



HELSINGIN YLIOPISTON YLIOPPILASKUNTA KIINTEISTÖTALOUS

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2021

Toimintakertomus	1
Rahoitus	3
Investoinnit	3
Riskit ja epävarmuustekijät.....	3
Henkilöstö	4
Johto, hallinto ja tilintarkastajat	4
Vastuullinen toiminta.....	5
Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja kehitysnäkymät	6
Pääomanjakoesitys.....	6
Tilinpäätös.....	7
Tuloslaskelma	7
Tase.....	8
Rahoituslaskelma.....	10
Liitetiedot	11

Toimintakertomus

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

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

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

Sijoitustoiminnassa HYYn kiinteistötalous toimii vastuullisena ja pitkäjänteisenä sijoittajana.

Tilikauden alkaessa HYYn kiinteistötaloudella oli viisi tytäryhtiötä: Ylva Palvelut Oy, Kiinteistö Oy Leppätalo, Kiinteistö Oy Kaivokatu 12, Ylva Helsinki Oy ja Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra.

Tilikauden aikana perustettiin, HYY kiinteistötalouden täysin omistama tytäryhtiö Helsingin Lyyra GP Oy. Samalla perustettiin Helsingin Lyyra Ky, jonka vastuunalaisena yhtiömiehenä toimii Helsingin Lyyra GP Oy, Y-tunnus 3214246-8. Äänettöminä yhtiömiehinä toimivat Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunta, HYY ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Y-tunnus 0533297-9. Kiinteistö Oy Helsingin Lyyran omistus siirtyi Helsingin Lyyra Ky:lle osana konsernin rahoitusrakennetta tukevaa omistusjärjestelyä.

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

Toiminta tilikaudella

Tilikauden aikana Vanhan ylioppilastalon saneeraus ja Kaivopihan uudistusprojekti valmistui viimeisiltäkin osin.

Keskustakiinteistössä merkittävän hotellihankkeen edistäminen jatkui Uuden Ylioppilastalon ja Kaivokatu 12:n tiloissa. Tilikauden aikana pääurakoitsija aloitti työt projektin alaisissa tiloissa.

Hakaniemessä konserniyhtiö Kiinteistö Oy Helsingin Lyyran rakennustyöt etenivät suunnitellusti.

HYYn Kiinteistötalous solmi tilikaudella uuden velkarahoitussopimuksen, jolla jälleenrahoitettiin vanhat pankkilainat ja rahoitetaan Grand Hansa -hotelliprojektin saneeraustyöt.

Tytäryhtiö Helsingin Lyyra Ky allekirjoitti tilikaudella velkarahoitussopimuksen pohjoismaisten pankkien kanssa Lyyra-projektin rakennustöitä varten.

Kiinteistöjen keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste oli vuoden aikana 91,5 % (2020: 95,5 %).

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

Vuoden 2021 lopussa arvopaperisalkun kirjanpitoarvo/markkina-arvo oli 11,7 milj. euroa. Suhteessa vuoden 2020 lopun tilanteeseen arvopaperisalkun vuoden 2021 laskennallinen arvonmuutos oli 1,0 miljoonaa euroa ja laskennallinen tuotto oli 9,2% (2020: 5,8 %).

Liikevaihto ja tulos

HYYn kiinteistötalouden vuokraustoiminnan liikevaihto vuonna 2021 oli 15,9 milj. euroa (2020: 16,5 milj. euroa), laskua edelliseen vuoteen verrattuna 4 %.

Vuokraustoiminnan liikevoitto oli 3,2 milj. euro (2020: 10,7 milj. euroa, josta 6,1 miljoonaa euroa syntyi liiketoiminnan muihin tuottoihin kirjatusta asuintonttien myyntivoitosta). Liikevoitto on laskenut edellisestä vuodesta myös myyntivoitto eliminoituna. Tähän vaikutti erityisesti vuoden 2019 lopulla KOy Kaivokatu 12:ssa ja keskustakiinteistöissä alkaneiden saneerausten takia osittain tyhjenneet tilat. Vähäisemmässä määrin tulokseen ja liikevaihtoon vaikuttivat myös koronapandemian vuokralaisten liiketoimintoihin aiheuttamien haasteiden takia myönnetty vuokranalennukset, sekä remonttien aiheuttaman häiriön johdosta myönnetty vuokranalennukset.

