

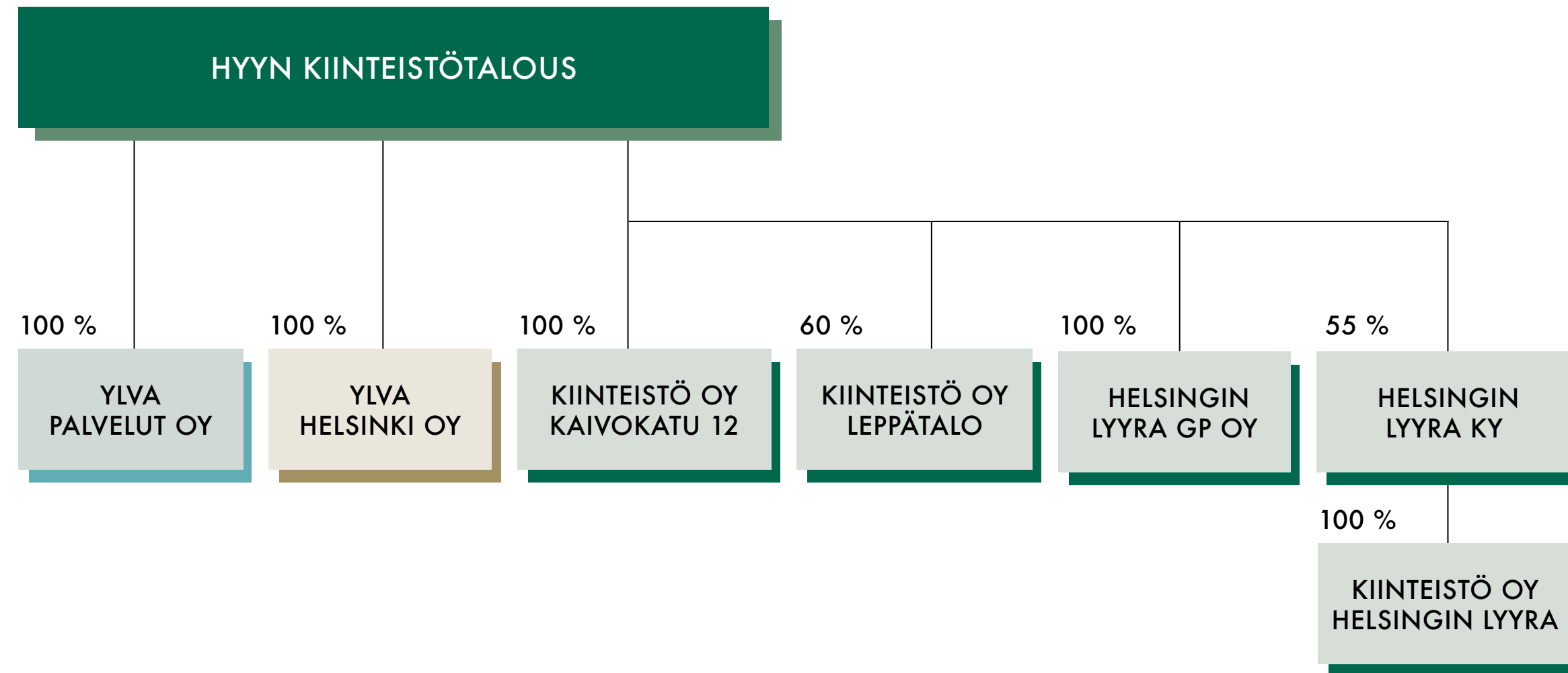
YLVWA

Toimintakertomus ja tilinpäätös 2021

Toimintakertomus

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

YLVA-KONSERNI



Konsernin omistus

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta on itsehallintoon oikeutettu julkisyhteisö, jonka asema perustuu yliopistolakiin (558/2009). Lakiin perustuvien vahvistettujen ylioppilaskunnan sääntöjen perusteella kirjanpitolain alainen ylioppilaskunnan omistamien kiinteistöjen talous toimii kirjanpitolain tarkoittaman eri yhteisömuotoisen konsernin eli Ylvan emoyhteisönä.

HYYn kiinteistötalous omistaa 100 prosenttia Ylva Palvelut Oy:stä, Ylva Helsinki Oy:stä, Kiinteistö Oy Kaivokatu 12:sta ja Helsingin Lyyra GP Oy:stä sekä noin 60 prosenttia Kiinteistö Oy Leppätalosta. Lisäksi HYYn kiinteistötalous omistaa 55 prosenttia Helsingin Lyyra Ky:stä, joka omistaa 100 prosenttia Kiinteistö Oy Helsingin Lyyrasta.

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

Muutokset konsernirakenteessa

Tilikauden aikana perustettiin HYYn kiinteistötalouden täysin omistama tytäryhtiö Helsingin Lyyra GP Oy. Samalla perustettiin Helsingin Lyyra Ky, jossa HYYn kiinteistötalouden omistusosuus on 55 prosenttia. Kiinteistö Oy Helsingin Lyyran omistus siirtyi Helsingin Lyyra Ky:lle osana konsernin rahoitusrakennetta tukevaa omistusjärjestelyä.

YLVAN TOIMINTA

HYYn kiinteistötalous tytäryhtiöineen ja Ylva Palvelut Oy yhdessä muodostavat Ylvan. HYYn kiinteistötalous on konsernin emoyhteisö. Ylvan liiketoiminta keskittyy kiinteistösijoituksiin ja ravintolaliiketoimintaan UniCafe-brändillä. Ravintolaliiketoiminnan lisäksi Ylva Palvelut Oy tuottaa Ylva-konsernille ja Helsingin yliopiston ylioppilaskunnalle konsernin hallintopalveluita.

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

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

LIKEVAIHTO JA TULOS

Ylvan vuoden 2021 liikevaihto oli 19,9 milj. euroa. Liikevaihto laski 13 prosenttia edellisestä vuodesta, jolloin liikevaihto oli 22,8 milj. euroa. Liikevaihdon lasku johtui pääosin koronapandemian aiheuttamista vaikutuksista. Ravintolaliiketoiminnalle vaikutus oli merkittävän negatiivinen usean toimipisteen ollessa pidempiä aikoja suljettuina sekä kiinteistöille jonkin verran negatiivinen. Majoitusliiketoiminta lopetettiin 31.8.2020.

Ylvan liikevaihdon jakauma

Milj. euroa	2021	2020	Muutos -%
Kiinteistöt	16,0	16,6	-4
Ylva Palvelut Oy (sis. majoitus 31.8.2020 asti, ravintolat ja sisäiset palvelut)	6,7	8,8	-37
./ sisäinen myynti	-2,8	-2,6	
YLVA YHTEENSÄ	19,9	22,8	-13

Ylvan liikevoitto väheni 81 prosenttia edellisestä vuodesta ja oli 1,4 milj. euroa (2020: 7,3 milj. euroa). Vuonna 2021 liiketoiminnan muihin tuottoihin kirjattiin 1,8 milj. euroa valtiolta saatua tukea. Vuosi 2020 sisältää 6,1 milj. euron myyntivoiton, joka saatiin asuntotonttien myynnistä ja jolla oli merkittävä vaikutus vuoden 2020 liikevoittoon.

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.

Ylvan kiinteistöjen arvioitu markkina-arvo oli vuoden lopussa 425,9 milj. euroa, jossa on 52,3 milj. euroa kasvua vuoteen 2020 verrattuna. Markkina-arvo oli 247,0 milj. euroa suurempi kuin vastaava kirjanpitoarvo. Arvonmääritys on tehty tuottoarvomenetelmällä (10 tai 15 vuoden kassavirtalaskelma), jossa vuotuiset nettotuotot ja jäännösarvo diskontataan tarkasteluhetkeen. Ylvan toiminnassa merkittävän Lyyra-hankkeen tontti sekä keskeneräinen investointiprojekti on markkina-arvossa huomioitu vuoden lopun hankinta-arvoonsa.

KIINTEISTÖT

Tilikauden aikana Vanhan ylioppilastalon saneeraus ja Kaivopihan uudistusprojekti valmistuivat 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 velkarahoitussopimuksen pohjoismaisten pankkien kanssa Lyyra-projektin rakennustöitä varten.

