



HELSINGIN YLIOPISTON YLIOPPILASKUNTA KIINTEISTÖTALOUS

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2019

Toimintakertomus	1
Liikevaihto ja tulos.....	2
Rahoitus.....	2
Investoinnit	3
Riskit ja epävarmuustekijät.....	3
Henkilöstö	3
Johto, hallinto ja tilintarkastajat	3
Vastuullinen toiminta.....	4
Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja kehitysnäkymät	5
Voitonjakoesitys	5
Tilinpäätös.....	6
Tuloslaskelma	6
Tase.....	7
Rahoituslaskelma.....	9
Liitetiedot	10

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 ja osakehuoneistoihin sekä niiden vuokrausta ja ylläpitämistä.

HYYn kiinteistötalouden suoraan omistamat kiinteistöt sijaitsevat Helsingin ydinkeskustassa (Kaivopiha) ja Kampissa (Domus), Tuusulan rantatiellä ja Jollaksessa sekä asuntotontit Keravalla, Järvenpäässä, Vantaalla ja Helsingissä.

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 tytäryhtiöineen yhdessä muodostavat Ylvan. HYYn kiinteistötalous on konsernin emoyhteisö.

Toiminta tilikaudella

Tilikauden tapahtumia olivat Kaivotalon 9. kerroksen remontin valmistuminen, Kaivopihan alueen uudistusprojektin aloittaminen, hotelliprojektin suunnittelu ja edistäminen keskustakiinteistössä sekä Hakaniemessä Lyyra-projektin suunnittelu ja hankkeen edistäminen.

Lyyra-projektin kaava hyväksyttiin syksyllä eikä kaavasta tullut valituksia. Näin myös varmistui, että projektin purku- ja rakennustyöt voidaan aloittaa 2020. Tytäryhtiö Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra perustettiin hanketta varten joulukuussa 2019.

Keskustakiinteistöjen kehittäminen eteni vuoden aikana. Sekä Kaivopihan uudistamishankkeen, että keskustan merkittävän hotelliprojektin osalta julkistettiin solmitut vuokrasopimukset loppuvuodesta. Myös Kaivopihan uudistusprojektin rakennustyöt sekä Uuden ylioppilastalon että Kaivokatu 12 kattavan hotelliprojektin osalta saneeraustyöt käynnistyivät loppuvuonna 2019.

Kiinteistöjen keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste oli vuoden aikana 95,9 % (2018: 96,1 %).

Yhteisö on sijoittanut noteerattuihin arvopapereihin (arvopaperisalkku); niiden kirjauksissa sovelletaan käyvän arvon periaatetta. Lisäksi yhteisö teki tilikaudella vähäisiä venture-sijoituksia.

Vuoden 2019 lopussa arvopaperisalkun kirjanpitoarvo/markkina-arvo oli 16,7 milj. euroa. Arvopaperisalkusta lunastettiin vuoden aikana 5 milj. euroa. Suhteessa vuoden 2018 lopun tilanteeseen arvopaperisalkun vuoden 2019 laskennallinen arvomuutos oli 4,9 milj. euroa ja laskennallinen tuotto oli 29,2 % (2018: -5,7 %).

Liikevaihto ja tulos

HYYn kiinteistötalouden vuokraustoiminnan liikevaihto vuonna 2019 oli 20,5 milj. euroa (2018: 17,6 milj. euroa), nousua edelliseen vuoteen verrattuna 17 %. Vuokraustoiminnan liikevoitto parani selkeästi 8,6 milj. euroon (2018: 6,7 milj. euroa). Liikevaihdon ja liikevoiton kasvuun vaikuttivat erityisesti vuoden 2018 lopulla hankitun KOy Kaivokatu 12 -yhtiön tilojen vuokratuottojen kertyminen koko tilikaudelta 2019. Tämän myötä toimistotilojen vuokratuotot kasvoivat 1,2 milj. euroa ja hotellitilojen 1,1 milj. euroa edellisestä vuodesta.

Vuokraustoiminnan nettorahoituskulut olivat 1,6 milj. euroa.

Yhteenveto vuokraustoiminnan taloudellisista tunnusluvuista:

Vuosi	2019	2018	2017
Vuokraustoiminnan liikevaihto, milj. €	20,5	17,6	15,6
Vuokraustoiminnan liikevoitto, milj. €	8,6	6,7	5,6
Vuokraustoiminnan liikevoitto/liikevaihto, %	41,7	38,0	36,0
Vuokraustoiminnan oman pääoman tuotto, %	23,5	20,8	19,0
Vuokraustoiminnan omavaraisuusaste, %	20,0	17,9	36,5

Arvopaperisalkun nettomyyntituotot olivat 0,1 milj. euroa (2018: 0,1 milj. euroa). Käyvän arvon muutosta kirjattiin +4,5 milj. euroa (2018: -1,3 milj. euroa). Arvopapereiden osinkotuotot olivat 0,1 milj. euroa, muut rahoitustuotot 0,1 milj. euroa, ja arvopaperisijoitustoiminnan muut kulut 0,1 milj. euroa.

Tytäryhtiöosinkoja kirjattiin 2,4 milj. euroa.

Rahoitus

Liiketoiminnan rahavirta oli 14,4 milj. euroa ylijäämäinen (2018: 15,0 milj. euroa). Investointien rahavirta oli 4,6 milj. euroa alijäämäinen (2018: 86,6 milj. euroa). Pitkäaikaisten lainojen nettovähennys oli 2,0 milj. euroa (nettolisäys 2018: 74,2 milj. euroa). Voitonjakona maksettiin 2,7 milj. euroa (2018: 2,7 milj. euroa) ylioppilaskunnan toimintatalouden käyttörahastoon.

Investoinnit

HYYn kiinteistötalouden investoinnit olivat yhteensä 10,7 milj. euroa (2018: 52,6 milj. euroa). Suurimmat investointikohteet olivat Kaivotalon 9. kerroksen muutostyöt ja tilikauden päättyessä vielä kesken olevat Lyyra-hankkeen suunnittelutyöt.

Riskit ja epävarmuustekijät

Kiinteistömarkkinoilla aktiviteetti on säilynyt vilkkaana kohdistuen niin transaktio- kuin vuokramarkkinaankin. Hyvän tilakysynnän lisäksi vuokratasoissa on ollut havaittavissa nousua erityisesti keskustan alueella. Toisaalta markkinassa tilanhakijat ovat pääsääntöisesti myös vaativia ja laatutietoisia, mikä aiheuttaa vaatimuksia myös tilojen laatutasolle.

Liiketilamarkkinassa tilatarjonta on edelleen lisääntynyt useampien hankkeiden valmistuttua ja osan ollessa vielä kesken. Myös hotellimarkkinaan on odotettavissa paljon lisätarjontaa useiden projektien valmistuessa tulevina vuosina. Helsingin ydinkeskustan sekä Hakaniemen valtina on kuitenkin jatkossakin keskeinen sijainti erinomaisien liikenneyhteyksien äärellä.

Sijoittajien edelleen kasvaneesta kiinnostuksesta kiinteistöjä kohtaan kertoo tuottovaateiden lasku. Toisaalta tuottovaateiden ollessa yleisesti erittäin alhaisia, mahdollisilla prosenttiyksikön muutoksilla tuottovaateessa on absoluuttisesti suurempi euromääräinen vaikutus kiinteistöjen markkina-arvoihin.

Lähi vuosien suurimmat riskit liittyvät kiinteistöprojektien onnistumiseen aikataulullisesti ja kustannusten hallintaan.

Kiinteistötalouden vuokra-asiakasriski on kohtuullisen hyvin hallittu. Vuokralaiskanta on laaja ja vuokralaisten maksutilannetta seurataan tarkasti.

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 tuottotasoa.

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 Antti Kerppola.

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 yksitoista kokousta. Osallistumisprosentti hallituksen kokouksissa oli 93.

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. Edustajisto päättää aina erikseen mahdollisesta ylioppilaskunnan omistaman kiinteistön myymisestä tai kiinnittämisestä. Edustajiston luvalla Ylvan hallituksella on valtuudet ostaa tontteja.

Ylvan hallitus on nimennyt tarkastus- ja sijoitusvaliokunnat sekä palkitsemistyöryhmän.

Tarkastusvaliokunnan jäseninä ovat Ylvan hallituksen puheenjohtajan lisäksi kolme hallituksen jäsentä, joista yksi on asiantuntijajäsen. 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. 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.

Palkitsemistyöryhmän jäseninä ovat Ylvan hallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja kaksi hallituksen jäsentä, joista toinen 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 hiilibudjetointia, jotka on saatavilla [www-sivuilla https://ylva.fi](https://ylva.fi).

Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja kehitysnäkymät

Ylvalla on meneillään suuret kiinteistöhankeet Helsingissä Kaivopihalla ja Hakaniemessä. Hakaniemen hankkeen toteuttaa tytäryhtiö Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra. Kuluvan tilikauden painopistealue on onnistua viemään kiinteistöprojekteja eteenpäin suunnitellussa aikataulussa ja budjetissa.

Voitonjakoesitys

HYYn kiinteistötalouden taseen oma pääoma on 54 135 336 euroa ja jakokelpoiset varat ovat 51 135 336 euroa. Hallitus ehdottaa, että voitonjako HYYn toimintatalouden käyttörahastoon on 2 750 000 euroa ja loppuosa voitosta kirjataan tulostilille.

Tilinpäätös

Tuloslaskelma

	1.1. - 31.12.2019	%lv	1.1. - 31.12.2018	%lv
Liikevaihto	20 547 797,88	100 %	17 598 536,50	100 %
<i>Kiinteistön hoitokulut</i>				
Hallinto	-960 901,48		-601 455,56	
Käyttö ja huolto	-904 695,99		-814 424,48	
Ulko- ja yhteisalueiden hoito ja siivous	-778 299,48		-692 022,82	
Lämmitys	-686 358,77		-588 192,06	
Vesi ja jätevesi	-154 679,06		-166 821,46	
Sähkö	-707 090,47		-776 596,84	
Jätehuolto	-75 555,52		-103 226,55	
Vahinkovakuutukset	-75 851,36		-71 294,30	
Vuokrat ja hoitovastikkeet	-1 269 142,62		-652 951,97	
Kiinteistöverot	-761 913,58		-789 244,78	
Muut kulut	-1 225 638,28		-1 257 310,48	
Kiinteistön hoitokulut	-7 600 126,61	-37 %	-6 513 541,30	-37 %
Käyttökate	12 947 671,27	63 %	11 084 995,20	63 %
Poistot ja arvonalentumiset				
Muista pitkävaikutteisista menoista	-1 841 195,58		-1 876 092,47	
Rakennuksista ja rakennelmista	-1 936 250,02		-1 825 611,73	
Koneista ja kalustosta	-693 392,36		-784 594,76	
Poistot ja arvonalentumiset	-4 470 837,96	-22 %	-4 486 298,96	-25 %
Liikevoitto	8 476 833,31	41 %	6 598 696,24	37 %
Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot	2 478 331,00		52 618,68	
Korkotuotot	478 621,84		139 505,73	
Muut rahoitustuotot	327 851,55		253 212,75	
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00		-155 448,00	
Korkokulut	-1 161 921,26		-606 604,38	
Pääomavastikkeet	-863 721,31		-555 174,96	
Muut rahoituskulut	-57 328,33		-81 965,91	
Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos	4 472 379,19		-1 286 798,05	
Rahoitustuotot ja -kulut	5 674 212,68	28 %	-2 240 654,14	-13 %
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	14 151 045,99	69 %	4 358 042,10	25 %
Poistoeron muutos	50 670,96	0 %	739 434,47	4 %
Välittömät verot	-296 791,45	-1 %	-375 258,63	-2 %
Tilikauden voitto	13 904 925,50	68 %	4 722 217,94	27 %

Tase

	31.12.2019	31.12.2018
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	8 568 315,34	8 270 891,95
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	16 720 008,66	16 720 008,66
Rakennukset ja rakennelmat	35 612 066,07	33 757 627,97
Rakennusten koneet ja laitteet	4 185 429,88	3 370 165,28
Koneet ja kalusto	229 021,25	137 371,86
Muut aineelliset hyödykkeet	140 637,63	140 637,63
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	7 078 759,43	4 527 219,67
Aineelliset hyödykkeet	63 965 922,92	58 653 031,07
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	47 752 438,90	47 752 438,90
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	33 984 718,83	33 984 718,83
Muut osakkeet ja osuudet	17 632 649,15	17 106 290,90
Muut saamiset	0,00	125 000,00
Sijoitukset	99 369 806,88	98 968 448,63
Pysyvät vastaavat	171 904 045,14	165 892 371,65
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	118 013,79	53 484,76
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	37 937,02	0,00
Saamiset omistajilta	497,56	0,00
Muut saamiset	208 869,89	138 350,44
Siirtosaamiset	106 050,60	215 892,13
Lyhytaikaiset saamiset	471 368,86	407 727,33
Rahat ja pankkisaamiset	188 800,70	27 468,53
Vaihtuvat vastaavat	660 169,56	435 195,86
VASTAAVAA	172 564 214,70	166 327 567,51

Tase

	31.12.2019	31.12.2018
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Pääoma	3 000 000,00	3 000 000,00
Edellisten tilikausien voitto	37 230 410,95	35 208 193,01
Tilikauden voitto	13 904 925,50	4 722 217,94
Oma pääoma	54 135 336,45	42 930 410,95
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Poistoero	1 366 279,14	1 416 950,10
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	104 063 866,80	106 081 446,28
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 017 579,48	2 017 579,48
Saadut ennakot	329 554,45	417 310,39
Ostovelat	1 093 289,55	1 178 774,56
Velat saman konsernin yrityksille	4 241 450,57	11 709 963,30
Muut velat	5 018 000,00	192 099,80
Siirtovelat	298 858,26	383 032,65
Lyhytaikainen vieras pääoma	12 998 732,31	15 898 760,18
Vieras pääoma	117 062 599,11	121 980 206,46
VASTATTAVAA	172 564 214,70	166 327 567,51

Rahoituslaskelma

	2019	2018
Liiketoiminnan rahavirta		
Liiketulos	8 476 833	6 598 696
Oikaisut liiketulokseen:		
Suunnitelman mukaiset poistot	4 470 838	4 486 299
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaiset saamiset, lisäys / vähennys (-/+)	-64 841	-93 814
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys / vähennys (+/-)	1 137 715	5 220 410
Maksetut korot ja maksut	-2 073 319	-1 042 761
Saadut korkotuotot	478 622	139 506
Saadut osingot	2 355 824	0
Maksetut verot	-332 936	-350 651
Liiketoiminnan rahavirta	14 448 737	14 957 685
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-9 129 614	-8 529 452
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	42 000	50 000
Pitkäaik. sijoitukset (sijoitussalkku ja venture-sijoitukset)	3 555 891	-772 652
Sijoitussalkun osingot ja palkkionpalautukset	302 537	227 266
Sijoitussalkun luovutusvoitot/-tappiot	659 360	124 950
Lainasaamisten lisäys / vähennys (-/+)	0	-34 109 719
Investoinnit muihin sijoituksiin	0	-43 548 498
Investointien rahavirta	-4 569 825	-86 558 105
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen lisäys / vähennys (+/-)	-5 000 000	0
Pitkäaikaisten lainojen lisäys / vähennys (+/-)	-2 017 579	74 232 168
Maksetut osingot / voitonjako	-2 700 000	-2 670 000
Rahoituksen rahavirta	-9 717 579	71 562 168
Rahavarojen muutos	161 332	-38 252
Rahavarat 1.1.	27 469	65 721
Rahavarat 31.12.	188 801	27 469

Liitetiedot

HYYn kiinteistötalous, kotipaikka Helsinki, on Ylvan emoyhteisö.

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

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Saman konsernin yrityksiä käsitellään HYY Yhtymän 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 poisto aika 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.

Tuloslaskelman liitetiedot

	2019	2018
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut		
Tilintarkastus	10 300	10 281
Veroneuvonta	2 436	1 497
Muut palvelut	2 242	0
	<u>14 978</u>	<u>11 778</u>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	2 355 824	0
Muilta	122 507	52 619
	<u>2 478 331</u>	<u>52 619</u>
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Sijoitusarvopapereiden myyntivoitot	149 020	81 317
Muut		
Saman konsernin yrityksiltä	482 394	126 876
Muilta	175 059	184 525
Yhteensä	<u>657 453</u>	<u>311 401</u>
Korko- ja muut rahoitustuotot yhteensä	3 284 804	445 337
Arvon alentumisten palautumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0	-155 448
Korkokulut, pääomavastikkeet ja muut rahoituskulut		
Sijoitusarvopapereiden myyntitappiot	-4 790	-31 214
Muut		
Saman konsernin yrityksille	-936 348	-614 088
Muille	-1 141 832	-598 443
	<u>-2 078 181</u>	<u>-1 212 531</u>
Korko- ja muut rahoituskulut yhteensä	-2 082 971	-1 399 193
Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos	4 472 379	-1 286 798
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	5 674 213	-2 240 654
Välittömät verot		
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta		
Tilikaudelta	-296 791	375 259