Vuokraustoiminnan nettorahoituskulut olivat 5,5 milj. euroa. Tilikauden aikana muihin rahoituskuluihin kirjattiin 1,3 milj. euroa vanhojen koronvaihtosopimusten purkamisesta syntyneitä kertaluonteisia kuluja.

Yhteenveto vuokraustoiminnan taloudellisista tunnusluvuista:

Vuosi	2021	2020	2019
Vuokraustoiminnan liikevaihto, milj. €	15,9	16,5	20,5
Vuokraustoiminnan liikevoitto, milj. €	3,2	10,7	8,6
Vuokraustoiminnan liikevoitto/liikevaihto, %	20,4	64,9	41,7
Vuokraustoiminnan oman pääoman tuotto, %	-6,8	8,3	23,5
Vuokraustoiminnan omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin, %	13,8	16,4	20,0

Yllä olevassa taulukossa oman pääoman tuotto prosentti on esitetty ilman tonttisalkusta v. 2020 saatua myyntivoittoa. Tonttisalkun myyntivoitto kuitenkin sisältyy liikevoittoprosenttiin. Ylläolevat luvut on laskettu tasearvoista eivätkä ne huomioi kiinteistöjen markkina-arvoja.

Arvopaperisalkun nettomyyntituotot olivat 0,0 milj. euroa (2020: 0,5 milj. euroa). Käyvän arvon muutosta kirjattiin +0,8 milj. euroa (2020: +0,4 milj. euroa). Arvopapereiden muut rahoitustuotot olivat 0,2 milj. euroa ja arvopaperisijoitustoiminnan muut kulut 0,1 milj. euroa.

Rahoitus

Liiketoiminnan rahavirta oli 18,1 milj. euroa alijäämäinen (2020: 12,4 milj. euroa). Investointien rahavirta oli 0,8 milj. euroa ylijäämäinen (2020: 17,8 milj. euroa). Rahoituksen rahavirta oli 25,7 milj. euroa ylijäämäinen (2020: 15,3 milj. euroa). Voitonjakona maksettiin 2,8 milj. euroa (2020: 2,8 milj. euroa) ylioppilaskunnan toimintatalouden käyttörahastoon.

Investoinnit

HYYn kiinteistötalouden bruttoinvestoinnit olivat 13,2 milj. euroa (2020: 18,2 milj. euroa). Suurimmat investointikohteet olivat Kaivopihan uudistusprojektin työt, energiatehokkuushanke ja keskustan hotelliprojektin edistäminen.

Riskit ja epävarmuustekijät

Koronaviruksen aiheuttamat talouden häiriöt jatkuivat tilikaudella vaikuttaen myös Kiinteistötalouden liiketoimintaan. Erityisesti häiriö näkyi vuokramarkkinalla, hidastaen potentiaalisten uusien käyttäjien päätöksentekoa ja näin pitkittäen vuokrausprosesseja sekä tyhjen tilojen vajaakäyttöä. Lisäksi rajoitukset aiheuttivat merkittävää häiriötä vuokralaisten liiketoiminnoille, etenkin ravintola- ja liiketilavuokralaisten osalta.

Koronavirus on pitkittyessään yhä vaikuttanut myös matkailuun ja hotellimarkkinaan, toimijoiden liikevaihdon kärsiessä erilaisista rajoituksista merkittävästi. Tämä vaikuttaa Kiinteistötalouteen merkittävän hotelliprojektin takia, mutta myös Kiinteistötalouden tytäryhtiön, Koy Helsingin Lyyraan kuuluvan hotellin kautta. Tämä heijastuu etenkin vuokralaisriskeihin, mutta vähäisissä määrin myös kiinteistöjen arvostuksiin.