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

HYYn kiinteistötalouden vuokraustoiminnan liikevaihto vuonna 2021 oli 16,0 milj. euroa (2020: 16,6 milj. euroa) ja laski näin ollen 4 prosenttia verrattuna edelliseen vuoteen.

Vuokraustoiminnan liikevoitto oli 3,2 milj. euroa (2020: 10,7 milj. euroa, josta 6,1 milj. euroa syntyi liiketoiminnan muihin tuottoihin kirjatusta asuintonttien myyntivoitosta). Vähäisemmässä määrin tulokseen ja liikevaihtoon vaikuttivat myös koronapandemian vuokralaisten liiketoimintoihin aiheuttamien haasteiden takia myönnetyt vuokranalennukset sekä remonttien aiheuttamien häiriöiden johdosta myönnetyt vuokranalennukset.

Vuokraustoiminnan nettorahoituskulut olivat 5,5 milj. euroa.

Liikevaihto ja tulos*

Milj. euroa	2021			2020		
	Liikevaihto	Käyttökate	Tulos	Liikevaihto	Käyttökate**	Tulos
Kiinteistöt	16,0	8,3	-3,7	16,6	9,2	7,7

* Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja.

** V. 2020 käyttökate ilman tonttisalkun myynnistä saatua 6,1 milj. euron tuottoa.

RAVINTOLAT SEKÄ SISÄISET PALVELUT

Ylva Palvelut Oy on osa Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan (HYY) omistamaa Ylva-konsernia.

Ylva palvelut Oy harjoitti opiskelijaravintola- ja kahvilatoimintaa sekä asiakkuuksia tukevaa kokous- ja juhlapalvelutoimintaa. Yhtiöllä oli vuoden alussa yhteensä 17 ja vuoden lopussa 16 toimipistettä Helsingissä.

Myös päättynyt tilikausi oli erittäin poikkeuksellinen koronapandemian jatkuessa. Koronatilanteen helpottaessa pystyttiin avaamaan useampia toimipisteitä, mutta osa edellisellä tilikaudella suljetuista toimipisteistä pysyi suljettuna koko kuluneen tilikauden. Auki olevien toimipisteiden määrä vaihteli merkittävästi vuoden aikana epidemiatilanteen muuttuessa.

Yliopistojen opetus on tapahtunut rajoitusten salliessa kampuksilla, mutta opetusta on samaan aikaan tarjottu myös hybridinä, mikä on vaikuttanut merkittävästi opiskelijoiden liikkumiseen ja siten opiskelijaravintoloiden asiakasmääriin. Opiskelijoiden päätös valita etäopiskelu tai liikkuminen kampukselle syntyy varsin usein vasta kyseisenä päivänä, mikä vaikeuttaa opiskelijalounaiden menekin ennustamista. Ruokalistan sisällön vaikutus menekkiin saattaa hybridimallin aikana olla huomattava.

Yhtiö on hakenut ja saanut tukia kompensoimaan koronan aiheuttaman liikevaihdon menetystä. Nämä avustukset on esitetty liiketoiminnan muissa tuotoissa.

Yhtiö tuotti myös konsernin sisäisiä palveluita pääasiassa Ylvalle ja HYYlle. Yhtiö vastasi Ylvan strategisesta johtamisesta, toiminta- ja yhtiörakenteesta, yrityskulttuurista ja yrityskuvasta. Ylvan ulkoinen ja sisäinen viestintä sekä vastuullisuusasiat olivat myös olennainen osa yhtiön toimintaa. Sisäiset palvelut vastasi myös 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 supistui 24 prosenttia edellisestä vuodesta ja oli 6,7 milj. euroa (2020: 8,7 milj. euroa).

Yhtiön liikevoitto nousi 0,1 milj. euroon (2020: -1,5 milj. euroa). Liikevoiton parantumiseen vaikutti oleellisesti valtiolta saatu tuki 1,8 milj. euroa.

Ylva Palvelut Oy:n oma pääoma 31.12.2021 oli 1,3 milj. euroa. Yhtiöllä ei ollut jakokelpoisia varoja.

Liikevaihto ja tulos*

Milj. euroa	2021			2020		
	Liikevaihto	Käyttökate	Tulos	Liikevaihto	Käyttökate	Tulos
Ylva Palvelut Oy	6,7	0,5	0,1	8,8	-1,0	-1,5

* Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja.

ARVOPAPERISIIJOITUKSET

Ylva on sijoittanut noteerattuihin arvopapereihin, osakkeisiin ja korkoinstrumentteihin (arvopaperisalkku). Näiden kirjauksissa sovelletaan käyvän arvon periaatetta. Sijoitustoimintaan sisältyvän osakkeiden ja korkoinstrumenttien arvomuutosriskin hyväksyminen on oleellinen osa toimintaa. Arvopaperimarkkinoiden kehitykseen kuuluvat nousujen lisäksi laskut. Niiltä ei pystytä suojautumaan muutoin kuin laskemalla sijoitussalkun valittua ja päätettyä riskitasoa ja sen perusteella pitkän aikavälin odotettua tuottotasoa. Arvopaperisalkun riskisyyttä pienennettiin myymällä salkun osakkeita ja siirtämällä painotusta yhä enemmän korkosijoituksiin. Vuoden 2021 lopussa osakepaino oli 17 prosenttia ja korkosijoitukset 83 prosenttia. Vuoden 2020 vastaavat luvut olivat 30 prosenttia (osakepaino) ja 70 prosenttia (korkosijoitukset).

Vuoden 2021 lopussa arvopaperisalkun kirjanpitoarvo/markkina-arvo oli 11,7 milj. euroa. Suhteessa vuoden 2020 lopun tilanteeseen arvopaperisalkun vuoden 2021 laskennallinen arvomuutos oli 1,0 milj. euroa ja laskennallinen tuotto oli 9,2 prosenttia (2019: 5,8 prosenttia).

Arvopaperisalkku omaisuuslajeittain

Markkina-arvo (tuhatta euroa)	31.12.2021		31.12.2020		31.12.2019	
Osakkeet						
Osakkeet Suomi	299	3 %	727	7 %	2 427	15 %
Osakkeet Eurooppa	485	4 %	1 117	10 %	2 794	16 %
Kehittyvät markkinat	561	5 %	1 273	12 %	4 462	28 %
Globaalit osakerahastot	605	5 %	1 308	12 %	7 041	42 %
Korot ja käteinen	9 764	83 %	6 300	59 %	31	0 %
Yhteensä	11 714	100 %	10 725	100 %	16 756	100 %

RAHOITUS

Ylvan likvidit varat olivat tilikauden lopussa 37,3 milj. euroa (2020: 44,9 milj. euroa). Korollisen lainapääoman määrä tilikauden päättyessä oli 184,0 milj. euroa (2020: 179,0 milj. euroa).

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

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

Ylvalla on ollut tilikaudella käytössään yritystodistusohjelma lyhyen aikavälin rahoitustarpeisiin. Vuoden lopussa liikkeen laskettujen yritystodistusten määrä oli 5 milj. euroa.

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 28,2 prosenttia (2020: 24,7 prosenttia). Omavaraisuusaste kiinteistöjen arvioiduin markkina-arvoin oli 62,7 prosenttia (2020: 60,2 prosenttia).

Ylvan liiketoiminnan rahavirta oli 3,2 milj. euroa alijäämäinen (2020: 3,9 milj. euroa ylijäämäinen). Ylvan kassaperusteiset nettoinvestoinnit olivat 26,5 milj. euroa (2020: 15,1 milj. euroa). Lyhyt- ja pitkäaikaisten lainojen nettolisäys oli 5,0 milj. euroa (2020: vähennys 54,0 milj. euroa), ja oman pääoman sijoituksia saatiin 19,9 milj. euroa (2020: 0,05 milj. euroa). Voitonjakona maksettiin 2,8 milj. euroa (2020: 2,8 milj. euroa).

INVESTOINNIT

HYYn kiinteistötalouden bruttoinvestoinnit olivat 33,3 milj. euroa (2020: 46,8 milj. euroa).

