



HELSINGIN YLIOPISTON YLIOPPILASKUNTA KIINTEISTÖTALOUS

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2022

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

Toimintakertomus

HYYn kiinteistötalous harjoittaa kiinteistösijoitustoimintaa ja arvopaperisijoitustoimintaa (arvopaperisalkku ja venture-sijoitukset). Arvopaperisalkku realisoitiin joulukuussa 2022. 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 sijoittajana.

HYYn kiinteistötaloudella on viisi tytäryhtiötä: Ylva Palvelut Oy, Kiinteistö Oy Leppätalo, Kiinteistö Oy Kaivokatu 12, Ylva Helsinki Oy ja Helsingin Lyyra GP Oy.

Koy Helsingin Lyyran omistus on siirtynyt aiemmin Helsingin Lyyra Ky:lle osana konsernin rahoitusrakennetta tukevaa omistusjärjestelyä. Helsingin Lyyra Ky:n 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.

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

Toiminta tilikaudella

Keskustakiinteistössä merkittävän hotellihankkeen edistäminen jatkui Uuden Ylioppilastalon ja Kaivokatu 12:n tiloissa.

Hakaniemessä konserniyhtiö Kiinteistö Oy Helsingin Lyyran rakennustyöt etenivät suunnitellusti.

Kiinteistöjen keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste oli vuoden aikana 84,4 % (2021: 91,5 %).

Yhteisö oli sijoittanut noteerattuihin arvopapereihin, osakkeisiin ja korkoinstrumentteihin (arvopaperisalkku); niiden kirjauksissa sovellettiin käyvän arvon periaatetta. Arvopaperisalkku realisoitiin joulukuussa 2022. Yhteisöllä on lisäksi vähäisiä venture-sijoituksia. Venture-sijoitukset koostuvat omistuksesta ResQ Club Oy -yhtiössä. ResQ Club -sijoituksesta kirjattiin tilikaudella 0,4 milj. euron arvonalentuminen.

Liikevaihto ja tulos

HYYn kiinteistötalouden vuokraustoiminnan liikevaihto vuonna 2022 oli 15,4 milj. euroa (2021: 15,9 milj. euroa), laskua edelliseen vuoteen verrattuna 3 %.

Vuokraustoiminnan liikevoitto oli 2,8 milj. euroa (2021: 3,2 milj. euroa).

Liikevaihdon ja liikevoiton laskuun ovat merkittävimmin vaikuttaneet jo aiemmin tyhjentyneiden tilojen pitkittyneet vuokrausajat sekä tilikauden aikana yleisestä taloustilanteesta johtunut kustannusten ja energian hintojen nousu.

Vuokraustoiminnan nettorahoituskulut olivat 5,5 milj. euroa.

Yhteenvedo vuokraustoiminnan taloudellisista tunnusluvuista:

Vuosi	2022	2021	2020
Vuokraustoiminnan liikevaihto, milj. €	15,4	15,9	16,5
Vuokraustoiminnan liikevoitto, milj. €	2,8	3,2	10,7
Vuokraustoiminnan liikevoitto/liikevaihto, %	18,5	20,4	64,9
Vuokraustoiminnan oman pääoman tuotto, %	-8,9	-6,8	8,3
Vuokraustoiminnan omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin, %	10,7	13,8	16,4

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

Arvopaperisalkun nettomyyntitappiot olivat -0,1 milj. euroa (2021: 0,0 milj. euroa). Käyvän arvon muutosta kirjattiin -1,5 milj. euroa (2021: +0,8 milj. euroa).

Arvopapereiden muut rahoitustuotot olivat 0,0 milj. euroa ja arvopaperisijoitustoiminnan muut kulut 0,1 milj. euroa.

Rahoitus

Liiketoiminnan rahavirta oli 1,3 milj. euroa ylijäämäinen (2021: 18,1 milj. euroa alijäämäinen). Investointien rahavirta oli 8,8 milj. euroa alijäämäinen (2021: 0,8 milj. euroa ylijäämäinen). Rahoituksen rahavirta oli 16,2 milj. euroa alijäämäinen (2021: 25,7 milj. euroa ylijäämäinen). Pääomanjakona maksettiin 1,4 milj. euroa (2021: voitonjako 2,8 milj. euroa) ylioppilaskunnan toimintatalouden käyttörahastoon.