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

Kiinteistöjen arvostukset ja tuottovaateet Kiinteistötalouden omistamien kiinteistöjen osalta ovat pysyneet kohtuullisen vakaana, ja arvonnousua on tapahtunut niin vähentyneen korjausvelan, osin nousseiden toimistovuokratasojen, kuin vahvan kiinteistöinvestointimarkkinatilanteenkin johdosta. Myös hotellisektorin osalta pahin turbulenssi vaikuttaisi olevan takanapäin.

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

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

Sijoitustoimintaan sisältyvän osakkeiden ja korkoinstrumenttien arvonmuutosriskin hyväksyminen on oleellinen osa toimintaa. Arvopaperimarkkinoiden kehitykseen kuuluvat nousujen lisäksi laskut. Niiltä ei pystytä suojautumaan muutoin kuin laskemalla sijoitussalkun valittua ja päätettyä riskitasoa ja sen perusteella pitkän aikavälin odotettua tuottotasoa. Arvopaperisalkun riskisyyttä pienennettiin myymällä salkun osakkeita ja siirtämällä painotusta yhä enemmän korkosijoituksiin. Vuoden 2021 lopussa osakepaino oli 17 % ja korkosijoitukset 83 % . Vuoden 2020 vastaavat luvut olivat 30 % osakepaino ja 70 % korkosijoitukset.

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 vt. talousjohtajana ja Ylvan vt. toimitusjohtajana toimi 14.2. asti Eemeli Lehto. Leea Tolvas toimi Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan talousjohtajana ja Ylvan toimitusjohtajana 15.2.2021 lähtien.

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

Ylioppilaskunnan hallituksen vuosittaisella toimivaltuuspäätöksellä määritellään Ylvan hallituksena toimivan kiinteistöhallituksen päätösvaltuudet. Ylvan hallituksessa oli 10 jäsentä, ja hallituksella oli tilikaudella neljätoista kokousta. Osallistumisprosentti hallituksen kokouksissa oli 98.

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

vuosittain sijoitus- ja riskipuitteet, joka asettaa raamit mm. Ylvan velkojen enimmäismäärälle ja kiinteistökiinnityksille.

Ylvan hallitus on nimennyt tarkastus-, sijoitus- sekä HR-valiokunnat.

Tarkastusvaliokunnan jäseninä olivat 21.9.2021 asti Ylvan hallituksen puheenjohtajan lisäksi kaksi hallituksen jäsentä, joista toinen oli asiantuntijajäsen. Lisäksi tarkastusvaliokuntaan kuului Ylvan talousjohtaja. Ylvan hallituksen 21.9 tekemän päätöksen jälkeen tarkastusvaliokunnan jäseniä olivat Ylvan hallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja kaksi hallituksen jäsentä, joista toinen on asiantuntijajäsen. Ylvan toimitusjohtajalla, Ylvan taluspäälliköllä, hallintoneuvoston puheenjohtajalla, vastuullisella tilintarkastajalla ja valiokunnan sihteerillä on läsnäolo-oikeus kokouksissa.

Sijoitusvaliokunnan jäseninä olivat 21.9.2021 asti Ylvan hallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja neljä hallituksen jäsentä, joista kaksi on asiantuntijajäseniä, sekä Ylvan toimitusjohtaja ja talousjohtaja. Ylvan hallituksen 21.9 tekemän päätöksen jälkeen sijoitusvaliokunnan jäseniä olivat Ylvan hallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja neljä hallituksen jäsentä, joista kaksi on asiantuntijajäseniä. Ylvan toimitusjohtajalla, hallintoneuvoston puheenjohtajalla sekä valiokunnan sihteerillä on läsnäolo-oikeus kokouksissa. Sijoitusvaliokunta avustaa johtoa sijoituksiin ja sijoitusriskeihin sekä rahoitukseen liittyvissä periaatekysymyksissä ja varainhoitajan valinnassa. Se ei kuitenkaan tee itsenäisiä päätöksiä. Ylvan hallitukselle päätösesitykset tulevat johdon esityksinä.