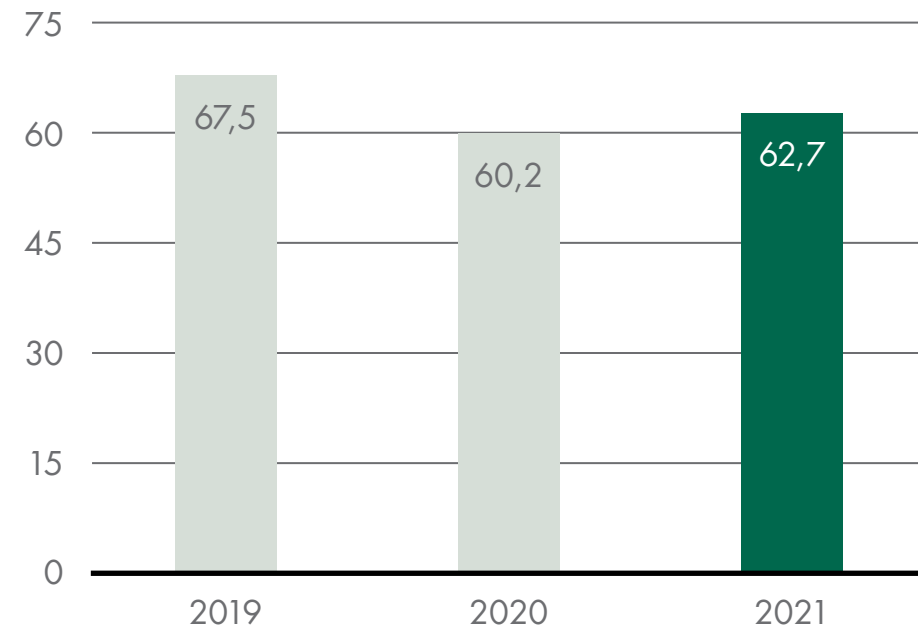
Ylvan suurimmat investoinnit tekivät Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra, Kiinteistö Oy Kaivokatu 12 ja emoyhteisö Kiinteistötalous. Merkittävimmät investointikohteet olivat Lyyra-projekti ja Kaivopihan uudistusprojektin työt, energiatehokkuushanke ja keskustan hotelliprojektin edistäminen.

Bruttoinvestointien jakautuminen toimialoittain

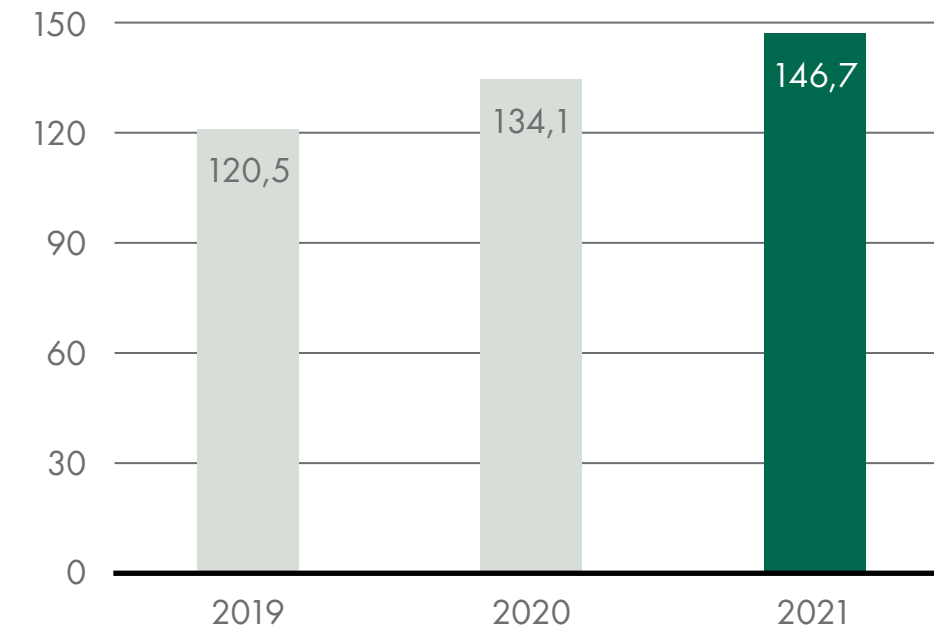
Milj. euroa	2021	2020	2019
Kiinteistöt	33,3	46,8	11,6
Ylva Palvelut Oy	0,1	0,7	1,0
YLVA YHTEENSÄ	33,3	47,5	12,5

YHTEENVETO YLVAN TALOUDELLISISTA TUNNUSLUVUISTA

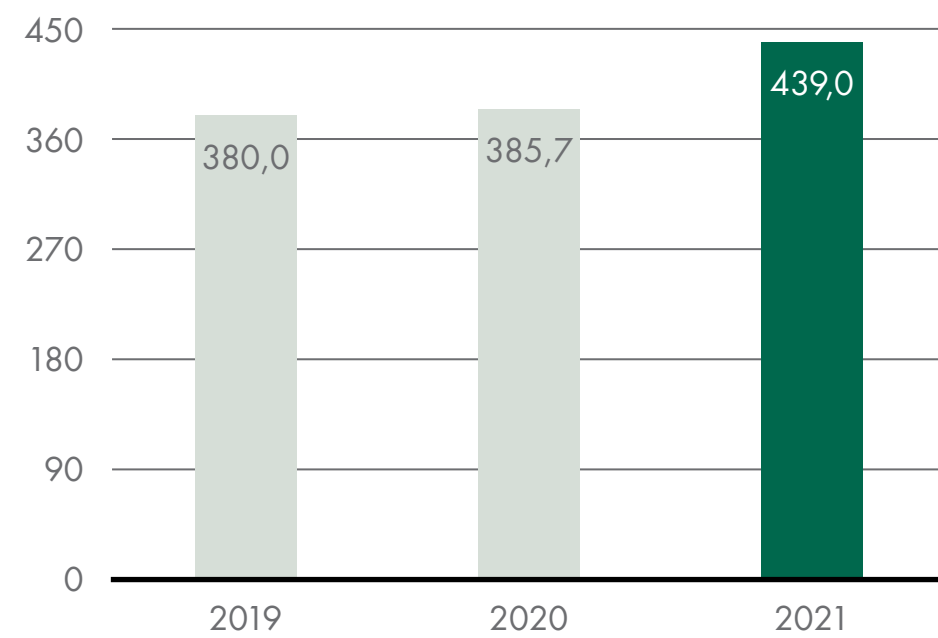
Omavaraisuusaste (markkina-arvoin), %



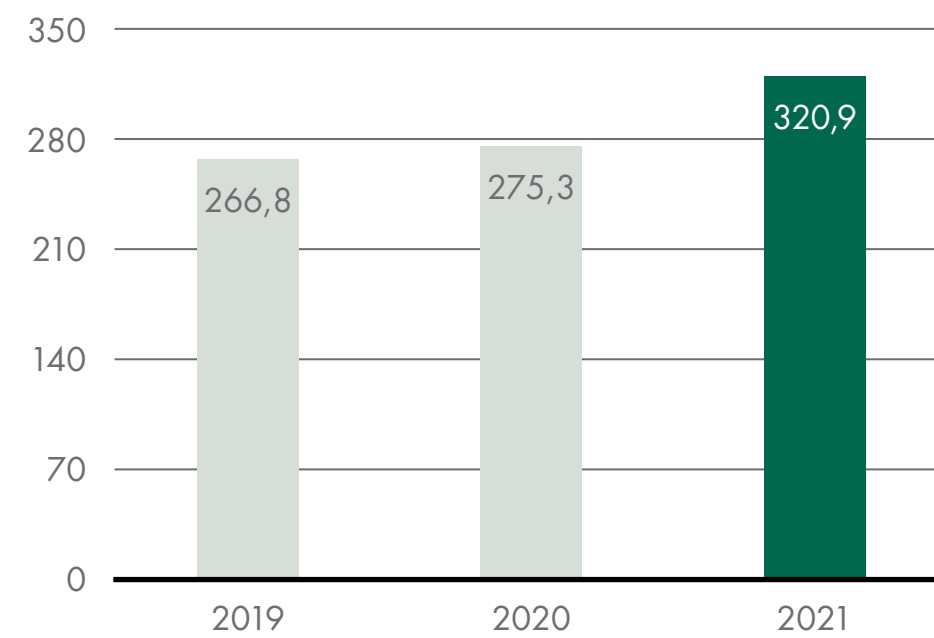
Korolliset nettovelat, milj. euroa



Kiinteistöjen ja sijoitusten markkina-arvot, milj. euroa



Nettovarallisuus markkina-arvoin, milj. euroa



TUNNUSLUKIJEN 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
Korolliset nettovelat	=	Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT

	2021	2020	2019
Liikevaihto, milj. euroa	19,9	22,8	37,5
Käyttökate, milj. euroa	8,8	8,1	14,3
Liikevoitto, milj. euroa	1,4	7,3	7,7
Tilikauden voitto (sisältäen arvopaperisalkun), milj. euroa	-2,6	7,1	11,3
Liikevoitto/liikevaihto, %	6,9	31,9	20,5
Oman pääoman tuotto, % (kirjanpitoarvoin)	-3,8	1,7	21,5
Omavaraisuusaste, % (kirjanpitoarvoin)	28,2	24,7	30,2

Yllä olevassa taulukossa käyttökate ja oman pääoman tuotto on esitetty ilman v. 2020 tonttisalkusta saatua 6,1 milj. euron myyntivoittoa. Tonttisalkun myyntivoitto kuitenkin sisältyy liikevoittoon ja tilikauden voittoon. Ylläolevat luvut on laskettu tasearvoista eivätkä ne huomioi kiinteistöjen markkina-arvoja.

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Koronaviruksen ja globaalien pandemien aiheuttamat merkittävät talouden häiriöt vaikuttivat edelleen tilikaudella merkittävästi Ylvan liiketoimintaan.

Kiinteistötalouden liiketoiminnassa häiriö näkyi vuokramarkkinassa 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.

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

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

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

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

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

Sijoitustoimintaan sisältyvän osakkeiden ja korkoinstrumenttien arvonnousoiriskin hyväksyminen on oleellinen osa toimintaa. Arvopaperimarkkinoiden kehitykseen kuuluvat nousujen lisäksi laskut. Niiltä ei pystytä suojaautumaan muutoin kuin laskemalla sijoitussalkun valittua ja päätettyä riskitasoa sekä sen perusteella pitkän aikavälin odotettua tuottotasoa. Arvopaperisalkun riskisyyttä pienennettiin myymällä salkun osakkeita ja siirtämällä painotusta yhä enemmän korkosijoituksiin.

Normaalinkin vuotena UniCafe-ravintoloiden opiskelija-asiakkaiden lounaiden kysynnässä tapahtuvia päivittäisiä ja viikoittaisia muutoksia on vaikea ennustaa. Lisäksi kokous- ja juhlapalvelumyynti on erittäin riippuvainen yleisestä taloudellisesta tilanteesta. Koronapandemia haastoi kuitenkin ravintolaliiketoiminnan poikkeuksellisella tavalla edelleen vuoden 2021 aikana. Ihmisten liikkumiselle ja ravintolaliiketoiminnalle asetetut rajoitustoimet johtivat sellaisiin ainutlaatuisiin suoriin negatiivisiin vaikutuksiin, joihin ei ollut mahdollista varautua. Viranomaisten asettamien rajoitusten lisäksi myös Helsingin yliopiston omat linjaukset vaikeuttivat liiketoimintaa merkittävästi vuoden aikana. Tämä korosti UniCafen riippuvuutta yhdestä ulkoi-

sesta toimijasta – Helsingin yliopistosta. Lähitulevaisuuden suurin riski ravintolaliiketoiminnalle liittyy koronan aiheuttamien riskien lisäksi Helsingin yliopiston tuleviin linjauksiin sekä etäopiskelusta ja -työskentelystä että mahdollisista ravintolakilpailu- tuksista.

Lisäksi opiskelijalounaan perushinnoittelun kustannuskehityksestä riippumaton säännöstely on aiempaakin suurempi haaste liiketoiminnan kannattavuudelle, vaikka opiskelijalounaan Kela-korvausta nostettiin vuoden 2021 alusta ja maksimi-hintaa saatiin korottaa syksyllä 2020 ensi kertaa sitten vuoden 2012.

Sisäisissä palveluissa ei ole nähtävissä merkittäviä riskejä eikä epävarmuustekijöitä. Riskit liittyvät Ylvaan kuuluvien liiketoimintojen riskeihin ja niiden mahdollisiin vaikutuksiin sisäisissä palveluissa. Tilinpäätöksen hyväksymishetkellä epävarmuutta markkinaympäristöön tuo Ukrainassa puhennut sota. Kriisi ei suoraan vaikuta Ylvan liiketoimintoihin, jotka rajautuvat kotimaahan. Muutokset markkinassa voivat kuitenkin kasvattaa vuokralaisriskiä ja nostaa erityisesti energia- ja raaka-ainehankintojen kustannuksia.

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Rahoitusriskien hallinta ja toimintaperiaatteet määritellään Ylvan hallituksen hyväksymällä rahoituspolitiikalla. Lisäksi kokonaistaloudellisten vastuiden osalta enimmäismäärät päätetään Helsingin yliopiston edustajiston vuosittain hyväksymissä Ylva koskevissa sijoitus- ja riskipuitteissa.

Rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on minimoida liiketoimintaan liittyvien rahoitusriskien vaikutus konsernin tulokseen, vakavaraisuuteen ja likviditeettiin. Keskeisimmiksi rahoitusriskeiksi on tunnistettu riskit liittyen rahoitussopimusten kovenant-tiehtoihin, 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 prosentissa.

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 prosenttia tulisi olla aina suojattuna 24 kuukauden jaksolla mitattuna koronnousuja vastaan joko koronvaihtosopimuksilla, muilla korkojohdannaisilla tai suorien kiinteiden lainojen avulla. Korkosuoja ei tehdä tuotontavoittelutarkoituksessa, ja korkosuojiilla pitää aina suojata lainavastuita. Toisin sanoen korkojohdannaisia ja suojaussopimuksia ei saa käyttää spekulatiivisiin tarkoituksiin.

Maksuvalmiusriskin hallinnalla ja seurannalla sekä aina ylläpidettävillä riittävillä likviditeettipuskureilla varmistetaan siitä, että Ylva suoriutuu joka hetki vastuistaan ja velvoitteistaan.

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

HENKILÖSTÖ

Ylvan palveluksessa oli toimintavuonna keskimäärin 96 henkilöä. Vuoden lopun koko henkilöstömäärä oli 136 henkilöä (2020: 153).

Yhteenvedo Ylvan henkilöstöön liittyvistä tunnusluvuista

	2021	2020	2019
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	96	107	162
Palkat ja palkkiot, milj. euroa	2,6	3,9	5,6

JOHTO, HALLINTO JA TILINTARKASTAJAT

Ylvan vt. toimitusjohtajana toimi Eemeli Lehto 14.2.2021 asti. Leea Tolvas aloitti toimitusjohtajana 15.2.2021 lähtien.

Tilikauden aikana Ylvan johtoryhmään ovat kuuluneet keväällä 2021:

- Leea Tolvas, Ylvan toimitusjohtaja 15.2.2021 alkaen
- Eemeli Lehto, vt.toimitusjohtaja 1.1.–14.2.2021, talousjohtaja (31.8.2021 asti)
- Lea Jokio-Suramo, operatiivinen johtaja (eläkkeelle 30.6.2021 alkaen)
- Ville Vaarala, kiinteistöjohtaja
- Leena Pihlajamäki, ravintoloiden liiketoimintajohtaja (31.8.2021 asti)
- Jannica Aalto, viestintä- ja markkinointijohtaja (31.5.2021 asti)
- Antti Ruuska, Chief Sustainability Officer.

9.8.2021 alkaen Ylvan johtoryhmään ovat muodostaneet Leea Tolvas, Ville Vaarala, Antti Ruuska ja Anne Immonen (ravintoloiden liiketoimintajohtaja 19.7.2021 alkaen).

