

An aerial photograph of a city, likely Helsinki, taken during the golden hour of sunset. The sun is low on the horizon, casting a warm, orange glow over the city and the surrounding water. The city's buildings are densely packed, and the water in the background is calm. The YLWA logo is prominently displayed in the center of the image.

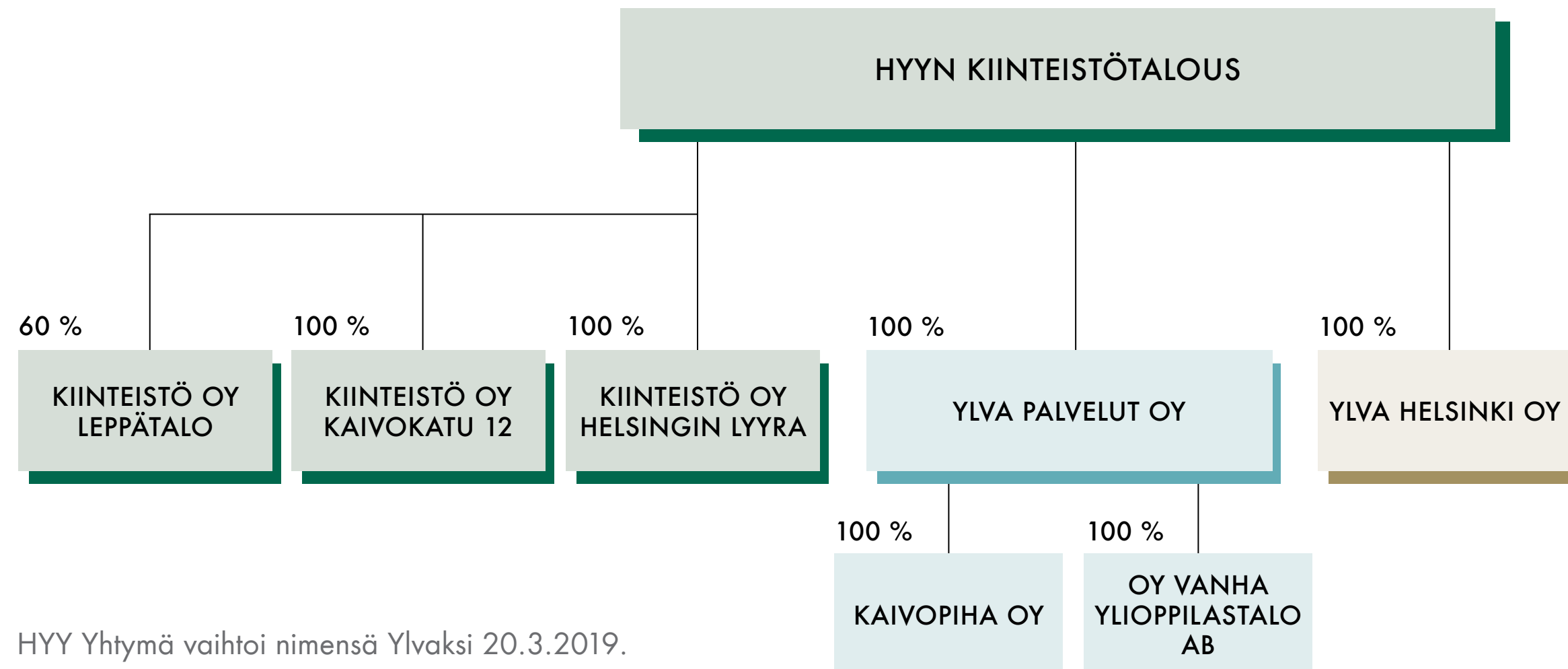
# YLWA

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS VUOSI 2019

# TOIMINTAKERTOMUS

Ylva-konserni .....	3
Toiminta tilikaudella .....	3
Liikevaihto ja tulos .....	3
Rahoitus .....	5
Investoinnit .....	5
Yhteenveto Ylvan taloudellisista tunnusluvuista .....	6
Riskit ja epävarmuustekijät .....	7
Rahoitusriskien hallinta .....	7
Henkilöstö .....	7
Johto, hallinto ja tilintarkastajat .....	7
Kestävyys ja vastuullisuus .....	8
Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja kehitysnäkymät .....	8
HYYn toimintatalous .....	9
Voitonjakoesitys .....	9

## YLVA-KONSERNI



HYY Yhtymä vaihtoi nimensä Ylvaksi 20.3.2019.

### 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 (19.3.2019 asti nimeltään Oy HYY-Yhtiöt Ab) osakekannasta. Konsernissa on täysin omistettuja tytäryhtiöitä. Ylva Palvelut Oy:n lisäksi HYYn kiinteistötalous omistaa 100 % Kiinteistö Oy Kaivokatu 12:sta, 100 % Kiinteistö Oy Helsingin Lyyrasta, 100 % Ylva Helsinki Oy:stä (19.3.2019 asti HYY Kiinteistöt Oy) ja noin 60 % Kiinteistö Oy Leppätalosta.

Ylvan omistaa Helsingin yliopiston ylioppilaskunta ja tuotoilla mahdollistetaan aktiivista opiskelijaelämää.

### Muutokset konsernirakenteessa

HYYn kiinteistötalous perusti Kiinteistö Oy Helsingin Lyyran 12.12.2019. HYYn kiinteistötalouden omistusosuus on 100 %. Yhtiössä ei ollut toimintaa vuonna 2019. Yhtiö perustettiin Helsingin Hakaniemessä sijaitsevien kiinteistöjen omistamista ja vuonna 2020 alkavaa Lyyra-rakennusprojektia varten.

Vuoden 2019 lopussa Ylvan hallitus teki päätöksen Kaivopiha Oy:n ja Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:n sulautumisesta Ylva Palvelut Oy:hyn. Vuoden 2019 lopussa fuusioprosessi oli edelleen vireillä.

## TOIMINTA TILIKAUDELLE

HYYn kiinteistötalous tytäryhtiöineen ja Ylva Palvelut Oy tytäryhtiöineen yhdessä muodostavat Ylvan. HYYn kiinteistötalous on konsernin emoyhteisö.

Ylvan tavoitteena on kansainvälisen ja kestävästi tieteen ja talouden kaupungin rakentaminen – ylihuomisen Helsinki. Liiketoiminta keskittyy kiinteistö- ja finanssisijoituksiin sekä majoitus- ja ravintola-alaan. Vuoden 2019 keväällä toteutettiin brändimuutos HYY Yhtymästä Ylvaksi. Tämän myötä Ylvan tavoitteena on myös olla kokoansa suurempi yritysaktivisti ja edistää kestävästi kaupungin kehittämistä näyttäen esimerkkiä sekä osallistumalla julkiseen keskusteluun Ylvan tavoitteiden mukaisten aiheiden ympärillä.

Ylvan tilikauden merkittävimpiä tapahtumia olivat Kaivopiha-alueen uudistusprojektin aloittaminen keskustakiinteistöissä sekä Hakaniemessä Lyyra-projektin suunnittelun ja hankkeen edistäminen.

Ylvan strategian mukaisesti lisäksi majoitus- ja ravintolaliiketoiminnassa tehtiin syksyllä 2019 päätös lopettaa naudanlihan tarjoilu alkuvuodesta 2020. Tämän päätöksen taloudelliset vaikutukset ovat pieniä, mutta kestävyysnäkökulmasta vaikutukset ovat merkittäviä.

## LIKEVAIHTO JA TULOS

Ylvan vuoden 2019 liikevaihto oli 37,5 milj. euroa. Liikevaihto kasvoi 12 % edellisestä vuodesta. Kasvu johtui pääosin kiinteistöliiketoiminnan liikevaihdon kasvusta.

### Ylvan liikevaihdon jakauma

Milj. euroa	2019	2018	Muutos %
Kiinteistöt	20,7	17,8	+17
Majoitus ja ravintolat	18,8	17,1	+10
./ sisäinen myynti	-2,0	-1,4	+46
<b>YLVA YHTEENSÄ</b>	<b>37,5</b>	33,5	+12

Ylvan liikevoitto kasvoi 7,7 milj. euroon (2018: 7,6 milj. euroa). Voitto kasvoi edellisestä vuodesta 1 %.

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.

Tuloslaskelmaan sisällymätön, tilinpäätöksen liitetietona ilmoitettava Ylvan kiinteistöjen arvioitu markkina-arvo oli vuoden lopussa 341,8 milj. euroa, jossa on kasvua 54 milj. euroa vuoteen 2018 verrattuna. Markkina-arvo oli 128,1 milj. euroa suurempi kuin vastaava kirjanpitoarvo. Arvonmääritys on tehty tuottoarvo-menetelmällä (10 tai 15 vuoden kassavirtalaskelma), jossa vuotuiset nettotuotot ja jäännösarvo diskontataan tarkasteluhetkeen. Vuosina 2017 ja 2018 hankitut asuntotontit eivät ole mukana markkina-arvossa.

## KIINTEISTÖT

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

Merkittävimpiä tilikauden tapahtumia olivat Kaivotalon 9. kerroksen remontin valmistuminen ja suurempien kiinteistöprojektien edistyminen. Lyyra-projektin kaava hyväksyttiin syksyllä eikä kaavasta tullut valituksia. Näin myös varmistui, että projektin purku- ja rakennustyöt voidaan aloittaa 2020 vuoden alussa. Niin ikään sekä Kaivopihan uudistamishankkeen, että keskustan merkittävän hotelliprojektin osalta julkistettiin solmitut vuokrasopimukset loppuvuodesta. Myös Kaivopihan uudistusprojektin rakennustyöt sekä Uuden ylioppilastalon että Kaivokatu 12:n kattavan hotelliprojektin osalta saneeraustyöt käynnistyivät loppuvuonna 2019.

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

Kiinteistöjen liikevaihto vuonna 2019 oli 20,7 milj. euroa (2018: 17,8 milj. euroa), jossa on nousua edelliseen vuoteen verrattuna 17 %. Liikevaihdon ja käyttökateen kasvuun vaikuttivat erityisesti vuoden 2018 lopulla hankitun KOy Kaivokatu 12 -yhtiön tilojen vuokratuottojen kertyminen koko tilikaudelta 2019.

## Liikevaihto ja tulos\*

Milj. euroa	2019			2018		
	Liikevaihto	Käyttökate	Tulos	Liikevaihto	Käyttökate	Tulos
Kiinteistöt	20,7	13,0	5,6	17,8	11,4	5,5

\* Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja.

## MAJOITUS JA RAVINTOLAT SEKÄ SISÄISET PALVELUT

Ylva palvelut Oy harjoitti opiskelijaravintola- ja kahvilatoimintaa sekä asiakkuuksia tukevaa kokous- ja juhlapalvelutoimintaa. UniCafe-opiskelijaravintoloita oli Helsingin yliopiston piirissä vuoden lopussa 17. Kahviloita oli vuoden lopussa kaksi – WELL Kaisa-talo ja WELL Terkko. UniCafen brändi-ilmettä uudistettiin vuonna 2019 ja lisäksi UniCafen suurin yksittäinen ravintola, UniCafe Ylioppilasaukio, remontoitiin perusteellisesti kesän aikana. Kaivopihalla sijaitsevan ravintolan nimi myös muutettiin remontin jälkeen UniCafe Kaivopihaksi.

Majoitustoimintaa yhtiö harjoitti markkinointinimellä Both Helsinki (ent. Hostel Domus Academica), joka oli Suomen suurin kesäajan toimiva hostelli (326 huonetta). Vuoden 2019 keväällä majoitusliiketoiminnan osalta toteutettiin nimi- ja brändiuudistus. Tämän myötä majoitusliiketoimintaa operointiin kesäkuukausien lisäksi nyt ensimmäistä kertaa myös syksyllä (80 huonetta) toiminnan muututtua ympärivuotiseksi.

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

Myös Ylva Helsinki Oy tuotti vähäisessä määrin sisäisiä palveluita Ylvalle.

Ylva Palvelut Oy:n liikevaihto kasvoi 10 % edellisestä vuodesta ja oli 18,8 milj. euroa. Edellisvuoteen verrattuna laskeneeseen käyttökateeseen ja tulokseen vaikuttivat vuoden aikana toteutetut kehitysprojektit ja jonkin verran nousseet henkilöstökulut.

Ylva Palvelut Oy:n oma pääoma 31.12.2019 oli 3,7 milj. euroa ja jakokelpoiset varat olivat 0,9 milj. euroa.

## Liikevaihto ja tulos\*

Milj. euroa	2019			2018		
	Liikevaihto	Käyttökate	Tulos	Liikevaihto	Käyttökate	Tulos
Majoitus ja ravintolat	18,8	1,4	1,1	17,1	1,9	1,7

\* Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja.

## ARVOPAPERISIJOITUKSET

HYYn kiinteistötalous on sijoittanut noteerattuihin arvopapereihin (arvopaperisalkku); niiden kirjauksissa sovelletaan käyvän arvon periaatetta. Lisäksi yhteisö teki tilikaudella vähäisiä venture-sijoituksia. Venture-sijoitukset muodostuivat vuoden 2019 lopussa pääsääntöisesti omistuksesta ResQ Club -yhtiössä.

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 %).

### Arvopaperisalkku omaisuuslajeittain

Markkina-arvo (tuhatta euroa)	31.12.2019		31.12.2018		31.12.2017	
<b>OSAKKEET</b>						
Osakkeet Suomi	2 427	15 %	2 458	15 %	2 661	15 %
Osakkeet Eurooppa	2 794	16 %	2 672	16 %	4 390	25 %
Osakkeet Pohjois-Amerikka	0	0 %	0	0 %	2 202	12 %
Kehittyvät markkinat	4 462	28 %	4 636	28 %	5 201	29 %
Globaalit osakerahastot	7 041	42 %	7 028	42 %	3 372	19 %
<b>Käteisvarat</b>	31	0 %	45	0 %	24	0 %
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>16 756</b>	<b>100 %</b>	16 838	100 %	17 850	100 %

## RAHOITUS

Ylvan likvidit varat olivat tilikauden lopussa 4,8 milj. euroa (2018: 2,2 milj. euroa). Lisäksi Ylvalla oli vuoden lopussa pankkien myöntämiä tililuottolimiittejä 12 milj. euroa. Tililimiitit olivat käyttämättöminä. Korollisen lainapääoman määrä tilikauden päättyessä oli 125,0 milj. euroa (2018: 125,4 milj. euroa).

Vuoden 2019 syksyllä Ylva perusti kotimaisen 50 milj. euron yritystodistusohjelman lyhyen aikavälin rahoitustarpeisiin. Ohjelman järjestäjänä toimivat Ylvan rahoittajapankit. Ohjelmassa yritystodistusten liikkeeseenlaskijana on emoyhteisö HYYn kiinteistötalous. Vuoden lopussa liikkeeseen laskettujen yritystodistusten määrä oli 5 milj. euroa.

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 30,2 % (2018: 26,9 %). Omavaraisuusaste kiinteistöjen arvioiduin markkina-arvoin oli 67,5 % (2018: 61,5 %).

Ylvan liiketoiminnan rahavirta oli 11,7 milj. euroa ylijäämäinen (2018: 13,7 milj. euroa). Ylvan kassaperusteiset nettovestoinnit olivat 6,1 milj. euroa (2018: 87,3 milj. euroa). Lyhyt- ja pitkäaikaisten lainojen nettovähennys oli 0,3 milj. euroa (2018: lisäys 76,4 milj. euroa). Voitonjakona maksettiin 2,7 milj. euroa (2018: 2,7 milj. euroa).

## INVESTOINNIT

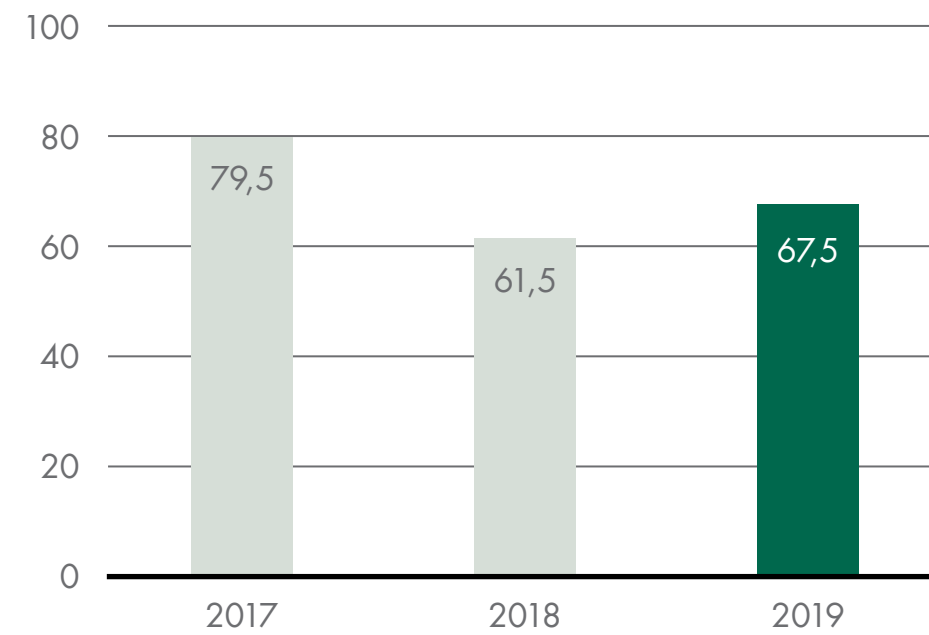
Ylvan suurin investoija oli edellisvuosien tapaan HYYn kiinteistötalous. Ylvan suurimmat investointikohteet olivat Hakanien Lyyra-hanke ja Kaivopihan Grand Hansa Hotel -hanke. Molemmat hankkeet olivat tilikauden päättyessä vielä kesken.

### Bruttoinvestointien jakautuminen toimialoittain

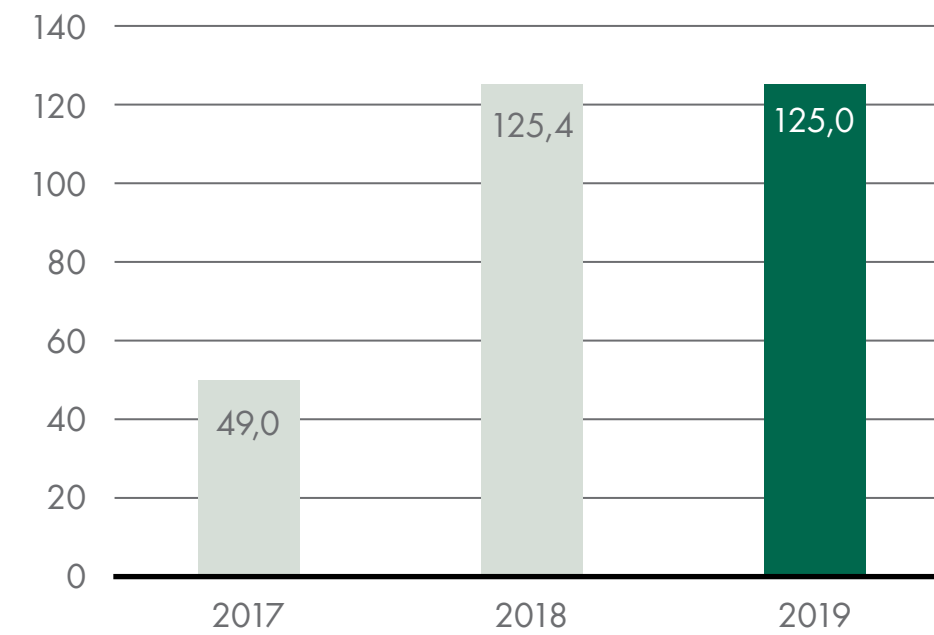
Milj. euroa	2019	2018	2017
Kiinteistöt	11,6	87,0	19,1
Majoitus ja ravintolat	1,0	0,1	0,7
<b>YLVA YHTEENSÄ</b>	<b>12,5</b>	87,1	19,8

## YHTEENVETO YLVAN TALOUDELLISISTA TUNNUSLUVUISTA

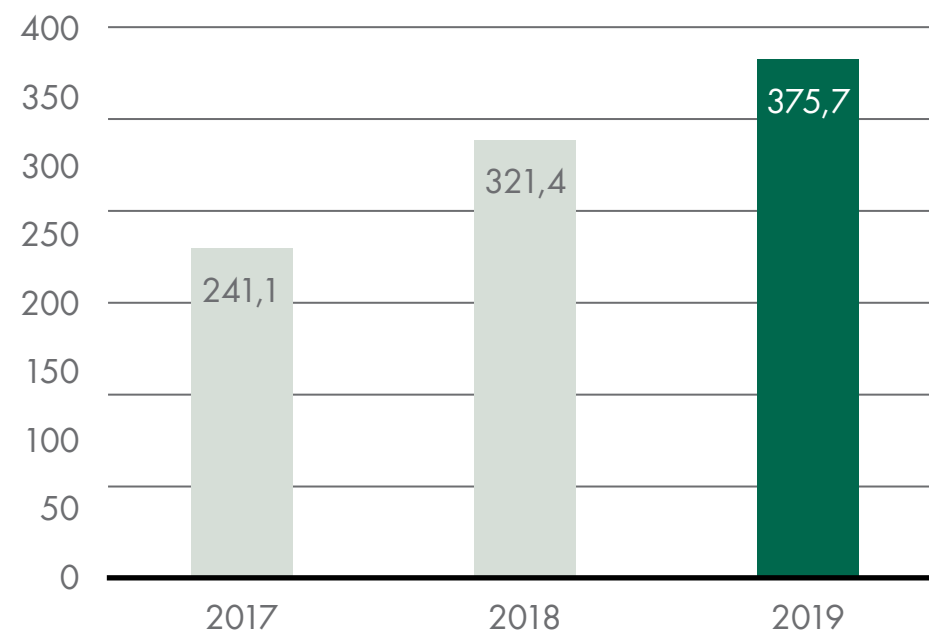
### Omavaraisuusaste (markkina-arvoin), %



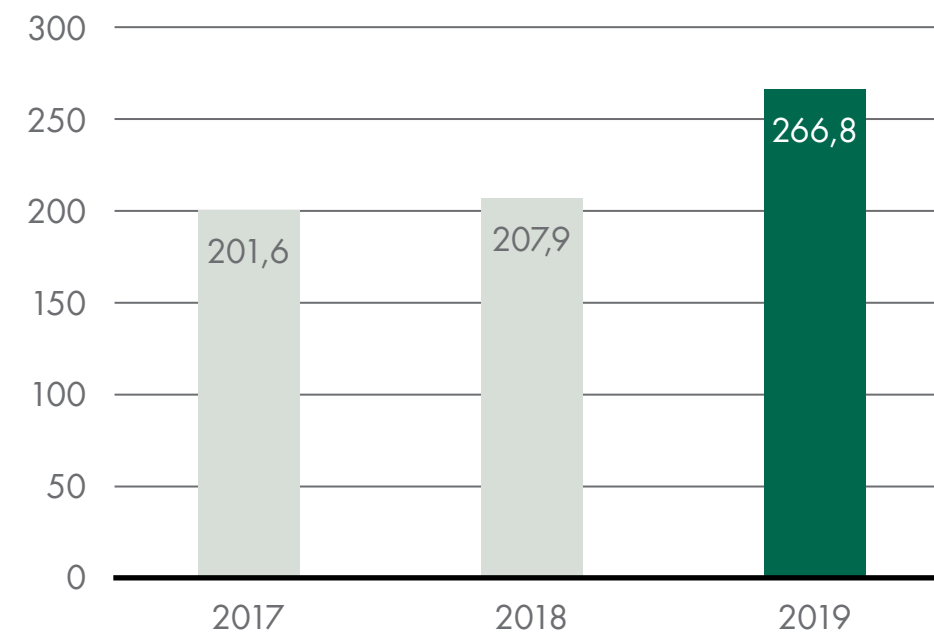
### Korolliset velat, milj. euroa



### 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

	2019	2018	2017
Liikevaihto, milj. euroa	37,5	33,5	31,1
Käyttökate, milj. euroa	14,3	13,1	10,9
Liikevoitto, milj. euroa	7,7	7,6	6,3
Tilikauden tulos (sisältäen arvopaperisalkun), milj. euroa	11,3	5,5	9,0
Liikevoitto/liikevaihto, %	20,5	22,7	20,3
Oman pääoman tuotto, % (kirjanpitoarvoin)	21,5	11,8	21,4
Omavaraisuusaste, % (kirjanpitoarvoin)	30,2	26,9	46,5

## 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 laatu tietoisia, mikä aiheuttaa vaatimuksia myös tilojen laatu tasolle.

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 tuottovaateissa on absoluuttisesti suurempi euromääräinen vaikutus kiinteistöjen markkina-arvoihin.

Lähivuosien 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 arvonmuutosriskin 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.

UniCafe-ravintoloiden opiskelija-asiakkaiden lounaiden kysynnässä tapahtuvia päivittäisiä ja viikoittaisia muutoksia on vaikea ennustaa. Kokous- ja juhlapalvelumyynti on erittäin riippuvainen yleisestä taloudellisesta tilanteesta. Lisäksi opiskelijalounaan perushinnoittelun kustannuskehityksestä riippumaton säännöstely on edelleen haaste.

Majoitustoiminta on vakiintunutta, eikä se sisällä merkittäviä epävarmuustekijöitä. Riskit liittyvät lähinnä siihen, mikä on yleinen kiinnostus Helsingin kaupunkiin matkailukohteena.

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

## RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Rahoitusriskien hallintaa ja toimintaperiaatteet määritellään Ylvan hallituksen hyväksymällä rahoituspolitiikalla. Lisäksi kokonaistaloudellisten vastuiden osalta enimmäismäärät päätetään vuosittain Ylvaa koskevissa sijoitus- ja riskipuitteissa.

Rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on minimoida liiketoimintaan liittyvien rahoitusriskien vaikutus konsernin tulokseen, taseeseen ja likviditeettiin. Keskeisimmiksi rahoitusriskeiksi on tunnistettu riskit liittyen 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 tavoitteena 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 koronnousuja vastaan joko koronvaihtosopimuksilla tai suorien kiinteiden lainojen avulla.

Maksuvalmiusriskin hallinnalla ja riittäväillä likviditeettipuskureilla varmistetaan siitä, että Ylva suoriutuu joka hetki rahoitussellisista velvoitteistaan.

Ylvalla ei ole merkittäviä luottoriskejä. Kiinteistöalan asiakkaiden luottokelpoisuus on tarkistettu sopimuksentekohetkellä ja pääsääntöisesti vuokralaisilta on vaadittu vuokravakuus tai ulkopuolinen takaus. Majoitus- ja ravintola-alan toiminta perustuu pääasiassa käteismyyntiin.

## HENKILÖSTÖ

Ylvan palveluksessa oli toimintavuonna keskimäärin 162 henkilöä. Vuoden lopun koko henkilöstömäärä oli 171 henkilöä (2018: 159).

### Yhteenveto Ylvan henkilöstöön liittyvistä tunnusluvuista

	2019	2018	2017
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	162	157	173
Palkat ja palkkiot, milj. euroa	5,6	5,1	5,3

## JOHTO, HALLINTO JA TILINTARKASTAJAT

Ylvan toimitusjohtajana toimi Antti Kerppola. Johtoryhmän jäseniä olivat Jannica Aalto (viestintä- ja markkinointijohtaja), Lea Jokio-Suramo (operatiivinen johtaja), Eemeli Lehto (talousjohtaja, 15.5. alkaen), Ville Vaarala (kiinteistöjohtaja), Leena Pihlajamäki (liiketoimintajohtaja, majoitus ja ravintolat) sekä Antti Ruuska (kestävän liiketoiminnan johtaja, 3.10. alkaen). Ylvan hallituksessa oli kymmenen jäsentä, ja hallituksella oli tilikaudella yksitoista kokousta. Osallistumisprosentti hallituksen kokouksissa oli 93. Ylvan hallitukseen kuuluivat Aarni Suvitie (puheenjohtaja), Tarik Ahsanullah (31.3. asti), Jaakko Hietala (asiantuntijajäsen), Hanna-Maria Häkkinen, Tarja Pääkkönen (asiantuntijajäsen), Sofia Rahikainen (1.4. alkaen), Anna-Maija Riekkinen, Reima Rytsölä (asiantuntijajäsen), Ilmi Salminen (7.10. asti), Sebastian Österman (24.10. alkaen), Erkki Valkila (asiantuntijajäsen), Santeri Velin sekä Petri Minni (henkilökunnan edustaja).

Ylvan hallitus on nimennyt tarkastus- ja sijoitusvaliokunnat sekä palkitsemistyöryhmän.

Tarkastusvaliokunnan jäseninä ovat Ylvan hallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja kolme hallituksen jäsentä, joista yksi on asiantuntijajäsen. Ylvan toimitusjohtajalla, hallintoneuvoston puheenjohtajalla ja vastuullisella tilintarkastajalla on läsnäolo-oikeus kokouksissa. Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikauden aikana kaksi kertaa ja osallistumisprosentti kokouksissa oli 75.

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. Sijoitusvaliokunta kokoontui tilikauden aikana kolme kertaa. Osallistumisprosentti sijoitusvaliokunnan kokouksissa oli 94.

Palkitsemistyöryhmän jäseninä ovat Ylvan hallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja kaksi hallituksen jäsentä, joista toinen on asiantuntijajäsen. Ylvan toimitusjohtajalla on läsnäolo-oikeus kokouksissa. Palkitsemistyöryhmä kokoontui tilikauden aikana kahdeksan kertaa. Osallistumisprosentti palkitsemistyöryhmän kokouksissa oli 100.

Ylioppilaskunnan edustajiston emoyhteisölle ja yhtiökokouksen Ylva Palvelut Oy:lle ja sen konsernille vuodelle 2019 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 2019.

## 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. Taloudellisesti keskeistä liiketoiminnassa on tuloslähtöisyys ja riskinoton kohtuullisuus.

Ylvan tavoitteena on toimia kaikissa liiketoiminnoissaan vastuullisuuden edelläkävijänä sekä kertoa toiminnastaan avoimesti ja läpinäkyvästi. Esimerkkinä toiminnan läpinäkyvyydestä on yritystason SDG-tavoitteisiin sidottu [hiilibudjetti](#) vuodelle 2020, joka on julkaistu avoimesti.

Vastuullisuus merkitsee kestävän kehityksen periaatteiden huomioimista kaikessa liiketoiminnassa. Keskeisin kestävyystavoite Ylvan toiminnan kannalta on taloudellisen kasvun ja ympäristön pilaantumisen erottaminen toisistaan. Käytännössä toiminnan keskeisimpänä ohjaavana mittarina on toiminnasta aiheutuvien hiilipäästöjen määrä. Tämä tarkoittaa paitsi oman toiminnan hiili-intensiteetin nollaamista vuoteen 2025 mennessä myös sitä, että Ylva pyrkii esimerkillään vaikuttamaan ympäröivään yhteiskuntaan ja näyttämään tietä ja sekä vauhdittamaan muutosta kohti kestävästä ja vähähiilistä yhteiskuntaa.

Ylva toimii aktiivisesti vastuullisen sijoittamisen edistämiseksi. Ylvan arvopaperisalkku on jo nyt erittäin vähähiilinen vertailumarkkinaa nähden. Osakesalkun sijoitukset ovat fossiilittomissa kohteissa. Lisäksi 2019 päätettiin lentoliikenteen osakkeiden sekä eräiden öljynporauslaitteistojen valmistajien sulkemisesta pois salkusta. Venture-sijoitukset keskittyvät yrityksiin, jotka luovat uudenlaisia ratkaisuja Ylvan arvopohjan kannalta merkittäviin yhteiskunnallisiin haasteisiin.

Kiinteistöjen osalta keskeisimpiä fokusalueita ovat energiatehokkuuden ja älykkyyden lisääminen olemassa oleviin kiinteistöihin, sekä vähähiilisyttä edistävät materiaali- ja energiavalinnat. Sähkön hankinnan osalta hankitaan EKO-merkin kriteerit täyttävää, 100 % alkuperätakuin varmennettua kotimaista tuulisähköä. Lisäksi Ylvan kaikissa hankinnoissa yhtenä kriteerinä ovat ympäristövaikutukset ja toiminnassa pyritään minimoimaan syntyvän jätteen määrä sekä maksimoimaan kierrätysaste.

Ylva toteuttaa sosiaalista vastuutaan kehittämällä toimintaansa asiakas- ja sidosryhmätarpeita kuunnellen. Ylvassa edistetään henkilöstön yhdenvertaisuutta yhdenvertaisuus- ja tasa-arvosuunnitelmassa linjatulla tavalla ja osallistetaan työntekijöitä toiminnan suunnitteluun. Myös Ylvan rakennustyömailla sovelletaan samoja arvoja ja työmaiden inklusiivisuus on otettu uusien hankkeiden keskeiseksi tavoitteeksi. Tahtotilana on olla Suomen paras työpaikka, ja tämän tavoitteen saavuttamista tukee vuonna 2019 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. Myös suomalaisen ruokakulttuurin edistäminen ja uudistaminen ovat tärkeä osa Ylvan toteuttamaa kulttuurista vastuullisuutta. Ylva toimii aktiivisesti ravitsevan, vähähiilisen ja edullisen ruoan eteen. Esimerkkinä tästä on vuonna 2019 tehty päätös naudanlihan poistamisesta ruokalistalta helmikuusta 2020 alkaen ja aiheesta käyty yhteiskunnallinen keskustelu.

Ylva raportoi tarkemmin vastuullisuudestaan [www.ylva.fi](http://www.ylva.fi) sivuilla. Ulkopuoliset sitoumukset, kuten World Green Building Councilin Net Zero Carbon Buildings, Global Compact ja Green Office, määrittävät osaltaan raportoitavia asioita.

## TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT JA KEHITYSNÄKYMÄT

Ylvalla on käynnissä suuret kiinteistöhankeet Helsingissä Kaivopihalla ja Hakaniemessä. Hakaniemen hankkeen toteuttaa tytäryhtiö Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra, jonka osalta tonttikauppa Helsingin kaupungin kanssa toteutettiin tammi-kuussa 2020. Kuluvan tilikauden painopistealue on onnistua viemään kiinteistöprojekteja eteenpäin suunnitellussa aika-aulussa ja budjetissa.

Käynnissä olevien kiinteistöhankeiden takia konsernin liikevaihdon ja käyttökateen ennustetaan laskevan vuonna 2020, mutta kääntyvän jälleen nousuun vuodesta 2021 alkaen. Lisäksi tilikauden tulokseen vaikuttaa seuraavina vuosina kiinteistöprojektien johdosta kohoavat rahoituskustannukset.



Ylvan omaisuuden arvon markkina-arvoin odotetaan edelleen kasvavan investointien edetessä kiinteistöjen arvonnousun myötä.

Kiinteistöjen liikevaihto, käyttökate ja tulos laskevat suunnitelluista kiinteistösaneerauksista johtuen. Ylva Palvelut Oy:n liikevaihdon ja tuloksen sen sijaan odotetaan kasvavan maltillisesti majoitustoiminnan muututtua ympärivuotiseksi aieman kesäkuukausiin rajoittuneen aukiolon sijaan. Yhtiön sisäisten palveluiden liikevaihto muodostuu Ylva-konsernille, Helsingin yliopiston ylioppilaskunnalle ja Ylioppilaslehden Kustannus Oy:lle tuotetuista palveluista. Sisäisten palveluiden osuus kasvaa Ylva konsernin investointihankkeiden vaatiessa lisää panostuksia henkilöstöresursseihin.

Ylva Palvelut Oy:n vuoden 2020 painopistealueena on varmistaa niin kuluvan vuoden kuin seuraavienkin vuosien Ylvan liiketoiminnan kannattava kasvu liiketoimintoja kehittämällä sekä sisäisten palveluiden laadun ja kustannustehokkuuden ylläpito.

## 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 2019 olivat 3,8 milj. euroa (2018: 3,9 milj. euroa). Tästä 1,2 milj. euroa katettiin jäsenistöltä kerätyillä jäsenmaksuilla ja 0,2 milj. euroa omatoimisella varainhankinnalla, avustuksilla ja keräystuotoilla. Ylioppilaskunnan vuoden 2019 jäsenmaksu, 46,00 euroa/jäsen, oli Suomen ylioppilaskunnista alhaisimpien joukossa. Toimintatalouden 2,4 milj. euron alijäämä katettiin Ylvan voitonjaolla kartutetusta käyttörahastosta.

Toimintatalouden taseen loppusumma 31.12.2019 oli 4,4 milj. euroa, josta oman pääoman osuus oli 3,6 milj. euroa.

## 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 .....	11
Tase .....	12
Rahoituslaskelma .....	13
Liitetiedot .....	14

## TULOSLASKELMA

Euroa	Viitenumero liitetiedoissa	1.1.-31.12.2019	%	1.1.-31.12.2018	%
<b>LIKEVAIHTO</b>	1	<b>37 496 262</b>	<b>100,0</b>	33 477 146	100,0
Liiketoiminnan muut tuotot		14 040	0,0	0	0,0
Materiaalit ja palvelut	2	-8 227 613	21,9	-7 467 814	22,3
Henkilöstökulut	3	-6 885 375	18,4	-6 251 642	18,7
Poistot ja arvonalentumiset	4, 8, 9	-6 656 326	17,8	-5 519 886	16,5
Liiketoiminnan muut kulut	5	-8 062 691	21,5	-6 637 907	19,8
<b>LIKEVOITTO</b>		<b>7 678 298</b>	<b>20,5</b>	7 599 897	22,7
Rahoitustuotot ja -kulut	6				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		122 507	0,3	52 619	0,2
Muut korko- ja rahoitustuotot		553 596	1,5	497 164	1,5
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		0	0,0	-155 448	0,5
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-1 267 160	3,4	-741 959	2,2
Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos		4 472 379	11,9	-1 286 798	3,8
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		3 881 322	10,4	-1 634 423	4,9
<b>VOITTO ENNEN VEROJA</b>		<b>11 559 620</b>	<b>30,8</b>	5 965 475	17,8
Tuloverot	7	-308 618	0,8	-486 704	1,5
Vähemmistöosuudet		-949	0,0	-2 305	0,0
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<b>11 250 053</b>	<b>30,0</b>	5 476 466	16,4

## TASE

Euroa	Viitenumero liitetiedoissa	31.12.2019	%	31.12.2018	%
<b>VASTAAVAA</b>					
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>					
Aineettomat hyödykkeet	8				
Aineettomat oikeudet		18 022		25 479	
Muut aineettomat hyödykkeet		9 206 070		8 415 763	
Ennakkomaksut		0		88 849	
		9 224 092	4,9	8 530 091	4,8
Aineelliset hyödykkeet	5, 9				
Maa-alueet		45 814 334		45 814 334	
Rakennukset ja rakennelmat		93 646 689		93 459 673	
Rakennusten koneet ja laitteet		4 909 295		4 231 979	
Koneet ja kalusto		609 638		283 794	
Muut aineelliset hyödykkeet		1 391 004		1 460 468	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		8 091 492		4 577 936	
		154 462 452	82,5	149 828 184	83,8
Sijoitukset	10				
Muut osakkeet ja osuudet		17 633 154		17 106 795	
Muut saamiset		0		125 000	
		17 633 154	9,4	17 231 795	9,6
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>181 319 698</b>	<b>96,8</b>	175 590 070	98,2
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>					
Vaihto-omaisuus					
Valmiit tuotteet/tavarat		112 926	0,1	103 392	0,1
Lyhytaikaiset saamiset	11				
Myyntisaamiset		292 717		179 924	
Saamiset omistajilta		6 625		0	
Muut saamiset		503 677		362 031	
Siirtosaamiset		177 700		376 489	
		980 719	0,5	918 445	0,5
Rahat ja pankkisaamiset		4 840 176	2,6	2 203 456	1,2
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>5 933 821</b>	<b>3,2</b>	3 225 293	1,8
<b>VASTAAVAA</b>		<b>187 253 519</b>	<b>100,0</b>	178 815 363	100,0

Euroa	Viitenumero liitetiedoissa	31.12.2019	%	31.12.2018	%
<b>VASTATTAVAA</b>					
<b>OMA PÄÄOMA</b>	12				
Pääoma		3 000 000		3 000 000	
Vararahasto		207 484		207 484	
Edellisten tilikausien voitto		40 919 579		38 143 113	
Tilikauden voitto		11 250 053		5 476 466	
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>55 377 117</b>	<b>29,6</b>	46 827 064	26,2
<b>VÄHEMMISTÖOSUUDET</b>		<b>1 127 765</b>	<b>0,6</b>	1 126 817	0,6
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>	13				
Pitkäaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta		112 944 065		118 619 227	
Laskennalliset verovelat		720 917		876 688	
		113 664 982	60,7	119 495 915	66,8
Lyhytaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta		2 526 056		2 526 056	
Saadut ennakot		401 996		425 732	
Ostovelat		2 231 948		1 874 394	
Velat omistajille		4 297 000		3 964 000	
Muut velat		5 864 862		917 163	
Siirtovelat		1 761 793		1 658 223	
		17 083 655	9,1	11 365 567	6,4
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>130 748 637</b>	<b>69,8</b>	130 861 482	73,2
<b>VASTATTAVAA</b>		<b>187 253 519</b>	<b>100,0</b>	178 815 363	100

## RAHOITUSLASKELMA

Euroa	2019	2018
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>		
Liiketulos	7 678 298	7 599 897
Oikaisut liiketulokseen:		
Suunnitelman mukaiset poistot	6 656 326	5 519 886
Muut oikaisut	-14 040	13 327
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaiset saamiset, lisäys/vähennys (-/+)	-20 254	-80 144
Vaihto-omaisuus, lisäys/vähennys (-/+)	-9 535	39 453
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys/vähennys (+/-)	-680 249	192 383
Maksetut korot ja maksut	-1 267 289	-362 232
Saadut rahoitustuotot	234 928	234 768
Maksetut verot	-828 856	550 415
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>	<b>11 749 329</b>	<b>13 707 752</b>
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin, muihin sijoituksiin sekä ostetut tytäryhtiöosakkeet	-11 141 342	-87 362 512
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	66 200	50 000
Pitkäaikaiset sijoitukset (sijoitussalkku)	4 039 798	-349 716
Sijoitussalkun osingot ja palkkionpalautukset	302 537	227 266
Sijoitussalkun luovutusvoitot ja -tappiot	659 360	124 950
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>	<b>-6 073 447</b>	<b>-87 310 012</b>

Euroa	2019	2018
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>		
Lyhytaikaisten lainojen nosto (+) / takaisinmaksu (-)	5 336 000	203 000
Pitkäaikaisten lainojen nosto (+)	0	78 731 875
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu (-)	-5 675 163	-2 547 437
Maksetut osingot / voitonjako	-2 700 000	-2 670 000
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>	<b>-3 039 163</b>	<b>73 717 437</b>
Rahavarojen muutos	2 636 720	115 177
<b>RAHAVARAT 1.1.</b>	<b>2 203 456</b>	<b>2 088 279</b>
<b>RAHAVARAT 31.12.</b>	<b>4 840 176</b>	<b>2 203 456</b>

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Ylvan emoyhteisö on HYYn kiinteistöalous, kotipaikka Helsinki. HYYn kiinteistöalouden yksinomistama Ylva Palvelut Oy, kotipaikka Helsinki, on alakonsernin emoyhtiö.

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 vaikutusaiheena.

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. Koronvaihtosopimukseen perustuvat korot on kirjattu tuloslaskelmaan suoriteperiaatteen mukaisesti.

### Liikevaihto

Liikevaihto muodostuu tuotteiden ja palveluiden myyntituotoista sekä kiinteistötoiminnan vuokratuotoista ja käyttökorvauksista 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 15–50 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 arvonkorotusmahdollisuudesta 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 vuokrakauden jälkeiseltä ajalta vuokrana on käytetty arvioitsijan arvioimaa markkina-vuokratasoa.

Potentiaalinen bruttovuokratuotto on saatu laskemalla yhteen vuokrasopimusten mukainen tuotto ja tyhjiä tilojen markkina-vuokrilla laskettu tuottopotentiaali. Lisäksi mahdolliset muut vuokralaisilta perittävät maksut (esim. sähkö- ja vesimaksut) on lisätty muina tuottoina. Efektiiivinen vuokratuotto on saatu vähentämällä laskentahetken mukainen vajaakäyttö sekä uudelleenvuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen vajaakäyttöoletus. Nettotuotto on saatu vähentämällä edelleen kiinteistönhoitokulut ja mahdolliset vuokralaisparannukset. Vähentämällä peruskorjaustyyppisten korjausten ja investointien arvo on saatu nettotuotto peruskorjausten jälkeen. Kassavirtojen nykyarvo on laskettu diskonttaamalla edellä mainittu nettotuotto nykyhetken.

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 markkina-arvoonsa. 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 konsernitilinpäätöksessä tilikauden veroissa. Tilinpäätössiirtojen kertymä on konsernitaseessa jaettu verovelaksi ja vapaaksi omaksi pääomaksi.

## TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

### 1. Liikevaihdon jakauma

Euroa	2019	2018
Toimialoittain		
Kiinteistöt	20 717 232	17 771 264
Majoitus ja ravintolat	16 779 030	15 705 882
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>37 496 262</b>	33 477 146
Markkina-alueittain		
Suomi	37 496 262	33 477 146

### 2. Materiaalit ja palvelut

Euroa	2019	2018
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	5 338 083	5 102 975
Ulkopuoliset palvelut	2 889 530	2 364 839
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>8 227 613</b>	7 467 814

### 3. Henkilöstö ja toimielinten jäsenet

Euroa	2019	2018
Henkilöstökulut		
Palkat	5 590 904	5 136 637
Eläkekulut	1 091 580	937 957
Muut henkilöstökulut	202 890	177 049
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>6 885 375</b>	6 251 642
Johdon palkat ja palkkiot		
Ylvan toimitusjohtaja luontoisetuineen	301 650	223 446
Ylvan hallituksen jäsenet	81 350	82 200
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>383 000</b>	305 646

Ylvan toimitusjohtajalla on irtisanomistilanteessa ja yhtiön määräysvaltamuutostilanteissa oikeus 9 kuukauden palkkaa vastaavaan korvaukseen.

Ylvan toimitusjohtaja, johtoryhmä ja keskeiset avainhenkilöt ovat Ylvan hallituksen hyväksymän lyhyen aikavälin (kalenterivuosi) tulospalkkiojärjestelmän piirissä. Tulospalkkioiden kriteerit muodostuvat tulostavoitteista ja henkilökohtaisista tavoitteista suhteessa, joka vaihtelee välillä 25 - 75 % riippuen henkilön vastuualueesta organisaatiossa. Vuonna 2019 Ylvan hallituksen päätöksellä aloitettiin pitkän aikavälin (kolmen vuoden mittausjakso) omistaja-arvon kehitykseen (NAV eli nettovarallisuus) pohjautuva tulospalkkiojärjestelmä, jonka piirissä ovat toimitusjohtaja, johtoryhmä ja uusien kiinteistöprojektien avainhenkilöt. Vuodelta 2019 tulospalkkioita kirjattiin arvioperusteisesti tilinpäätökseen 486 236 euroa. Vuodelta 2018 tulospalkkioita maksettiin 154 216 euroa.

#### Johdon eläkesitoumukset

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

Hallitusten jäsenten osalta ei ole eläkesitoumuksia.

	2019	2018
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana	162	157



#### 4. Poistot ja arvonalentumiset

Euroa	2019	2018
<b>POISTOT KÄYTTÖMAISUUSLAJEITTAIN</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	7 457	7 457
Muut aineettomat hyödykkeet	2 046 594	1 973 108
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	3 603 672	2 560 234
Rakennusten koneet ja laitteet	791 071	826 565
Koneet ja kalusto	138 068	134 576
Muut aineelliset hyödykkeet	69 465	17 945
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>6 656 326</b>	<b>5 519 886</b>

#### 5. Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut

Euroa	2019	2018
Tilintarkastus	33 176	30 726
Veroneuvonta	6 791	3 134
Muut palvelut	2 242	343
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>42 209</b>	<b>34 202</b>

#### 6. Rahoitustuotot ja -kulut

Euroa	2019	2018
Osinkotuotot		
Muilta	122 507	52 619
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Sijoitusarvopapereiden myyntivoitot	149 020	81 317
Muut		
Muilta	404 576	415 846
Yhteensä	553 596	497 164
Rahoitustuotot yhteensä	676 103	549 783
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0	-155 448
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Sijoitusarvopapereiden myyntitappiot	-4 790	-31 214
Muut		
Muille	-1 262 370	-710 745
Yhteensä	-1 267 160	-741 959
Rahoituskulut yhteensä	-1 267 160	-897 407
Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos	4 472 379	-1 286 798
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>3 881 322</b>	<b>-1 634 423</b>

#### 7. Välittömät verot

Euroa	2019	2018
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta		
Tilikaudelta	464 389	651 179
Laskennallisen verovelan muutos		
Tilinpäätössiirroista johtuva	-155 770	-164 475
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>308 618</b>	<b>486 704</b>

## TASEEN LIITETIEDOT

## 8. Aineettomat hyödykkeet

Euroa	2019	2018
<b>AINEETTOMAT OIKEUDET</b>		
Hankintameno 1.1. ja 31.12.	696 037	696 037
Kertyneet poistot 1.1.	-670 558	-663 100
Tilikauden poisto	-7 457	-7 457
Kertyneet poistot 31.12.	-678 015	-670 558
Kirjanpitoarvo 31.12.	18 022	25 479
<b>MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET</b>		
Hankintameno 1.1.	25 295 866	23 761 728
Lisäykset	1 854 037	1 333 449
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	982 864	200 689
Hankintameno 31.12.	28 132 767	25 295 866
Kertyneet poistot 1.1.	-16 880 103	-14 906 996
Tilikauden poisto	-2 046 594	-1 973 108
Kertyneet poistot 31.12.	-18 926 697	-16 880 103
Kirjanpitoarvo 31.12.	9 206 070	8 415 763
<b>ENNAKKOMAKSUT</b>		
Hankintameno 1.1.	88 849	0
Lisäykset	577 976	88 849
Siirrot omaisuuserien välillä	-666 825	0
Hankintameno 31.12.	0	88 849
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	88 849

## 9. Aineelliset hyödykkeet

Euroa	2019	2018
<b>MAA-ALUEET</b>		
Hankintameno 1.1.	45 814 334	15 451 084
Lisäykset	0	30 363 250
Hankintameno 31.12.	45 814 334	45 814 334
Kirjanpitoarvo 31.12.	45 814 334	45 814 334
<b>RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT</b>		
Hankintameno 1.1.	145 976 332	84 860 008
Lisäykset	1 330 771	61 116 324
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	2 459 917	0
Hankintameno 31.12.	149 767 021	145 976 332
Kertyneet poistot 1.1.	-52 516 659	-38 626 219
Lisäysten, vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	-11 330 206
Tilikauden poisto	-3 603 672	-2 560 234
Kertyneet poistot 31.12.	-56 120 331	-52 516 659
Kirjanpitoarvo 31.12.	93 646 689	93 459 673
<b>RAKENNUSTEN KONEET JA LAITTEET</b>		
Hankintameno 1.1.	14 645 326	11 919 352
Lisäykset	772 216	2 610 516
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	696 171	115 458
Hankintameno 31.12.	16 113 713	14 645 326
Kertyneet poistot 1.1.	-10 413 346	-7 594 772
Lisäysten, vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	-1 992 009
Tilikauden poisto	-791 071	-826 565
Kertyneet poistot 31.12.	-11 204 417	-10 413 346
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 909 295	4 231 979

Euroa	2019	2018
<b>KONEET JA KALUSTO</b>		
Hankintameno 1.1.	2 496 454	2 401 812
Lisäykset	353 457	144 641
Vähennykset	-86 335	-50 000
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	162 616	0
Hankintameno 31.12.	2 926 191	2 496 454
Kertyneet poistot 1.1.	-2 212 660	-2 017 356
Lisäysten, vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	34 175	-60 728
Tilikauden poisto	-138 068	-134 576
Kertyneet poistot 31.12.	-2 316 553	-2 212 660
Kirjanpitoarvo 31.12.	609 638	283 794
<b>MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>		
Hankintameno 1.1.	2 117 320	12 672
Lisäykset	0	2 046 316
Siirrot erien välillä	0	58 332
Hankintameno 31.12.	2 117 320	2 117 320
Kertyneet poistot 1.1.	-656 852	0
Lisäysten, vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	-638 907
Tilikauden poisto	-69 465	-17 945
Kertyneet poistot 31.12.	-726 316	-656 852
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 391 004	1 460 468
<b>ENNAKKOMAKSUT JA KESKENERÄISET HANKINNAT</b>		
Hankintameno 1.1.	4 577 936	748 195
Lisäykset	7 148 300	4 217 546
Siirrot omaisuuserien välillä	-3 634 744	-374 479
Siirrot kuluksi	0	-13 326
Hankintameno 31.12.	8 091 492	4 577 936
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 091 492	4 577 936

## Kiinteistöjen markkina-arvot\*

Euroa	2019	2018
<b>MARKKINA-ARVOT</b>		
<b>Keskustakiinteistöt</b>	296 000 000	245 300 000
Mannerheimintie 3-5, Kaivokatu 10, Aleksanterinkatu 23 Tontin pinta-ala 11 618 m <sup>2</sup> Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 44 721 m <sup>2</sup>		
<b>Leppäsuon kiinteistöt</b>	37 700 000	34 800 000
Leppäsuonkatu 9, Hietaniemenkatu 14 Tontin pinta-ala 7 076 m <sup>2</sup> Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 13 681 m <sup>2</sup>		
<b>Domus Gaudium</b>	8 100 000	7 700 000
Tilojen omistus: HYYn kiinteistötalous 60 % ja Helsingin kauppakorkeakoulun tukisäätiö 40 % Mechelininkatu 3 C Tontin pinta-ala 1 901 m <sup>2</sup> Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 3 241 m <sup>2</sup>		
<b>MARKKINA-ARVOT YHTEENSÄ</b>	<b>341 800 000</b>	287 800 000
<b>VASTAAVAT KIRJANPITOARVOT YHTEENSÄ</b>	<b>128 057 253</b>	127 152 697
<b>MARKKINA- JA KIRJANPITOARVOJEN EROTUS</b>	<b>213 742 747</b>	160 647 303

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

## 10. Sijoitukset

Euroa	2019	2018
<b>MUUT OSAKKEET JA OSUUDET</b>		
Hankintameno 1.1.	18 498 727	18 142 351
Lisäykset	1 898 026	7 699 649
Vähennykset	-5 453 917	-7 343 273
Siirrot erien välillä	125 000	0
Hankintameno 31.12.	15 067 836	18 498 727
Kertyneet arvomuutokset 1.1.	-1 391 932	125 161
Vähennykset	-515 130	-74 847
Tilikauden arvomuutokset	4 472 379	-1 442 246
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	2 565 318	-1 391 932
Kirjanpitoarvo 31.12.	17 633 154	17 106 795
<b>MUUT SAAMISET</b>		
Hankintameno 1.1.	125 000	0
Lisäykset	0	125 000
Siirrot erien välillä	-125 000	0
Hankintameno 31.12.	0	125 000
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	125 000

### SIJOITUSOMAISUUDEN RYHMÄT SEKÄ KÄYVÄT ARVOT

Noteeratut arvopaperit (sijoitussalkku)

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat

	Kirjanpitoarvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käyvät arvot 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:

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

	Konsernin omistusosuus-%	Emoyhteisön omistusosuus-%
<b>KONSERNIYHTIÖT</b>		
Ylva Palvelut Oy	100,0	100,0
Kaivopiha Oy	100,0	
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab	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

## 11. Saamiset

Euroa	2019	2018
<b>LYHYTAIKAISET SAAMISET</b>		
Saamiset omistajilta		
Myyntisaamiset	6 625	0
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Henkilöstöön liittyvät	45 334	142 669
Muut	132 366	233 820
	177 700	376 489
Laskennalliset verosaamiset		
Vahvistetuista tappioista	20 852	22 082
Hyllypoistoista	65 037	113 372
	85 888	135 454

Laskennallisia verosaamisia ei ole kirjattu.

## 12. Oma pääoma

Euroa	2019	2018
<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.	43 619 579	40 813 113
Voitonjako	-2 700 000	-2 670 000
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	40 919 579	38 143 113
Tilikauden voitto	11 250 053	5 476 466
Vapaa oma pääoma yhteensä	52 169 632	43 619 579
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>55 377 117</b>	<b>46 827 064</b>

### 13. Vieras pääoma

Euroa	2019	2018
<b>KOROLLINEN VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	112 944 065	118 619 227
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 526 056	2 526 056
Yritystodistukset	5 000 000	0
Konsernipankin velat	4 564 000	4 228 000
	12 090 056	6 754 056
Korollinen vieras pääoma yhteensä	125 034 121	125 373 284
<b>PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>		
Laskennalliset verovelat		
Tilinpäätössiirroista	720 917	876 688
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	90 043 549	93 511 128
<b>LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>		
Velat omistajille		
Muut velat	4 297 000	3 964 000
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Henkilöstöön liittyvät	1 433 673	951 060
Korot	269 793	274 713
Verot	29 689	344 754
Muut	28 637	87 696
	1 761 793	1 658 223

## MUUT LIITETIEDOT

### Lähipiiriliiketoimet

Lähipiirin kanssa ei ole ollut poikkeuksellisia liiketoimia.

### Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut

Euroa	2019	2018
<b>VELAT, JOIDEN VAKUUDEKSI ANNETTU KIINTEISTÖKIINNITYKSIÄ JA PANTTEJA</b>		
Rahalaitoslainat	115 470 121	117 996 177
Rahalaitoslainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset	168 407 237	168 407 237
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantatut pankkitilit	818 308	351 909
<b>MUUT ANNETUT VAKUUDET</b>		
Annetut kiinteistökiinnitykset	25 051	25 051
<b>TAKAUKSET</b>		
Muiden puolesta annetut		
Rahalaitoslainalle	100 000	0
<b>VUOKRAVASTUUT</b>		
Vuokrasopimuksista maksamatta olevat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	279 107	411 536
Myöhemmin maksettavat	55 370	376 313
	<b>334 477</b>	787 849

Euroa	2019	2018
<b>ARVONLISÄVERON PALAUTUSVASTUU</b>		
Kiinteistöinvestointien alv-palautusvastuu	1 706 015	1 335 904
<b>JOHDANNAISET</b>		
Sähkötermiinit		
Käypä arvo	32 296	285 197
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. Vuonna 2020 alkavien sopimusten nimellisarvo on 59 941 200 euroa.		
<b>MUUT VASTUUT</b>		
Lainasopimus sisältää kovenanttiehtoja. Ehtoja ei ole rikottu.		


## TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITTAMINEN

Helsingissä 3. päivänä maaliskuuta 2020

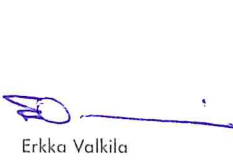



Aarni Suviite  
Puheenjohtaja

Hanna-Maria Häkklä

Jaakko Hietala



Tarja Pääkkönen

KPMG Oy Ab  
Lasse Holopainen  
KHT

Anna-Maija Riekkinen

Sofia Rahikainen

Reima Rysölä

Erikka Valkila



Santeri Velin

Sebastian Österman

Antti Kerppola  
Toimitusjohtaja

## TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritettua tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 3 päivänä maaliskuuta 2020

KPMG Oy Ab

Lasse Holopainen  
KHT





# Tilintarkastuskertomus

Ylvan yhtiökokoukselle

## **Tilinpäätöksen tilintarkastus**

### **Lausunto**

Olemme tilintarkastaneet Ylvan konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2019. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman 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 lakisäätteiset vaatimukset.

### **Lausunnon perustelut**

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme 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. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

### **Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet**

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

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos 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 virheellisyyden 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 toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä 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 lausuntomme. 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 toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme 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 sovellettavien säännösten mukaisesti.

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

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

Helsingissä 3. maaliskuuta 2020

KPMG OY AB



Lasse Holopainen  
KHT

## HALLINTONEUVOSTON LAUSUNTO

Hallintoneuvosto on tutustunut Ylvan tilinpäätöksiin (konsernitilinpäätös, jossa emoyhteisöön HYYn kiinteistöalouteen on yhdistetty Ylva Palvelut Oy ja sen konserni, Kiinteistö Oy Kaivokatu 12, Ylva Helsinki Oy sekä Kiinteistö Oy Leppätalo) vuodelta 2019 sekä tilintarkastuskertomuksiin, eikä ole havainnut niissä seikkoja, jotka antaisivat aihetta huomautuksiin.

Hallintoneuvosto puoltaa tämän vuoksi tilinpäätösten vahvistamista ja yhiyy hallitusten ehdotuksiin voiton käyttämisestä.

Helsingissä 4. maaliskuuta 2020

Hallintoneuvoston puolesta



Timo Kalliokoski  
hallintoneuvoston puheenjohtaja

[WWW.YLVA.FI](http://WWW.YLVA.FI)