Ylvan hallitus päätti kokouksessaan 6.4.2021 muuttaa Palkitsemistyöryhmän nimeksi HR-valiokunta. HR-valiokunnan jäseninä olivat Ylvan hallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja kolme hallituksen jäsentä, joista yksi oli asiantuntijajäsen. Ylvan toimitusjohtajalla, hallintoneuvoston puheenjohtajalla ja valiokunnan sihteerillä 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 kestävyystavoiteistaan osana Ylvan konsernin raportointia ja hiilibudjetointia. Vuoden 2022 keväällä Ylva julkaisee lisäksi erikseen laajemman vastuullisuusraportin. Raportti nojaa YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin (Sustainable Development Goals), TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) -suositukseen sekä soveltuvien osin GRI-standardiin. Lisäksi Ylvassa on työssä myös sitouduttu UN Global Compactiin ja sen kymmeneen periaatteeseen.

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

Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja kehitysnäkymät

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

205 milj. euron syndikaattirahoituspaketin ehtoihin liittyen käydään tarkentavia neuvotteluja. Arvio on, että asia saadaan ratkaistua Q1 2022 aikana.

Pääomanjakoesitys

HYYn kiinteistötalouden taseen oma pääoma on 57 575 249 euroa ja jakokelpoiset varat ovat 54 575 249 euroa. Hallitus ehdottaa, että pääomaa siirretään edellisten tilikausien voittovaroista HYYn toimintatalouden käyttörahastoon on 1 400 000 euroa.

Tilinpäätös

Tuloslaskelma

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Liikevaihto	15 860 984,49	16 450 900,83
Liiketoiminnan muut tuotot	0,00	6 076 443,08
Kiinteistön hoitokulut		
Hallinto	-1 272 005,53	-1 191 942,20
Käyttö ja huolto	-746 129,47	-988 977,09
Ulko- ja yhteisalueiden hoito ja sivous	-807 930,26	-727 161,70
Lämmitys	-525 189,31	-391 628,45
Vesi ja jätevesi	-92 611,96	-145 993,82
Sähkö	-691 915,62	-569 005,34
Jätehuolto	-63 282,09	-48 357,01
Vahinkovakuutukset	-75 196,12	-77 285,71
Vuokrat ja hoitovastikkeet	-1 235 262,57	-1 031 128,36
Kiinteistöverot	-788 617,46	-792 984,39
Muut kulut	-1 278 518,79	-1 392 978,83
Kiinteistön hoitokulut	-7 576 659,18	-7 357 442,90
Käyttökate	8 284 325,31	15 169 901,01
Poistot ja arvonalentumiset		
Muista pitkävaikutteisista menoista	-2 146 400,68	-1 920 254,89
Rakennuksista ja rakennelmista	-2 121 869,82	-1 963 569,92
Koneista ja kalustosta	-842 255,22	-679 704,39
Poistot ja arvonalentumiset	-5 110 525,72	-4 563 529,20
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	3 173 799,59	10 606 371,81
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot	20 734,51	925 725,00
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00	266 202,44
Korkotuotot	660 979,45	893 630,39
Muut rahoitustuotot	172 271,06	637 811,21
Korkokulut	-3 754 647,56	-1 878 770,72
Pääomavastikkeet	-552 366,24	-859 714,43
Muut rahoituskulut	-1 922 900,64	-118 571,53
Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos	829 254,43	357 354,02
Rahoitustuotot ja -kulut	-4 546 674,99	223 666,38
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖS SIIRTOJA JA VEROJA	-1 372 875,40	10 830 038,19
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	-816 250,80	553 346,49
Tilinpäätössiirrot	-816 250,80	553 346,49
Välittömät verot	0,00	-204 346,34
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-2 189 126,20	11 179 038,34

Tase

	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	9 683 151,71	9 443 733,21
Aineettomat hyödykkeet	9 683 151,71	9 443 733,21
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	1 285 867,42	842 237,62
Rakennukset ja rakennelmat	44 540 570,11	33 648 496,15
Rakennusten koneet ja laitteet	7 357 807,63	3 825 630,25
Koneet ja kalusto	86 823,41	156 569,20
Muut aineelliset hyödykkeet	140 637,63	140 637,63
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	10 717 607,69	17 644 504,02
Aineelliset hyödykkeet	64 129 313,89	56 258 074,87
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	106 565 093,24	47 824 438,90
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	0,00	33 984 718,83
Muut osakkeet ja osuudet	12 754 465,56	11 766 407,12
Sijoitukset	119 319 558,80	93 575 564,85
Pysyvät vastaavat	193 132 024,40	159 277 372,93
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	18 000 000,00	0,00
Pitkäaikaiset saamiset	18 000 000,00	0,00
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	455 558,34	273 956,13
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	33 460,13	55 808 785,60
Muut saamiset	1 519 046,08	965 419,74
Siirtosaamiset	1 008 276,34	253 619,68
Lyhytaikaiset saamiset	3 016 340,89	57 330 460,41
Saamiset yhteensä	21 016 340,89	57 330 460,41
Rahat ja pankkisaamiset	29 411 803,44	20 988 603,16
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	50 428 144,33	78 319 063,57
VASTAAVAA	243 560 168,73	237 596 436,50

Tase

VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	3 000 000,00	3 000 000,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	56 764 374,79	48 385 336,45
Tilikauden voitto (tappio)	-2 189 126,20	11 179 038,34
Oma pääoma yhteensä	57 575 248,59	62 564 374,79
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Poistoero	1 629 183,43	812 932,63
Tilinpäätössiirtojen kertymä	1 629 183,43	812 932,63
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	170 656 968,11	100 546 287,32
Pitkäaikainen vieras pääoma	170 656 968,11	100 546 287,32
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	47 517 579,48
Saadut ennakot yhteensä	538 607,48	466 668,41
Ostovelat	876 213,30	1 698 900,14
Velat saman konsernin yrityksille	7 248 267,95	5 804 206,81
Velat omistajille	1 603,82	0,00
Muut velat	5 031 456,79	17 000 000,00
Siirtovelat	2 619,26	1 156 807,66
Lyhytaikainen vieras pääoma	13 698 768,60	73 644 162,50
Vieras pääoma yhteensä	184 355 736,71	174 190 449,82
VASTATTAVAA	243 560 168,73	237 567 757,24

Rahoituslaskelma

	2021	2020
Liiketoiminnan rahavirta		
Liiketulos	3 173 800	10 606 372
Oikaisut liiketulokseen:		
Suunnitelman mukaiset poistot	5 110 526	4 563 529
Muut oikaisut	0	-6 334 935
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaiset saamiset, lisäys / vähennys (-/+)	18 381 746	-20 958 744
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys / vähennys (+/-)	-38 602 343	456 428
Maksetut korot ja maksut	-6 785 080	-2 335 232
Saadut korkotuotot	764 105	917 630
Saadut osingot	0	898 613
Maksetut verot	-132 496	-198 289
Liiketoiminnan rahavirta	-18 089 742	-12 384 627
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-9 631 626	-11 589 454
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0	22 400 000
Pitkäaik. sijoitukset (sijoitussalkku ja venture-sijoitukset)	-1 415 695	4 774 858
Sijoitussalkun osingot ja palkkionpalautukset	88 967	133 427
Sijoitussalkun luovutusvoitot/-tappiot	1 326 728	1 927 159
Tytäryhtiösijoitukset	10 455 485	-72 000
Muiden sijoitusten luovutustulot	0	274 000
Investointien rahavirta	823 859	17 847 990
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen lisäys / vähennys (+/-)	-59 517 579	56 000 000
Pitkäaikaisten lainojen lisäys / vähennys (+/-)	70 110 681	-2 017 579
Lyhytaikaisten saamisten lisäys / vähennys (-/+)	35 895 981	-35 895 981
Pitkäaikaisten saamisten lisäys / vähennys (-/+)	-18 000 000	0
Maksetut osingot / voitonjako	-2 800 000	-2 750 000
Rahoituksen rahavirta	25 689 083	15 336 439
Rahavarojen muutos	8 423 200	20 799 802
Rahavarat 1.1.	20 988 603	188 801
Rahavarat 31.12.	29 411 803	20 988 603

Liitetiedot

HYYn kiinteistötalous, kotipaikka Helsinki, on Ylvan emoyhteisö.

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

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

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

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. Investointiprojektiin liittyvät rakennusaikaiset korot ja muut rahoituskulut on kirjattu keskeneräisiin hankintoihin ja aktivoidaan rakennusten hankintameno kun rakennukset valmistuvat

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

	2021	2020
Liiketoiminnan muut tuotot		
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0	6 076 443
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut		
Tilintarkastus	10 413	10 289
Veroneuvonta	0	4 383
	<u>10 413</u>	<u>14 671</u>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	0	898 613
Muilta	20 735	27 112
	<u>20 735</u>	<u>925 725</u>
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Asunto-osakkeiden myyntivoitto	0	266 202
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Sijoitusarvopapereiden myyntivoitot	105 375	531 809
Muut		
Saman konsernin yrityksiltä	653 234	911 225
Muilta	74 642	88 408
Yhteensä	<u>727 875</u>	<u>999 633</u>
Korko- ja muut rahoitustuotot yhteensä	853 985	2 723 369
Korkokulut, pääomavastikkeet ja muut rahoituskulut		
Sijoitusarvopapereiden myyntitappiot	-35 538	-52 850
Muut		
Saman konsernin yrityksille	-554 720	-893 881
Muille*	-5 639 656	-1 910 325
	<u>-6 194 376</u>	<u>-2 804 207</u>
Korko- ja muut rahoituskulut yhteensä	-6 229 914	-2 857 057
Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos	829 254	357 354
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-4 546 675	223 666

*Tilikauden aikana muihin rahoituskuluihin kirjattiin 1 328 921 euroa vanhojen koronvaihtosopimusten purkamisesta syntyneitä kertaluonteisia kuluja.

Tuloslaskelman liitetiedot

2021 2020

Välittömät verot

Tuloverot varsinaisesta toiminnasta
Tilikaudelta

0 204 346

Taseen liitetiedot

2021 2020

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

Hankintameno 1.1.	29 625 257	26 829 584
Lisäykset	0	2 575 008
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	2 385 819	220 664
Hankintameno 31.12.	32 011 076	29 625 257
Kertyneet poistot 1.1.	-20 181 523	-18 261 269
Tilikauden poisto	-2 146 401	-1 920 255
Kertyneet poistot 31.12.	-22 327 924	-20 181 523
Kirjanpitoarvo 31.12.	9 683 152	9 443 733

Aineelliset hyödykkeet**Maa-alueet**

Hankintameno 1.1.	842 238	16 720 009
Lisäykset	0	150 000
Vähennykset	0	-16 027 771
Siirrot erien välillä	443 630	0
Hankintameno 31.12.	1 285 867	842 238
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 285 867	842 238

Rakennukset

Hankintameno 1.1.	74 318 485	74 318 485
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	13 013 944	0
Hankintameno 31.12.	87 332 429	74 318 485
Kertyneet poistot 1.1.	-40 669 989	-38 706 419
Tilikauden poisto	-2 121 870	-1 963 570
Kertyneet poistot 31.12.	-42 791 858	-40 669 989
Kirjanpitoarvo 31.12.	44 540 570	33 648 496

Taseen liitetiedot	2 021	2 020
Rakennusten koneet ja laitteet		
Hankintameno 1.1.	12 623 135	12 375 682
Lisäykset	0	213 591
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	4 304 687	33 862
Hankintameno 31.12.	16 927 822	12 623 135
Kertyneet poistot 1.1.	-8 797 505	-8 190 252
Tilikauden poisto	-772 509	-607 252
Kertyneet poistot 31.12.	-9 570 014	-8 797 505
Kirjanpitoarvo 31.12.	7 357 808	3 825 630
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	1 450 767	1 450 767
Hankintameno 31.12.	1 450 767	1 450 767
Kertyneet poistot 1.1.	-1 294 197	-1 221 745
Tilikauden poisto	-69 746	-72 452
Kertyneet poistot 31.12.	-1 363 943	-1 294 197
Kirjanpitoarvo 31.12.	86 823	156 569
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1. ja 31.12.	140 638	140 638
Kirjanpitoarvo 31.12.	140 638	140 638
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	17 644 504	7 078 759
Lisäykset	13 712 239	15 073 997
Vähennykset	-488 785	-4 209 173
Siirrot erien välillä	-20 148 080	-254 526
Kirjaukset kuluksi	-2 271	-44 554
Hankintameno 31.12.	10 717 608	17 644 504

Liitetiedot

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	55	0
KOy Leppätalo	60,6	60,6
Helsingin Lyyra GP Oy	100	100
Helsingin Lyyra Ky	55	0

Kaikki konserniyhtiöt on yhdistelty emoyhteisön konsernitilinpäätökseen.

Sijoitusten muutokset

	Osakkeet konserni- yritykset	Saamiset konserni- yritykset
Hankintameno 1.1.	47 824 439	0
Lisäykset	58 740 654	0
Hankintameno 31.12.	106 565 093	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	106 565 093	0

Muut osakkeet ja osuudet

	Venture- sijoitukset	Sijoitus- salkku	Muut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1 196 399	9 087 847	0	10 284 246
Lisäykset		4 009 837	0	4 009 837
Vähennykset	0	-2 594 142	0	-2 594 142
Hankintameno 31.12.	1 196 399	10 503 542	0	11 699 941
Kertyneet poistot ja arvonmuutokset 1.1.	-155 448	1 637 609	0	1 482 161
Vähennykset	0	-1 256 891	0	-1 256 891
Arvonmuutokset	0	829 254	0	829 254
Kertyneet poistot ja arvonmuutokset 31.12.	-155 448	1 209 973	0	1 054 525
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 040 951	11 713 515	0	12 754 466

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	299 485	299 485	0	0	299 485
Ulkomaiset rahastot	11 406 264	11 406 264	0	0	11 406 264
	11 705 749	11 705 749	0	0	11 705 749

Käypien arvojen määritelmät

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

Tason 2 instrumenttien käyvät arvot perustuvat tietyssä määrin syöttötietoihin, jotka eivät ole suoraan markkinanoteerauksia, mutta silti merkittävästi osin suoraan havainnoitavissa olevia tietoja (hintaa) 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 %	+/- 29 948
Osakerahastot +/- 5 %	+/- 82 497
Kehittyvät markkinat +/- 20 %	+/- 112 165
Valuuttamuutos	
USD +/- 10 %	+/- 34 942
Korkojen muutos	

Liitetiedot

Taseen liitetiedot

	2021	2020
VAIHTUVA TVASTAAVAT		

Pitkäaikaiset saamiset

Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä

Lainasaamiset/ konsernitilisaamiset	18 000 000	0
-------------------------------------	------------	---

Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä

Myyntisaamiset	0	28 679
Lainasaamiset/ konsernitilisaamiset	0	55 676 981
Korkosaamiset	0	103 125
Siirtosaamiset	33 460	0
	33 460	55 808 786