Ylvan hallituksessa oli kymmenen jäsentä, ja hallituksella oli tilikaudella kaksitoista kokousta. Osallistumisprosentti hallituksen kokouksissa oli 98. Ylvan hallitukseen kuuluivat Jenni Hupli (puheenjohtaja), Jaakko Hietala (asiantuntijajäsen), Sara Järvinen, Timo Kalliokoski (1.4. alkaen), Joel Lindqvist (1.4. alkaen), Tarja Pääkkönen (asiantuntijajäsen), Sofia Rahikainen, Anna-Maija Riekkinen (31.3 asti), Reima Rytsölä (asiantuntijajäsen), Sameli Sivonen, Erkkä Valkila (asiantuntijajäsen), Santeri Velin (31.3 asti) sekä Petri Minni (henkilökunnan edustaja).

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

Ylvan hallitus seuraa ja valvoo kiinteistöjen vuokraustoimintaa ja sijoitustoimintaa kokonaisuutena sekä toimii Ylva Palvelut Oy:n hallituksena. Ylvan hallitus käsittelee kiinteistöjen budjetit ja tilinpäätökset sekä esittää ne edelleen ylioppilaskunnan hallitukselle. Myös Ylvan rahoitusasiat käsitellään ja valmistellaan keskitetysti Ylvan hallituksessa, mutta viedään tarvittavilta osin edelleen HYYn hallituksen päätettäväksi. Ylioppilaskunnan edustajisto päättää sekä vahvistaa vuosittain investointi- ja riskipuitteet, jotka asettavat raamit mm. Ylvan velkojen enimmäismäärälle ja kiinteistökiinnityksille.

Ylvan hallitus on nimennyt tarkastus-, sijoitus- ja HR-valiokunnan.

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 ovat Ylvan hallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja kaksi hallituksen jäsentä, joista toinen on asiantuntijajäsen. Ylvan toimitusjohtajalla, Ylvan talouspäälliköllä, hallintoneuvoston puheenjohtajalla, vastuullisella tilintarkastajalla ja valiokunnan sihteerillä on läsnäolo-oikeus kokouksissa. Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikauden aikana kaksi kertaa ja osallistumisprosentti kokouksissa oli 100.

Sijoitusvaliokunnan jäseninä olivat 21.9.2021 asti Ylvan hallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja neljä hallituksen jäsentä, joista kaksi oli asiantuntijajäseniä, sekä Ylvan toimitusjohtaja ja talousjohtaja. Ylvan hallituksen 21.9. tekemän päätöksen jälkeen sijoitusvaliokunnan jäseniä ovat 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. Sijoitusvaliokunta kokoontui tilikauden aikana viisi kertaa. Osallistumisprosentti sijoitusvaliokunnan kokouksissa oli 93.

Ylvan hallitus päätti kokouksessaan 6.4.2021 muuttaa Palkitsemistyöryhmän nimeksi HR-valiokunta. HR-valiokunnan jäseninä ovat Ylvan hallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja kolme hallituksen jäsentä, joista yksi on asiantuntijajäsen. Ylvan toimitusjohtajalla, hallintoneuvoston puheenjohtajalla ja valiokunnan sihteerillä on läsnäolo-oikeus kokouksissa. HR-valiokunta kokoontui tilikauden aikana neljätoista kertaa. Osallistumisprosentti HR-valiokunnan kokouksissa oli 98.

Ylioppilaskunnan edustajiston emoyhteisölle ja yhtiökokouksen Ylva Palvelut Oy:lle ja sen konsernille vuodelle 2021 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.

KESTÄVYYS JA VASTUULLISUUS

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

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

Kestävyystavoitteiden lisäksi Ylva ottaa liiketoiminnoissaan huomioon sosiaalisen vastuun. Ylvassa edistetään henkilöstön yhdenvertaisuutta ja tasa-arvoa. Jokaista ylvalaista ja osaltaan myös sidosryhmiä koskeva Code of Conduct -ohjeistus on kaikkien nähtävillä Ylvan www-sivuilla. Myös Ylvan rakennustyömailla sovelletaan samoja arvoja, ja työmaiden inklusivisuus on otettu kiinteistöprojektien keskeiseksi tavoitteeksi. Mahdollisista epäkohdista ja väärinkäytöksistä voi raportoida Ylvan anonyymille ilmoituskanavalle Ylvan www-sivuilla. Tahtotilana on olla Suomen paras työpaikka, ja tämän tavoitteen saavuttamista tukee Great Place To Work -sertifiointi.

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

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

Ylva julkaisee 2022 keväällä lisäksi erikseen laajemman vastuullisuusraportin. Raportti nojaa YK:n kestävä kehityksen SDG-tavoitteisiin, TCFD-suositukseen (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) sekä soveltuvin osin GRI-standardiin (Global Reporting Initiative).

Lisätietoja on saatavilla www-sivuilla www.ylva.fi.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT JA KEHITYSNÄKYMÄT

Ylvalla on käynnissä merkittävät kiinteistöhankeet Helsingissä Kaivopihalla (Grand Hansa) ja Hakaniemessä (Lyyra). Hakaniemen hankkeen toteuttaa Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra. Koronapandemian edelleen aiheuttamista haasteista huolimatta kuluvan tilikauden painopistealue on onnistua viemään kiinteistöprojekteja eteenpäin, implementoida 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.

Vuonna 2022 konsernin liikevaihdon ennustetaan nousevan ja operatiivisen käyttökateen pysyvän vuoden 2021 tasolla. Kiinteistöliiketoiminnassa liikevaihdon ja käyttökateen odotetaan pysyvän vakaana. Toisaalta operatiivista kassavirtaa heikentävät kiinteistöprojektien takia kasvava velkamäärä ja kohoavat rahoituskustannukset. Ravintolaliiketoiminnan odotetaan vähitellen toipuvan poikkeusoloista, vaikkakin liiketoimintavolyymien odotetaan kuitenkin edelleen jäävän normaalialueen tasoa selkeästi alhaisemmaksi koronapandemian aiheuttamien vaikutusten edelleen jatkuessa ainakin alkuvuoden 2022 aikana.

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

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

HYYN TOIMINTATALOUS

Yliopistolaissa säädetyt 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 2021 olivat 3,7 milj. euroa (2020: 3,4 milj. euroa). Tästä 1,2 milj. euroa katettiin jäsenistöltä kerätyillä jäsenmaksuilla ja 0,1 milj. euroa omatoimisella varainhankinnalla ja avustuksilla. Ylioppilaskunnan vuoden 2021 jäsenmaksu, 46,00 euroa/jäsen, oli Suomen ylioppilaskunnista alhaisimpien joukossa. Toimintatalouden 2,4 milj. euron alijäämä katettiin Ylvan voitonjaolla kartutetusta käyttörahastosta.

Toimintatalouden taseen loppusumma 31.12.2021 oli 5,2 milj. euroa, josta oman pääoman osuus oli 4,5 milj. euroa.

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 1 400 000 euroa.

Tilinpäätös

Tuloslaskelma	11
Tase	12
Rahoituslaskelma	13
Tilinpäätöksen liitetiedot	14
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	14
Tuloslaskelman liitetiedot.....	16
Taseen liitetiedot.....	18
Muut liitetiedot	23
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoittaminen.....	24
Tilinpäätösmerkintä	24
Tilintarkastuskertomus	25
Hallintoneuvoston lausunto	27

TULOSLASKELMA

Euroa	Viitenumero liitetiedoissa	1.1.-31.12.2021	%	1.1.-31.12.2020	%
LIKEVAIHTO	1	19 898 739	100,0	22 757 433	100,0
Liiketoiminnan muut tuotot	2	1 838 067	9,2	7 011 457	30,8
Materiaalit ja palvelut	3	-3 551 424	17,8	-4 280 111	18,8
Henkilöstökulut	4	-3 162 974	15,9	-4 640 750	20,4
Poistot ja arvonalentumiset	5, 9, 10	-7 412 301	37,3	-6 902 585	30,3
Liiketoiminnan muut kulut	6	-6 243 543	31,4	-6 683 444	29,4
LIKEVOITTO		1 366 565	6,9	7 262 001	31,9
Rahoitustuotot ja -kulut	7				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		20 735	0,1	293 314	1,3
Muut korko- ja rahoitustuotot		396 208	2,0	847 285	3,7
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-5 297 982	26,6	-1 634 253	7,2
Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos		829 254	4,2	357 354	1,6
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-4 051 785	20,4	-136 300	-0,6
VOITTO ENNEN VEROJA		-2 685 220	-13,5	7 125 701	31,3
Tuloverot	8	129 305	-0,6	-33 376	0,1
Vähemmistöosuudet		3 682	0,0	1 441	0,0
TILIKAUDEN VOITTO		-2 552 234	-12,8	7 093 766	31,2

TASE

Euroa	Viitenumero liitetiedoissa	31.12.2021	%	31.12.2020	%
VASTAAVAA					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	9				
Aineettomat oikeudet		498 773		613 841	
Muut aineettomat hyödykkeet		10 094 951		9 904 798	
		10 593 724	4,0	10 518 640	4,3
Aineelliset hyödykkeet	6, 10				
Maa-alueet		49 587 005		48 428 843	
Rakennukset ja rakennelmat		99 263 918		90 031 637	
Rakennusten koneet ja laitteet		7 883 874		4 452 847	
Koneet ja kalusto		282 301		489 376	
Muut aineelliset hyödykkeet		1 252 074		1 321 539	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		45 103 337		32 854 087	
		203 372 508	75,9	177 578 329	71,9
Sijoitukset	11				
Muut osakkeet ja osuudet		12 754 970	4,8	11 766 912	4,8
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		226 721 202	84,6	199 863 881	80,9
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Vaihto-omaisuus					
Valmiit tuotteet/tavarat		62 435	0,0	87 788	0,0
Lyhytaikaiset saamiset	12				
Myyntisaamiset		472 297		284 845	
Saamiset omistajilta		3 167		9 368	
Lainasaamiset		20 400		23 400	
Muut saamiset		2 382 331		1 449 361	
Siirtosaamiset		1 063 603		334 137	
		3 941 799	1,5	2 101 112	0,9
Rahat ja pankkisaamiset		37 269 114	13,9	44 883 188	18,2
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		41 273 348	15,4	47 072 087	19,1
VASTAAVAA		267 994 550	100,0	246 935 968	100,0

Euroa	Viitenumero liitetiedoissa	31.12.2021	%	31.12.2020	%
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA	13				
Pääoma		3 000 000		3 000 000	
Vararahasto		207 484		207 484	
Edellisten tilikausien voitto		53 713 400		49 419 634	
Tilikauden voitto		-2 552 234		7 093 766	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		54 368 650	20,3	59 720 884	24,2
VÄHEMMISTÖOSUUDET		21 028 917	7,8	1 174 323	0,5
VIERAS PÄÄOMA	14				
Pitkäaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta		178 520 213		108 918 009	
Laskennalliset verovelat		420 642		549 946	
		178 940 855	66,8	109 467 955	44,3
Lyhytaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta		508 477		48 026 056	
Saadut ennakot		541 062		467 539	
Ostovelat		5 485 130		2 962 705	
Velat omistajille		5 104		4 826 000	
Muut velat		6 114 081		17 912 018	
Siirtovelat		1 002 275		2 378 487	
		13 656 128	5,1	76 572 805	31,0
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		192 596 983	71,9	186 040 760	75,3
VASTATTAVAA		267 994 550	100,0	246 935 968	100,0

RAHOITUSLASKELMA

Euroa	2021	2020
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liiketulos	1 366 565	7 262 001
Oikaisut liiketulokseen:		
Suunnitelman mukaiset poistot	7 412 301	6 902 585
Muut oikaisut	3 904	-6 344 935
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaiset saamiset, lisäys / vähennys (-/+)	-1 848 399	-1 197 108
Vaihto-omaisuus, lisäys / vähennys (-/+)	25 352	25 139
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys / vähennys (+/-)	-3 865 163	-1 663 035
Maksetut korot ja maksut	-6 444 242	-1 216 241
Saadut rahoitustuotot	327 063	233 474
Maksetut verot	-132 496	-145 883
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	-3 155 115	3 855 996
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-26 530 859	-44 611 372
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0	22 410 000
Pitkäaikaiset sijoitukset (sijoitussalkku)	-1 415 695	4 939 414
Sijoitussalkun osingot ja palkkionpalautukset	88 967	133 427
Sijoitussalkun luovutusvoitot ja -tappiot	1 326 728	1 927 159
Investoinnit muihin sijoituksiin	0	-164 556
Muiden sijoitusten luovutustulot	0	274 000
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-26 530 859	-15 091 928

Euroa	2021	2020
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lyhytaikaisten lainojen nosto (+) / takaisinmaksu (-)	-65 097 056	56 507 000
Pitkäaikaisten lainojen nosto (+)	170 656 968	0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu (-)	-100 546 287	-2 526 056
Maksetut osingot / voitonjako	-2 800 000	-2 750 000
Sijoitus oman pääoman rahastoihin	19 858 275	48 000
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	22 071 900	51 278 944
Rahavarojen muutos	-7 614 074	40 043 012
RAHAVARAT 1.1.	44 883 188	4 840 176
RAHAVARAT 31.12.	37 269 114	44 883 188

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

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

HYYn kiinteistötalouden 55 prosenttisesti omistama Helsingin Lyyra Ky, kotipaikka Helsinki, on alakonsernin emoyhtiö 1.7.2021 alkaen.

Ylva Palvelut Oy:n ja Helsingin Lyyra Ky:n alakonsernitilinpäätökset on jätetty laatimatta kirjanpitolain 6 luvun 1 pykälän 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 prosenttia.

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 vaikutusaikana.

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 lisätynä myyntisaamisiin liittyvillä kurssivoitoilla.

Eläkkeet

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

Pysyvät vastaavat ja poistot

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

Suunnitelman mukaisten poistojen perusteena olevat pitoajat ovat seuraavat:

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

Hyvään kirjanpitolapaan 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.

Kiinteistö Oy Lyyran investointiprojektiin ja Grand Hansa -hankkeeseen liittyvät korot ja muut rahoituskulut on kirjattu keskenäisiin hankintoihin ja aktivoidaan rakennusten hankintamenoon, kun rakennukset valmistuvat.

Kiinteistöjen markkina-arvoista, tilikauden aikaisesta arvonmuutoksesta 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 markkinavuokratasoa.

Potentiaalinen bruttovuokratuotto on saatu laskemalla yhteen vuokrasopimusten mukainen tuotto ja tyhjiä tilojen markkinavuokralla 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 peruskorjaustyyppeiden korjausten ja investointien arvo on saatu nettotuotto peruskorjausten jälkeen. Kassavirtojen nykyarvo on laskettu diskontaamalla edellä mainittu nettotuotto nykyhetkeen.

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

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

Sijoitukset

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

Vaihtuvat vastaavat

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

Tilinpäätössiirrot

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

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1. Liikevaihdon jakauma

Euroa	2021	2020
Toimialoittain		
Kiinteistöt	16 005 309	16 592 911
Majoitus ja ravintolat	3 893 430	6 164 522
YHTEENSÄ	19 898 739	22 757 433
Markkina-alueittain		
Suomi	19 898 739	22 757 433

2. Liiketoiminnan muut tuotot

Euroa	2021	2020
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0	6 086 443
Vakuutuskorvaukset ja avustukset	1 800 000	867 229
Muut	38 067	57 785
YHTEENSÄ	1 838 067	7 011 457

3. Materiaalit ja palvelut

Euroa	2021	2020
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	1 696 752	2 368 801
Ulkopuoliset palvelut	1 854 671	1 911 310
YHTEENSÄ	3 551 424	4 280 111

4. Henkilöstö ja toimielinten jäsenet

Euroa	2021	2020
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	2 637 527	3 859 899
Eläkekulut	417 069	636 324
Muut henkilöstökulut	108 378	144 528
YHTEENSÄ	3 162 974	4 640 750
Johdon palkat ja palkkiot		
Ylvan toimitusjohtaja luontoisetuineen	196 200	261 900
Ylvan hallituksen jäsenet	100 450	117 236
YHTEENSÄ	296 650	379 136

Ylvan toimitusjohtajalla on irtisanomistilanteessa oikeus 6 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 8–55 prosenttia riippuen henkilön vastuualueesta organisaatiossa. Vuonna 2019 Ylvan hallituksen päätöksellä aloitettiin pitkän aikavälin (kolmen vuoden mittausjaksoissa) omistaja-arvon kehitykseen (NAV eli nettovarallisuus) pohjautuva tulospalkkiojärjestelmä, jonka piirissä ovat toimitusjohtaja ja kiinteistöprojektien avainhenkilöt. Lyhyen aikavälin tulospalkkioita varten tehdään arvioperusteinen varaus vuosittain. Tulospalkkioiden maksut vahvistaa Ylvan hallitus vuosittain. Pitkän aikavälin useamman vuoden tulospalkkio-ohjelmaa varten varaudutaan taseeseen tehtävällä jaksotuksella, jota tehdään tai puretaan vuosittain riippuen kehityksestä. Vuodelta 2021 tulospalkkioita kirjattiin arvioperusteisesti tilinpäätökseen 164 493 euroa ja purettiin arviokirjauksia 120 965 euroa. Näin ollen vuodelle 2021 ohjelmista tehtyjen kirjausten nettovaikutus oli yhteensä 43 528 euroa. Tilikauden aikana maksettiin vuodelta 2020 tulospalkkioita 207 651 euroa.

Johdon eläkesitoumukset

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

Hallitusten jäsenten osalta ei ole eläkesitoumuksia.

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana

	2021	2020
Henkilöstö	96	107

5. Poistot ja arvonalentumiset

Euroa	2021	2020
POISTOT KÄYTTÖMAISUUSLAJEITTAIN		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	143 040	14 675
Muut aineettomat hyödykkeet	2 332 910	2 229 362
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	3 781 663	3 615 052
Rakennusten koneet ja laitteet	873 660	732 845
Koneet ja kalusto	211 563	241 187
Muut aineelliset hyödykkeet	69 465	69 465
YHTEENSÄ	7 412 301	6 902 585

6. Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut

Euroa	2021	2020
Tilintarkastus	33 127	31 908
Veroneuvonta	4 519	9 769
Muut palvelut	7 529	0
YHTEENSÄ	45 175	41 676

7. Rahoitustuotot ja -kulut

Euroa	2021	2020
Osinkotuotot		
Muilta	20 735	27 112
Asunto-osakkeiden myyntivoitto	0	266 202
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Sijoitusarvopapereiden myyntivoitot	105 375	531 809
Muut		
Muilta	290 832	315 476
Yhteensä	396 208	847 285
Rahoitustuotot yhteensä	416 942	1 140 599
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Sijoitusarvopapereiden myyntitappiot	-35 538	-52 850
Muut		
Muille	-5 262 444	-1 581 403
Yhteensä	-5 297 982	-1 634 253
Rahoituskulut yhteensä	-5 297 982	-1 634 253
Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos	829 254	357 354
YHTEENSÄ	-4 051 785	-136 300

Korkosuojausten päättämisestä on aiheutunut tilikaudelle 2021 yhteensä 1,3 milj. euron kulut, jotka sisältyvät korkokulut ja muut rahoituskulut muille -riviin.

8. Välittömät verot

Euroa	2021	2020
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta		
Tilikaudelta	0	204 346
Laskennallisen verovelan muutos		
Tilinpäätössiirroista johtuva	-129 305	-170 971
YHTEENSÄ	-129 305	33 376

TASEEN LIITETIEDOT

9. Aineettomat hyödykkeet

Euroa	2021	2020
AINEETTOMAT OIKEUDET		
Hankintameno 1.1.	1 306 531	696 037
Lisäykset	27 971	610 494
Hankintameno 31.12.	1 334 502	1 306 531
Kertyneet poistot 1.1.	-692 690	-678 015
Tilikauden poisto	-143 040	-14 675
Kertyneet poistot 31.12.	-835 729	-692 690
Kirjanpitoarvo 31.12.	498 773	613 841
MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Hankintameno 1.1.	30 737 404	28 132 767
Lisäykset	105 000	2 617 274
Vähennykset	0	-323 453
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	2 418 063	310 816
Hankintameno 31.12.	33 260 466	30 737 404
Kertyneet poistot 1.1.	-20 832 606	-18 926 697
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	323 453
Tilikauden poisto	-2 332 910	-2 229 362
Kertyneet poistot 31.12.	-23 165 516	-20 832 606
Kirjanpitoarvo 31.12.	10 094 951	9 904 798
ENNAKKOMAKSUT		
Hankintameno 1.1.	0	0
Lisäykset	29 940	0
Siirrot omaisuuserien välillä	-29 940	0
Hankintameno 31.12.	0	0

10. Aineelliset hyödykkeet

Euroa	2021	2020
MAA-ALUEET		
Hankintameno 1.1.	48 428 843	45 814 334
Lisäykset	714 533	18 642 280
Vähennykset	-1	-16 027 771
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	443 630	0
Hankintameno 31.12.	49 587 005	48 428 843
Kirjanpitoarvo 31.12.	49 587 005	48 428 843
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT		
Hankintameno 1.1.	149 767 021	149 767 021
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	13 013 944	0
Hankintameno 31.12.	162 780 964	149 767 021
Kertyneet poistot 1.1.	-59 735 383	-56 120 331
Tilikauden poisto	-3 781 663	-3 615 052
Kertyneet poistot 31.12.	-63 517 046	-59 735 383
Kirjanpitoarvo 31.12.	99 263 918	90 031 637
RAKENNUSTEN KONEET JA LAITTEET		
Hankintameno 1.1.	16 390 110	16 113 713
Lisäykset	0	213 591
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	4 304 687	62 806
Hankintameno 31.12.	20 694 797	16 390 110
Kertyneet poistot 1.1.	-11 937 263	-11 204 418
Tilikauden poisto	-873 660	-732 845
Kertyneet poistot 31.12.	-12 810 923	-11 937 263
Kirjanpitoarvo 31.12.	7 883 874	4 452 847

Euroa	2021	2020
KONEET JA KALUSTO		
Hankintameno 1.1.	2 257 664	2 926 191
Lisäykset	4 487	120 925
Vähennykset	0	-789 452
Hankintameno 31.12.	2 262 151	2 257 664
Kertyneet poistot 1.1.	-1 768 288	-2 316 553
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	789 452
Tilikauden poisto	-211 563	-241 187
Kertyneet poistot 31.12.	-1 979 851	-1 768 288
Kirjanpitoarvo 31.12.	282 301	489 376
MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Hankintameno 1.1. ja 31.12.	2 117 320	2 117 320
Kertyneet poistot 1.1.	-795 781	-726 316
Tilikauden poisto	-69 465	-69 465
Kertyneet poistot 31.12.	-865 246	-795 781
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 252 074	1 321 539
ENNAKKOMAKSUT JA KESKENERÄISET HANKINNAT		
Hankintameno 1.1.	32 854 087	8 091 492
Lisäykset	32 433 478	25 180 770
Siirrot omaisuuserien välillä	-20 180 323	-373 622
Siirrot kuluksi	-3 904	-44 554
Hankintameno 31.12.	45 103 337	32 854 087
Kirjanpitoarvo 31.12.	45 103 337	32 854 087

Kiinteistöjen markkina-arvot*

Euroa	2021	2020
MARKKINA-ARVOT		
Keskustakiinteistöt	322 800 000	289 000 000
Mannerheimintie 3-5, Kaivokatu 10, Aleksanterinkatu 23 Tontin pinta-ala 11 618 m ² Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 44 421 m ²		
Leppäsuon kiinteistöt	53 100 000	46 500 000
Leppäsuonkatu 9, Hietaniemenkatu 14 Tontin pinta-ala 7 076 m ² Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 13 643 m ²		
Domus Gaudium	8 300 000	7 800 000
Tilojen omistus: HYYn kiinteistötalous 60 % ja Helsingin kauppakorkeakoulun tukisäätiö 40 % Mechelininkatu 3 C Tontin pinta-ala 1 901 m ² Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 3 241 m ²		
MARKKINA-ARVOT YHTEENSÄ	384 200 000	343 300 000
VASTAAVAT KIRJANPITOARVOT YHTEENSÄ	137 173 110	124 025 968
MARKKINA- JA KIRJANPITOARVOJEN EROTUS	247 026 890	219 274 032

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

Näiden lisäksi Hakaniemessä sijaitseva Lyyran maa-alue ja keskeneräinen Lyyra-projekti muodostavat merkittävän osan kiinteistöomaisuudesta, niiden kirjanpitoarvo on yhteensä 41 678 187 euroa.

11. Sijoitukset

Euroa	2021	2020
MUUT OSAKKEET JA OSUUDET		
Hankintameno 1.1.	10 292 440	15 067 836
Lisäykset	4 009 837	6 765 203
Vähennykset	-2 594 142	-11 540 599
Hankintameno 31.12.	11 708 135	10 292 440
Kertyneet arvonmuutokset 1.1.	1 474 472	2 565 318
Vähennykset	-1 256 891	-1 448 200
Tilikauden arvonmuutokset	829 254	357 354
Kertyneet arvonmuutokset 31.12.	1 046 835	1 474 472
Kirjanpitoarvo 31.12.	12 754 970	11 766 912

SIJOITUSOMAISUUDEN RYHMÄT SEKÄ KÄYVÄT ARVOT

Noteeratut arvopaperit (sijoitussalkku)

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat

	Kirjanpitoarvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käyvät arvot yhteensä
Kotimaiset osakkeet	299 485	299 485	0	0	299 485
Ulkomaiset osakerahastot	1 649 942	1 649 942	0	0	1 649 942
Ulkomaiset korkorahastot	9 756 322	9 756 322	0	0	9 756 322
	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 merkittävältä osin suoraan havainnoitavissa olevia tietoja (hinta) tai muita vastaavia epäsuorasti havainnoitavissa olevia indikaattoreita.

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

Herkkyysanalyysi

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

	Tulosvaikutus
Markkina-arvojen muutos	
Osakkeet +/- 10 %	+/- 29 948
Kehittyvät markkinat +/- 20 %	+/- 112 165
Valuuttamuutos	
USD +/- 10 %	+/- 34 942
Korkojen muutos	
Korot +/- 1 %	+/- 335 617

	Konsernin omistusosuus-%	Emoyhteisön omistusosuus-%
KONSERNIYHTIÖT		
Ylva Palvelut Oy	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra	55,0	55,0
Kiinteistö Oy Kaivokatu 12	100,0	100,0
Ylva Helsinki Oy	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Leppätalo	60,6	60,6
Helsingin Lyyra GP Oy	100,0	100,0
Helsingin Lyyra Ky	55,0	55,0

12. Saamiset

Euroa	2021	2020
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset omistajilta		
Myyntisaamiset	3 167	9 368
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Henkilöstöön liittyvät	39 142	39 735
Muut	1 024 461	294 402
	1 063 603	334 137
Laskennalliset verosaamiset		
Vahvistetuista tappioista	322 855	350 626
Hyllypoistoista	38 639	36 312
	361 494	386 938

Laskennallisia verosaamisia ei ole kirjattu.

13. Oma pääoma

Euroa	2021	2020
SIDOTTU OMA PÄÄOMA		
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
VAPAA OMA PÄÄOMA		
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	56 513 400	52 169 634
Voitonjako	-2 800 000	-2 750 000
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	53 713 400	49 419 634
Tilikauden voitto	-2 552 234	7 093 766
Vapaa oma pääoma yhteensä	51 161 166	56 513 400
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	54 368 650	59 720 884

14. Vieras pääoma

Euroa	2021	2020
KOROLLINEN VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	178 520 213	108 918 009
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	508 477	48 026 056
Yritystodistukset	5 000 000	17 000 000
Konsernipankin velat	0	5 071 000
	5 508 477	70 097 056
Korollinen vieras pääoma yhteensä	184 028 690	179 015 065
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Laskennalliset verovelat		
Tilinpäätössiirroista	420 642	549 946
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	0	19 125 969
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Velat omistajille		
Muut velat	5 104	4 826 000
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Henkilöstöön liittyvät	886 868	1 208 624
Korot	43 860	634 955
Verot	0	456 519
Muut	71 547	78 389
	1 002 275	2 378 487

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

MUUT LIITETIEDOT

Lähipiiriliiketoimet

Lähipiirin kanssa ei ole ollut poikkeuksellisia liiketoimia.

Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut

Euroa	2021	2020
VELAT, JOIDEN VAKUUDEKSI ANNETTU KIINTEISTÖKIINNITYKSIÄ JA PANTTEJA		
Rahalaitoslainat	179 028 690	156 944 065
Rahalaitoslainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset	284 000 000	216 827 237
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantatut pankkitilit	15 206 044	3 130 630
Korkosuojausten vakuudeksi pantatut pankkitilit	1 132 449	0
Pantattujen korkosuojausten saatavien käypä arvo	143 966	0
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantatut vuokrasaatavat	455 508	0
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantatut sisäiset lainasaamiset	18 000 000	0
MUUT ANNETUT VAKUUDET		
Annetut kiinteistökiinnitykset	2 025 051	2 025 051
TAKAUKSET		
Muiden puolesta annetut		
Rahalaitoslainalle	100 000	100 000

Euroa	2021	2020
VUOKRAVASTUUT		
Vuokrasopimuksista maksamatta olevat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	521 624	231 357
Myöhemmin maksettavat	82 265	48 044
	603 889	279 401
ARVONLISÄVERON PALAUTUSVASTUU		
Kiinteistöinvestointien alv-palautusvastuu	5 208 391	1 353 181
JOHDANNAISET		
Sähkötermiinit		
Käypä arvo	327 947	-8 462
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 suojaus-sopimus, joka astuu voimaan vuonna 2023. Koronvaihtosopimukset eräntyvät vuosina 2023 ja 2026.		
MUUT VASTUUT		
Lainasopimukset sisältävät kovenanttietoja. Ehtoja ei ole rikottu.		

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITTAMINEN

Helsingissä 8. päivänä maaliskuuta 2022

Jenni Hupli
puheenjohtaja

Jaakko Hietala

Sara Järvinen

Timo Kalliokoski

Joel Lindqvist

Tarja Pääkkönen

Sofia Rahikainen

Reima Rytsölä

Sameli Sivonen

Erkka Valkila

Leea Tolvas
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä X. päivänä maaliskuuta 2022

KPMG Oy Ab

Roland Pettersson
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Ylvan yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Ylvan konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2021. 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 lakisäätiset 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 lakisäätiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

- 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 virheellisyyttä, 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 aiheutta 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 8. maaliskuuta 2022

KPMG OY AB

Roland Pettersson

KHT

HALLINTONEUVOSTON LAUSUNTO

Hallintoneuvosto on tutustunut Ylvan tilinpäätöksiin (konsernitilinpäätös, jossa emoyhteisöön HYYn kiinteistötalouteen on yhdistetty Ylva Palvelut Oy, Kiinteistö Oy Kaivokatu 12, Ylva Helsinki Oy, Helsingin Lyyra GP Oy, Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra, Helsingin Lyyra Ky sekä Kiinteistö Oy Leppätalo) vuodelta 2021 sekä tilintarkastuskertomuksiin, eikä ole havainnut niissä seikkoja, jotka antaisivat aiheita huomautuksiin. Hallintoneuvosto puoltaa tämän vuoksi tilinpäätösten vahvistamista ja yhtyy hallitusten ehdotuksiin voiton käyttämisestä.

Helsingissä 9. maaliskuuta 2022
Hallintoneuvoston puolesta

Mikko Kanervo
hallintoneuvoston puheenjohtaja

WWW.YLVA.FI

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

This documents contains 28 pages before this page

Dokumentet inneholder 28 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 28 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 28 sider før denne side

Detta dokument innehåller 28 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

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

This documents contains 29 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 29 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 29 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 29 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 29 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuutus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende