



# HELSINGIN YLIOPISTON YLIOPPILASKUNTA KIINTEISTÖTALOUS

## TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2020

---

<b>Toimintakertomus</b> .....	<b>1</b>
Rahoitus .....	3
Investoinnit .....	3
Riskit ja epävarmuustekijät .....	3
Henkilöstö .....	4
Johto, hallinto ja tilintarkastajat.....	4
Vastuullinen toiminta.....	6
Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja kehitysnäkymät .....	6
Voitonjakoesitys .....	6
<b>Tilinpäätös</b> .....	<b>7</b>
Tuloslaskelma .....	7
Tase .....	8
Rahoituslaskelma .....	10
Liitetiedot.....	11

## Toimintakertomus

HYYn kiinteistötalous harjoittaa kiinteistösijoitustoimintaa ja arvopaperisijoitustoimintaa (arvopaperisalkku ja venture-sijoitukset). Toimintaa harjoitetaan markkinointinimellä Ylva (aikaisemmin HYY Kiinteistöt).

Kiinteistötalouden vuokraustoiminta on pitkäjänteistä ja vastuullista sijoittamista kiinteistöihin sekä niiden vuokrausta ja ylläpitämistä.

HYYn kiinteistötalouden suoraan omistamat kiinteistöt sijaitsevat Helsingin ydinkeskustassa (Kaivopiha) ja Kampissa (Leppäsuu), Tuusulan rantatiellä ja Jollaksessa.

Sijoitustoiminnassa HYYn kiinteistötalous toimii vastuullisena ja pitkäjänteisenä sijoittajana.

HYYn kiinteistötaloudella on viisi tytäryhtiötä: Ylva Palvelut Oy, Kiinteistö Oy Leppätalo, Kiinteistö Oy Kaivokatu 12, Ylva Helsinki Oy ja Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra. HYYn kiinteistötalous tytäryhtiöineen ja Ylva Palvelut Oy yhdessä muodostavat Ylvan. HYYn kiinteistötalous on konsernin emoyhteisö.

## Toiminta tilikaudella

Tilikauden tapahtumia olivat Vanhan ylioppilastalon saneeraus ja Kaivopihan uudistusprojektin maanpäällisten osien rakennustöiden valmistuminen, maan alla olevat osat olivat tilikauden lopussa vielä kesken. Myös merkittävä energiatehokkuutta parantava hanke Kiinteistötalouden omistamissa kiinteistöissä Kaivopihalla ja Leppäsuolla lähes valmistui vuoden loppuun mennessä.

Keskustakiinteistöissä merkittävän hotellihankkeen edistäminen jatkui Uuden Ylioppilastalon ja Kaivokatu 12:n tiloissa. Tilikaudella projektin osalta vietiin eteenpäin suunnittelua ja toteutettiin valmistelevia rakennustöitä mm. sisäosien kevytpurkujen sekä julkisivutöiden osalta.

Hakaniemessä tytäryhtiön Kiinteistö Oy Helsingin Lyyran Lyyra-projektin tammikuussa alkaneet rakennusten purkutyöt saatiin päätökseen ja maanrakennustyöt edistyivät suunnitellusti.

Joulukuussa saatiin päätökseen HYYn kiinteistötalouden omistamien, Keravalla, Järvenpäässä, Vantaalla ja Helsingissä sijaitsevien, asuintonttien myynti. Kauppahinta oli 22,4 miljoonaa euroa, ja tästä kirjattiin 6,1 miljoonan euron myyntivoitto.

Kiinteistöjen keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste oli vuoden aikana 95,5 % (2019: 95,9 %).

Yhteisö on sijoittanut noteerattuihin arvopapereihin, osakkeisiin ja korkoinstrumentteihin (arvopaperisalkku); niiden kirjauksissa sovelletaan käyvän arvon periaatetta. Lisäksi yhteisö teki tilikaudella vähäisiä venture-sijoituksia. Venture-sijoitukset koostuvat omistuksesta ResQ Club Oy -yhtiössä.

Vuoden 2020 lopussa arvopaperisalkun kirjanpitoarvo/markkina-arvo oli 10,7 milj. euroa. Arvopaperisalkusta lunastettiin 7 milj. euroa helmikuussa. Suhteessa vuoden

2019 lopun tilanteeseen arvopaperisalkun vuoden 2020 laskennallinen arvomuutos oli 970 tuhatta euroa ja laskennallinen tuotto oli 5,8% (2019: 29,2 %).

## Liikevaihto ja tulos

HYYn kiinteistötalouden vuokraustoiminnan liikevaihto vuonna 2020 oli 16,5 milj. euroa (2019: 20,5 milj. euroa), laskua edelliseen vuoteen verrattuna 20 %.

Vuokraustoiminnan liikevoitto oli 10,7 milj. euro (2019: 8,6 milj. euroa), josta 6,1 miljoonaa euroa syntyi liiketoiminnan muihin tuottoihin kirjatusta asuintonttien myyntivoitosta. Ilman myynnistä syntynyttä voittoa liikevoitto olisi laskenut selvästi. Tähän vaikutti erityisesti vuoden 2019 lopulla KOy Kaivokatu 12:ssa ja keskustakiinteistöissä alkaneiden saneerausten takia osittain tyhjenneet tilat. Vähäisemmässä määrin tulokseen ja liikevaihtoon vaikuttivat myös koronapandemian vuokralaisten liiketoimintoihin aiheuttamien haasteiden takia myönnetty vuokranalennukset.

Vuokraustoiminnan nettorahoituskulut olivat 1,6 milj. euroa.

Yhteenveto vuokraustoiminnan taloudellisista tunnusluvuista:

Vuosi	2020	2019	2018
Vuokraustoiminnan liikevaihto, milj. €	16,5	20,5	17,6
Vuokraustoiminnan liikevoitto, milj. €	10,7	8,6	6,7
Vuokraustoiminnan liikevoitto/liikevaihto, %	64,9	41,7	38,0
Vuokraustoiminnan oman pääoman tuotto, %	8,3	23,5	20,8
Vuokraustoiminnan omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin, %	16,4	20,0	17,9

Yllä olevassa taulukossa oman pääoman tuotto prosentti on esitetty ilman tonttisalkusta saatua myyntivoittoa. Tonttisalkun myyntivoitto kuitenkin sisältyy liikevoittoprosenttiin. Ylläolevat luvut on laskettu tasearvoista eivätkä ne huomioi kiinteistöjen markkina-arvoja.

Arvopaperisalkun nettomyyntituotot olivat 0,5 milj. euroa (2019: 0,1 milj. euroa).

Käyvän arvon muutosta kirjattiin +0,4 milj. euroa (2019: +4,5 milj. euroa).

Arvopapereiden muut rahoitustuotot olivat 0,1 milj. euroa ja arvopaperisijoitustoiminnan muut kulut 0,1 milj. euroa.

Tytäryhtiöosinkoja kirjattiin 0,9 milj. euroa.

## Rahoitus

Liiketoiminnan rahavirta oli 12,4 milj. euroa alijäämäinen (2019: 14,4 milj. euroa ylijäämäinen). Investointien rahavirta oli 17,8 milj. euroa ylijäämäinen (2019: 4,6 milj. euroa alijäämäinen). Rahoituksen rahavirta oli 15,3 milj. euroa ylijäämäinen (2019: 9,7 milj. euroa alijäämäinen). Voitonjakona maksettiin 2,8 milj. euroa (2019: 2,7 milj. euroa) ylioppilaskunnan toimintatalouden käyttörahastoon.

## Investoinnit

HYYn kiinteistötalouden bruttoinvestoinnit olivat 18,2 milj. euroa (2019: 10,7 milj. euroa). Suurimmat investointikohteet olivat Kaivopihan uudistusprojektin työt, Leppäsuon B-talon julkisivu- ja vesikattokorjaus, energiatehokkuushanke ja keskustan hotelliprojektin edistäminen.

Hakaniemen Lyyra-projektiin liittyneet, taseen keskeneräisiin kirjatut, hankinnat siirrettiin tytäryhtiö Kiinteistö Oy Helsingin Lyyralle tammikuussa 2020.

## Riskit ja epävarmuustekijät

Koronaviruksen ja globaalin pandemian aiheuttamat merkittävät talouden häiriöt vaikuttivat tilikaudella merkittävästi myös Kiinteistötalouden liiketoimintaan. Kiinteistömarkkinoilla aktiviteetti pysähtyi keväällä lähes täydellisesti niin kiinteistötransaktioiden kuin vuokramarkkinankin osalta. Tämän lisäksi rahoitusmarkkinoiden merkittävä häiriötila johti rahoitusriskien hetkelliseen voimakkaaseen nousuun. Kiinteistötaloudelle erityisesti tämä häiriö näkyi lyhyen rahamarkkinarahoituksen saatavuudessa. Vuoden aikana rahoitusmarkkinoiden tilanne parani kuitenkin oleellisesti ja yleinen rahoitusmarkkinatilanne oli vuoden loppuun mennessä jälleen vahva. Silti edelleen vuoden 2021 alkaessa rahoituksen saatavuus ja rahoituksen hinnoittelu erityisesti kiinteistöprojekteille on merkittävästi heikompaa kuin vuoden 2020 alussa ennen pandemian alkua.

Erilaiset ihmisten liikkuvuuteen ja työskentelyyn liittyvät rajoitustoimet ja kehotukset sekä jatkuva epävarmuus koronaepidemiatilanteen muutoksista vaikuttivat voimakkaasti Kiinteistötalouden vuokralaisten liiketoimintoihin – varsinkin ravintola- ja liiketilavuokralaisiin. Vuoden 2021 alkaessa nämä ovat edelleen suurin kiinteistömarkkinaan vaikuttava riskitekijä koronapandemian yhä jatkuessa. Myös toimistovuokrauksen osalta markkina oli kokonaan pysähdyksissä vuoden 2020 keväällä ja edelleen aktiviteetin taso on normaalia alhaisempi potentiaalisten vuokralaisten pohtiessa tulevaisuuden toimistotilojen tarpeita koronan jälkeisessä tilanteessa.

Koronavirus on luonnollisesti vaikuttanut poikkeuksellisen voimakkaasti matkailuun ja hotellimarkkinaan, kun näiden toimialojen yritysten liikevaihdot ovat pudonneet dramaattisesti. Tällä on erityisesti vaikutusta Kiinteistötalouteen merkittävän hotelliprojektin takia. Myös Kiinteistötalouden tytäryhtiöllä on Lyyra-hankkeeseen osaan kohteesta suunniteltu hotellikäyttöä. Tämä heijastuu paitsi vuokralaisriskeihin, mutta vähäisissä määrin myös kiinteistöjen arvostuksiin.

Kiinteistötalouden vuokra-asiakasriski on kohonnut jonkin verran aikaisemmasta koska Helsingin keskustan hotelliprojektin myötä vuokrakassavirrasta selkeästi aikaisempaa suurempi osuus saadaan yhdeltä vuokralaiselta ja koronan takia hotellialan toimijoiden vakavaraisuus sekä liiketoimintaedellytykset ovat poikkeuksellisessa paineessa. Muuten vuokralaisriskit ovat kohtuullisen hyvin hallittu ja koronankin aiheuttamien vaikutusten takia tilikaudella syntyi vain vähäisiä luottotappioita. Vuokralaiskanta on hajautunut ja vuokralaisten maksutilannetta seurataan jatkuvasti.

Yleisesti kiinteistöjen arvostukset ja tuottovaateet Kiinteistötalouden omistamien kiinteistöjen osalta ovat pysyneet muuten vakaana paitsi hotellisektorin heikot näkymät heijastuvat myös lievinä tuottovaateen nousuna hotellikiinteistöille. Lisäksi tuottovaateiden ollessa yleisesti erittäin alhaisia, näillä pienillä prosenttiyksikön kymmenysten muutoksilla tuottovaateessa on absoluuttisesti merkittävämpi euro määräinen vaikutus kiinteistöjen markkina-arvoihin. Hotelliprojektin odotettu markkina-arvo projektin valmistuessa laskikin tilikauden aikana hieman.

Toisaalta koronan odotetaan hillitsevän hotellimarkkinaan aikaisemmin odotettua merkittävää lisätarjontaa tulevina vuosina. Tämä voi parantaa Kiinteistötalouden hotelliprojektin suhteellista asemaa tulevaisuudessa. Lisäksi edelleen Helsingin ydinkeskustan sekä Hakaniemen valttina on jatkossakin keskeinen sijainti erinomaisien liikenneyhteyksien äärellä.

Lähivuosien suurimmat riskit liittyvät kiinteistöprojektien rahoitukseen, onnistumiseen aikataulullisesti ja kustannusten hallintaan sekä projektiin liittyviin vuokraus- ja vuokralaisriskeihin.

Sijoitustoimintaan sisältyvän osakkeiden ja korkoinstrumenttien arvomuutosriskin hyväksyminen on oleellinen osa toimintaa. Arvopaperimarkkinoiden kehitykseen kuuluvat nousujen lisäksi laskut. Niiltä ei pystytä suojautumaan muutoin kuin laskemalla sijoitussalkun valittua ja päätettyä riskitasoa ja sen perusteella pitkän aikavälin odotettua tuottoasoa. Tilikauden aikana nähtiinkin merkittäviä heilahteluita arvopaperimarkkinasalkun arvossa. Riskiä hallittiin lunastamalla salkusta osa käteisvaroiksi helmikuussa 2020 ennen maaliskuussa nähtyä markkinoinen romahdusta. Arvopaperisalkun riskisyyttä lisäksi pienennettiin vielä uudestaan kesäkuussa 2020 kun 100% osakepaino muutettiin 30% osakepainoon ja 70% korkosijoituksiin.

## Henkilöstö

HYYn kiinteistötaloudella ei ole omaa palkattua henkilökuntaa. Toimintaan liittyvät palvelut hankitaan ostopalveluina tytäryhtiöltä Ylva Palvelut Oy:ltä ja ulkopuolisilta palveluyrityksiltä.

## Johto, hallinto ja tilintarkastajat

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan talousjohtajana ja Ylvan toimitusjohtajana toimi 30.9. asti Antti Kerppola. Eemeli Lehto toimi Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan vt. talousjohtajana ja Ylvan vt. toimitusjohtajana 1.10.2020 lähtien. Joulukuussa 2020

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan talousjohtajaksi ja Ylvan toimitusjohtajaksi valittiin Leea Tolvas. Tolvas aloittaa tehtävässään 15.2.2021.

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan (HYY) omaisuuden hallintoa ja harjoitettua liiketoimintaa koskevat säännökset on kirjattu HYYn hallinto-ohjesääntöön. Hallinto-ohjesäännön mukaan HYYn kiinteistötaloudella on osana Ylvan hallintoa kiinteistöhallitus, jonka puheenjohtajan valitsee ylioppilaskunnan hallitus.

Ylioppilaskunnan hallituksen vuosittaisella toimivaltuuspäätöksellä määritellään Ylvan hallituksena toimivan kiinteistöhallituksen päätösvaltuudet. Ylvan hallituksessa oli 10 jäsentä, ja hallituksella oli tilikaudella neljätoista kokousta. Osallistumisprosentti hallituksen kokouksissa oli 96.

Ylvan hallitus seuraa ja valvoo kiinteistöjen vuokraustoimintaa ja sijoitustoimintaa kokonaisuutena sekä toimii Ylva Palvelut Oy:n hallituksena. Ylvan hallitus käsittelee kiinteistötalouden investoinnit ja vuokrausasiat toimivaltuutensa puitteissa ja tekee vuotuispäätökset konsernin euromääräisistä toimivaltarajoista tytäryhtiöiden ja johdon osalta. Ylvan hallitus käsittelee kiinteistöjen budjetit ja tilinpäätökset sekä esittää ne edelleen ylioppilaskunnan hallitukselle. Myös Ylvan rahoitusasiat käsitellään ja valmistellaan keskitetysti Ylvan hallituksessa, mutta viedään tarvittavilta osin edelleen HYYn hallituksen päätettäväksi. Ylioppilaskunnan edustajisto päättää sekä vahvistaa vuosittain sijoitus- ja riskipuitteet, joka asettaa raamit mm. Ylvan velkojen enimmäismäärälle ja kiinteistökiinnityksille.

Ylvan hallitus on nimennyt tarkastus- ja sijoitusvaliokunnat sekä palkitsemistyöryhmän.

Tarkastusvaliokunnan jäseninä olivat 31.3 asti Ylvan hallituksen puheenjohtajan lisäksi kolme hallituksen jäsentä, joista yksi oli asiantuntijajäsen. 1.4 lähtien tarkastusvaliokunnan jäseninä olivat Ylvan hallituksen puheenjohtajan lisäksi kaksi hallituksen jäsentä, joista toinen oli asiantuntijajäsen. Lisäksi tarkastusvaliokuntaan kuului Ylvan talousjohtaja. Ylvan toimitusjohtajalla, hallintoneuvoston puheenjohtajalla ja vastuullisella tilintarkastajalla on läsnäolo-oikeus kokouksissa.

Sijoitusvaliokunnan jäseninä ovat Ylvan hallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja neljä hallituksen jäsentä, joista kaksi on asiantuntijajäseniä, sekä Ylvan toimitusjohtaja. 1.4. lähtien myös Ylvan talousjohtaja on ollut sijoitusvaliokunnan jäsen. Hallintoneuvoston puheenjohtajalla on läsnäolo-oikeus kokouksissa. Sijoitusvaliokunta avustaa johtoa sijoituksiin ja sijoitusriskeihin sekä rahoitukseen liittyvissä periaatekysymyksissä ja varainhoitajan valinnassa. Se ei kuitenkaan tee itsenäisiä päätöksiä. Ylvan hallitukselle päätösesitykset tulevat johdon esityksinä.

Palkitsemistyöryhmän jäseninä ovat Ylvan hallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja 31.3 asti kaksi hallituksen jäsentä, joista toinen on asiantuntijajäsen. 1.4 lähtien palkitsemistyöryhmään kuului puheenjohtajan lisäksi kolme hallituksen jäsentä, joista yksi on asiantuntijajäsen. Ylvan toimitusjohtajalla on läsnäolo-oikeus kokouksissa.

HYYn kiinteistötalouden tilintarkastajana toimi KPMG Oy Ab, jonka tarkastussuunnitelmaan yhtiön päätöksen mukaisesti sisältyy sisäinen tarkastus. Tilintarkastajat ovat ottaneet tämän huomioon ja tarvittaessa laajentaneet tarkastustaan. Lisäksi tilintarkastajat ovat tarvittaessa suorittaneet erillisiä sisäisen tarkastuksen projekteja erikseen sovitulla osa-alueilla.

### Vastuullinen toiminta

Kiinteistötalous toimii Ylvan vastuullisuusperiaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti. Kiinteistötalous raportoi vastuullisesta toiminnastaan sekä kestävyystavoitteistaan osana Ylvan konsernin raportointia ja hiilbudjetointia. Vuoden 2021 keväällä Ylva julkaisee lisäksi erikseen laajemman vastuullisuusraportin. Raportti nojaa YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin (Sustainable Development Goals), TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) -suositukseen sekä soveltuvin osin GRI-standardiin. Lisäksi Ylvassa on työssä myös sitouduttu UN Global Compactiin ja sen kymmeneen periaatteeseen.

Lisätietoja on saatavilla www-sivuilla <https://ylva.fi>.

### Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja kehitysnäkymät

Ylvalla on käynnissä suuret kiinteistöhankeet Helsingissä ydinkeskustassa ja Hakaniemessä. Hakaniemen hankkeen toteuttaa tytäryhtiö Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra. Koronapandemian aiheuttamista haasteista huolimatta kuluvan tilikauden painopistealue on onnistua viemään kiinteistöprojekteja eteenpäin ja samalla hallita tarkoituksenmukaisesti projektien aiheuttamia taloudellisia riskejä.

### Voitonjakoesitys

HYYn kiinteistötalouden taseen oma pääoma on 62 564 375 euroa ja jakokelpoiset varat ovat 59 564 375 euroa. Hallitus ehdottaa, että voitonjako HYYn toimintatalouden käyttörahastoon on 2 800 000 euroa ja loppuosa voitosta kirjataan tulostilille.

## Tilinpäätös

### Tuloslaskelma

	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
<b>Liikevaihto</b>	<b>16 450 900,83</b>	<b>20 547 797,88</b>
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>	<b>6 076 443,08</b>	<b>0,00</b>
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>		
Hallinto	-1 191 942,20	-960 901,48
Käyttö ja huolto	-988 977,09	-904 695,99
Ulko- ja yhteisalueiden hoito ja siivous	-727 161,70	-778 299,48
Lämmitys	-391 628,45	-686 358,77
Vesi ja jätevesi	-145 993,82	-154 679,06
Sähkö	-569 005,34	-707 090,47
Jätehuolto	-48 357,01	-75 555,52
Vahinkovakuutukset	-77 285,71	-75 851,36
Vuokrat ja hoitovastikkeet	-1 031 128,36	-1 269 142,62
Kiinteistöverot	-792 984,39	-761 913,58
Muut kulut	-1 392 978,83	-1 225 638,28
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>	<b>-7 357 442,90</b>	<b>-7 600 126,61</b>
<b>Käyttökate</b>	<b>15 169 901,01</b>	<b>12 947 671,27</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Muista pitkävaikutteisista menoista	-1 920 254,89	-1 841 195,58
Rakennuksista ja rakennelmista	-1 963 569,92	-1 936 250,02
Koneista ja kalustosta	-679 704,39	-693 392,36
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>	<b>-4 563 529,20</b>	<b>-4 470 837,96</b>
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>10 606 371,81</b>	<b>8 476 833,31</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Osinkotuotot	925 725,00	2 478 331,00
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	266 202,44	0,00
Korkotuotot	893 630,39	478 621,84
Muut rahoitustuotot	637 811,21	327 851,55
Korkokulut	-1 878 770,72	-1 161 921,26
Pääomavastikkeet	-859 714,43	-863 721,31
Muut rahoituskulut	-118 571,53	-57 328,33
Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos	357 354,02	4 472 379,19
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>	<b>223 666,38</b>	<b>5 674 212,68</b>
<b>VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>10 830 038,19</b>	<b>14 151 045,99</b>
<b>Tilinpäätössiirrot</b>		
Poistoeron muutos	553 346,49	50 670,96
<b>Tilinpäätössiirrot</b>	<b>553 346,49</b>	<b>50 670,96</b>
<b>Välittömät verot</b>	<b>-204 346,34</b>	<b>-296 791,45</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>11 179 038,34</b>	<b>13 904 925,50</b>



Tase

31.12.2020

31.12.2019

**VASTAAVAA****PYSYVÄT VASTAAVAT****Aineettomat hyödykkeet**

Muut aineettomat hyödykkeet

9 443 733,21

8 568 315,34

**Aineettomat hyödykkeet****9 443 733,21****8 568 315,34****Aineelliset hyödykkeet**

Maa- ja vesialueet

842 237,62

16 720 008,66

Rakennukset ja rakennelmat

33 648 496,15

35 612 066,07

Rakennusten koneet ja laitteet

3 825 630,25

4 185 429,88

Koneet ja kalusto

156 569,20

229 021,25

Muut aineelliset hyödykkeet

140 637,63

140 637,63

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

17 644 504,02

7 078 759,43

**Aineelliset hyödykkeet****56 258 074,87****63 965 922,92****Sijoitukset**

Osuudet saman konsernin yrityksissä

47 824 438,90

47 752 438,90

Saamiset saman konsernin yrityksiltä

33 984 718,83

33 984 718,83

Muut osakkeet ja osuudet

11 766 407,12

17 632 649,15

**Sijoitukset****93 575 564,85****99 369 806,88****Pysyvät vastaavat****159 277 372,93****171 904 045,14****VAIHTUVAT VASTAAVAT****Lyhytaikaiset saamiset**

Myyntisaamiset

273 956,13

118 013,79

Saamiset saman konsernin yrityksiltä

55 808 785,60

37 937,02

Saamiset omistusyhteisyriyksiltä

0,00

497,56

Muut saamiset

965 419,74

208 869,89

Siirtosaamiset

253 619,68

106 050,60

**Lyhytaikaiset saamiset****57 301 781,15****471 368,86****Rahat ja pankkisaamiset****20 988 603,16****188 800,70****Vaihtuvat vastaavat****78 290 384,31****660 169,56****VASTAAVAA****237 567 757,24****172 564 214,70**

Tase

	31.12.2020	31.12.2019
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	3 000 000,00	3 000 000,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	48 385 336,45	37 230 410,95
Tilikauden voitto (tappio)	11 179 038,34	13 904 925,50
<b>Oma pääoma</b>	<b>62 564 374,79</b>	<b>54 135 336,45</b>
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>		
Poistoero	812 932,63	1 366 279,14
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>	<b>812 932,63</b>	<b>1 366 279,14</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	100 546 287,32	104 063 866,80
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>	<b>100 546 287,32</b>	<b>104 063 866,80</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	47 517 579,48	2 017 579,48
Saadut ennakot	466 668,41	329 554,45
Ostovelat	1 698 900,14	1 093 289,55
Velat saman konsernin yrityksille	5 804 206,81	4 241 450,57
Muut velat	17 000 000,00	5 018 000,00
Siirtovelat	1 156 807,66	298 858,26
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>	<b>73 644 162,50</b>	<b>12 998 732,31</b>
<b>Vieras pääoma</b>	<b>174 190 449,82</b>	<b>117 062 599,11</b>
<b>VASTATTAVAA</b>	<b>237 567 757,24</b>	<b>172 564 214,70</b>

## Rahoituslaskelma

	2020	2019
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Liiketulos	10 606 372	8 476 833
Oikaisut liiketulokseen:		
Suunnitelman mukaiset poistot	4 563 529	4 470 838
Muut oikaisut	-6 334 935	0
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaiset saamiset, lisäys / vähennys (-/+)	-20 958 744	-64 841
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys / vähennys (+/-)	456 428	1 137 715
Maksetut korot ja maksut	-2 335 232	-2 073 319
Saadut korkotuotot	917 630	478 622
Saadut osingot	898 613	2 355 824
Maksetut verot	-198 289	-332 936
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>-12 384 627</b>	<b>14 448 737</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-11 589 454	-9 129 614
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	22 400 000	42 000
Pitkäaik. sijoitukset (sijoitussalkku ja venture-sijoitukset)	4 774 858	3 555 891
Sijoitussalkun osingot ja palkkionpalautukset	133 427	302 537
Sijoitussalkun luovutusvoitot/-tappiot	1 927 159	659 360
Tytäryhtiösijoitukset	-72 000	0
Muiden sijoitusten luovutustulot	274 000	0
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>17 847 990</b>	<b>-4 569 825</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Lyhytaikaisten lainojen lisäys / vähennys (+/-)	56 000 000	-5 000 000
Pitkäaikaisten lainojen lisäys / vähennys (+/-)	-2 017 579	-2 017 579
Lyhytaikaisten saamisten lisäys / vähennys (-/+)	-35 895 981	0
Maksetut osingot / voitonjako	-2 750 000	-2 700 000
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>15 336 439</b>	<b>-9 717 579</b>
Rahavarojen muutos	20 799 802	161 332
<b>Rahavarat 1.1.</b>	<b>188 801</b>	<b>27 469</b>
<b>Rahavarat 31.12.</b>	<b>20 988 603</b>	<b>188 801</b>

## Liitetiedot

HYYn kiinteistötalous, kotipaikka Helsinki, on Ylvan emoyhteisö.

Ylvan konsernitilinpäätöksen jäljennökset ovat saatavissa Ylvan pääkonttorista, Kaivokatu 10 A, 00100 Helsinki.

## Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Saman konsernin yrityksinä käsitellään Ylvan emoyhteisöä ja yhtiöitä. Omistajina käsitellään Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan toimintataloutta, joka ei kuulu Ylvan.

### Laskentaperiaatteet

Sähkötermiinejä ja pitkäaikaisten lainojen koronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu käypään arvoon taseessa. Käyvät arvot esitetään liitetiedoissa. Sähkötermiinien realisoituessa suojausvaikutus kirjataan tulosvaikutteisesti oikaisemaan sähköstä aiheutuneita kuluja. Koronvaihtosopimukseen perustuvat korot on kirjattu tuloslaskelmaan suoriteperiaatteen mukaisesti.

### Arvostusperiaatteet

#### Pysyvät vastaavat ja poistot

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoin hyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:

Muut pitkävaikutteiset menot	3 - 30	vuotta
Rakennukset	30 - 40	vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	5 - 20	vuotta
Koneet ja kalusto	3 - 5	vuotta

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin sisältyy vuokrattujen tilojen kunnostuskuluista, jotka vuokrasopimusneuvottelutilanteessa on sovittu vuokranantajan suoritettavaksi ja joiden vaikutus on huomioitu vuokran suuruuden määrittelyssä. Näiden poistoaika on pääsääntöisesti vuokrasopimuksen mukainen vuokra-ajan pituus.

Ylvan emoyhteistö toimii arvopaperisijoittajana. Noteeratut arvopaperit on kirjattu markkina-arvoonsa. Muilta osin pysyvien vastaavien arvopaperit on arvostettu hankintahintaansa tai mikäli niiden käypä arvo on pysyvästi alentunut, tähän alempaan arvoon.

	2020	2019
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>		
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	6 076 443	0
<b>Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut</b>		
Tilintarkastus	10 289	10 300
Veroneuvonta	4 383	2 436
Muut palvelut	0	2 242
	<u>14 671</u>	<u>14 978</u>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
<b>Osinkotuotot</b>		
Saman konsernin yrityksiltä	898 613	2 355 824
Muilta	27 112	122 507
	<u>925 725</u>	<u>2 478 331</u>
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Asunto-osakkeiden myyntivoitto	266 202	0
<b>Muut korko- ja rahoitustuotot</b>		
Sijoitusarvopapereiden myyntivoitot	531 809	149 020
Muut		
Saman konsernin yrityksiltä	911 225	482 394
Muilta	88 408	175 059
Yhteensä	<u>999 633</u>	<u>657 453</u>
Korko- ja muut rahoitustuotot yhteensä	2 723 369	3 284 804
<b>Korkokulut, pääomavastikkeet ja muut rahoituskulut</b>		
Sijoitusarvopapereiden myyntitappiot	-52 850	-4 790
Muut		
Saman konsernin yrityksille	-893 881	-936 348
Muille	-1 910 325	-1 141 832
	<u>-2 804 207</u>	<u>-2 078 181</u>
Korko- ja muut rahoituskulut yhteensä	-2 857 057	-2 082 971
Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos	357 354	4 472 379
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	223 666	5 674 213
<b>Välittömät verot</b>		
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta		
Tilikaudelta	204 346	296 791

## Taseen liitetiedot

2020 2019

### PYSYVÄT VASTAAVAT

#### Aineettomat hyödykkeet

##### Muut aineettomat hyödykkeet

Hankintameno 1.1.	26 829 584	24 690 965
Lisäykset	2 575 008	1 659 964
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	220 664	478 655
Hankintameno 31.12.	29 625 257	26 829 584
Kertyneet poistot 1.1.	-18 261 269	-16 420 073
Tilikauden poisto	-1 920 255	-1 841 196
Kertyneet poistot 31.12.	-20 181 523	-18 261 269
Kirjanpitoarvo 31.12.	9 443 733	8 568 315

#### Aineelliset hyödykkeet

##### Maa-alueet

Hankintameno 1.1.	16 720 009	16 720 009
Lisäykset	150 000	0
Vähennykset	-16 027 771	0
Hankintameno 31.12.	842 238	16 720 009
Kirjanpitoarvo 31.12.	842 238	16 720 009

##### Rakennukset

Hankintameno 1.1.	74 318 485	70 527 797
Lisäykset	0	1 330 771
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	0	2 459 917
Hankintameno 31.12.	74 318 485	74 318 485
Kertyneet poistot 1.1.	-38 706 419	-36 770 169
Tilikauden poisto	-1 963 570	-1 936 250
Kertyneet poistot 31.12.	-40 669 989	-38 706 419
Kirjanpitoarvo 31.12.	33 648 496	35 612 066

##### Rakennusten koneet ja laitteet

Hankintameno 1.1.	12 375 682	10 907 295
Lisäykset	213 591	772 216
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	33 862	696 171
Hankintameno 31.12.	12 623 135	12 375 682
Kertyneet poistot 1.1.	-8 190 252	-7 537 130
Tilikauden poisto	-607 252	-653 123
Kertyneet poistot 31.12.	-8 797 505	-8 190 252
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 825 630	4 185 430

<b>Taseen liitetiedot</b>	2 020	2 019
<b>Koneet ja kalusto</b>		
Hankintameno 1.1.	1 450 767	1 318 848
Lisäykset	0	173 919
Vähennykset	0	-42 000
Hankintameno 31.12.	1 450 767	1 450 767
Kertyneet poistot 1.1.	-1 221 745	-1 181 476
Tilikauden poisto	-72 452	-40 270
Kertyneet poistot 31.12.	-1 294 197	-1 221 745
Kirjanpitoarvo 31.12.	156 569	229 021
<b>Muut aineelliset hyödykkeet</b>		
Hankintameno 1.1. ja 31.12.	140 638	140 638
Kirjanpitoarvo 31.12.	140 638	140 638
<b>Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat</b>		
Hankintameno 1.1.	7 078 759	4 527 220
Lisäykset	15 073 997	6 186 283
Vähennykset	-4 209 173	0
Siirrot erien välillä	-254 526	-3 634 744
Kirjaukset kuluksi	-44 554	0
Hankintameno 31.12.	17 644 504	7 078 759

## Taseen liitetiedot

### Sijoitukset

#### Konserniyhtiöt

	Konsernin omistus- osuus-%	Emoyhteisön omistus- osuus-%
Ylva Palvelut Oy	100	100
Ylva Helsinki Oy	100	100
KOy Kaivokatu 12	100	100
KOy Helsingin Lyyra	100	100
KOy Leppätalo	60,6	60,6

Kaikki konserniyhtiöt on yhdistelty emoyhteisön konsernitilinpäätökseen.

#### Sijoitusten muutokset

	Osakkeet konserni- yritykset	Saamiset konserni- yritykset
Hankintameno 1.1.	47 752 439	33 984 719
Lisäykset	72 000	0
Hankintameno 31.12.	47 824 439	33 984 719
Kirjanpitoarvo 31.12	47 824 439	33 984 719

#### Muut osakkeet ja osuudet

	Venture- sijoitukset	Sijoitus- salkku	Muut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1 031 843	14 027 261	538	15 059 642
Lisäykset	164 556	6 600 648	0	6 765 203
Vähennykset	0	-11 540 062	-538	-11 540 599
Hankintameno 31.12.	1 196 399	9 087 847	0	10 284 246
Kertyneet poistot ja arvonmuutokset 1.1.	-155 448	2 728 455	0	2 573 007
Vähennykset	0	-1 448 200	0	-1 448 200
Arvonmuutokset	0	357 354	0	357 354
Kertyneet poistot ja arvonmuutokset 31.12.	-155 448	1 637 609	0	1 482 161
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 040 951	10 725 457	0	11 766 407



## Taseen liitetiedot

### Sijoitusomaisuuden ryhmät sekä käyvät arvot

#### Noteeratut arvopaperit (sijoitussalkku)

	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat				Käyvät arvot yhteensä
	Kirjanpitoarvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	
Kotimaiset osakkeet	727 336	727 336	0	0	727 336
Ulkomaiset rahastot	9 988 345	9 988 345	0	0	9 988 345
	10 715 681	10 715 681	0	0	10 715 681

#### Käypien arvojen määritelmät

Tason 1 instrumenttien käyvät arvot perustuvat täysin muokkaamattomiin markkinanoteerauksiin aktiivilta markkinoilta.

Tason 2 instrumenttien käyvät arvot perustuvat tietyssä määrin syöttötietoihin, jotka eivät ole suoraan markkinanoteerauksia, mutta silti merkittävästi osin suoraan havainnoitavissa olevia tietoja (hinta) tai muita vastaavia epäsuorasti havainnoitavissa olevia indikaattoreita.

Tason 3 instrumenttien käyvät arvot perustuvat sellaisiin syöttötietoihin, jotka eivät ole johdettavissa noteeratuista markkinatiedoista (muut kuin huomioitavissa olevat syöttötiedot). Käyvät arvot voivat perustua esimerkiksi vastapuolen antamiin vahvistuksiin, joiden taustalla on yleisesti tunnistetut arvostusmenetelmät.

#### Herkkyysanalyysi

Jos tason 1 erien muista kuin havainnoitavissa olevista tiedoista jokin tekijä (esim. hinnat) muuttuisi merkittävästi raportointipäivänä, vaikutus olisi seuraava:

Markkina-arvojen muutos	Tulosvaikutus
Osakkeet +/- 10 %	+/- 72 734
Osakerahastot +/- 5 %	+/- 499 417
Kehittyvät markkinat +/- 20 %	+/- 254 605
Valuuttamuutos	
USD +/- 10 %	+/- 83 944
Korkojen muutos	
Korot +/- 1%-yks	+/- 235 270

**Taseen liitetiedot**

2020

2019

**VAIHTUVAT VASTAAVAT****Lyhytaikaiset saamiset**

Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä

Myyntisaamiset	28 679	15 481
Lainasaamiset/ konsernitilisaamiset	55 676 981	0
Korkosaamiset	103 125	
Siirtosaamiset	0	22 456
	<u>55 808 786</u>	<u>37 937</u>

Saamiset omistajilta

Myyntisaamiset	0	498
----------------	---	-----

**OMA PÄÄOMA**

Sidottu oma pääoma

Pääoma 1.1. ja 31.12.	3 000 000	3 000 000
-----------------------	-----------	-----------

Vapaa oma pääoma

Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	51 135 336	39 930 411
Voitonjako	-2 750 000	-2 700 000
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	<u>48 385 336</u>	<u>37 230 411</u>

Tilikauden voitto	11 179 038	13 904 926
-------------------	------------	------------

Vapaa oma pääoma yhteensä	59 564 375	51 135 336
---------------------------	------------	------------

Oma pääoma yhteensä	62 564 375	54 135 336
---------------------	------------	------------

Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	59 564 375	51 135 336
--------------------------------	------------	------------

**VIERAS PÄÄOMA****Pitkäaikainen vieras pääoma**

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

Lainat rahoituslaitoksilta	19 125 696	90 043 549
----------------------------	------------	------------

**Lyhytaikainen vieras pääoma**

Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille

Vuokraennakot	1 839	0
Ostovelat	2 809 552	1 197 451
Muut velat/konsernitilivelka	2 906 000	3 044 000
Siirtovelat	86 816	0
	<u>5 804 207</u>	<u>4 241 451</u>

<b>Muut liitetiedot</b>	2020	2019
<b>LAHIPIIRILIIKETOIMET</b>		
Lähipiirin kanssa ei ole ollut poikkeuksellisia liiketoimia.		
<b>ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT</b>		
<b>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinteistökiinnityksiä ja pantteja</b>		
Rahalaitoslainat	148 063 867	106 081 446
Rahalaitoslainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset		
Omiin kiinteistöihin	141 327 237	92 907 237
Tytäryhtiön kiinteistöön	58 500 000	58 500 000
Yhteensä	199 827 237	151 407 237
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	43 407 647	43 407 647
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantatut pankkitilit	3 130 630	818 308
<b>Muut annetut vakuudet</b>		
Annetut kiinteistökiinnitykset	25 051	25 051
<b>Takaukset</b>		
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut Shekkitililuotolle	1 000 000	1 600 000
Muiden puolesta annetut Rahalaitoslainalle	100 000	100 000
<b>Vuokravastuut</b>		
Vuokrasopimuksista maksamatta olevat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	3 050	16 979
Myöhemmin maksettavat	48 044	50 575
	<u>51 094</u>	<u>67 554</u>
<b>Arvonlisäveron palautusvastuu</b>		
Kiinteistöinvestointien alv-palautusvastuu	1 353 181	1 706 015

<b>Muut liitetiedot</b>	2020	2019
<b>Johdannaiset</b>		
Sähkötermiinit		
Käypä arvo	-6 922	26 021
<p>Sähkötermiineillä on suojattu vuotuista sähkönkäyttöä hankinnan keskitehoa vastaan. Fyysinen sähkö hankitaan tunneittaisella, Suomen aluehinnan mukaisella spot-hinnalla. Spot-hinta määritellään päivittäin, joten ilman suojauksia hankinta sisältäisi riskiä.</p>		
<b>Koronvaihtosopimukset</b>		
Nimellisarvo	74 724 948	17 242 806
Käypä arvo (pankkien ilmoituksen mukaan)	-4 817 072	-3 500 512

Koronvaihtosopimuksilla vaihdetaan lainojen vaihtuvat korot kiinteiksi. 31.12.2020 lainakannasta oli suojattuna 50 %. Koronvaihtosopimukset erääntyvät vuosina 2025, 2026, 2027 ja 2028.

### **Muut vastuut**

Lainasopimukset sisältävät kovenanttiehtoja. Ehtoja ei ole rikottu.

---

**Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**

Helsingissä 11. päivänä maaliskuuta 2021

Jessika Isomeri  
puheenjohtaja

Inka Sylgren  
varapuheenjohtaja

Tuomas Aho

Marianna Heinonen

Oskari Heinonen

Fiona Helminen

Tuukka Kainulainen

Salla Kuva

Salla Lahdentausta

Sophie Nyysönen

Janne Salokoski

Aleksi Tujunen

Leea Tolvas  
talousjohtaja

**Tilinpäätösmerkintä**

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä . päivänä maaliskuuta 2021

KPMG Oy Ab

Lasse Holopainen

KHT

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 21 pages before this page  
Dokumentet inneholder 21 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 21 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 21 sider før denne side

Detta dokument innehåller 21 sidor före denna sida

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 22 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 22 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 22 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 22 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 22 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende