset omiin tontteihin	61 756 869,32	50 982 792,32	59 570 240,32	50 196 163,32
<b>Kiinteistökiinnitykset yhteensä</b>	<b>166 217 013,67</b>	<b>160 712 747,67</b>	<b>162 097 955,67</b>	<b>156 029 278,67</b>

<b>Osakepanttaukset</b>	<b>197 151,91</b>	<b>418 341,06</b>	<b>197 151,91</b>	<b>418 341,06</b>
-------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

<b>Konsernilta saadut omavelkaiset takaukset</b>	<b>176 267 594,67</b>	<b>146 029 829,74</b>	<b>174 859 833,34</b>	<b>144 542 268,45</b>
--	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

<b>Vakuudet ja vastuusitoumukset yhteensä</b>	<b>342 681 760,25</b>	<b>307 160 918,47</b>	<b>337 154 940,92</b>	<b>300 989 888,18</b>
---	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

<b>Lainat 31.12.</b>	<b>196 447 943,59</b>	<b>197 583 119,30</b>	<b>194 962 595,06</b>	<b>196 004 952,90</b>
----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

#### Arvonlisäveron tarkistusvastuu, kiinteistöinvestoinnit

##### 10 vuoden tarkistuskausi

	<b>JVA Valm. 2010</b>	<b>JVA Valm. 2012</b>	<b>JVA Valm. 2016</b>	<b>JVA Keskenener. 2016</b>
Kiinteistöinvestoinnin alv	633 087	993 163	3 659 977	579 303
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	63 309	99 316	365 998	57 930
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	4	6	9	10
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.	253 235	595 898	3 293 979	579 303

Tarkistusvastuu 31.12.2015				3 571 205
----------------------------	--	--	--	-----------

Tarkistusvastuu 31.12.2016				4 722 415
----------------------------	--	--	--	-----------

Muutos				1 151 210
--------	--	--	--	-----------

#### Leasingvuokrasopimukset (seuraavalla tilikaudella ja myöhemmin maksettavat)

<b>Laite</b>	<b>Seuraavan tilikauden leasingmaksut</b>	<b>Myöhemmin maksettavat leasingmaksut</b>
Pohjola Pankki Oyj / Opel Corsa	3 335,99	5 838,00
Siemens Financial Services AB / Toshiba laitteet	4 017,00	7 210,55



## Koronvaihtosopimukset

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

<b>Koronvaihtosopimus</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
OTC Koronvaihtosopimus 1619325/2249613		
Pääoma	87 000 000,00	90 000 000,00
Sopimuksen markkina-arvo	-2 971 919,00	26 327,00
Keskikorko suojaus huomioiden	1,47 %	1,85 %

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

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

Koronvaihtosopimus on tehnyt suojaustarkoituksessa tasaamaan korkovaihtelua. Korkoanalyysin mukaan termiiniikäyriä 1 % yksikköä nop korkojen nousu nostaisi korkokuluja vuoden 2017 tasolla vuotuisesti noin 650 000 euroa.

## Muut vastuut

Yhtiöllä on yhtiön toimitilaan kohdistuva 483 558 euron suuruinen vuokravastuu.

<b>Tilintarkastajan palkkiot</b>	<b>JVA 2016</b>	<b>JVA 2015</b>
KHT-yhteisö		
Tilintarkastus	10 631,84	9 093,54
<b>Yhteensä</b>	<b>10 631,84</b>	<b>9 093,54</b>

<b>Henkilöstö ja toimielinten jäsenet</b>	<b>JVA 2016</b>	<b>JVA 2015</b>
<b>Henkilöstön keskimääräinen luku tilikauden aikana</b>		
Toimitusjohtaja	1	1
Toimihenkilöt	30	29
<b>Yhteensä</b>	<b>31</b>	<b>30</b>

## Toimitusjohtajan ja hallitusten jäsenten palkkiot ja sivukulut

Toimitusjohtaja	147 146,97	147 570,32
Hallitus	53 100,00	52 765,15

## Omistukset muissa yrityksissä

Tytär- ja osakkuusyrietykset, kotipaikka Jyväskylä

<b>Tytäryhtiöosakkeet</b>	<b>%- osuus</b>	<b>Oma pääoma euroina</b>	<b>Tilikauden voitto-/tappio</b>	<b>Osakkeen hankintameno</b>
Asunto Oy Jyväskylän mlk:n Jokileinikki	100	8 500,00	0,00	8 636,00
Asunto Oy Tuulenkyliä	51,52	1 381 039,01	0,15	682 842,64
As Oy Jyväskylän Noukanniementie 4	96,26	2 592,00	0,00	2 831,90
As Oy Jyväskylän Mutkaperä 16-18	100	4 030,00	0,00	4 380,00
As Oy Jyväskylän Alasintie 3	100	3 000,00	0,00	3 350,00
Asunto Oy Jyväskylän mlk:n Norolankuja 1	100	267 176,68	0,00	736 646,00
<b>Yhteensä</b>		<b>1 666 337,69</b>	<b>0,15</b>	<b>1 438 686,54</b>

Osakkuusyhtiöt	%- osuus	Oma pääoma euroina	Tilikauden voitto-/tappio	Osakkeen hankintameno
As Oy Vastatuuli	41	2 058 221,34	7 034,47	846 974,70
As Oy Muurarimäki	25	953 611,42	0,00	216 867,08
As Oy Saratie 6*	21	761 208,10	340,13	159 420,70
As Oy Jyv. Puolukankukka	21	918 088,38	-1 622,38	193 518,65
Halssilan Huolto Oy	35	17 152,60	-1 938,73	598,61
Sulun Kiinteistöhoito Oy	29	928 852,35	174 176,41	1 026,39
Kiint.Oy Jklm Palokunnanmäen Autoparkki	35	7 801 179,34	-11 947,53	2 768 936,93
<b>Yhteensä</b>		<b>13 438 313,53</b>	<b>166 042,37</b>	<b>4 187 343,06</b>

\* Vuoden 2015 tilinpäätöksen mukaan

### Käytetyt kirjanpitokirjat

#### Tallenteella ja verkkolevyllä

- \* Päiväkirja
- \* Pääkirja
- \* Tuloslaskelma ja tase
- \* Tase-erittelyt
- \* Tasekirja
- \* Vuokrareskontran tase-erittely, atk-tuloste
- \* Maksusitoumukset, atk-tuloste
- \* Liitetietotositteet

#### Luettelo käytetyistä tositelajeista

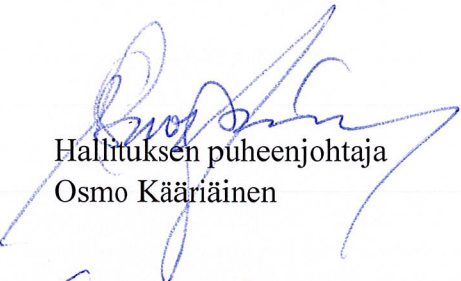
Tositteet:	Tositelaji:	Tositenumerot:
Keski-Suomen Osuuspankki	B3	40000-40262
Nordea Pankki Oyj	B1	10000-10249
Danske Bank Oyj	B2	30000-30038
Handelsbanken Oyj	BH	41000-41003
POP	PO	42000-42003
Palkat	PA	250000000-250000016
Muistiot	SA	110000000-110000568
Ostoreskontra Basware	KR	210000000-210043781
Konekielinen yhteys Tampuuri-vuokrareskontra	L3	820000000-820000088
Pandia -lainat	L6	850000000-850000060
Peruutustositteet	PE	1000000-1000012
Toimittajan maksut	KZ	230000000-230043457
Pääkirjatilin tasaus (kuittaustosite)	ST	390000000-390000140
Toimittajat tasaus (kuittaustosite)	KT	240000000-240000005

#### EMOYHTIÖ:


Jyväskylän kaupunki 100 %  
 Konsernin tilinpäätöstiedot saatavilla osoitteesta:  
 Jyväskylän kaupungin talous- ja hankintapalvelukeskus,  
 Heikinkatu 3  
 40100 Jyväskylä

## HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN ALLEKIRJOITUKSET


Jyväskylässä 21.2.2017



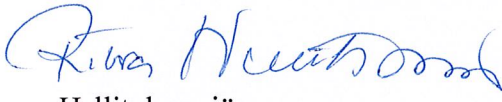
Hallituksen puheenjohtaja  
Osmo Kääriäinen




Hallituksen jäsen  
Eeva-Kaisa Rouhiainen




Hallituksen jäsen  
Antero Raninen



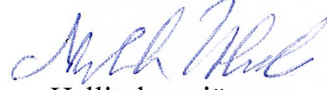
Hallituksen jäsen  
Ritva Nuutinen



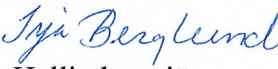
Hallituksen jäsen  
Panu Piirtola




Hallituksen jäsen  
Paula Rastas



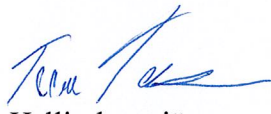
Hallituksen jäsen  
Markku Ikkala



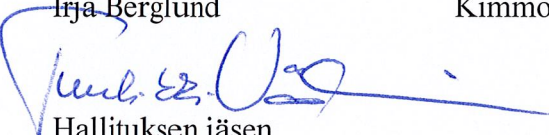
Hallituksen jäsen  
Irja Berglund



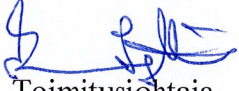
Hallituksen jäsen  
Kimmo Ahonen



Hallituksen jäsen  
Teemu Torssonen



Hallituksen jäsen  
Tuulikki Väliniemi



Toimitusjohtaja  
Timo Hyttinen

## TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Jyväskylässä 13.3.2017



BDO Oy  
Jarmo Lohi  
KHT, JHTT

## 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.-31.12.2016. 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. Käsityksemme 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. Virheellisyksiä 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 lausuntonne. 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. Vastamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta 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 toimintakertomukseen sisältyvän informaation. Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä 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.

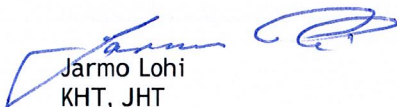
Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

### Muut lausunnot

Puollamme vastuuvapauden myöntämistä hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Jyväskylässä 13. maaliskuuta 2017

Finnpartners BDO Oy, tilintarkastusyhteisö



Jarmo Lohi  
KHT, JHT