Investoinnit

HYYn kiinteistötalouden bruttoinvestoinnit olivat 18,4 milj. euroa (2021: 13,2 milj. euroa). Suurimmat investointikohteet olivat keskustan hotelliprojektin edistäminen ja ylioppilaskunnan käyttämän A-portaan esteetön hissi.

Riskit ja epävarmuustekijät

Koronaviruksesta toipuminen ja taloustilanteen sekä Ukrainan sodan aiheuttamat häiriöt vaikuttivat tilikaudella myös Kiinteistötalouden liiketoimintaan.

Vuokramarkkinalla tämä näkyi potentiaalisten uusien käyttäjien hitaampana päätöksentekona sekä rajoittuneempana investointikykyä. Nämä seikat pitkittivät vuokrausprosesseja sekä kasvattivat vuokraamattomien tilojen tyhjänä oloaikoja. Lisäksi heikentynyt yleinen taloustilanne ja nousseet kustannukset aiheuttivat merkittävää häiriötä vuokralaisten liiketoiminnoille, etenkin ravintola- ja liiketilavuokralaisten osalta.

Koronavirus sekä heikentynyt taloustilanne ovat vaikuttaneet myös matkailuun ja hotellimarkkinaan, toimijoiden liikevaihdon kärsiessä erilaisista matkustusrajoituksista ja laskeneista käyttöasteista. Tämä vaikuttaa Kiinteistötalouteen merkittävän hotelliprojektin takia, mutta myös Kiinteistötalouden tytäryhtiön, Koy Helsingin Lyyraan kuuluvan hotellin kautta. Tämä heijastuu etenkin vuokralaisriskeihin ja sitä kautta osin myös kiinteistöjen arvostuksiin.

Kiinteistötalouden vuokra-asiakasriski on edellisvuoden tasolla, joskin se on kohonnut jonkin verran koronapandemian aikana. 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 hallittuhajautetulla, eri toimialoja edustavalla vuokralaismixillä 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 olleet hienoisessa muutoksessa, pääosin korkojen nousun myötä muuttuneen sijoitusmarkkinan vuoksi. Tuottovaateet ovat kääntyneet nousuun, joka on vaikuttanut kiinteistöjen arvoon laskevasti. Kiinteistöjen arvoa on kuitenkin kannatellut saneerausten myötä kiinteistöjen pienentynyt korjausvelka ja vakaalla nousu-uralla pysyneet toimistojen vuokrahinnat. Tilamuutosinvestointien myötä myös uusissa toimistovuokrauksissa on saavutettu merkittävästi aiempaa korkeampia vuokratasoja.

Yleisen taloustilanteen odotetaan hillitsevän hotellimarkkinaan aikaisemmin odotettua merkittävää lisätarjontaa tulevina vuosina. Tämä voi parantaa Kiinteistötalouden hotelliprojektin suhteellista asemaa tulevaisuudessa. Lisäksi Helsingin ydinkeskustan sekä Hakaniemen valttina on jatkossakin keskeinen sijainti erinomaisten, Suomen vilkkaimpien liikenneyhteyksien äärellä.

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

Henkilöstö

HYYn kiinteistötaloudella ei ole omaa palkattua henkilökuntaa. Toimintaan liittyvät palvelut hankitaan ostopalveluina tytäryhtiöltä Ylva Palvelut Oy:ltä ja ulkopuolisilta palveluyrityksiltä.

Johto, hallinto ja tilintarkastajat

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan talousjohtajana ja Ylvan toimitusjohtajana toimi Leea Tolvas.

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 96.

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 vuotuspäätökset 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 ovat Ylvan hallituksen puheenjohtajan lisäksi kaksi hallituksen jäsentä, joista toinen oli asiantuntijajäsen. Ylvan toimitusjohtajalla, Ylvan talouspäälliköllä, hallintoneuvoston puheenjohtajalla, vastuullisella tilintarkastajalla ja valiokunnan sihteerillä on läsnäolo-oikeus kokouksissa.

Sijoitusvaliokunnan jäseninä 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 sijoitukseen ja sijoitusriskeihin sekä rahoitukseen liittyvissä periaatekysymyksissä ja varainhoitajan valinnassa. Se ei kuitenkaan tee itsenäisiä päätöksiä. Ylvan hallitukselle päätösesitykset tulevat johdon esityksinä.

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 kestävyystavoitteistaan osana Ylvan konsernin raportointia. Kiinteistötalous on osana Ylvaa myös sitoutunut 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 hanke toteutetaan Helsingin Lyyra KY rakenteen alla, jossa on osakkaana myös Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma. Yleisen taloustilanteen aiheuttamista haasteista huolimatta kuluvan tilikauden painopistealue on onnistua viemään kiinteistöprojekteja hallitusti kohti valmistumista ja samalla hallita tarkoituksenmukaisesti projektien aiheuttamia taloudellisia riskejä.

205 milj. euron syndikaattirahoituspaketin ehtoihin liittyen käydään tarkentavia neuvotteluja. Arvio on, että asia saadaan ratkaistua H1 2023 aikana. Kaikki HYYn kiinteistötalouden pankkilainoihin liittyvät ehdot eivät täyttyneet tilinpäätöshetkellä. Lainaehtoihin liittyen pankkisyndikaatilta on saatu waiver, joka on voimassa 31.3.2023 asti.

Tilinpäätös

Tuloslaskelma

	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Liikevaihto	15 413 800,43	15 860 984,49
Liiketoiminnan muut tuotot	2 095,28	0,00
Kiinteistön hoitokulut		
Hallinto	-1 100 854,45	-1 272 005,53
Käyttö ja huolto	-794 081,59	-746 129,47
Ulko- ja yhteisalueiden hoito ja siivous	-738 861,20	-807 930,26
Lämmitys	-607 638,21	-525 189,31
Vesi ja jätevesi	-88 783,67	-92 611,96
Sähkö	-680 917,55	-691 915,62
Jätehuolto	-92 156,22	-63 282,09
Vahinkovakuutukset	-58 964,16	-75 196,12
Vuokrat ja hoitovastikkeet	-1 301 667,56	-1 235 262,57
Kiinteistöverot	-754 217,83	-788 617,46
Muut kulut	-1 406 881,09	-1 278 518,79
Kiinteistön hoitokulut	-7 625 023,53	-7 576 659,18
Käyttökate	7 790 872,18	8 284 325,31
Poistot ja arvonalentumiset		
Muista pitkävaikutteisista menoista	-2 375 936,90	-2 146 400,68
Rakennuksista ja rakennelmista	-1 657 926,48	-2 121 869,82
Koneista ja kalustosta	-975 422,36	-842 255,22
Poistot ja arvonalentumiset	-5 009 285,74	-5 110 525,72
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	2 781 586,44	3 173 799,59
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot	9 531,48	20 734,51
Korkotuotot	24 708,47	660 979,45
Muut rahoitustuotot	53 921,11	172 271,06
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-416 475,93	0,00
Korkokulut	-4 694 690,83	-3 754 647,56
Pääomavastikkeet	-295 435,01	-552 366,24
Muut rahoituskulut	-591 250,80	-1 922 900,64
Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos	-1 531 121,91	829 254,43
Rahoitustuotot ja -kulut	-7 440 813,42	-4 546 674,99
TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-4 659 226,98	-1 372 875,40
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	-790 830,09	-816 250,80
Tilinpäätössiirrot	-790 830,09	-816 250,80
TILIKAUDEN TAPPIO (+VOITTO)	-5 450 057,07	-2 189 126,20

Tase

	31.12.2022	31.12.2021
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	10 221 948,50	9 683 151,71
Aineettomat hyödykkeet	10 221 948,50	9 683 151,71
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	1 489 387,42	1 285 867,42
Rakennukset ja rakennelmat	43 276 101,44	44 540 570,11
Rakennusten koneet ja laitteet	6 518 569,02	7 357 807,63
Koneet ja kalusto	82 112,73	86 823,41
Muut aineelliset hyödykkeet	140 637,63	140 637,63
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	25 558 729,00	10 717 607,69
Aineelliset hyödykkeet	77 065 537,24	64 129 313,89
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	116 953 499,23	106 565 093,24
Muut osakkeet ja osuudet	624 474,69	12 754 465,56
Sijoitukset	117 577 973,92	119 319 558,80
Pysyvät vastaavat	204 865 459,66	193 132 024,40
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	41 950 000,00	18 000 000,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	41 950 000,00	18 000 000,00
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	1 122 131,20	455 558,34
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	8 092,10	33 460,13
Muut saamiset	3 339 307,20	1 519 046,08
Siirtosaamiset	685 449,15	1 008 276,34
Lyhytaikaiset saamiset	5 154 979,65	3 016 340,89
Saamiset yhteensä	47 104 979,65	21 016 340,89
Rahat ja pankkisaamiset	5 691 496,98	29 411 803,44
Vaihtuvat vastaavat	52 796 476,63	50 428 144,33
VASTAAVAA	257 661 936,29	243 560 168,73

Tase

	31.12.2022	31.12.2021
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	3 000 000,00	3 000 000,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	53 175 248,59	56 764 374,79
Tilikauden voitto (tappio)	-5 450 057,07	-2 189 126,20
Oma pääoma	50 725 191,52	57 575 248,59
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Poistoero	2 420 013,52	1 629 183,43
Tilinpäätössiirtojen kertymä	2 420 013,52	1 629 183,43
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	183 404 121,58	170 656 968,11
Pitkäaikainen vieras pääoma	183 404 121,58	170 656 968,11
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 450 000,00	0,00
Saadut ennakot	655 461,01	538 607,48
Ostovelat	465 252,10	876 213,30
Velat saman konsernin yrityksille	17 520 520,82	7 248 267,95
Velat omistusyhteisyrityksille	0,00	1 603,82
Muut velat	130 017,63	5 031 456,79
Siirtovelat	891 358,11	2 619,26
Lyhytaikainen vieras pääoma	21 112 609,67	13 698 768,60
Vieras pääoma	204 516 731,25	184 355 736,71
VASTATTAVAA	257 661 936,29	243 560 168,73

Rahoituslaskelma

	2022	2021
Liiketoiminnan rahavirta		
Liiketulos	2 781 586	3 173 800
Oikaisut liiketulokseen:		
Suunnitelman mukaiset poistot	5 009 286	5 110 526
Muut oikaisut	-2 095	0
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaiset saamiset, lisäys / vähennys (-/+)	-2 244 280	18 381 746
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys / vähennys (+/-)	857 916	-38 602 343
Maksetut korot ja maksut	-5 263 450	-6 785 080
Saadut korkotuotot	24 708	764 105
Maksetut verot	96 750	-132 496
Liiketoiminnan rahavirta	1 260 422	-18 089 742
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-8 591 006	-9 631 626
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	2 800	0
Pitkäaik. sijoitukset (sijoitussalkku ja venture-sijoitukset)	10 503 542	-1 415 695
Sijoitussalkun osingot ja palkkionpalautukset	60 829	88 967
Sijoitussalkun luovutusvoitot/-tappiot	-415 641	1 326 728
Tytäryhtiösijoitukset	-10 388 406	10 455 485
Investointien rahavirta	-8 827 882	823 859
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen lisäys / vähennys (+/-)	-5 000 000	-59 517 579
Pitkäaikaisten lainojen lisäys / vähennys (+/-)	14 197 153	70 110 681
Lyhytaikaisten saamisten lisäys / vähennys (-/+)	0	35 895 981
Pitkäaikaisten saamisten lisäys / vähennys (-/+)	-23 950 000	-18 000 000
Maksettu voitonjako / pääomanjako	-1 400 000	-2 800 000
Rahoituksen rahavirta	-16 152 847	25 689 083
Rahavarojen muutos	-23 720 306	8 423 200
Rahavarat 1.1.	29 411 803	20 988 603
Rahavarat 31.12.	5 691 497	29 411 803

Liitetiedot

HYYN KIINTEISTÖTALouden TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

HYYN kiinteistötalous, kotipaikka Helsinki, on Ylvan emoyhteisö.

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

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Saman konsernin yrityksiä käsitellään Ylvan emoyhteisöä ja yhtiötä. 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.

Arvosuoperiaatteet

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 poistoaika on pääsääntöisesti vuokrasopimuksen mukainen vuokra-ajan pituus. Investointiprojektiin liittyvät rakennusaikaiset korot ja muut rahoituskulut on kirjattu kesken eräisiin hankintoihin ja aktivoidaan rakennusten hankintamenoon kun rakennukset valmistuvat.

Ylvan emoyhteisö on toiminut 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.

HYYN KIIINTEISTÖTALouden TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Tuloslaskelman liitetiedot	2022	2021
Liiketoiminnan muut tuotot		
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	2 095	0
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut		
Tilintarkastus	10 439	10 413
Veroneuvonta	9 048	0
	<u>19 487</u>	<u>10 413</u>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot		
Muilta	9 531	20 735
	<u>9 531</u>	<u>20 735</u>
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Sijoitusarvopapereiden myyntivoitot	11 514	105 375
Muut		
Saman konsernin yrityksiltä	0	653 234
Muilta	67 115	74 642
Yhteensä	<u>67 115</u>	<u>727 875</u>
Korko- ja muut rahoitustuotot yhteensä	88 161	853 985
Arvon alentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-416 476	0
Korkokulut, pääomavastikkeet ja muut rahoituskulut		
Sijoitusarvopapereiden myyntitappiot	-106 006	-35 538
Muut		
Saman konsernin yrityksille	-295 435	-554 720
Muille*	-5 179 935	-5 639 656
	<u>-5 475 370</u>	<u>-6 194 376</u>
Korko- ja muut rahoituskulut yhteensä	-5 997 853	-6 229 914
Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos	-1 531 122	829 254
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-7 440 813	-4 546 675

*Tilikauden 2021 aikana muihin rahoituskuluihin kirjattiin 1 328 921 euroa vanhojen koronvaihtosopimusten purkamisesta syntyneitä kertaluonteisia kuluja.

HYYN KIIINTEISTÖTALouden TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Taseen liitetiedot

2022 2021

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineettomat hyödykkeet

Muut aineettomat hyödykkeet

Hankintameno 1.1.	32 011 076	29 625 257
Lisäykset	47 780	0
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	2 866 953	2 385 819
Hankintameno 31.12.	34 925 810	32 011 076
Kertyneet poistot 1.1.	-22 327 924	-20 181 523
Tilikauden poisto	-2 375 937	-2 146 401
Kertyneet poistot 31.12.	-24 703 861	-22 327 924
Kirjanpitoarvo 31.12.	10 221 949	9 683 152

Aineelliset hyödykkeet

Maa-alueet

Hankintameno 1.1.	1 285 867	842 238
Siirrot erien välillä	203 520	443 630
Hankintameno 31.12.	1 489 387	1 285 867
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 489 387	1 285 867

Rakennukset

Hankintameno 1.1.	87 332 429	74 318 485
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	393 458	13 013 944
Hankintameno 31.12.	87 725 886	87 332 429
Kertyneet poistot 1.1.	-42 791 858	-40 669 989
Tilikauden poisto	-1 657 926	-2 121 870
Kertyneet poistot 31.12.	-44 449 785	-42 791 858
Kirjanpitoarvo 31.12.	43 276 101	44 540 570

HYYN KIIINTEISTÖTALouden TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Taseen liitetiedot	2 022	2 021
Rakennusten koneet ja laitteet		
Hankintameno 1.1.	16 927 822	12 623 135
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	63 663	4 304 687
Hankintameno 31.12.	16 991 485	16 927 822
Kertyneet poistot 1.1.	-9 570 014	-8 797 505
Tilikauden poisto	-902 902	-772 509
Kertyneet poistot 31.12.	-10 472 916	-9 570 014
Kirjanpitoarvo 31.12.	6 518 569	7 357 808
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	1 450 767	1 450 767
Lisäykset	49 615	0
Vähennykset	-12 685	0
Siirrot omaisuuserien välillä	18 900	0
Hankintameno 31.12.	1 506 596	1 450 767
Kertyneet poistot 1.1.	-1 363 943	-1 294 197
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	11 980	0
Tilikauden poisto	-72 521	-69 746
Kertyneet poistot 31.12.	-1 424 483	-1 363 943
Kirjanpitoarvo 31.12.	82 113	86 823
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.	10 717 608	17 644 504
Lisäykset	18 387 616	13 712 239
Vähennykset	0	-488 785
Siirrot erien välillä	-3 546 494	-20 148 080
Kirjaukset kuluksi	0	-2 271
Hankintameno 31.12.	25 558 729	10 717 608

Liitetiedot

HYYN KIIINTEISTÖTALouden TILINPÄÄTÖKSEN 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.	106 565 093	0
Lisäykset	10 388 406	0
Hankintameno 31.12.	116 953 499	0
Kirjanpitoarvo 31.12	116 953 499	0

Muut osakkeet ja osuudet

	Venture- sijoitukset	Sijoitus- salkku	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1 196 399	10 503 542	11 699 941
Lisäykset		2 846 006	2 846 006
Vähennykset	-155 448	-13 349 548	-13 504 996
Hankintameno 31.12.	1 040 951	0	1 040 951
Kertyneet poistot ja arvonmuutokset 1.1.	-155 448	1 209 973	1 054 525
Vähennykset	155 448	321 149	476 597
Arvonmuutokset	-416 476	-1 531 122	-1 947 598
Kertyneet poistot ja arvonmuutokset 31.12.	-416 476	0	-416 476
Kirjanpitoarvo 31.12.	624 475	0	624 475

Liitetiedot

Taseen liitetiedot

2022 2021

VAIHTUVA TVASTAAVA T**Pitkäaikaiset saamiset**

Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä

Lainasaamiset/lainareskontra

41 950 000

18 000 000

Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä

Myyntisaamiset

545

0

Muut saamiset

7 547

0

Siirtosaamiset

0

33 460

8 092

33 460

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.

54 575 249

59 564 375

Voitonjako

-1 400 000

-2 800 000

Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.

53 175 249

56 764 375

Tilikauden tappio / voitto

-5 450 057

-2 189 126

Vapaa oma pääoma yhteensä

47 725 192

54 575 249

Oma pääoma yhteensä

50 725 192

57 575 249

Jakokelpoinen vapaa oma pääoma

47 725 192

54 575 249

VIERAS PÄÄOMA

Lyhytaikainen vieras pääoma

Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille

Ostovelat	17 320 785	7 177 563
Muut velat/konsernitilivelka	36 161	0
Siirtovelat	163 574	70 705
	<u>17 520 521</u>	<u>7 248 268</u>

Velat omistajille

Ostovelat	0	1 604
-----------	---	-------

205 milj.euron syndikaattirahoituspaketin ehtoihin liittyen käydään tarkentavia neuvotteluja. Arvio on, että asia saadaan ratkaistua H1 2023 aikana.

Liitetiedot

HYYN KIINTEISTÖTALouden TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Muut liitetiedot

2022

2021

LAHIPIIRILIIKETOIMET

Lähipiirin kanssa ei ole ollut poikkeuksellisia liiketoimia.

ANNETUT VAKUudet, VASTUUSITOUmUKSET JA MUUT VASTUUT

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinteistökiinnityksiä ja pantteja

Rahalaitoslainat	184 854 122	170 656 968
Rahalaitoslainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset		
Omiin kiinteistöihin	208 500 000	208 500 000
Tytäryhtiön kiinteistöön	58 500 000	58 500 000
Yhteensä	267 000 000	267 000 000
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	77 392 366	77 392 366
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantatut pankkitilit	3 994 660	11 811 212
Korkosuojausten vakuudeksi pantatut pankkitilit	462 072	1 132 449
Pantattujen korkosuojausten saatavien käypä arvo	9 776 510	143 966
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantatut vuokrasaavat	1 099 015	488 968
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantatut sisäiset lainasaamiset	41 950 000	18 000 000

Muut annetut vakuudet

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

Takaukset

Muiden puolesta annetut Rahalaitoslainalle	97 733	100 000
--	--------	---------

Liitetiedot

Muut liitetiedot

2022 2021

Vuokravastuut

Vuokrasopimuksista maksamatta olevat määrät

Seuraavalla tilikaudella maksettavat

13 713 5 849

Myöhemmin maksettavat

50 087 55 085

63 800 60 934

Arvonlisäveron palautusvastuu

Kiinteistöinvestointien alv-palautusvastuu

9 190 697 7 435 168

Johdannaiset

Sähkötermiinit

Käypä arvo

439 441 276 787

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

138 750 000 138 750 000

Käypä arvo (pankkien ilmoituksen mukaan)

9 776 510 -1 746 802

Koronvaihtosopimuksilla vaihdetaan lainojen vaihtuvat korot kiinteiksi. 31.12.2022 lainakannasta oli suojattuna 75 %. Vuoden 2022 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

Kaikki HYYn kiinteistötalouden pankkilainoihin liittyvät ehdot eivät täyttyneet tilinpäätöshetkellä. Lainaehtoihin liittyen pankkisyndikaatilta on saatu waiver, joka on voimassa 31.3.2023 asti.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Helsingissä 23. päivänä maaliskuuta 2023

Nea Hakala
puheenjohtaja

Antti Kaijansinkko
varapuheenjohtaja

Christoffer Aminoff

Casper Enckell

Teemu Kovanen

Mikaela Lindberg

Etta Melander

Onni Nyman

Linnéa Partanen

Alexander Pietilä

Eugenie van der Meulen

Irja Vaateri

Leea Tolvas
talousjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.
Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä

KPMG Oy Ab

Roland Pettersson

KHT

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

This documents contains 20 pages before this page
Dokumentet inneholder 20 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 20 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 20 sider før denne side

Detta dokument innehåller 20 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 21 pages before this page

Dokumentet inneholder 21 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 21 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 21 sider før denne side

Detta dokument innehåller 21 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