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.	59 564 375	51 135 336
Voitonjako	-2 800 000	-2 750 000
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	56 764 375	48 385 336

Tilikauden tappio / voitto	-2 189 126	11 179 038
----------------------------	------------	------------

Vapaa oma pääoma yhteensä	54 575 249	59 564 375
---------------------------	------------	------------

Oma pääoma yhteensä	57 575 249	62 564 375
---------------------	------------	------------

Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	54 575 249	59 564 375
--------------------------------	------------	------------

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma	2021	2020
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	0	19 125 696
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Vuokraennakot	0	1 839
Ostovelat	7 177 563	2 809 552
Muut velat/konsernitilivelka	0	2 906 000
Siirtovelat	70 705	86 816
	<u>7 248 268</u>	<u>5 804 207</u>
Velat omistajille		
Ostovelat	1 604	0

205 milj.euron syndikaattirahoituspaketin ehtoihin liittyen käydään tarkentavia neuvotteluja. Arvio on, että asia saadaan ratkaistua Q1 2022 aikana.

Liitetiedot

Muut liitetiedot

	2021	2020
--	------	------

LÄHIPIIRILIIKETOIMET

Lähipiirin kanssa ei ole ollut poikkeuksellisia liiketoimia.

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

Rahalaitoslainat	170 656 968	148 063 867
Rahalaitoslainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset		
Omiin kiinteistöihin	208 500 000	141 327 237
Tytäryhtiön kiinteistöön	58 500 000	58 500 000
Yhteensä	267 000 000	199 827 237
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	77 392 366	43 407 647
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantatut pankkitilit	11 811 212	3 130 630
Korkosuojausten vakuudeksi pantatut pankkitilit	1 132 449	
Pantattujen korkosuojausten saatavien käypä arvo	143 966	
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantatut vuokrasaatavat	488 968	
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantatut sisäiset lainasaamiset	18 000 000	

Muut annetut vakuudet

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

Takaukset

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

Muut liitetiedot

2021 2020

Vuokravastuut

Vuokrasopimuksista maksamatta olevat määrät

Seuraavalla tilikaudella maksettavat

5 849 3 050

Myöhemmin maksettavat

55 085 48 044

60 934 51 094**Arvonlisäveron palautusvastuu**

Kiinteistöinvestointien alv-palautusvastuu

5 208 391 1 353 181

Johdannaiset

Sähkötermiinit

Käypä arvo

276 787 -6 922

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

138 750 000 74 724 948

Käypä arvo (pankkien ilmoituksen mukaan)

-1 746 802 -4 817 072

Koronvaihtosopimuksilla vaihdetaan lainojen vaihtuvat korot kiinteiksi. 31.12.2021 lainakannasta oli suojattuna 81 %. Vuoden 2021 lopun nimellisarvoon, käypään arvoon ja suojausasteeseen sisältyy nimellisarvoltaan 55,5 milj. euron suojaussopimus, joka astuu voimaan vuonna 2023. Koronvaihtosopimukset erääntyvät vuosina 2023 ja 2026.

Muut vastuut

Lainasopimukset sisältävät kovenanttiehtoja. Ehtoja ei ole rikottu.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Helsingissä 10. päivänä maaliskuuta 2022

Alexi Tujunen
puheenjohtaja

Tommi Ostrovskij
varapuheenjohtaja

Kalle Grönroos

Nea Hakala

Aku Houttu

Emilia Junnila

Mikko Kanervo

Riina Karvonen

Jenny Kasongo

Linnea Keltanen

Benjamin Lamberg

Sonja Naalisvaara

Leea Tolvas
talousjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä . päivänä maaliskuuta 2022

KPMG Oy Ab

Roland Pettersson

KHT

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

This documents contains 22 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 22 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 22 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 22 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 22 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmitteckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

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

This documents contains 23 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 23 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 23 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 23 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 23 sider før denne side

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende