

YLVA

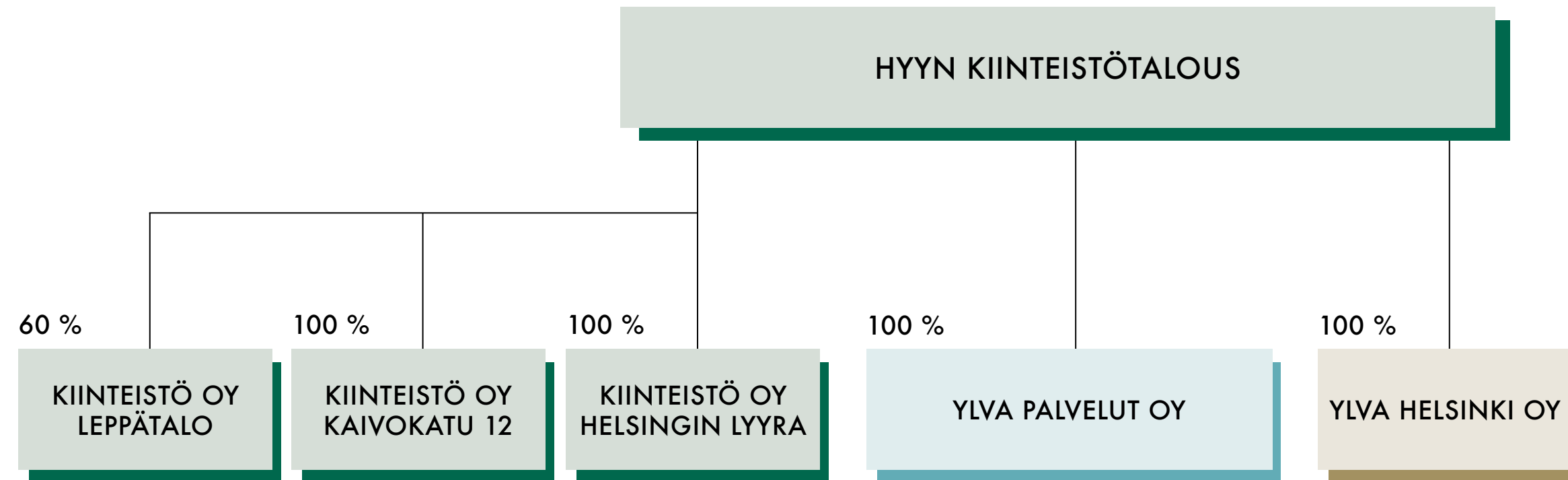
# Toimintakertomus ja tilinpäätös 2020



# Toimintakertomus

|  |   |
|--|---|
| Ylva-konserni .....                                    | 3 |
| Ylvan toiminta.....                                    | 3 |
| Liikevaihto ja tulos.....                              | 3 |
| Kiinteistöt .....                                      | 4 |
| Majoitus ja ravintolat sekä sisäiset palvelut .....    | 4 |
| Arvopaperisijoitukset .....                            | 5 |
| Rahoitus.....  | 5 |
| Investoinnit .....                                     | 5 |
| Yhteenveto Ylvan taloudellisista tunnusluvuista .....  | 6 |
| Tunnuslukujen laskentaperiaatteet .....                | 6 |
| Taloudelliset tunnusluvut.....                         | 6 |
| Riskit ja epävarmuustekijät .....                      | 7 |
| Rahoitusriskien hallinta .....                         | 7 |
| Henkilöstö.....  | 8 |
| Johto, hallinto ja tilintarkastajat .....              | 8 |
| Kestävyys ja vastuullisuus.....                        | 9 |
| Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja kehitysnäkymät..... | 9 |
| HYYn toimintatalous .....                              | 9 |
| Voitonjakoesitys .....                                 | 9 |

## YLVA-KONSERNI



### Konsernin omistus

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta on itsehallintoon oikeutettu julkisyhteisö, jonka asema perustuu yliopistolakiin (558/2009). Lakiin perustuvien vahvistettujen ylioppilaskunnan sääntöjen perusteella kirjanpitolain alainen ylioppilaskunnan omistamien kiinteistöjen talous toimii kirjanpitolain tarkoittaman eri yhteisömuotoisen konsernin eli Ylvan emoyhteisönä. HYYn kiinteistötalous omistaa 100 % Ylva Palvelut Oy:n osakekannasta. Ylva Palvelut Oy:n lisäksi HYYn kiinteistötalous omistaa 100 % Kiinteistö Oy Kaivokatu 12:sta, 100 % Kiinteistö Oy Helsingin Lyyrasta, 100 % Ylva Helsinki Oy:stä ja noin 60 % Kiinteistö Oy Leppätalosta.

Ylvan omistaa Helsingin yliopiston ylioppilaskunta ja Ylvan tuotoilla mahdollistetaan aktiivista opiskelijaelämää.

### Muutokset konsernirakenteessa

Vuoden 2020 alussa Ylvan hallitus teki päätöksen Ylva Palvelut Oy:n kokonaan omistamien tytäryhtiöiden Kaivopiha Oy:n ja Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:n sulautumisesta Ylva Palvelut Oy:hyn. Sulautuminen tapahtui 31.3.2020.

## YLVAN TOIMINTA

HYYn kiinteistötalous tytäryhtiöineen ja Ylva Palvelut Oy yhdessä muodostavat Ylvan. HYYn kiinteistötalous on konsernin emoyhteisö. Ylvan liiketoiminta keskittyy kiinteistösihtoihin ja ravintolaliiketoimintaan Unicafe-brändillä sekä aikaisemmin myös Hostel-liiketoimintaan. Hostel-liiketoiminta kuitenkin lakkautettiin tilikaudella elokuun lopussa koronapandemian aiheuttaman liiketoimintaedellytysten merkittävän heikkenemisen takia. Ravintolaliiketoiminnan lisäksi Ylva Palvelut Oy tuottaa Ylva-konsernille ja Helsingin yliopiston ylioppilaskunnalle konsernin hallintopalveluita.

Ylvan tavoitteena on kansainvälisen ja kestävästi talouden kaupungin rakentaminen – ylihuomisen Helsinki. Ylvan liiketoiminnasta kertyvien tuottojen voitonjaolla Helsingin yliopiston ylioppilaskunnalle rahoitetaan ylioppilaskunnan toimintaa.

Ylvan tavoitteena on lisäksi olla kokoansa suurempi yritysaktivisti, joka kirittää toimialojaan vastuullisempaan liiketoimintaan sekä edistää kestävästi kaupungin kehittämistä näyttämällä esimerkkiä ja osallistumalla julkiseen keskusteluun Ylvan tavoitteiden mukaisten aiheiden ympärillä.

## LIKEVAIHTO JA TULOS

Ylvan vuoden 2020 liikevaihto oli 22,8 milj. euroa. Liikevaihto laski 39 % edellisestä vuodesta. Liikevaihdon lasku johtui ennen kaikkea koronapandemian aiheuttamista merkittävistä negatiivisista vaikutuksista ravintola- ja majoitusliiketoiminnalle.

### Ylvan liikevaihdon jakauma

| Milj. euroa   | 2020        | 2019        | Muutos -%  |
|---|-------------|-------------|------------|
| Kiinteistöt   | 16,6        | 20,7        | -20        |
| Ylva Palvelut Oy (sis. majoitus, ravintolat ja sisäiset palvelut) | 8,8         | 18,8        | -53        |
| ./.. sisäinen myynti  | -2,6        | -2,0        |            |
| <b>YLVA YHTEENSÄ</b>  | <b>22,8</b> | <b>37,5</b> | <b>-39</b> |

Ylvan liikevoitto väheni 5 % edellisestä vuodesta ja oli 7,3 milj. euroa (2019: 7,7 milj. euroa). Liikevoitto sisältää 6,1 milj. euron myyntivoiton, joka saatiin joulukuussa myydyistä asuintonteista. Ilman tätä erää liikevoitto olisi pienentynyt merkittävästi.

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 arvopaperisijoitus-toiminnan muut kulut 0,1 milj. euroa.

Ylvan kiinteistöjen arvioitu markkina-arvo oli vuoden lopussa 373,5 milj. euroa, jossa on kasvua 27,5 milj. euroa vuoteen 2019 verrattuna. Markkina-arvo oli 219,3 milj. euroa suurempi kuin vastaava kirjanpitoarvo. Arvonmääritys on tehty tuotto-arvomenetelmällä (10 tai 15 vuoden kassavirtalaskelma), jossa vuotuiset nettotuotot ja jäännösarvo diskontataan tarkasteluhetkeen. Ylvan toiminnassa merkittävän Lyyra-hankkeen tontti sekä keskeneräinen investointiprojekti on markkina-arvossa huomioitu vuoden lopun hankinta-arvoonsa. Vuosina 2017–2018 hankitut ja vuonna 2020 myydyt asuntotontit eivät ole olleet mukana markkina-arvossa.

## KIINTEISTÖT

HYYn kiinteistötalouden suoraan omistamat kiinteistöt sijaitsevat Helsingin ydinkeskustassa (Kaivopiha) ja Kampissa (Leppäsuu), Tuusulan rantatiellä ja Jollaksessa. Kiinteistöliiketoimintaan kuuluvat lisäksi keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt Kiinteistö Oy Kaivokatu 12 (HYYn kiinteistötalouden omistusosuus 100 %) ja Kiinteistö Oy Leppätalo (60,6 %), sekä kiinteistöosakeyhtiö Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra (100 %).

Tilikauden tapahtumia olivat Vanhan Ylioppilastalon liiketilöiden saneeraus ja Kaivopihaan uudistusprojektin maanpäällisten osien rakennustöiden valmistuminen sekä keskustakiinteistössä merkittävän hotellihankkeen edistäminen jatkui Uuden Ylioppilastalon ja Kaivokatu 12:n tiloissa. Tilikaudella projektin osalta vietiin eteenpäin suunnittelua ja toteutettiin valmistelevia rakennustöitä mm. sisäosien kevytputkujen sekä julkisivutöiden osalta. Myös merkittävä energiatehokkuutta parantava hanke Ylvan kiinteistöissä Kaivopihalla ja Leppäsuolla lähes valmistui vuoden loppuun mennessä. Lisäksi Lyyra-projektin kiinteistöt Hakaniemessä ostettiin Helsingin kaupungilta tammikuussa ja myös tammikuussa alkaneet kohteen rakennusten purkutyöt saatettiin päätökseen sekä maanrakennustyöt edistyivät suunnitellusti tilikauden aikana.

Joulukuussa saatettiin 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 %).

Kiinteistöjen liikevaihto vuonna 2020 oli 16,6 milj. euroa (2019: 20,7 milj. euroa), jossa on laskua noin 20 %. Tähän vaikutti erityisesti vuoden 2019 lopulla KOy Kaivokatu 12:ssa ja Keskustakiinteistöissä alkaneiden kehitysprojektien takia osittain tyhjenneet tilat. Vähäisemmässä määrin liikevaihtoon vaikutti myös koronapandemian vuokralaisten liiketoimintoihin aiheuttamien haasteiden takia myönnettyt vuokranalennukset.

## Liikevaihto ja tulos\*

| Milj. euroa | 2020        |              |       | 2019        |            |       |
|-------------|-------------|--------------|-------|-------------|------------|-------|
|             | Liikevaihto | Käyttökate** | Tulos | Liikevaihto | Käyttökate | Tulos |
| Kiinteistöt | 16,6        | 9,2          | 7,7   | 20,7        | 13,0       | 5,6   |

\* Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja.

\*\* Käyttökate ilman tonttisalkun myynnistä saatua 6,1 milj. euron tuottoa.

## MAJOITUS JA RAVINTOLAT SEKÄ SISÄISET PALVELUT

Ylva-konserniin kuuluva Ylva Palvelut Oy harjoitti opiskelijaravintola- ja kahvilatoimintaa sekä asiakkuuksia tukevaa kokous- ja juhlapalvelutoimintaa. Yhtiöllä oli vuoden alussa yhteensä 19 ja vuoden lopussa 17 toimipistettä Helsingissä. Tilikausi oli erittäin poikkeuksellinen koronapandemian aiheuttamien vaikutusten takia ja toimipisteitä jouduttiin sulkemaan sekä ravintoloihin kohdistuneiden maanlaajuisten rajoitustoimenpiteiden että Helsingin yliopiston omien tilojensa osalta tekemien sulke- misten ja muiden linjausten takia. Auki olevien toimipisteiden määrä vaihteli merkittävästi vuoden aikana koronapandemian epidemiatilanteen ja tämän takia asetettujen vaihtelevien rajoitustoimenpiteiden mukaan.

Majoitustoimintaa yhtiö harjoitti markkinointinimellä Both Helsinki (ent. Hostel Domus Academica). Hostelli oli avoinna kesäkuukausien lisäksi nyt ensimmäistä kertaa myös keväällä toiminnan muututtua ympärivuotiseksi. Kuitenkin koronapandemian aiheuttamien merkittävien liiketoiminnan näkymien heikentymisen vuoksi yhtiön hostel-liiketoiminta lakkautettiin elokuun loppuun.

Ylva Palvelut Oy tuotti myös konsernin sisäisiä palveluita pääasiassa Ylvalle ja HYYlle. Yhtiö vastasi Ylvan strategisesta johtamisesta, toiminta- ja yhtiörakenteesta, yrityskulttuurista ja yrityskuvasta. Ylvan ulkoinen ja sisäinen viestintä sekä vastuulisuusasiat olivat myös olennainen osa yhtiön toimintaa. Sisäiset palvelut hoitivat myös talous-, rahoitus-, sijoitus-, kiinteistö- sekä palkka- ja henkilöstö-hallintoon sekä tietohallintoon liittyvät tehtävät ja toimi sisäisenä konsernipankkina.

Myös Ylva Helsinki Oy tuotti vähäisessä määrin sisäisiä palveluita Ylvalle.

Ylva Palvelut Oy:n liikevaihto supistui 10 miljoonaa euroa edellisestä vuodesta ja oli 8,8 milj. euroa (2019: 18,8 milj. euroa). Yhtiön liiketulos laski -1,5 miljoonaan euroon (2019: 1,1 milj. euroa). Edellisvuoteen verrattuna merkittävästi laske- neeseen liikevaihtoon ja tulokseen vaikutti ennen kaikkea koronapandemian laajat negatiiviset vaikutukset ravintolaliiketoimintaan. Toisaalta tulosta nostivat koronapandemian takia yhtiölle myönnetty avustukset ja saatu vakuutuskorvaus, yhteensä 0,9 milj. euroa; nämä on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin.

Ylva Palvelut Oy:n oma pääoma 31.12.2020 oli 1,3 milj. euroa, yhtiöllä ei ollut jakokelpoisia varoja.

## Liikevaihto ja tulos\*

| Milj. euroa      | 2020        |            |       | 2019        |            |       |
|------------------|-------------|------------|-------|-------------|------------|-------|
|                  | Liikevaihto | Käyttökate | Tulos | Liikevaihto | Käyttökate | Tulos |
| Ylva Palvelut Oy | 8,8         | -1,0       | -1,5  | 18,8        | 1,4        | 1,1   |

\* Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja.

## ARVOPAPERISIIJOITUKSET

HYYn kiinteistötalous 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 lopussa laskennallinen arvonmuutos oli +0,97 milj. euroa ja laskennallinen tuotto oli 5,8 % (2019: 29,2 %).

### Arvopaperisalkku omaisuuslajeittain

| Markkina-arvo (tuhatta euroa) | 31.12.2020    |              | 31.12.2019    |              | 31.12.2018    |              |
|-------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| <b>Osakkeet</b>               |               |              |               |              |               |              |
| Osakkeet Suomi                | 727           | 7 %          | 2 427         | 15 %         | 2 458         | 15 %         |
| Osakkeet Eurooppa             | 1 117         | 10 %         | 2 794         | 16 %         | 2 672         | 16 %         |
| Kehittyvät markkinat          | 1 273         | 12 %         | 4 462         | 28 %         | 4 636         | 28 %         |
| Globaalit osakerahastot       | 1 308         | 12 %         | 7 041         | 42 %         | 7 028         | 42 %         |
| <b>Korot ja käteinen</b>      | <b>6 300</b>  | <b>59 %</b>  | <b>31</b>     | <b>0 %</b>   | <b>45</b>     | <b>0 %</b>   |
| <b>Yhteensä</b>               | <b>10 725</b> | <b>100 %</b> | <b>16 756</b> | <b>100 %</b> | <b>16 838</b> | <b>100 %</b> |

## RAHOITUS

Ylvan likvidit varat olivat tilikauden lopussa 44,9 milj. euroa (2019: 4,8 milj. euroa). Lisäksi Ylvalla oli vuoden lopussa pankkien myöntämiä tililuottolimiittejä 6 milj. euroa. Tililimiitit olivat käyttämättöminä. Korollisen lainapäätöksen määrä tilikauden päättyessä oli 179,0 milj. euroa (2019: 125,0 milj. euroa).

Ylvalla on käytössään kotimainen 50 milj. euron yritystodistusohjelma lyhyen aikavälin rahoitustarpeisiin. Ohjelman järjestäjänä toimivat Ylvan rahoittajapankit. Ohjelmassa yritystodistusten liikkeeseenlaskijana on emoyhteisö HYYn kiinteistötalous. Vuoden lopussa liikkeeseen laskettujen yritystodistusten määrä oli 17 milj. euroa.

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 24,7 % (2019: 30,2 %). Omavaraisuusaste kiinteistöjen arvioituihin markkina-arvoin oli 60,2 % (2019: 67,5 %).

Ylvan liiketoiminnan rahavirta oli 3,9 milj. euroa ylijäämäinen (2019: 11,7 milj. euroa). Ylvan kassaperusteiset nettoinvestoinnit olivat 15,1 milj. euroa (2019: 6,1 milj. euroa). Lyhyt- ja pitkäaikaisten lainojen nettolisäys oli 54,0 milj. euroa (2019: vähennys 0,3 milj. euroa). Voitonjakona maksettiin 2,8 milj. euroa (2019: 2,7 milj. euroa).

## INVESTOINNIT

Ylvan suurimmat investoinnit tekivät Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra, Kiinteistö Oy Kaivokatu 12 ja emoyhteisö Kiinteistötalous. Merkittävimmät investointikohteet olivat Lyyra-projekti ja Kaivopihan uudistusprojektin työt sekä Leppäsuon B-talon julkisivu- ja vesikattokorjaus, energiatehokkuushanke ja keskustan hotelliprojektin edistäminen. Lisäksi vuoden aikana toteutettiin mittava talousjärjestelmien uudistushanke sisäisissä palveluissa.

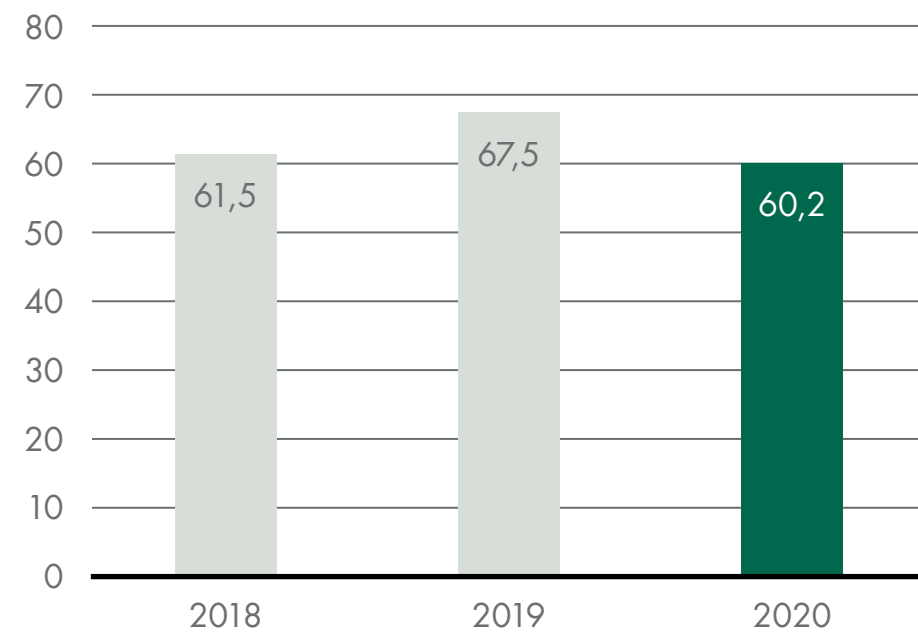
### Bruttoinvestointien jakautuminen toimialoittain

| Milj. euroa          | 2020        | 2019        | 2018        |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|
| Kiinteistöt          | 46,8        | 11,6        | 87,0        |
| Ylva Palvelut Oy     | 0,7         | 1,0         | 0,1         |
| <b>YLVA YHTEENSÄ</b> | <b>47,5</b> | <b>12,5</b> | <b>87,1</b> |

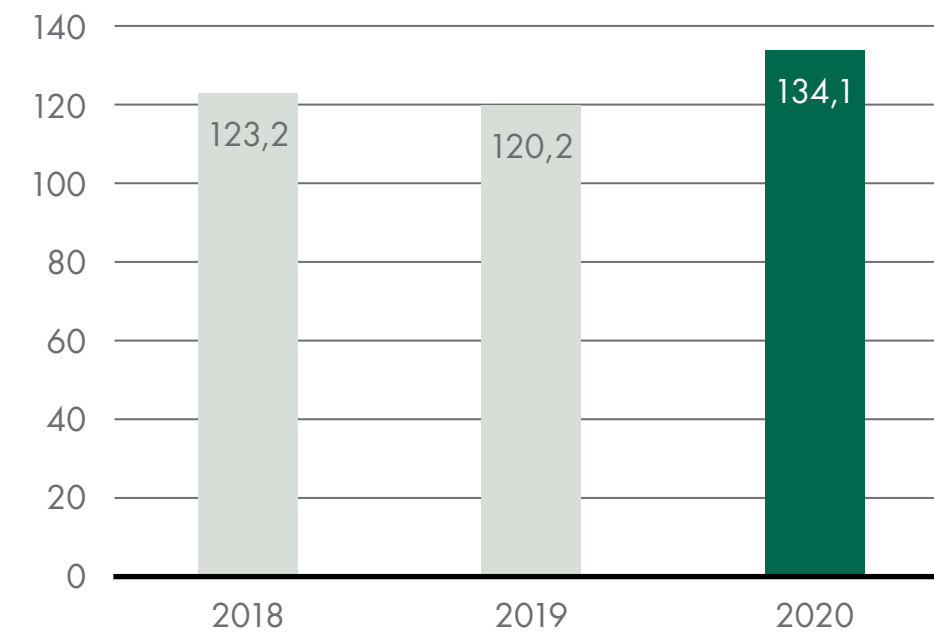


## YHTEENVETO YLVAN TALOUDELLISISTA TUNNUSLUVUISTA

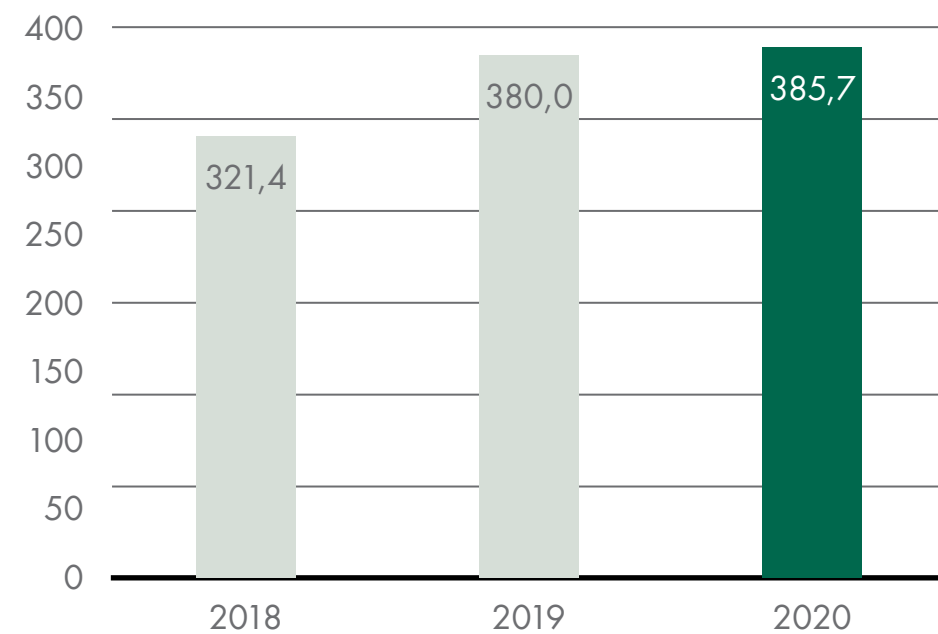
### Omavaraisuusaste (markkina-arvoin), %



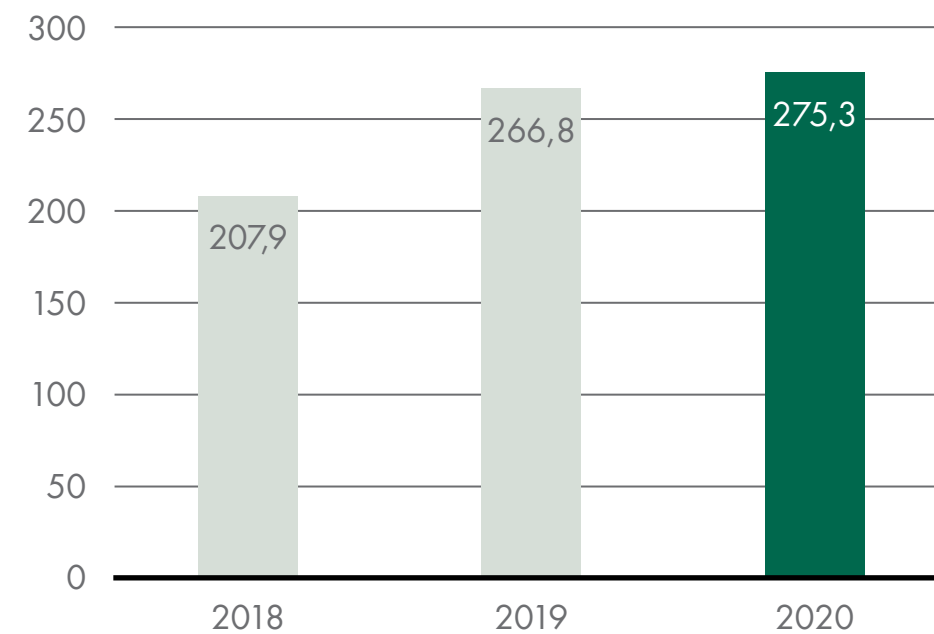
### Korolliset nettovelat, milj. euroa



### Kiinteistöjen ja sijoitusten markkina-arvot, milj. euroa



### Nettovarallisuus markkina-arvoin, milj. euroa



## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAPERIAATTEET

Käyttökate = Liiketulos + poistot ja arvonalentumiset

Oman pääoman tuotto (ROE), % =  $\frac{\text{Nettotulos} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskimäärin)}}$

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin, % =  $\frac{(\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}) \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$

Omavaraisuusaste markkina-arvoin, % =  $\frac{(\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus} + \text{kiinteistöjen arvioitujen markkina-arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus}) \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot} + \text{kiinteistöjen arvioitujen markkina-arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus}}$

Nettovarallisuus markkina-arvoin = Taseen loppusumma + kiinteistöjen arvioitujen markkina-arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus - Taseen vieras pääoma +/- johdannaisten markkina-arvot

## TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT

|   | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|------|------|------|
| Liikevaihto, milj. euroa                                    | 22,8 | 37,5 | 33,5 |
| Käyttökate, milj. euroa                                     | 8,1  | 14,3 | 13,1 |
| Liikevoitto, milj. euroa                                    | 7,3  | 7,7  | 7,6  |
| Tilikauden voitto (sisältäen arvopaperisalkun), milj. euroa | 7,1  | 11,3 | 5,5  |
| Liikevoitto/liikevaihto, %                                  | 31,9 | 20,5 | 22,7 |
| Oman pääoman tuotto, % (kirjanpitoarvoin)                   | 1,7  | 21,5 | 11,8 |
| Omavaraisuusaste, % (kirjanpitoarvoin)                      | 24,7 | 30,2 | 26,9 |

Yllä olevassa taulukossa käyttökate ja oman pääoman tuotto on esitetty ilman tonttisalkusta saatua 6,1 milj. euron myyntivoittoa. Tonttisalkun myyntivoitto kuitenkin sisältyy liikevoittoon ja tilikauden voittoon. Ylläolevat luvut on laskettu tasearvoista eivätkä ne huomioi kiinteistöjen markkina-arvoja.

## RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Koronaviruksen ja globaalin pandemian aiheuttamat merkittävät talouden häiriöt vaikuttivat tilikaudella merkittävästi myös Ylvan liiketoimintaan. Kiinteistömarkkinoilla aktiviteetti pysähtyi hetkellisesti keväällä lähes täydellisesti niin kiinteistötransaktioiden kuin vuokramarkkinankin osalta. Tämän lisäksi rahoitusmarkkinoiden merkittävä häiriötila johti rahoitusriskien hetkelliseen voimakkaaseen nousuun. Kiinteistöliiketoiminnalle 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 kiinteistöjen vuokralaisten liiketoimintoihin – varsinkin ravintola- ja liiketilavuokralaisiin. Vuoden 2021 alkaessa koronan vaikutus vuokralaisten toimintaedellytyksiin on edelleen merkittävä kiinteistömarkkinaan vaikuttava riskitekijä pandemian yhä jatkuessa. Myös toimistovuokrauksen osalta markkina oli pysähdyksissä vuoden 2020 keväällä ja edelleen aktiviteetin taso on jonkin verran normaalia alhaisempi potentiaalisten vuokralaisten pohtiessa tulevaisuuden toimistotilojen tarpeita koronan jälkeisessä tilanteessa.

Koronavirus on matkailua rajoittavien toimenpiteiden takia luonnollisesti vaikuttanut poikkeuksellisen voimakkaasti matkailuun ja hotellimarkkinaan. Tällä on vaikutusta Ylvan käynnissä oleviin kiinteistöprojekteihin Helsingin keskustassa ja Hakaniemessä, joihin molempiin on suunniteltu myös hotellikäyttöä. Tämä heijastuu paitsi vuokralaisriskeihin, mutta vähäisissä määrin myös kiinteistöjen arvostuksiin.

Kiinteistöjen vuokra-asiakasriski on kohonnut jonkin verran aikaisemmasta, koska hotelliprojektien myötä vuokratassavirasta tulevaisuudessa projektien valmistuessa selkeästi aikaisempaa suurempi osuus saadaan yksittäisiltä vuokralaisilta ja koronan takia hotellialan toimijoiden vakavaraisuus sekä liiketoimintaedellytykset ovat ainakin väliaikaisesti poikkeuksellisen haasteen äärellä. Muuten vuokralaisriskit ovat kohtuullisen hyvin hallittuja ja koronastakin huolimatta tilikaudella syntyi vain vähäisiä luottotappioita. Vuokralaiskanta on hajautunut ja vuokralaisten maksutilannetta seurataan jatkuvasti.

Yleisesti kiinteistöjen arvostukset ja tuottovaateet Ylvan omistamien kiinteistöjen osalta ovat pysyneet muuten vakaana paitsi hotellisektorin heikko tilanne heijastuu myös lievänä tuottovaateen nousuina hotellikiinteistöille. Lisäksi tuottovaateiden ollessa yleisesti erittäin alhaisia, pienillä prosenttisyksikön kymmenysten muutoksilla tuottovaateissa on absoluuttisesti merkittävämpi euromääräinen vaikutus kiinteistöjen markkina-arvoihin kuin tuottovaateiden ollessa yleisesti korkeampia. Hotelliprojektien odotettu markkina-arvo projektien valmistuessa laskee tilikauden aikana hieman.

Toisaalta koronan odotetaan hillitsevän oleellisesti pääkaupunkiseudun hotellimarkkinaan aikaisemmin odotettua merkittävää lisätarjontaa tulevina vuosina. Tämä voi siis parantaa Ylvan hotelliprojektien suhteellista asemaa tulevaisuudessa. Lisäksi edelleen Helsingin ydinkeskustan sekä Hakaniemen valtina on jatkossakin keskeinen sijainti erinomaisien liikenneyhteyksien äärellä.

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

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

Normaalinakin vuotena UniCafe-ravintoloiden opiskelija-asiakkaiden lounaiden kysynnässä tapahtuvia päivittäisiä ja viikoittaisia muutoksia on vaikea ennustaa. Lisäksi kokous- ja juhlapalvelumyynti on erittäin riippuvainen yleisestä taloudellisesta tilanteesta. Koronapandemia haastoi kuitenkin ravintolaliiketoiminnan poikkeuksellisella tavalla vuoden 2020 aikana. Ihmisten liikkumiseen ja ravintolaliiketoiminnalle asetetut rajoitustoimet johtivat sellaisiin ainutlaatuisiin suoriin negatiivisiin vaikutuksiin liiketoiminnalle, joihin ei ollut mahdollista varautua. Erikseen viranomaisten asettamien rajoitusten lisäksi myös Helsingin yliopiston omat linjaukset vaikeuttivat liiketoimintaa merkittävästi vuoden aikana. Tämä myös korosti UniCafen riippuvuutta yhdestä ulkoisesta toimijasta – Helsingin yliopistosta. Lähitulevaisuuden suurin riski ravintolaliiketoiminnalle liittyykin Helsingin yliopiston tuleviin linjauksiin, paitsi etäopiskelun ja -työskentelyn suhteen, mutta myös mahdollisten ravintolakilpailutusten osalta.

Lisäksi opiskelijalounaan perushinnoittelun kustannuskehityksestä riippumaton säännöstely on edelleen haaste, vaikka opiskelijalounaan Kela-korvausta nostettiin vuoden 2021 alusta ja maksimihintaa saatiin korottaa syksyllä 2020 ensi kertaa sitten vuoden 2012.

Sisäisissä palveluissa ei ole nähtävissä merkittäviä riskejä eikä epävarmuustekijöitä. Riskit liittyvät Ylvaan kuuluvien liiketoimintojen riskeihin ja niiden mahdollisiin vaikutuksiin sisäisissä palveluissa.

## RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Rahoitusriskien hallintaa ja toimintaperiaatteet määrittellen Ylvan hallituksen hyväksymällä rahoituspolitiikalla. Lisäksi kokonaistaloudellisten vastuiden osalta enimmäismäärät päätetään Helsingin yliopiston edustajiston vuosittain hyväksymässä Ylvaan koskevassa sijoitus- ja riskipuitteissa.

Rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on minimoida liiketoimintaan liittyvien rahoitusriskien vaikutus konsernin tulokseen, vakavaraisuuteen ja likviditeettiin. Keskeisimmiksi rahoitusriskeiksi on tunnistettu riskit liittyen rahoitussopimusten kovenanttiehtoihin, maksuvalmiuteen, jälleenrahoitukseen ja korkotason muutokseen. Pääasiallinen riskien hallintakeino on pitää konsernin kokonaisvelka-aste riittävän alhaisena, jolloin konsernilla on liikkumavaraa yllättävissä tilanteissa. Tavoitteena on säilyttää omavaraisuusaste markkina-arvoihin mitattuna yli 50 %:n.

Korkoriskille Ylva altistuu korollisten velkojen viitekorkojen sekä kiinteistöomaisuuden arvon määrittämisessä käytetyn diskonttokoron kautta. Korkoriski luo epävarmuutta tulokseen ja investointien kannattavuuteen. Korkoriskien hallinnan tavoit-

teena on ennen kaikkea hallita ja vähentää velkavastuiden vaikutusta tuloksen vaihteluun pitkäjänteisesti. Ylvan korkoriskin suojausperiaatteen mukaisesti velkavastuista 30–70 % tulisi olla aina suojattuna 24 kuukauden jaksolla mitattuna koronnou-  
suja vastaan joko koronvaihtosopimuksilla, muilla korkojohdannaisilla tai suorien kiinteiden lainojen avulla. Korkosuoja ei tehdä tuoton tavoittelu tarkoituksessa ja korkosuojilla pitää aina suojata lainavastuita eli korkojohdannaisia ja suojausopi-  
muksia ei saa käyttää spekulatiivisiin tarkoituksiin.

Maksuvalmiusriskin hallinnalla ja seurannalla sekä aina yllä pidettävillä riittäväillä likviditeettipuskureilla varmistutaan siitä, että Ylva suoriutuu joka hetki vastuistaan ja velvoitteistaan.

Ylvan merkittävimmät luottoriskit liittyvät vuokralaisriskeihin. Tätä hallitaan tarkistamalla asiakkaiden luottokelpoisuus ja seuraamalla luottokelpoisuutta. Lisäksi vuokralaisilta on pääsääntöisesti vaadittu vuokravakuus tai ulkopuolinen takaus. Ravintola-alan toiminta perustuu pääasiassa käteismyyntiin, joten liiketoimintaan ei sisälly merkittäviä luottoriskejä.

## HENKILÖSTÖ

Ylvan palveluksessa oli toimintavuonna keskimäärin 107 henkilöä. Vuoden lopun koko henkilöstömäärä oli 153 henkilöä (2019: 171).

### Yhteenveto Ylvan henkilöstöön liittyvistä tunnusluvuista

|                                   | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|------|------|------|
| Henkilöstön lukumäärä keskimäärin | 107  | 162  | 157  |
| Palkat ja palkkiot, milj. euroa   | 3,9  | 5,6  | 5,1  |

## JOHTO, HALLINTO JA TILINTARKASTAJAT

Ylvan toimitusjohtajana toimi Antti Kerppola 30.9.2020 asti. Eemeli Lehto toimi vt. toimitusjohtajana 1.10.2020 lähtien. Joulukuussa 2020 uudeksi toimitusjohtajaksi valittiin Leea Tolvas. Tolvas aloitti tehtävässään 15.2.2021. Johtoryhmän jäse-  
niä olivat Jannica Aalto (viestintä- ja markkinointijohtaja), Lea Jokio-Suramo (operatiivinen johtaja), Eemeli Lehto (talous-  
johtaja, vt. toimitusjohtaja), Ville Vaarala (kiinteistöjohtaja), Leena Pihlajamäki (liiketoimintajohtaja, majoitus ja ravintolat)  
sekä Antti Ruuska (kestävän liiketoiminnan johtaja).

Ylvan hallituksessa oli kymmenen jäsentä, ja hallituksella oli tilikaudella neljätoista kokousta. Osallistumis-  
prosentti hallituksen kokouksissa oli 96. Ylvan hallitukseen kuuluivat Jenni Hupli (puheenjohtaja), Aarni Suvitie (31.3. asti), Jaakko  
Hietala (asiantuntijajäsen), Sara Järvinen (1.4. alkaen), Hanna-Maria Häkkinen (31.3. asti), Tarja Pääkkönen (asiantuntija-  
jäsen), Sofia Rahikainen, Anna-Maija Riekkinen, Reima Rytsölä (asiantuntijajäsen), Sameli Sivonen (1.4. alkaen), Sebastian  
Österman (31.3. asti), Erkkä Valkila (asiantuntijajäsen), Santeri Velin sekä Petri Minni (henkilökunnan edustaja).

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan (HYY) omaisuuden hallintoa ja harjoitettua liiketoimintaa koskevat säännökset on kirjattu HYYn hallinto-ohjesääntöön. Hallinto-ohjesääntöön mukaan HYYn kiinteistötaloudella on osana Ylvan hallintoa kiin-  
teistöhallitus, jonka puheenjohtajan valitsee ylioppilaskunnan hallitus. Ylioppilaskunnan hallituksen vuosittaisella toimivaltuus-  
päätöksellä määritellään Ylvan hallituksena toimivan kiinteistöhallituksen päätösvaltuudet.

Ylvan hallitus seuraa ja valvoo kiinteistöjen vuokraustoimintaa ja sijoitustoimintaa kokonaisuutena sekä toimii Ylva Palvelut  
Oy:n hallituksena. 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 riski-  
puitteet, 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 puheenjohtaja puheenjohtajana ja kolme hallituksen  
jäsentä, joista yksi oli asiantuntijajäsen. 1.4 lähtien tarkastusvaliokunnan jäseninä olivat Ylvan hallituksen puheenjohtaja  
puheenjohtajana ja kaksi hallituksen jäsentä, joista toinen on asiantuntijajäsen. Lisäksi tarkastusvaliokuntaan kuului Ylvan  
talousjohtaja. Ylvan toimitusjohtajalla, hallintoneuvoston puheenjohtajalla ja vastuullisella tilintarkastajalla on läsnäolo-  
oikeus kokouksissa. Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikauden aikana kaksi kertaa ja osallistumisprosentti kokouksissa oli 88.

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 liittyvissä periaatekysymyksissä ja varainhoitajan valinnassa. Se ei kuitenkaan tee itsenäisiä päätöksiä. Ylvan  
hallitukselle päätösesitykset tulevat johdon esityksinä. Sijoitusvaliokunta kokoontui tilikauden aikana viisi kertaa. Osallistumis-  
prosentti sijoitusvaliokunnan kokouksissa oli 88.

Palkitsemistyöryhmän jäseninä ovat Ylvan hallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja 31.3 asti kaksi hallituksen  
jäsentä, joista toinen on asiantuntijajäsen. 1.4 lähtien palkitsemistyöryhmään kuului kolme hallituksen jäsentä, joista yksi on  
asiantuntijajäsen. Ylvan toimitusjohtajalla on läsnäolo-oikeus kokouksissa. Palkitsemistyöryhmä kokoontui tilikauden aikana  
yhdeksän kertaa. Osallistumisprosentti palkitsemistyöryhmän kokouksissa oli 91.

Ylioppilaskunnan edustajiston emoyhteisölle ja yhtiökokouksen Ylva Palvelut Oy:lle ja sen konsernille vuodelle 2020  
valitsemana tilintarkastajana toimi tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, jonka tarkastussuunnitelmaan yhteisöjen päätösten  
mukaisesti sisältyy yhteisöjen sisäinen tarkastus. Tilintarkastajat ovat ottaneet tämän huomioon ja tarvittaessa laajentaneet  
tarkastustaan. Lisäksi tilintarkastajat ovat tarvittaessa suorittaneet erillisiä sisäisen tarkastuksen projekteja erikseen sovitulla  
osa-alueilla.

Ylioppilaskunnan edustajisto ei valinnut tarkastuskomiteaa vuodelle 2020.



## KESTÄVYYS JA VASTUULLISUUS

Ylvan harjoittaman liiketoiminnan lähtökohtana on kestävyys. Ylva hoitaa ja kasvattaa Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan varallisuutta kestävästi ja pitkäjänteisesti ja sitä kautta mahdollistaa aktiivisen ja onnellisen opiskeluajan nykyisille ja tuleville opiskelijoille.

Ylvan tavoitteena on toimia kaikissa liiketoiminnoissaan vastuullisuuden edelläkävijänä sekä kertoa toiminnastaan avoimesti ja läpinäkyvästi. Esimerkkinä toiminnan läpinäkyvyydestä on yritystason SDG-tavoitteisiin sidottu vuosittainen hiilibudjetti, joka on julkaistu avoimesti. Ylvan toiminnan kannalta keskeistä on taloudellisen kasvun ja ympäristön pilaantumisen erottaminen toisistaan. Ensijaisena tavoitteena on saavuttaa operatiivinen hiilineutraalius konsernin liiketoiminnoissa vuoden 2025 loppuun mennessä.

Kestävyystavoitteiden lisäksi Ylva toteuttaa sosiaalista vastuutaan. Ylvassa edistetään henkilöstön yhdenvertaisuutta ja tasa-arvoa. Jokaista ylvalaista ja osaltaan myös sidosryhmiä koskeva Code of Conduct -ohjeistus on kaikkien nähtävillä Ylvan www-sivuilla. Myös Ylvan rakennustyömailla sovelletaan samoja arvoja, ja työmaiden inklusiivisuus on otettu kiinteistöprojektien keskeiseksi tavoitteeksi. Mahdollisista epäkohdista ja väärinkäytöksistä voi raportoida Ylvan whistleblowing-kanavalle Ylvan www-sivuilla. Tahtotilana on olla Suomen paras työpaikka, ja tämän tavoitteen saavuttamista tukee toista kertaa peräkkäin myönnetty Great Place To Work -sertifiointi.

Ylva huolehtii ylioppilaskunnan kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kiinteistöistä ja niiden taideteoksista sekä toteuttaa rakennus- ja korjaushankkeet kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaasti Ylihuomisen Helsinkiä rakentaen. Kulttuurisen vastuun toteuttamista on osaltaan myös monipuolisen ylioppilaskulttuurin mahdollistaminen.

Ulkopuoliset sitoumukset, kuten World Green Building Councilin Net Zero Carbon Buildings, OECD B4IG - verkosto, UN Global Compact ja Green Office, määrittävät osaltaan raportoitavia asioita.

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.

Lisätietoja on saatavilla www-sivuilla [www.ylva.fi](http://www.ylva.fi).

## TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT JA KEHITYSNÄKYMÄT

Ylvalla on käynnissä merkittävät kiinteistöhankeet Helsingissä Kaivopihalla (Grand Hansa) ja Hakaniemessä (Lyyra). Hakaniemen hankkeen toteuttaa Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra. Koronapandemian aiheuttamista haasteista huolimatta kuluvan tilikauden painopistealue on onnistua viemään kiinteistöprojekteja eteenpäin ja samalla hallita tarkoituksenmukaisesti projektien aiheuttamia taloudellisia riskejä.

Konsernin liikevaihdon ja operatiivisen käyttökateen ennustetaan nousevan vuonna 2021. Kiinteistöliiketoiminnassa Kaivopihan valmistunut uudistusprojekti osaltaan nostaa liikevaihtoa ja käyttökateen. Toisaalta operatiivista kassavirtaa heikentää kiinteistöprojektien takia kasvava velkamäärä ja kohoavat rahoituskustannukset. Ravintolaliiketoiminnan odotetaan vähitellen toipuvan koronavuoden poikkeusoloista vaikkakin liiketoimintavolyymien odotetaan kuitenkin edelleen jäävän normaalia tasoa selkeästi alhaisemmaksi koronapandemian aiheuttamien vaikutusten edelleen jatkuessa vuoden 2021 aikana.

Ilman merkittäviä markkinamuutoksia Ylvan omaisuuden arvon markkina-arvoin odotetaan edelleen kasvavan maltillisesti investointien edessä kiinteistöjen arvonnousun myötä.

Yhtiön sisäisten palveluiden liikevaihto muodostuu Ylva-konsernille, Helsingin yliopiston ylioppilaskunnalle ja Ylioppilaslehden Kustannus Oy:lle tuotetuista palveluista. Sisäisten palveluiden kokonaisuus pysyy tasaisena. Painopistealueena on varmistaa niin kuluvan vuoden kuin seuraavienkin vuosien Ylvan liiketoiminnan kannattava kasvu liiketoimintoja kehittämällä sekä sisäisten palveluiden kustannustehokkuutta ja skaalautuvuutta parantamalla.

## HYYN TOIMINTATALOUS

Yliopistolaissa säädetyn ylioppilaskunnan tarkoituksen toteuttamisesta aiheutuva käyttötalous eli ylioppilaskunnan toimintatalous on julkisyhteisön talousarvioon sidottua taloutta, joka ei ole kirjanpitovelvollinen kirjanpitolain perusteella. Toimintataloudesta ja sen talousarviosta, kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja tilintarkastuksesta on määrätty ylioppilaskuntaa koskevissa säännöksissä (laki, ylioppilaskunnan säännöt, taloussääntö). Toimintataloutta ja Ylvaa ei konsolidoida. Ylvan voitonjako tapahtuu siirtona emoyhteisön HYYn kiinteistötalouden vapaasta omasta pääomasta toimintatalouden käyttörahastoon.

Toimintatalouden toimintamenot vuonna 2020 olivat 3,4 milj. euroa (2019: 3,8 milj. euroa). Tästä 1,2 milj. euroa katettiin jäsenistöltä kerätyillä jäsenmaksuilla ja 0,05 milj. euroa omatoimisella varainhankinnalla ja avustuksilla. Ylioppilaskunnan vuoden 2020 jäsenmaksu, 46,00 euroa/jäsen, oli Suomen ylioppilaskunnista alhaisimpien joukossa. Toimintatalouden 2,2 milj. euron alijäämä katettiin Ylvan voitonjaolla kartutetusta käyttörahastosta.

Toimintatalouden taseen loppusumma 31.12.2020 oli 4,9 milj. euroa, josta oman pääoman osuus oli 4,1 milj. euroa.

## 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 .....   | 11 |
| Tase .....  | 12 |
| Rahoituslaskelma .....  | 13 |
| Tilinpäätöksen liitetiedot .....                              | 14 |
| Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet .....                      | 14 |
| Tuloslaskelman liitetiedot.....                               | 16 |
| Taseen liitetiedot.....                                       | 18 |
| Muut liitetiedot .....  | 23 |
| Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoittaminen..... | 24 |
| Tilinpäätösmerkintä .....                                     | 24 |
| Tilintarkastuskertomus .....                                  | 25 |
| Hallintoneuvoston lausunto .....                              | 26 |



## TULOSLASKELMA

| Euroa   | Viitenumero<br>liitetiedoissa | 1.1.-31.12.2020   | %            | 1.1.-31.12.2019 | %     |
|---|-------------------------------|-------------------|--------------|-----------------|-------|
| <b>LIKEVAIHTO</b>                               | 1                             | <b>22 757 433</b> | <b>100,0</b> | 37 496 262      | 100,0 |
| Liiketoiminnan muut tuotot                      | 2                             | 7 011 457         | 30,8         | 14 040          | 0,0   |
| Materiaalit ja palvelut                         | 3                             | -4 280 111        | 18,8         | -8 227 613      | 21,9  |
| Henkilöstökulut                                 | 4                             | -4 640 750        | 20,4         | -6 885 375      | 18,4  |
| Poistot ja arvonalentumiset                     | 5, 9, 10                      | -6 902 585        | 30,3         | -6 656 326      | 17,8  |
| Liiketoiminnan muut kulut                       | 6                             | -6 683 444        | 29,4         | -8 062 691      | 21,5  |
| <b>LIKEVOITTO</b>                               |                               | <b>7 262 001</b>  | <b>31,9</b>  | 7 678 298       | 20,5  |
| Rahoitustuotot ja -kulut                        | 7                             |                   |              |                 |       |
| Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista |                               | 293 314           | 1,3          | 122 507         | 0,3   |
| Muut korko- ja rahoitustuotot                   |                               | 847 285           | 3,7          | 553 596         | 1,5   |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut                |                               | -1 634 253        | 7,2          | -1 267 160      | 3,4   |
| Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos      |                               | 357 354           | 1,6          | 4 472 379       | 11,9  |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä               |                               | -136 300          | 0,6          | 3 881 322       | 10,4  |
| <b>VOITTO ENNEN VEROJA</b>                      |                               | <b>7 125 701</b>  | <b>31,3</b>  | 11 559 620      | 30,8  |
| Tuloverot                                       | 8                             | -33 376           | 0,1          | -308 618        | 0,8   |
| Vähemmistöosuudet                               |                               | 1 441             | 0,0          | -949            | 0,0   |
| <b>TILIKAUDEN VOITTO</b>                        |                               | <b>7 093 766</b>  | <b>31,2</b>  | 11 250 053      | 30,0  |

## TASE

| Euroa                                    | Viitenumero<br>liitetiedoissa | 31.12.2020         | %            | 31.12.2019         | %            |
|--|-------------------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
| <b>VASTAAVAA</b>                         |                               |                    |              |                    |              |
| <b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>                 |                               |                    |              |                    |              |
| Aineettomat hyödykkeet                   | 9                             |                    |              |                    |              |
| Aineettomat oikeudet                     |                               | 613 841            |              | 18 022             |              |
| Muut aineettomat hyödykkeet              |                               | 9 904 798          |              | 9 206 070          |              |
|  |                               | 10 518 640         | 4,3          | 9 224 092          | 4,9          |
| Aineelliset hyödykkeet                   | 6, 10                         |                    |              |                    |              |
| Maa-alueet                               |                               | 48 428 843         |              | 45 814 334         |              |
| Rakennukset ja rakennelmat               |                               | 90 031 637         |              | 93 646 689         |              |
| Rakennusten koneet ja laitteet           |                               | 4 452 847          |              | 4 909 295          |              |
| Koneet ja kalusto                        |                               | 489 376            |              | 609 638            |              |
| Muut aineelliset hyödykkeet              |                               | 1 321 539          |              | 1 391 004          |              |
| Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat |                               | 32 854 087         |              | 8 091 492          |              |
|  |                               | 177 578 329        | 71,9         | 154 462 452        | 82,5         |
| Sijoitukset                              | 11                            |                    |              |                    |              |
| Muut osakkeet ja osuudet                 |                               | 11 766 912         | 4,8          | 17 633 154         | 9,4          |
| <b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>        |                               | <b>199 863 881</b> | <b>80,9</b>  | <b>181 319 698</b> | <b>96,8</b>  |
| <b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>               |                               |                    |              |                    |              |
| Vaihto-omaisuus                          |                               |                    |              |                    |              |
| Valmiit tuotteet/tavarat                 |                               | 87 788             | 0,0          | 112 926            | 0,1          |
| Lyhytaikaiset saamiset                   | 12                            |                    |              |                    |              |
| Myyntisaamiset                           |                               | 284 845            |              | 292 717            |              |
| Saamiset omistajilta                     |                               | 9 368              |              | 6 625              |              |
| Lainasaamiset                            |                               | 23 400             |              | 0                  |              |
| Muut saamiset                            |                               | 1 449 361          |              | 503 677            |              |
| Siirtosaamiset                           |                               | 334 137            |              | 177 700            |              |
|  |                               | 2 101 112          | 0,9          | 980 719            | 0,5          |
| Rahat ja pankkisaamiset                  |                               | 44 883 188         | 18,2         | 4 840 176          | 2,6          |
| <b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>      |                               | <b>47 072 087</b>  | <b>19,1</b>  | <b>5 933 821</b>   | <b>3,2</b>   |
| <b>VASTAAVAA</b>                         |                               | <b>246 935 968</b> | <b>100,0</b> | <b>187 253 519</b> | <b>100,0</b> |

| Euroa                         | Viitenumero<br>liitetiedoissa | 31.12.2020         | %            | 31.12.2019         | %            |
|-------------------------------|-------------------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
| <b>VASTATTAVAA</b>            |                               |                    |              |                    |              |
| <b>OMA PÄÄOMA</b>             | 13                            |                    |              |                    |              |
| Pääoma                        |                               | 3 000 000          |              | 3 000 000          |              |
| Vararahasto                   |                               | 207 484            |              | 207 484            |              |
| Edellisten tilikausien voitto |                               | 49 419 634         |              | 40 919 579         |              |
| Tilikauden voitto             |                               | 7 093 766          |              | 11 250 053         |              |
| <b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>    |                               | <b>59 720 884</b>  | <b>24,2</b>  | <b>55 377 117</b>  | <b>29,6</b>  |
| <b>VÄHEMMISTÖOSUUDET</b>      |                               | <b>1 174 323</b>   | <b>0,5</b>   | <b>1 127 765</b>   | <b>0,6</b>   |
| <b>VIERAS PÄÄOMA</b>          | 14                            |                    |              |                    |              |
| Pitkäaikainen                 |                               |                    |              |                    |              |
| Lainat rahoituslaitoksilta    |                               | 108 918 009        |              | 112 944 065        |              |
| Laskennalliset verovelat      |                               | 549 946            |              | 720 917            |              |
|                               |                               | 109 467 955        | 44,3         | 113 664 982        | 60,7         |
| Lyhytaikainen                 |                               |                    |              |                    |              |
| Lainat rahoituslaitoksilta    |                               | 48 026 056         |              | 2 526 056          |              |
| Saadut ennakot                |                               | 467 539            |              | 401 996            |              |
| Ostovelat                     |                               | 2 962 705          |              | 2 231 948          |              |
| Velat omistajille             |                               | 4 826 000          |              | 4 297 000          |              |
| Muut velat                    |                               | 17 912 018         |              | 5 864 862          |              |
| Siirtovelat                   |                               | 2 378 487          |              | 1 761 793          |              |
|                               |                               | 76 572 805         | 31,0         | 17 083 655         | 9,1          |
| <b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b> |                               | <b>186 040 760</b> | <b>75,3</b>  | <b>130 748 637</b> | <b>69,8</b>  |
| <b>VASTATTAVAA</b>            |                               | <b>246 935 968</b> | <b>100,0</b> | <b>187 253 519</b> | <b>100,0</b> |



## RAHOITUSLASKELMA

| Euroa   | 2020               | 2019              |
|---|--------------------|-------------------|
| <b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>                         |                    |                   |
| Liiketulos  | 7 262 001          | 7 678 298         |
| Oikaisut liiketulokseen:                                |                    |                   |
| Suunnitelman mukaiset poistot                           | 6 902 585          | 6 656 326         |
| Muut oikaisut   | -6 344 935         | -14 040           |
| Käyttöpääoman muutos:                                   |                    |                   |
| Lyhytaikaiset saamiset, lisäys / vähennys (-/+)         | -1 197 108         | -20 254           |
| Vaihto-omaisuus, lisäys / vähennys (-/+)                | 25 139             | -9 535            |
| Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys / vähennys (+/-) | -1 663 035         | -680 249          |
| Maksetut korot ja maksut                                | -1 216 241         | -1 267 289        |
| Saadut rahoitustuotot                                   | 233 474            | 234 928           |
| Maksetut verot  | -145 883           | -828 856          |
| <b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>                         | <b>3 855 996</b>   | <b>11 749 329</b> |
| <b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>                          |                    |                   |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -44 611 372        | -10 657 435       |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot | 22 410 000         | 66 200            |
| Pitkäaikaiset sijoitukset (sijoitussalkku)              | 4 939 414          | 4 039 798         |
| Sijoitussalkun osingot ja palkkionpalautukset           | 133 427            | 302 537           |
| Sijoitussalkun luovutusvoitot ja -tappiot               | 1 927 159          | 659 360           |
| Investoinnit muihin sijoituksiin                        | -164 556           | 0                 |
| Muiden sijoitusten luovutustulot                        | 274 000            | -483 907          |
| <b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>                          | <b>-15 091 928</b> | <b>-6 073 447</b> |

| Euroa   | 2020              | 2019              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>                          |                   |                   |
| Lyhytaikaisten lainojen nosto (+) / takaisinmaksu (-) | 56 507 000        | 5 336 000         |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu (-)             | -2 526 056        | -5 675 163        |
| Maksetut osingot / voitonjako                         | -2 750 000        | -2 700 000        |
| Sijoitus oman pääoman rahastoihin                     | 48 000            | 0                 |
| <b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>                          | <b>51 278 944</b> | <b>-3 039 163</b> |
| Rahavarojen muutos                                    | 40 043 012        | 2 636 720         |
| <b>RAHAVARAT 1.1.</b>                                 | <b>4 840 176</b>  | <b>2 203 456</b>  |
| <b>RAHAVARAT 31.12.</b>                               | <b>44 883 188</b> | <b>4 840 176</b>  |

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Ylvan emoyhteisö on HYYn kiinteistötalous, kotipaikka Helsinki. HYYn kiinteistötalouden yksinomistama Ylva Palvelut Oy, kotipaikka Helsinki, oli alakonsernin emoyhtiö 31.3.2020 asti, jolloin tytäryhtiöt sulautuivat emoyhtiöönsä.

Ylva Palvelut Oy -alakonsernitilinpäätös on jätetty laatimatta kirjanpitolain 6 luvun 1 pykälän 6 momentin nojalla. Konserniin kuuluvien yritysten tilinpäätökset on yhdistelty Ylva-konsernin tilinpäätökseen, jonka jäljennökset ovat saatavissa Ylvan pääkonttorista, Kaivokatu 10 A, 00100 Helsinki.

## TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Ylvan tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain ja Suomessa voimassa olevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

### Laajuus

Konsernitilinpäätös sisältää kaikki tytäryhtiöt, joiden äänivallasta emoyhteisö omistaa suoraan tai välillisesti yli 50 %.

### Omistajat

Omistajina käsitellään Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan käyttötaloutta eli ylioppilaskunnan toimintataloutta, joka ei kuulu Ylvaan.

### Laskentaperiaatteet

Konsernitilinpäätös perustuu alkuperäisiin hankintahintoihin. Konsernin sisäiset liiketapahtumat, voitonjako, saamiset ja velat sekä mahdolliset sisäiset katteet on eliminoitu.

Keskinäinen osakkeenomistus on eliminoitu hankintamenomenetelmää käyttäen. Hankintahinnan ja oman pääoman erotus on esitetty konserniliikearvona, joka on poistettu taloudellisena vaikutusaikanaan.

Vähemmistöosuudet on erotettu tuloslaskelmassa osuutena tilikauden tuloksesta ja taseessa osuutena omasta pääomasta.

Noudattaakseen varovaisuuden periaatetta Ylva ei ole kirjannut taseeseen vahvistetuista tappioista ja hyllypoistoista (väliaikainen ero kirjanpidon ja verotuksen välillä) johtuvia verosaamisia.

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

### Liikevaihto

Liikevaihto muodostuu tuotteiden ja palveluiden myyntituotoista sekä kiinteistötoiminnan vuokratuotoista ja käyttökorkvauksista vähennettynä välillisillä veroilla ja alennuksilla sekä myyntisaamisiin liittyvillä kurssitappioilla ja lisättyinä myyntisaamisiin liittyvillä kurssivoitoilla.

## Eläkkeet

Konsernin yhtiöiden henkilöstön lakisääteinen ja vapaaehtoinen eläketurva on hoidettu ulkopuolissa vakuutusyhtiöissä.

## Pysyvät vastaavat ja poistot

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoin käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Suunnitelman mukaisten poistojen perusteena olevat pitoajat ovat seuraavat:

- Aineettomat oikeudet 3–5 vuotta
- Muut pitkävaikutteiset menot 3–30 vuotta
- Rakennukset ja rakennelmat 15–40 vuotta
- Rakennusten koneet ja laitteet 5–20 vuotta
- Koneet ja kalusto 3–5 vuotta
- Muut aineelliset hyödykkeet 20 vuotta

Hyvään kirjanpitotapaan kuuluvaa olennaisuuden periaatetta noudattaen on vähäiset aineelliset hyödykkeet, mm. matkapuhelimet ja ne tietokoneet, joiden arvioitu taloudellinen pitoaika on alle kolme vuotta, kirjattu suoraan vuosikuluksi. Maa-alueista ei ole tehty poistoja.

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

Kiinteistöjen markkina-arvoista, tilikauden aikaisesta arvomuutoksesta ja arvonorotusmahdollisuudesta on erikseen tiedot taseen liitetiedoissa.

Kiinteistöjen arvioidut markkina-arvot on laskenut ulkopuolinen auktorisoitu kiinteistöarvioitsija Jones Lang LaSalle Finland Oy. Markkina-arvot on laskettu seuraavilla laskentaperiaatteilla:

Arviointimenetelmänä on käytetty 10 tai 15 vuoden kassavirtamenetelmää (tuottoarvomenetelmä). Mallinnus on tehty käyttäen Suomen markkinoilla käytössä olevaa M2-kassavirtamallia. Laskennassa on kunkin vuokratun tilan osalta otettu huomioon vuokrasopimusten mukaiset vuokrat ja vuokratuottojen jälkeiseltä ajalta vuokrana on käytetty arvioitsijan arvioimaa markkinavuokratasoa.

Potentiaalinen bruttovuokratuotto on saatu laskemalla yhteen vuokrasopimusten mukainen tuotto ja tyhjen tilojen markkinavuokralla laskettu tuottopotentiali. Lisäksi mahdolliset muut vuokralaisilta perittävät maksut (esim. sähkö- ja vesimaksut) on lisätty muina tuottoina. Efektiivinen vuokratuotto on saatu vähentämällä laskentahetken mukainen vajaakäyttö sekä uudelleenvuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen vajaakäyttöoletus. Nettotuotto on saatu vähentämällä edelleen kiinteistöhoitokulut ja mahdolliset vuokralaisparannukset. Vähentämällä peruskorjaustyyppisten korjausten ja investointien



arvo on saatu nettotuotto peruskorjausten jälkeen. Kassavirtojen nykyarvo on laskettu diskonttaamalla edellä mainittu nettotuotto nykyhetkeen.

Jäännösarvo kassavirtakauden lopussa on laskettu pääomittamalla 11. tai 16. vuoden nettotuotto peruskorjausten jälkeen päätearvon tuottovaatimuksella. Kiinteistön kokonaisarvo on saatu laskemalla yhteen kassavirtakauden vuosittaisten nettokassavirtojen nykyarvot sekä tarkasteluhetkeen diskontattu jäännösarvo.

Arvioitsija on määrittänyt tuottovaatimukset ottaen huomioon vuokrasopimusten pituudet, vuokralaiset, sijainnit, kohteiden ominaisuudet, viimeaikaiset vertailukaupat Suomen markkinoilla sekä muilla eurooppalaisilla markkinoilla, tiedossaan olevat kauppaneuvottelut, tilanteen rahoitusmarkkinoilla sekä tietonsa aktiivisten sijoittajien tämänhetkisistä tuottovaatimuksista.

## Sijoitukset

Ylva-konsernin emoyhteisö toimii arvopaperisijoittajana. Noteeratut arvopaperit (sijoitussalkku) on kirjattu markkinaarvoonsa. Muilta osin pysyvien vastaavien arvopaperit on arvostettu hankintahintaansa tai mikäli niiden käypä arvo on pysyvästi alentunut, tähän alempaan arvoon.

## Vaihtuvat vastaavat

Vaihto-omaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoonsa tai sitä alempaan todennäköiseen luovutushintaan.

## Tilinpäätössiirrot

Tilinpäätössiirtoja ovat poistoerot, joiden muutoksesta aiheutunut laskennallisen verovelan muutos on esitetty konsernitiilinpäätöksessä tilikauden veroissa. Tilinpäätössiirtojen kertymä on konsernitaseessa jaettu verovelaksi ja vapaaksi omaksi pääomaksi.

## TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

### 1. Liikevaihdon jakauma

| Euroa                  | 2020              | 2019              |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Toimialoittain         |                   |                   |
| Kiinteistöt            | 16 592 911        | 20 717 232        |
| Majoitus ja ravintolat | 6 164 522         | 16 779 030        |
| <b>YHTEENSÄ</b>        | <b>22 757 433</b> | <b>37 496 262</b> |
| Markkina-alueittain    |                   |                   |
| Suomi                  | 22 757 433        | 37 496 262        |

### 2. Liiketoiminnan muut tuotot

| Euroa                            | 2020             | 2019          |
|----------------------------------|------------------|---------------|
| Käyttöomaisuuden myyntivoitot    | 6 086 443        | 14 040        |
| Vakuutuskorvaukset ja avustukset | 867 229          | 0             |
| Muut                             | 57 785           | 0             |
| <b>Yhteensä</b>                  | <b>7 011 457</b> | <b>14 040</b> |

### 3. Materiaalit ja palvelut

| Euroa                         | 2020             | 2019             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Aineet, tarvikkeet ja tavarat | 2 368 801        | 5 338 083        |
| Ulkopuoliset palvelut         | 1 911 310        | 2 889 530        |
| <b>YHTEENSÄ</b>               | <b>4 280 111</b> | <b>8 227 613</b> |

### 4. Henkilöstö ja toimielinten jäsenet

| Euroa                                  | 2020             | 2019             |
|--|------------------|------------------|
| Henkilöstökulut                        |                  |                  |
| Palkat                                 | 3 859 899        | 5 590 904        |
| Eläkekulut                             | 636 324          | 1 091 580        |
| Muut henkilöstökulut                   | 144 528          | 202 890          |
| <b>YHTEENSÄ</b>                        | <b>4 640 750</b> | <b>6 885 375</b> |
| Johdon palkat ja palkkiot              |                  |                  |
| Ylvan toimitusjohtaja luontoisetuineen | 261 900          | 301 650          |
| Ylvan hallituksen jäsenet              | 117 236          | 81 350           |
| <b>YHTEENSÄ</b>                        | <b>379 136</b>   | <b>383 000</b>   |

Ylvan toimitusjohtaja, johtoryhmä ja keskeiset avainhenkilöt ovat Ylvan hallituksen hyväksymän lyhyen aikavälin (kalenteri-vuosi) tulospalkkiojärjestelmän piirissä. Tulospalkkioiden kriteerit muodostuvat tulostavoitteista ja henkilökohtaisista tavoitteista suhteessa, joka vaihtelee välillä 15-55 % riippuen henkilön vastuualueesta organisaatiossa. Vuonna 2019 Ylvan hallituksen päätöksellä aloitettiin pitkän aikavälin (kolmen vuoden mittausjaksoissa) omistaja-arvon kehitykseen (NAV eli nettovarallisuus) pohjautuva tulospalkkiojärjestelmä, jonka piirissä ovat toimitusjohtaja, johtoryhmä ja kiinteistöprojektien avainhenkilöt. Lyhyen aikavälin tulospalkkioita varten tehdään arvioperusteinen varaus vuosittain. Tulospalkkioiden maksut vahvistaa Ylvan hallitus vuosittain. Pitkän aikavälin useamman vuoden tulospalkkio-ohjelmaa varten varaudutaan taseeseen tehtävällä jaksotuksella, jota tehdään tai puretaan vuosittain riippuen kehityksestä. Vuodelta 2020 tulospalkkioita kirjattiin arvioperusteisesti tilinpäätökseen 217 966 euroa ja purettiin arviokirjauksia 78 600 euroa. Näin ollen vuodelle 2020 ohjelmista tehtyjen kirjausten nettovaikutus oli yhteensä 139 366 euroa. Tilikauden aikana maksettiin vuodelta 2019 tulospalkkioita 227 436 euroa.

## Johdon eläkesitoumukset

Ylvan oman vapaaehtoisen eläkevakuutuksen perusteella yhden johtajan (ei toimitusjohtaja) eläkeiäksi oli sovittu 60 vuotta. Sopimus on päättynyt vuoden 2020 aikana. Ylvan hallituksen päätöksen mukaisesti uusiin työsopimuksiin ei enää ole sisällytetty vapaaehtoista eläkevakuutusta.

Hallitusten jäsenten osalta ei ole eläkesitoumuksia.

|  | 2020 | 2019 |
|--|------|------|
| Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana | 107  | 162  |

## 5. Poistot ja arvonalentumiset

| Euroa                                   | 2020             | 2019             |
|---|------------------|------------------|
| <b>POISTOT KÄYTTÖOMAISUUSLAJEITTAIN</b> |                  |                  |
| Aineettomat hyödykkeet                  |                  |                  |
| Aineettomat oikeudet                    | 14 675           | 7 457            |
| Muut aineettomat hyödykkeet             | 2 229 362        | 2 046 594        |
| Aineelliset hyödykkeet                  |                  |                  |
| Rakennukset ja rakennelmat              | 3 615 052        | 3 603 672        |
| Rakennusten koneet ja laitteet          | 732 845          | 791 071          |
| Koneet ja kalusto                       | 241 187          | 138 068          |
| Muut aineelliset hyödykkeet             | 69 465           | 69 465           |
| <b>YHTEENSÄ</b>                         | <b>6 902 585</b> | <b>6 656 326</b> |

## 6. Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut

| Euroa           | 2020          | 2019          |
|-----------------|---------------|---------------|
| Tilintarkastus  | 31 908        | 33 176        |
| Veroneuvonta    | 9 769         | 6 791         |
| Muut palvelut   | 0             | 2 242         |
| <b>YHTEENSÄ</b> | <b>41 676</b> | <b>42 209</b> |

## 7. Rahoitustuotot ja -kulut

| Euroa                                      | 2020            | 2019             |
|--|-----------------|------------------|
| Osinkotuotot                               |                 |                  |
| Muilta                                     | 27 112          | 122 507          |
| Asunto-osakkeiden myyntivoitto             | 266 202         | 0                |
| Muut korko- ja rahoitustuotot              |                 |                  |
| Sijoitusarvopapereiden myyntivoitot        | 531 809         | 149 020          |
| Muut                                       |                 |                  |
| Muilta                                     | 315 476         | 404 576          |
| Yhteensä                                   | 847 285         | 553 596          |
| Rahoitustuotot yhteensä                    | 1 140 599       | 676 103          |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut           |                 |                  |
| Sijoitusarvopapereiden myyntitappiot       | -52 850         | -4 790           |
| Muut                                       |                 |                  |
| Muille                                     | -1 581 403      | -1 262 370       |
| Yhteensä                                   | -1 634 253      | -1 267 160       |
| Rahoituskulut yhteensä                     | -1 634 253      | -1 267 160       |
| Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos | 357 354         | 4 472 379        |
| <b>YHTEENSÄ</b>                            | <b>-136 300</b> | <b>3 881 322</b> |

## 8. Välittömät verot

| Euroa                               | 2020          | 2019           |
|-------------------------------------|---------------|----------------|
| Tuloverot varsinaisesta toiminnasta |               |                |
| Tilikaudelta                        | 204 346       | 464 389        |
| Laskennallisen verovelan muutos     |               |                |
| Tilinpäätössiirroista johtuva       | -170 971      | -155 770       |
| <b>YHTEENSÄ</b>                     | <b>33 376</b> | <b>308 618</b> |



## TASEEN LIITETIEDOT

### 9. Aineettomat hyödykkeet

| Euroa                                      | 2020        | 2019        |
|--|-------------|-------------|
| <b>AINEETTOMAT OIKEUDET</b>                |             |             |
| Hankintameno 1.1.                          | 696 037     | 696 037     |
| Lisäykset                                  | 610 494     | 0           |
| Hankintameno 31.12.                        | 1 306 531   | 696 037     |
| Kertyneet poistot 1.1.                     | -678 015    | -670 558    |
| Tilikauden poisto                          | -14 675     | -7 457      |
| Kertyneet poistot 31.12.                   | -692 690    | -678 015    |
| Kirjanpitoarvo 31.12.                      | 613 841     | 18 022      |
| <b>MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET</b>         |             |             |
| Hankintameno 1.1.                          | 28 132 767  | 25 295 866  |
| Lisäykset                                  | 2 617 274   | 1 854 037   |
| Vähennykset                                | -323 453    | 0           |
| Siirrot keskeneräisistä hankinnoista       | 310 816     | 982 864     |
| Hankintameno 31.12.                        | 30 737 404  | 28 132 767  |
| Kertyneet poistot 1.1.                     | -18 926 697 | -16 880 103 |
| Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot | 323 453     | 0           |
| Tilikauden poisto                          | -2 229 362  | -2 046 594  |
| Kertyneet poistot 31.12.                   | -20 832 606 | -18 926 697 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.                      | 9 904 798   | 9 206 070   |
| <b>ENNAKKOMAKSUT</b>                       |             |             |
| Hankintameno 1.1.                          | 0           | 88 849      |
| Lisäykset                                  | 0           | 577 976     |
| Siirrot omaisuuserien välillä              | 0           | -666 825    |
| Hankintameno 31.12.                        | 0           | 0           |
| Kirjanpitoarvo 31.12.                      | 0           | 0           |

### 10. Aineelliset hyödykkeet

| Euroa                                 | 2020        | 2019        |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>MAA-ALUEET</b>                     |             |             |
| Hankintameno 1.1.                     | 45 814 334  | 45 814 334  |
| Lisäykset                             | 18 642 280  | 0           |
| Vähennykset                           | -16 027 771 | 0           |
| Hankintameno 31.12.                   | 48 428 843  | 45 814 334  |
| Kirjanpitoarvo 31.12.                 | 48 428 843  | 45 814 334  |
| <b>RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT</b>     |             |             |
| Hankintameno 1.1.                     | 149 767 021 | 145 976 332 |
| Lisäykset                             | 0           | 1 330 771   |
| Siirrot keskeneräisistä hankinnoista  | 0           | 2 459 917   |
| Hankintameno 31.12.                   | 149 767 021 | 149 767 021 |
| Kertyneet poistot 1.1.                | -56 120 331 | -52 516 660 |
| Tilikauden poisto                     | -3 615 052  | -3 603 672  |
| Kertyneet poistot 31.12.              | -59 735 383 | -56 120 331 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.                 | 90 031 637  | 93 646 689  |
| <b>RAKENNUSTEN KONEET JA LAITTEET</b> |             |             |
| Hankintameno 1.1.                     | 16 113 713  | 14 645 326  |
| Lisäykset                             | 213 591     | 772 216     |
| Siirrot keskeneräisistä hankinnoista  | 62 806      | 696 171     |
| Hankintameno 31.12.                   | 16 390 110  | 16 113 713  |
| Kertyneet poistot 1.1.                | -11 204 418 | -10 413 347 |
| Tilikauden poisto                     | -732 845    | -791 071    |
| Kertyneet poistot 31.12.              | -11 937 263 | -11 204 418 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.                 | 4 452 847   | 4 909 295   |

| Euroa   | 2020       | 2019       |
|---|------------|------------|
| <b>KONEET JA KALUSTO</b>                        |            |            |
| Hankintameno 1.1.                               | 2 926 191  | 2 496 454  |
| Lisäykset                                       | 120 925    | 353 457    |
| Vähennykset                                     | -789 452   | -86 335    |
| Siirrot keskeneräisistä hankinnoista            | 0          | 162 616    |
| Hankintameno 31.12.                             | 2 257 664  | 2 926 191  |
| Kertyneet poistot 1.1.                          | -2 316 553 | -2 212 660 |
| Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot      | 789 452    | 34 175     |
| Tilikauden poisto                               | -241 187   | -138 068   |
| Kertyneet poistot 31.12.                        | -1 768 288 | -2 316 553 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.                           | 489 376    | 609 638    |
| <b>MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>              |            |            |
| Hankintameno 1.1. ja 31.12.                     | 2 117 320  | 2 117 320  |
| Kertyneet poistot 1.1.                          | -726 316   | -656 852   |
| Tilikauden poisto                               | -69 465    | -69 465    |
| Kertyneet poistot 31.12.                        | -795 781   | -726 316   |
| Kirjanpitoarvo 31.12.                           | 1 321 539  | 1 391 004  |
| <b>ENNAKKOMAKSUT JA KESKENERÄISET HANKINNAT</b> |            |            |
| Hankintameno 1.1.                               | 8 091 492  | 4 577 936  |
| Lisäykset                                       | 25 180 770 | 7 148 300  |
| Siirrot omaisuuserien välillä                   | -373 622   | -3 634 744 |
| Siirrot kuluksi                                 | -44 554    | 0          |
| Hankintameno 31.12.                             | 32 854 087 | 8 091 492  |
| Kirjanpitoarvo 31.12.                           | 32 854 087 | 8 091 492  |

## Kiinteistöjen markkina-arvot\*

| Euroa  | 2020               | 2019               |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>MARKKINA-ARVOT</b>  |                    |                    |
| <b>Keskustakiinteistöt</b>   | 289 000 000        | 296 000 000        |
| Mannerheimintie 3-5, Kaivokatu 10, Aleksanterinkatu 23<br>Tontin pinta-ala 11 618 m <sup>2</sup><br>Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 44 836 m <sup>2</sup>   |                    |                    |
| <b>Leppäsuon kiinteistöt</b>   | 46 500 000         | 37 700 000         |
| Leppäsuonkatu 9, Hietaniemenkatu 14<br>Tontin pinta-ala 7 076 m <sup>2</sup><br>Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 13 638 m <sup>2</sup>   |                    |                    |
| <b>Domus Gaudium</b>   | 7 800 000          | 8 100 000          |
| Tilojen omistus: HYYn kiinteistötalous 60 % ja<br>Helsingin kauppakorkeakoulun tukisäätiö 40 %<br>Mechelininkatu 3 C<br>Tontin pinta-ala 1 901 m <sup>2</sup><br>Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 3 241 m <sup>2</sup> |                    |                    |
| <b>MARKKINA-ARVOT YHTEENSÄ</b>   | <b>343 300 000</b> | <b>341 800 000</b> |
| <b>VASTAAVAT KIRJANPITOARVOT YHTEENSÄ</b>  | <b>124 025 968</b> | <b>128 057 253</b> |
| <b>MARKKINA- JA KIRJANPITOARVOJEN EROTUS</b>   | <b>219 274 032</b> | <b>213 742 747</b> |

\* Markkina-arvot on ilmoitettu siltä osin, kun ne olennaisesti poikkeavat kirjanpitoarvoista. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa on tiedot käytetyistä laskentaperiaatteista.

Näiden lisäksi Hakaniemessä sijaitseva Lyyran maa-alue ja keskeneräinen Lyyra-projekti muodostavat merkittävän osan kiinteistöomaisuudesta, niiden kirjanpitoarvo on yhteensä 30 236 166 euroa.

## 11. Sijoitukset

| Euroa                           | 2020        | 2019       |
|---------------------------------|-------------|------------|
| <b>MUUT OSAKKEET JA OSUUDET</b> |             |            |
| Hankintameno 1.1.               | 15 067 836  | 18 498 727 |
| Lisäykset                       | 6 765 203   | 1 898 026  |
| Vähennykset                     | -11 540 599 | -5 453 917 |
| Siirrot erien välillä           | 0           | 125 000    |
| Hankintameno 31.12.             | 10 292 440  | 15 067 836 |
| Kertyneet arvonmuutokset 1.1.   | 2 565 318   | -1 391 932 |
| Vähennykset                     | -1 448 200  | -515 130   |
| Tilikauden arvonmuutokset       | 357 354     | 4 472 379  |
| Kertyneet arvonmuutokset 31.12. | 1 474 472   | 2 565 318  |
| Kirjanpitoarvo 31.12.           | 11 766 912  | 17 633 154 |
| <b>MUUT SAAMISET</b>            |             |            |
| Hankintameno 1.1.               | 0           | 125 000    |
| Siirrot erien välillä           | 0           | -125 000   |
| Hankintameno 31.12.             | 0           | 0          |
| Kirjanpitoarvo 31.12.           | 0           | 0          |

### SIJOITUSOMAISUUDEN RYHMÄT SEKÄ KÄYVÄT ARVOT

Noteeratut arvopaperit (sijoitussalkku)

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat

|                          | Kirjanpitoarvo | Taso 1     | Taso 2 | Taso 3 | Käyvät arvot yhteensä |
|--------------------------|----------------|------------|--------|--------|-----------------------|
| Kotimaiset osakkeet      | 727 336        | 727 336    | 0      | 0      | 727 336               |
| Ulkomaiset osakerahastot | 3 697 696      | 3 697 696  | 0      | 0      | 3 697 696             |
| Ulkomaiset korkorahastot | 6 290 649      | 6 290 649  | 0      | 0      | 6 290 649             |
|                          | 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 merkittävältä 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:

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



|   | Konsernin<br>omistusosuus-% | Emoyhteisön<br>omistusosuus-% |
|---|-----------------------------|-------------------------------|
| <b>KONSERNIYHTIÖT</b>                     |                             |                               |
| Ylva Palvelut Oy                          | 100,0                       | 100,0                         |
| Kaivopiha Oy 31.3.2020 asti               | 100,0                       |                               |
| Oy Vanha Ylioppilastalo Ab 31.3.3020 asti | 100,0                       |                               |
| Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra             | 100,0                       | 100,0                         |
| Kiinteistö Oy Kaivokatu 12                | 100,0                       | 100,0                         |
| Ylva Helsinki Oy                          | 100,0                       | 100,0                         |
| Kiinteistö Oy Leppätalo                   | 60,6                        | 60,6                          |

## 12. Saamiset

| Euroa                           | 2020    | 2019    |
|---------------------------------|---------|---------|
| <b>LYHYTAIKAISET SAAMISET</b>   |         |         |
| Saamiset omistajilta            |         |         |
| Myyntisaamiset                  | 9 368   | 6 625   |
| Siirtosaamisten olennaiset erät |         |         |
| Henkilöstöön liittyvät          | 39 735  | 45 334  |
| Muut                            | 294 402 | 132 366 |
|                                 | 334 137 | 177 700 |
| Laskennalliset verosaamiset     |         |         |
| Vahvistetuista tappioista       | 350 626 | 20 852  |
| Hyllypoistoista                 | 36 312  | 65 037  |
|                                 | 386 938 | 85 888  |

Laskennallisia verosaamisia ei ole kirjattu.

## 13. Oma pääoma

| Euroa                                  | 2020              | 2019              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>SIDOTTU OMA PÄÄOMA</b>              |                   |                   |
| Pääoma 1.1. ja 31.12.                  | 3 000 000         | 3 000 000         |
| Vararahasto 1.1. ja 31.12.             | 207 484           | 207 484           |
| Sidottu oma pääoma yhteensä            | 3 207 484         | 3 207 484         |
| <b>VAPAA OMA PÄÄOMA</b>                |                   |                   |
| Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.   | 52 169 634        | 43 619 579        |
| Voitonjako                             | -2 750 000        | -2 700 000        |
| Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12. | 49 419 634        | 40 919 579        |
| Tilikauden voitto                      | 7 093 766         | 11 250 053        |
| Vapaa oma pääoma yhteensä              | 56 513 400        | 52 169 632        |
| <b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>             | <b>59 720 884</b> | <b>55 377 117</b> |

## 14. Vieras pääoma

| Euroa   | 2020        | 2019        |
|---|-------------|-------------|
| <b>KOROLLINEN VIERAS PÄÄOMA</b>                               |             |             |
| Pitkäaikainen   |             |             |
| Lainat rahoituslaitoksilta                                    | 108 918 009 | 112 944 065 |
| Lyhytaikainen   |             |             |
| Lainat rahoituslaitoksilta                                    | 48 026 056  | 2 526 056   |
| Yritystodistukset   | 17 000 000  | 5 000 000   |
| Konsernipankin velat  | 5 071 000   | 4 564 000   |
|   | 70 097 056  | 12 090 056  |
| <br>  |             |             |
| Korollinen vieras pääoma yhteensä                             | 179 015 065 | 125 034 121 |
| <br>  |             |             |
| <b>PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>                            |             |             |
| Laskennalliset verovelat                                      |             |             |
| Tilinpäätössiirroista   | 549 946     | 720 917     |
| <br>  |             |             |
| Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua |             |             |
| Lainat rahoituslaitoksilta                                    | 19 125 969  | 90 043 549  |
| <br>  |             |             |
| <b>LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>                            |             |             |
| Velat omistajille   |             |             |
| Muut velat  | 4 826 000   | 4 297 000   |
| <br>  |             |             |
| Siirtovelkojen olennaiset erät                                |             |             |
| Henkilöstöön liittyvät  | 1 208 624   | 1 433 673   |
| Korot   | 634 955     | 269 793     |
| Verot   | 456 519     | 29 689      |
| Muut  | 78 389      | 28 637      |
|   | 2 378 487   | 1 761 793   |

## MUUT LIITETIEDOT

### Lähipiiriliiketoimet

Lähipiirin kanssa ei ole ollut poikkeuksellisia liiketoimia.

### Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut

| Euroa  | 2020           | 2019           |
|--|----------------|----------------|
| <b>VELAT, JOIDEN VAKUUDEKSI ANNETTU KIINTEISTÖKIINNITYKSIÄ JA PANTTEJA</b> |                |                |
| Rahalaitoslainat   | 156 944 065    | 115 470 121    |
| Rahalaitoslainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset                         | 216 827 237    | 168 407 237    |
| Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantatut pankkitilit                         | 3 130 630      | 818 308        |
| <b>MUUT ANNETUT VAKUUDET</b>   |                |                |
| Annetut kiinteistökiinnitykset   | 2 025 051      | 25 051         |
| <b>TAKAUKSET</b>   |                |                |
| Muiden puolesta annetut  |                |                |
| Rahalaitoslainalle   | 100 000        | 100 000        |
| <b>VUOKRAVASTUUT</b>   |                |                |
| Vuokrasopimuksista maksamatta olevat määrät                                |                |                |
| Seuraavalla tilikaudella maksettavat                                       | 231 357        | 279 107        |
| Myöhemmin maksettavat  | 48 044         | 55 370         |
|  | <b>279 401</b> | <b>334 477</b> |

| Euroa  | 2020       | 2019       |
|--|------------|------------|
| <b>ARVONLISÄVERON PALAUTUSVASTUU</b>   |            |            |
| Kiinteistöinvestointien alv-palautusvastuu   | 1 353 181  | 1 706 015  |
| <b>JOHDANNAISET</b>  |            |            |
| Sähkötermiinit   |            |            |
| Käypä arvo   | -8 462     | 32 296     |
| 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. |            |            |
| Koronvaihtosopimukset  |            |            |
| 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.   |            |            |
| <b>MUUT VASTUUT</b>  |            |            |
| Lainasopimukset sisältävät kovenanttiehtoja. Ehtoja ei ole rikottu.  |            |            |



## TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITTAMINEN

Helsingissä 9. päivänä maaliskuuta 2021

Jenni Hupli  
puheenjohtaja

Jaakko Hietala

Sara Järvinen

Tarja Pääkkönen

Sofia Rahikainen

Anna-Maija Riekkinen

Reima Rytölä

Sameli Sivonen

Erkka Valkila

Santeri Velin

Leea Tolvas  
toimitusjohtaja

## TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 9. päivänä maaliskuuta 2021

KPMG Oy Ab

Lasse Holopainen  
KHT

## HALLINTONEUVOSTON LAUSUNTO

Hallintoneuvosto on tutustunut Ylvan tilinpäätöksiin (konsernitilinpäätös, jossa emoyhteisöön HYYn kiinteistöalouteen on yhdistetty Ylva Palvelut Oy, Kiinteistö Oy Kaivokatu 12, Ylva Helsinki Oy, Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra sekä Kiinteistö Oy Leppätalo) vuodelta 2020 sekä tilintarkastuskertomuksiin, eikä ole havainnut niissä seikkoja, jotka antaisivat aihetta huomautuksiin. Hallintoneuvosto puoltaa tämän vuoksi tilinpäätösten vahvistamista ja yhtyy hallitusten ehdotuksiin voiton käyttämisestä.

Helsingissä 10. maaliskuuta 2021  
Hallintoneuvoston puolesta

Tuomas Aho  
hallintoneuvoston puheenjohtaja

WWW.YLVA.FI



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

This documents contains 26 pages before this page

Dokumentet inneholder 26 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 26 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 26 sider før denne side

Detta dokument innehåller 26 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 27 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 27 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 27 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 27 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 27 sider før denne side

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