Taseen liitetiedot

2019 2018

PYSYVÄT VASTAAVAT**Aineettomat hyödykkeet****Muut aineettomat hyödykkeet**

Hankintameno 1.1.	24 690 965	23 156 827
Lisäykset	1 659 964	1 333 449
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	478 655	200 689
Hankintameno 31.12.	26 829 584	24 690 965
Kertyneet poistot 1.1.	-16 420 073	-14 543 980
Tilikauden poisto	-1 841 196	-1 876 092
Kertyneet poistot 31.12.	-18 261 268	-16 420 073
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 568 315	8 270 891

Aineelliset hyödykkeet**Maa-alueet**

Hankintameno 1.1.	16 720 009	13 356 759
Lisäykset	0	3 363 250
Hankintameno 31.12.	16 720 009	16 720 009
Kirjanpitoarvo 31.12.	16 720 009	16 720 009

Rakennukset

Hankintameno 1.1.	70 527 797	70 525 492
Lisäykset	1 330 771	2 305
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	2 459 917	0
Hankintameno 31.12.	74 318 485	70 527 797
Kertyneet poistot 1.1.	-36 770 168	-34 944 556
Tilikauden poisto	-1 936 250	-1 825 612
Kertyneet poistot 31.12.	-38 706 418	-36 770 168
Kirjanpitoarvo 31.12.	35 612 066	33 757 629

Rakennusten koneet ja laitteet

Hankintameno 1.1.	10 907 295	10 570 090
Lisäykset	772 216	221 746
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	696 171	115 458
Hankintameno 31.12.	12 375 682	10 907 295
Kertyneet poistot 1.1.	-7 537 129	-6 807 703
Tilikauden poisto	-653 123	-729 426
Kertyneet poistot 31.12.	-8 190 251	-7 537 129
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 185 430	3 370 165

Taseen liitetiedot	2019	2018
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	1 318 848	1 325 041
Lisäykset	173 919	43 806
Vähennykset	-42 000	-50 000
Hankintameno 31.12.	1 450 767	1 318 848
Kertyneet poistot 1.1.	-1 181 476	-1 126 307
Tilikauden poisto	-40 270	-55 169
Kertyneet poistot 31.12.	-1 221 746	-1 181 476
Kirjanpitoarvo 31.12.	229 021	137 372
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	140 638	12 672
Lisäykset	0	69 634
Siirrot erien välillä	0	58 332
Hankintameno 31.12.	140 638	140 638
Kirjanpitoarvo 31.12.	140 638	140 638
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	4 527 219	748 195
Lisäykset	6 186 283	4 166 830
Siirto muut aineelliset hyödykkeet	0	-58 332
Siirto rakennukset	-2 459 917	0
Siirto rakennusten koneet ja laitteet	-696 171	-115 458
Siirrot muut pitkävaikutteiset menot	-478 655	-200 689
Siirrot kuluksi	0	-13 326
Hankintameno 31.12.	7 078 758	4 527 219

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. ja 31.12.	47 752 439	33 984 719
Kirjanpitoarvo 31.12.	47 752 439	33 984 719

Muut osakkeet ja osuudet

	Venture- sijoitukset	Sijoitus- salkku	Muut	Yhteensä	Muut saamiset
Hankintameno 1.1.	422 936	18 067 059	538	18 490 533	125 000
Lisäykset	608 907	1 414 120	0	2 023 026	0
Vähennykset	0	-5 453 917	0	-5 453 917	-125 000
Hankintameno 31.12.	1 031 843	14 027 261	538	15 059 642	0
Kertyneet poistot ja arvonmuutokset 1.1.	-155 448	-1 228 794	0	-1 384 242	0
Vähennykset	0	-515 130	0	-515 130	0
Arvonmuutokset	0	4 472 379	0	4 472 379	0
Kertyneet poistot ja arvonmuutokset 31.12.	-155 448	2 728 455	0	2 573 007	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	876 395	16 755 717	538	17 632 649	0

Taseen liitetiedot

Sijoitusomaisuuden ryhmät sekä käyvät arvot

Noteeratut arvopaperit (sijoitussalkku)

	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat				Käyvät arvot
	Kirjanpitoarvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	yhteensä
Kotimaiset osakkeet	2 427 052	2 427 052	0	0	2 427 052
Ulkomaiset rahastot	14 297 579	14 297 579	0	0	14 297 579
	16 724 631	16 724 631	0	0	16 724 631

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:

Markkina-arvojen muutos	Tulosvaikutus
Osakkeet +/- 10 %	+/- 242 705
Osakerahastot +/- 5 %	+/- 714 879
Kehittyvät markkinat +/- 20 %	+/- 892 401
Valuuttamuutos	
USD +/- 10 %	+/- 429 514

Taseen liitetiedot

2019 2018

VAIHTUVAT VASTAAVAT**Lyhytaikaiset saamiset**

Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä

Myyntisaamiset	15 481	2 357
Siirtosaamiset	22 456	0
	<u>37 937</u>	<u>2 357</u>

Saamiset omistajilta

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

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.	39 930 411	37 878 193
Voitonjako	-2 700 000	-2 670 000
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	<u>37 230 411</u>	<u>35 208 193</u>

Tilikauden voitto	13 904 926	4 722 218
-------------------	------------	-----------

Vapaa oma pääoma yhteensä	51 135 336	39 930 411
---------------------------	------------	------------

Oma pääoma yhteensä	54 135 336	42 930 411
---------------------	------------	------------

Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	51 135 336	39 930 411
--------------------------------	------------	------------

VIERAS PÄÄOMA**Pitkäaikainen vieras pääoma**

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

Lainat rahoituslaitoksilta	90 043 549	93 511 128
----------------------------	------------	------------

Lyhytaikainen vieras pääoma

Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille

Ostovelat	1 197 451	505 193
Muut velat/konsernitilivelka	3 044 000	11 154 000
Siirtovelat	0	50 770
	<u>4 241 451</u>	<u>11 709 963</u>

Muut liitetiedot

2019 2018

LÄHIPIIRILIIKETOIMET

Lähipiirin kanssa ei ole ollut poikkeuksellisia liiketoimia.

ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT**Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinteistökiinnityksiä ja pantteja**

Rahalaitoslainat	106 081 446	108 099 026
Rahalaitoslainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset		
Omiin kiinteistöihin	92 907 237	92 907 237
Tytäryhtiön kiinteistöön	58 500 000	58 500 000
Yhteensä	151 407 237	151 407 237
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	43 407 647	43 407 647
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantatut pankkitilit	818 308	351 909

Muut annetut vakuudet

Annetut kiinteistökiinnitykset	25 051	25 051
--------------------------------	--------	--------

Takaukset

Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut Shekkililuiluotolle	1 600 000	1 000 000
Muiden puolesta annetut Rahalaitoslainalle	100 000	0

Vuokravastuut

Vuokrasopimuksista maksamatta olevat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	16 979	5 974
Myöhemmin maksettavat	50 575	106 033
	<u>67 554</u>	<u>112 007</u>

Arvonlisäveron palautusvastuu

Kiinteistöinvestointien alv-palautusvastuu	1 706 015	1 335 904
--	-----------	-----------

Muut liitetiedot

	2019	2018
--	------	------

Johdannaiset

Sähkötermiinit

Käypä arvo	26 021	256 677
------------	--------	---------

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	17 242 806	13 900 165
Käypä arvo (pankkien ilmoituksen mukaan)	-3 500 512	-1 028 251

Koronvaihtosopimuksilla vaihdetaan lainojen vaihtuvat korot kiinteiksi. 31.12.2019 lainakannasta oli suojattuna 16 %. Koronvaihtosopimukset erääntyvät vuosina 2020, 2025 2026, 2027 ja 2028. Vuosina 2020 alkavien sopimusten nimellisarvo on 59 941 200 euroa.

Muut vastuut

Lainasopimus sisältää kovenanttiehtoja. Ehtoja ei ole rikottu.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Helsingissä 5. päivänä maaliskuuta 2020



Claes Bergh
puheenjohtaja



Sammy Nurminen
varapuheenjohtaja



Sami Hasunen



Taavi Heikkilä



Lovisa Hirvonen



Jessika Isomeri



Timo Kalliokoski



Okko Karvonen



Riku-Petteri Kyllönen



Joonas Pulliainen



Akseli Rouvari



Sakari Saari



Antti Kerppola
talousjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 10. päivänä maaliskuuta 2020

KPMG Oy Ab



Lasse Holopainen

KHT

Tilintarkastuskertomus

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan kiinteistötalouden (y-tunnus 0199976-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2019. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

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

Lausunnon perustelut

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

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja ylioppilaskunnan talousjohtajan velvollisuudet

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

Hallitus ja ylioppilaskunnan talousjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

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

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

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää

havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja ylioppilaskunnan talousjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonamme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

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

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja ylioppilaskunnan talousjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntonamme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettävien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettävien säännösten mukaisesti.

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

Helsingissä 10. maaliskuuta 2020

KPMG OY/AB



Lasse Holopainen
KHT