

# YLVWA

Toimintakertomus ja tilinpäätös 2022

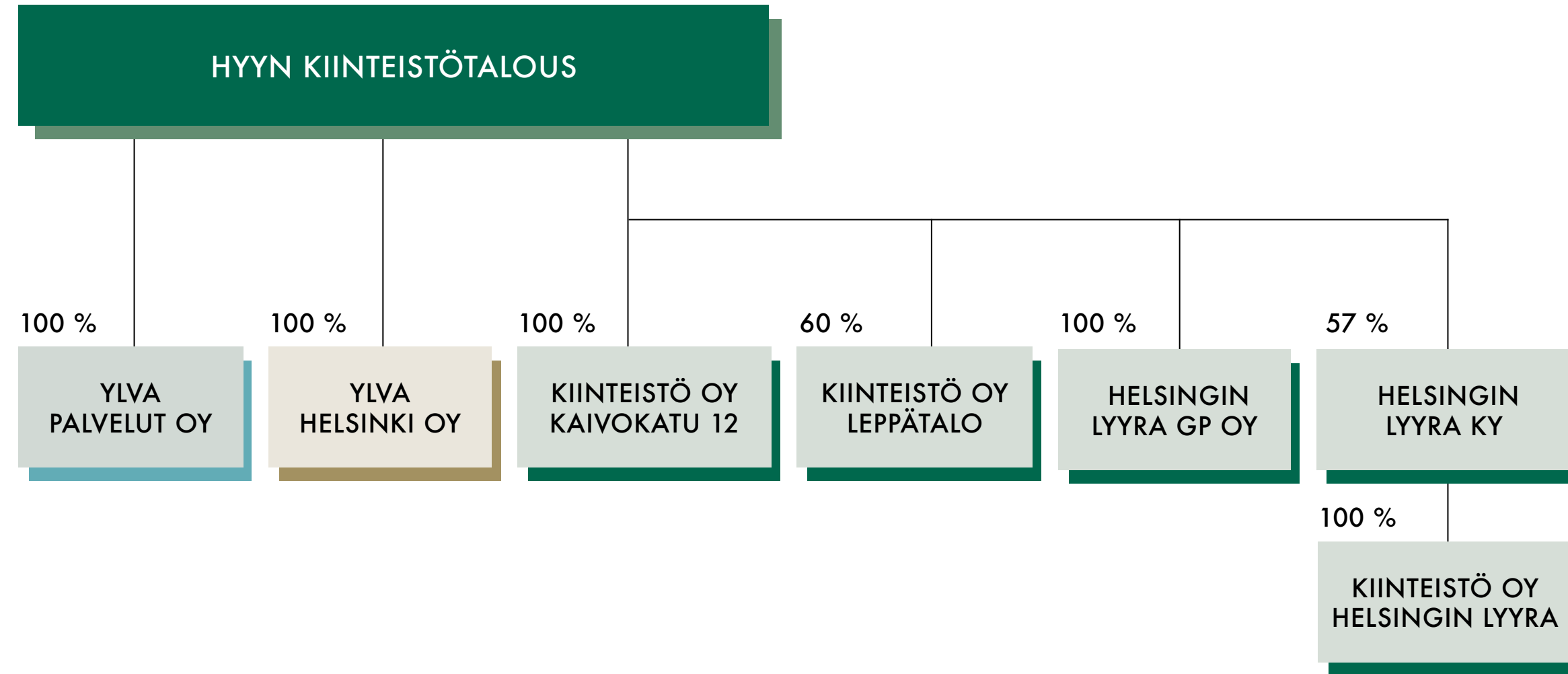




# Toimintakertomus

Ylva-konserni .....	3
Ylvan toiminta.....	3
Liikevaihto ja tulos.....	3
Rahoitus.....	5
Investoinnit .....	5
Yhteenveto Ylvan taloudellisista tunnusluvuista .....	6
Riskit ja epävarmuustekijät .....	7
Rahoitusriskien hallinta .....	7
Henkilöstö.....	8
Johto, hallinto ja tilintarkastajat .....	8
Kestävyys ja vastuullisuus.....	8
Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja kehitysnäkymät.....	10
HYYn toimintatalous .....	10

## 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 57,2 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

Konsernirakenteessa ei tapahtunut muutoksia tilikauden aikana.

Joulukuussa 2022 Kiinteistö Oy Helsingin Lyyran hallitus hyväksyi suunnitelman kokonaisjakautumisesta, jossa yhtiö jakautuu kokonaisjakautumisella kahteen jakautumisen yhteydessä perustettavaan uuteen yhtiöön. Tavoitteena on, että jakautumisen voimaantulo rekisteröidään keväällä 2023.

## YLVAN TOIMINTA

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

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

Lisäksi Ylva on kokoaan suurempi yritysaktivisti, joka kirittää toimialojensa kestävyysmuutosta sisältä päin. Ylvan tavoitteena on saavuttaa hiilineutraalius kaikkien liiketoimintojensa osalta vuoden 2025 loppuun mennessä.

## LIKEVAIHTO JA TULOS

Ylvan vuoden 2022 liikevaihto oli 24,9 milj. euroa. Liikevaihto kasvoi 25 prosenttia edellisestä vuodesta. Liikevaihdon kasvu johtui ravintolatoiminnan liikevaihdon kasvusta, johon vaikutti koronatilanteen helpottuminen.

### Ylvan liikevaihdon jakauma

Milj. euroa	2022	2021	Muutos -%
Kiinteistöt	15,6	16,0	-3
Ylva Palvelut Oy (ravintolat ja sisäiset palvelut)	12,0	6,7	80
./.. sisäinen myynti	-2,7	-2,8	
<b>YLVA YHTEENSÄ</b>	<b>24,9</b>	<b>19,9</b>	<b>25</b>

Ylvan liikevoitto kasvoi 58 prosenttia edellisestä vuodesta ja oli 2,2 milj. euroa (2021: 1,4 milj. euroa). Liikevoiton kasvuun vaikuttivat liikevaihdon kasvu ja kustannusten maltillisuus. Liiketoiminnan muihin tuottoihin kirjattiin 0,9 milj. euroa koronaan liittyviä tukia (2021: 1,8 milj. euroa).

Arvopaperisalkku realisoitiin joulukuussa 2022. 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).

Ylvan kiinteistöjen arvioitu markkina-arvo oli vuoden lopussa 454,8 milj. euroa, jossa on 28,9 milj. euroa kasvua vuoteen 2021 verrattuna. Markkina-arvo oli 238,0 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-arvojen mukaisesti.

## Kiinteistöt

HYYn kiinteistöalouden suoraan omistamat kiinteistöt sijaitsevat Helsingin ydinkeskustassa (Kaivopiha), Kampissa (Leppäsuu), Jollaksessa ja Rantatiellä Tuusulassa. Kiinteistöliiketoimintaan kuuluvat lisäksi keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt Kiinteistö Oy Kaivokatu 12 (HYYn kiinteistöalouden omistusosuus 100 prosenttia) ja Kiinteistö Oy Leppätalo (60,7 prosenttia) sekä Helsingin Lyyra Ky (57,2 prosenttia), joka omistaa kiinteistöosakeyhtiö Kiinteistö Oy Helsingin Lyyran.

Keskustakiinteistöissä 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 prosenttia (2021: 91,5 prosenttia).

HYYn kiinteistöalouden vuokraustoiminnan liikevaihto vuonna 2022 oli 15,6 milj. euroa (2021: 16,0 milj. euroa) ja laski näin ollen 3 prosenttia verrattuna edelliseen vuoteen.

Vuokraustoiminnan liikevoitto oli 2,8 milj. euroa (2021: 3,2 milj. euroa). Liikevaihdon ja liikevoiton laskuun vaikuttivat merkittävimmin jo aiemmin tyhjentyneiden tilojen pitkittyneet vuokrausajat sekä tilikauden aikana yleisestä taloustilanteesta johtunut kustannusten ja energian hintojen nousu.

Vuokraustoiminnan nettorahoituskulut olivat 5,5 milj. euroa.

## Liikevaihto ja tulos\*

Milj. euroa	Liikevaihto	2022 Käyttökate	Tulos	Liikevaihto	2021 Käyttökate	Tulos
Kiinteistöt	15,6	7,9	-4,1	16,0	8,3	-3,7

\* Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja.

## Ravintolat sekä sisäiset palvelut

Ylva Palvelut Oy harjoitti opiskelijaravintola- ja kahvilatoimintaa sekä kokous- ja juhlapalvelutoimintaa. Yhtiöllä oli vuoden alussa yhteensä 16 ja vuoden lopussa 19 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 aiheuttamaa liikevaihdon menetystä. Nämä avustukset on esitetty liiketoiminnan muissa tuotoissa.

Yhtiö tuotti myös konsernin sisäisiä palveluita pääasiassa Ylvalle ja HYYlle. Yhtiö vastasi Ylvan strategisesta johtamisesta, yrityskulttuurista ja yrityskuvasta. Ylvan ulkoinen ja sisäinen viestintä sekä vastuullisuusasiat olivat myös olennainen osa yhtiön toimintaa. Sisäiset palvelut hoitivat myös talous-, rahoitus-, sijoitus-, kiinteistö- sekä palkka- ja henkilöstöhallintoon sekä tietohallintoon liittyvät tehtävät.

Myös Ylva Helsinki Oy tuotti vähäisessä määrin sisäisiä palveluita Ylvalle.

Ylva Palvelut Oy:n liikevaihto kasvoi 80 prosenttia edellisestä vuodesta ja oli 12,0 milj. euroa (2021: 6,7 milj. euroa).

Yhtiön liikevoitto nousi 1,2 miljoonaan euroon (2021: 0,1 milj. euroa). Liikevoiton parantumiseen vaikuttivat oleellisesti liikevaihdon kasvu ja maltilliset kustannukset.

Ylva Palvelut Oy:n oma pääoma 31.12.2022 oli 2,6 milj. euroa. Yhtiöllä ei ollut jakokelpoisia varoja.

## Liikevaihto ja tulos\*

Milj. euroa	Liikevaihto	2022 Käyttökate	Tulos	Liikevaihto	2021 Käyttökate	Tulos
Ylva Palvelut Oy	12,0	1,6	1,2	6,7	0,5	0,1

\* Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja.

## Arvopaperisijoitukset

Ylva oli sijoittanut noteerattuihin arvopapereihin, osakkeisiin ja korkoinstrumentteihin (arvopaperisalkku). Näiden kirjauksissa sovellettiin käyvän arvon periaatetta. Arvopaperisalkku realisoitiin joulukuussa 2022. Ylvalle on lisäksi vähäisiä venture-sijoituksia. Venture-sijoitukset koostuvat omistuksesta ResQ Club Oy -yhtiössä.

## RAHOITUS

Ylvan likvidit varat olivat tilikauden lopussa 15,7 milj. euroa (2021: 37,3 milj. euroa). Korollisen lainapääoman määrä tilikauden päättyessä oli 216,9 milj. euroa (2021: 184,0 milj. euroa).

Ylvalla oli tilikaudella käytössään yritystodistusohjelma lyhyen aikavälin rahoitustarpeisiin. Liikkeeseen lasketut yritystodistukset (5 milj. euroa) maksettiin takaisin alkuvuonna 2022, minkä jälkeen ohjelmaa ei ole käytetty.

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 24,7 prosenttia (2021: 28,2 prosenttia). Omavaraisuusaste kiinteistöjen arvioiduin markkina-arvoin oli 57,6 prosenttia (2021: 62,7 prosenttia).

Ylvan liiketoiminnan rahavirta oli 5,3 milj. euroa alijäämäinen (2021: 3,2 milj. euroa). Ylvan kassaperusteiset nettoinvestoinnit olivat 53,9 milj. euroa (2021: 26,5 milj. euroa). Lyhyt- ja pitkäaikaisten lainojen nettolisäys oli 33,0 milj. euroa (2021: 5,0 milj. euroa), ja oman pääoman sijoituksia saatiin 6,0 milj. euroa (2021: 19,9 milj. euroa). Pääomanjakona maksettiin 1,4 milj. euroa (2021: voitonjako 2,8 milj. euroa).

## INVESTOINNIT

Ylvan bruttoinvestoinnit olivat 76,2 milj. euroa (2021: 33,3 milj. euroa).

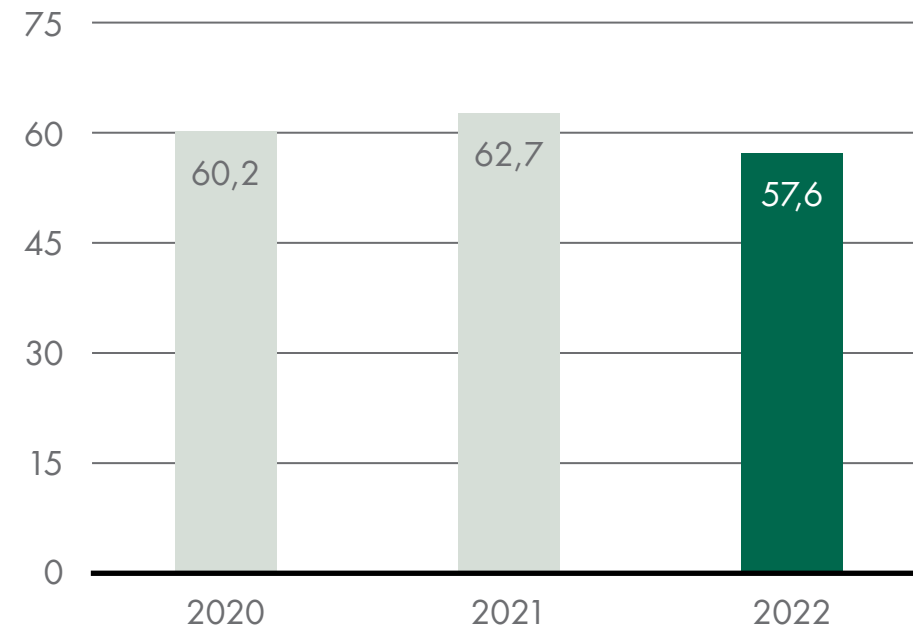
Ylvan suurimmat investoinnit tekivät Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra, Kiinteistö Oy Kaivokatu 12 ja emoyhteisö HYYn kiinteistötalous. Merkittävimmät investointikohteet olivat Lyyra-hanke sekä keskustan hotelliprojektin edistäminen.

### Bruttoinvestointien jakautuminen toimialoittain

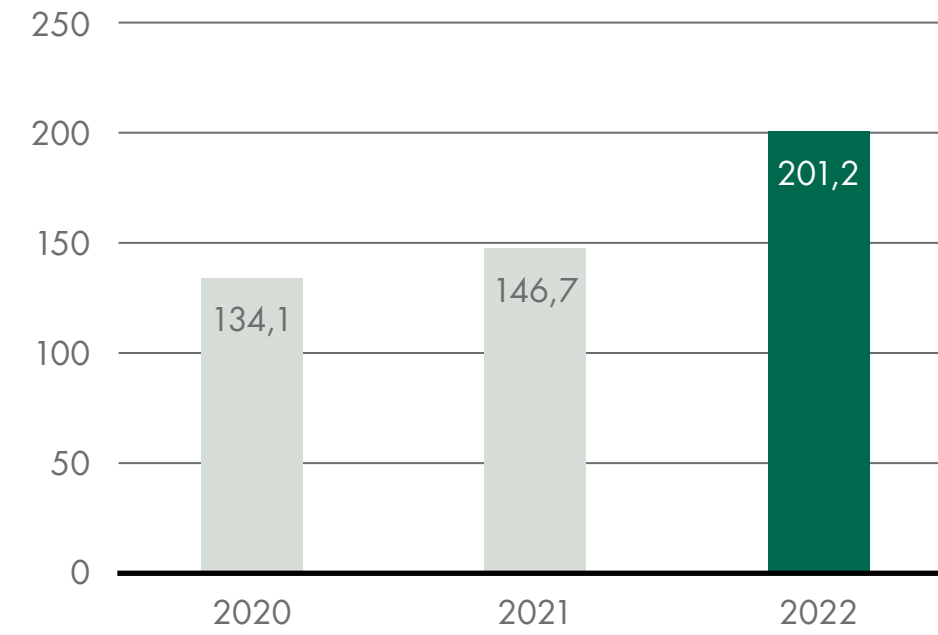
Milj. euroa	2022	2021	2020
Kiinteistöt	76,1	33,3	46,8
Ylva Palvelut Oy	0,0	0,1	0,7
<b>YLVA YHTEENSÄ</b>	<b>76,2</b>	<b>33,3</b>	<b>47,5</b>

## YHTEENVETO YLVAN TALOUDELLISISTA TUNNUSLUVUISTA

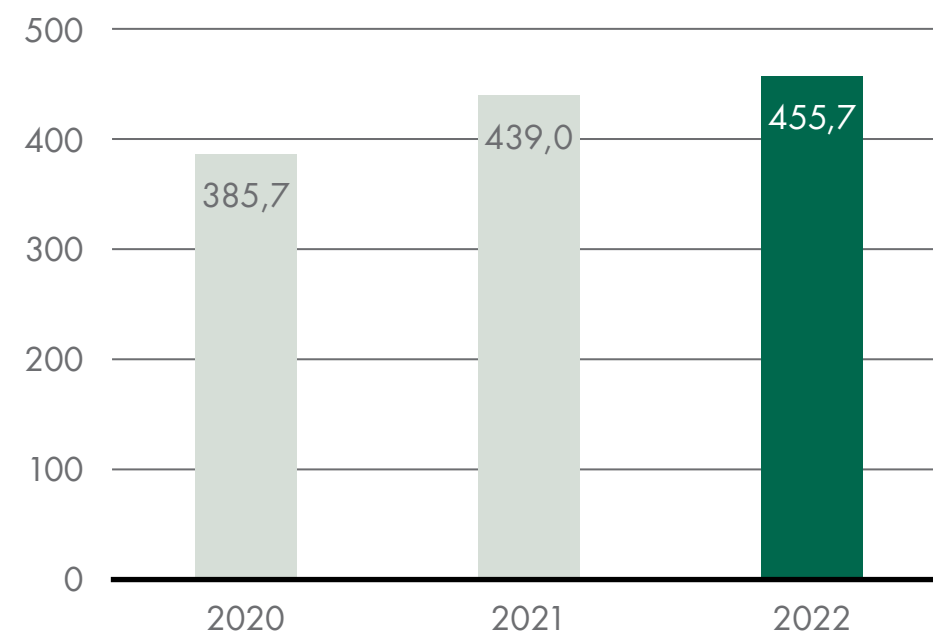
### Omavaraisuusaste (markkina-arvoin), %



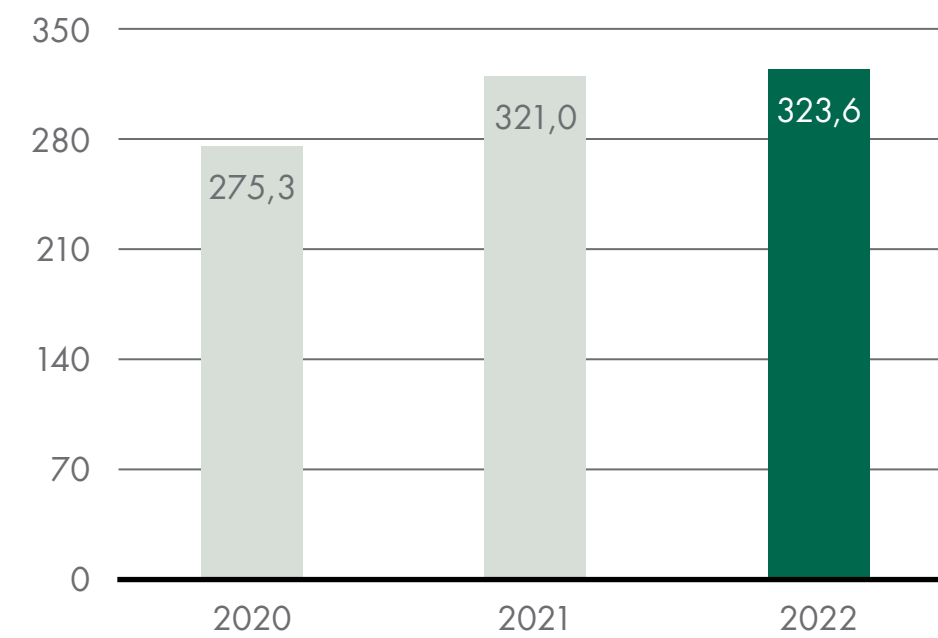
### Korolliset nettovelat, milj. euroa



### Kiinteistöjen ja sijoitusten markkina-arvot, milj. euroa



### Nettovarallisuus markkina-arvoin, milj. euroa



## Tunnuslukujen laskentaperiaatteet

Käyttökate	=	Liiketulos + poistot ja arvonalentumiset
Oman pääoman tuotto (ROE), %	=	$\frac{\text{Nettotulos} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskimäärin)}}$
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin, %	=	$\frac{(\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}) \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Omavaraisuusaste markkina-arvoin, %	=	$\frac{(\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus} + \text{kiinteistöjen arvioitujen markkina-arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus}) \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot} + \text{kiinteistöjen arvioitujen markkina-arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus}}$
Nettovarallisuus markkina-arvoin	=	Taseen loppusumma + kiinteistöjen arvioitujen markkina-arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus - Taseen vieras pääoma +/- johdannaisten markkina-arvot
Korolliset nettovelat	=	Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset

## Taloudelliset tunnusluvut

	2022	2021	2020
Liikevaihto, milj. euroa	24,9	19,9	22,8
Käyttökate, milj. euroa	9,4	8,8	8,1
Liikevoitto, milj. euroa	2,2	1,4	7,3
Tilikauden voitto (sisältäen arvopaperisalkun), milj. euroa	-4,7	-2,6	7,1
Liikevoitto/liikevaihto, %	8,7	6,9	31,9
Oman pääoman tuotto, % (kirjanpitoarvoin)	-6,2	-3,8	1,7
Omavaraisuusaste, % (kirjanpitoarvoin)	24,7	28,2	24,7

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. Yllä olevat luvut on laskettu tasearvoista eivätkä ne huomioi kiinteistöjen markkina-arvoja.



## RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Koronaviruksen ja globaalin pandemian aiheuttamat merkittävät talouden häiriöt vaikuttivat tilikaudella edelleen Ylvan liiketoimintaan. Lisähaastetta markkinaympäristöön on tuonut keväällä 2022 Venäjän aloittama hyökkäyssota Ukrainaan. Sodan jatkuminen on vaikuttanut negatiivisesti Suomen talouden näkymiin ja luonut epävarmuutta talouteen. Erityisesti energian ja raaka-aineiden hinnat ovat nousseet vuoden 2022 aikana. Inflaation kiihtyessä myös euriborkorkoja on nostettu nopeasti syksyn aikana. Nämä muutokset ovat olleet historiallisesti poikkeuksellisen korkeita. Odottamattomat markkinamuutokset tulevat näkymään Ylvan liiketoiminnassa muun muassa rakennus- ja korkokustannusten nousun kautta. Sodan jatkuminen luo yleistä epävarmuutta lähiajan talousnäkymiin ja vaikeuttaa ennustamista.

HYYn kiinteistötalouden liiketoiminnassa häiriöt näkyvät vuokramarkkinassa. Ne hidastavat potentiaalisten uusien käyttäjien päätöksentekoa ja rajoittavat näiden investointikykyä. Nämä seikat pitkittävät vuokrausprosesseja sekä kasvattavat vuokraamattomien tilojen tyhjänäoloaikoja. Lisäksi heikentynyt yleinen taloustilanne ja nousseet kustannukset aiheuttavat 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 HYYn kiinteistötalouteen ja Kiinteistö Oy Kaivokatu 12:een merkittävän hotelliprojektin takia, mutta myös HYYn kiinteistötalouden tytäryhtiö Kiinteistö Oy Helsingin Lyyraan hankkeeseen kuuluvan hotellin kautta. Hotellimarkkinan epävarmuus heijastuu etenkin vuokralaisriskeihin ja sitä kautta osin myös kiinteistöjen arvostuksiin.

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 on hallittu kohtuullisen hyvin, ja koronan aiheuttamista vaikutuksista huolimatta tilikaudella syntyi vain vähäisiä luottotappioita. Vuokralaiskanta on hajautunut, ja vuokralaisten maksutilannetta seurataan jatkuvasti.

Kiinteistöjen arvostukset ja tuottovaateet HYYn kiinteistötalouden omistamien kiinteistöjen osalta ovat olleet hienoisessa muutoksessa pääosin korkojen nousun myötä muuttuneen sijoitusmarkkinan vuoksi. Tuottovaateet ovat kääntyneet nousuun, mikä on vaikuttanut kiinteistöjen arvoon laskevasti. Kiinteistöjen arvoa ovat kuitenkin kannatelleet 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 hotelliprojektien suhteellista asemaa tulevaisuudessa. Lisäksi Helsingin ydinkeskustan sekä Hakaniemen valtina on jatkossakin keskeinen sijainti erinomaisten liikenneyhteyksien äärellä.

HYYn kiinteistötalouden lähivuosien suurimmat riskit liittyvät kiinteistöprojektien rahoitukseen, onnistumiseen aikataulullisesti ja kustannusten hallintaan; rakennusmarkkinan suhdanteisiin sekä projekteihin liittyviin vuokraus- ja vuokralaisriskeihin.

UniCafe-ravintoloiden opiskelija-asiakkaiden lounaiden kysynnässä tapahtuvia päivittäisiä ja viikoittaisia muutoksia on vaikea ennustaa. Lisäksi kokous- ja juhlapalvelumyynti on erittäin riippuvainen yleisestä taloudellisesta tilanteesta. Ravintolaliiketoiminnan lähitulevaisuuden riskit liittyvät Helsingin yliopiston linjauksiin mahdollisten ravintolakilpailutusten osalta sekä päätöksiin siitä, järjestetäänkö opetus jatkossakin hybridimuodossa, mikä vaikuttaa opiskelijoiden liikkumiseen. Lisäksi opiskelijalounaan perushinnoittelun kustannuskehityksestä riippumaton säännöstely on edelleen haaste. Opiskelijalounaan Kela-korvausta nostettiin vuoden 2023 alussa, mutta korotus jäi alhaiseksi suhteessa raaka-ainekustannusten voimakkaaseen nousuun.

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

## RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

Rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on minimoida liiketoimintaan liittyvien rahoitusriskien vaikutus konsernin tulokseen, vakavaraisuuteen ja likviditeettiin. Keskeisimmiksi rahoitusriskeiksi on tunnistettu riskit liittyen rahoitussopimusten kovenanttiehtoihin, 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 aina olla suojattuna 24 kuukauden jaksolla mitattuna koronnousuja vastaan joko koronvaihtosopimuksilla, muilla korkojohdannaisilla tai suorien kiinteiden lainojen avulla. Korkosuoja ei tehdä tuotontavoittelutarkoituksessa, ja korkosuojilla on aina tarkoitus suojata lainavastuita eli korkojohdannaisia. Suojaussopimuksia ei käytetä spekulatiivisiin tarkoituksiin.

Maksuvalmiusriskin hallinnalla ja seurannalla sekä aina ylläpidettävillä riittävillä likviditeettipuskureilla varmistetaan, 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 110 henkilöä. Vuoden lopussa henkilöstömäärä oli 129 henkilöä (2021: 136).

### Yhteenvedo Ylvan henkilöstöön liittyvistä tunnusluvuista

	2022	2021	2020
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	110	96	107
Palkat ja palkkiot, milj. euroa	3,7	2,6	3,9

## JOHTO, HALLINTO JA TILINTARKASTAJAT

Ylvan toimitusjohtajana toimi Leea Tolvas. Tilikauden aikana Ylvan johtoryhmään ovat kuuluneet:

- Leea Tolvas, Ylvan toimitusjohtaja
- Anne Immonen, ravintoloiden liiketoimintajohtaja
- Ville Vaarala, kiinteistöjohtaja
- Antti Ruuska, Chief Sustainability Officer.

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 kymmenen jäsentä, ja hallituksella oli tilikaudella kymmenen kokousta. Osallistumisprosentti hallituksen kokouksissa oli 96. Ylvan hallitukseen kuuluivat Jenni Hupli (puheenjohtaja, 31.3. asti), Mika Heikkilä (puheenjohtaja, 1.4. lähtien), Tuomas Aho (1.4. lähtien) Jaakko Hietala (asiantuntijajäsen), Mikko Järveläinen (1.4. lähtien), Sara Järvinen (31.3. asti), Timo Kalliokoski, Joel Lindqvist, Joonas Pulliainen (1.4. lähtien), Tarja Pääkkönen (asiantuntijajäsen), Sofia Rahikainen (31.3. asti), Reima Rytsölä (asiantuntijajäsen), Sameli Sivonen (31.3. asti), Erkka Valkila (asiantuntijajäsen) sekä Petri Minni (henkilökunnan edustaja).

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. Strategiatasolla Ylvan toimintaa ohjaa ylioppilaskunnan edustajiston hyväksymä omistajastrategia, jossa mm. määritellään Ylvan toiminnan keskeiset tavoitteet ja keinot tavoitteiden saavuttamiseksi. Lisäksi 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 ovat Ylvan hallituksen puheenjohtajan lisäksi 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 83.

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 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 kolme kertaa. Osallistumisprosentti sijoitusvaliokunnan kokouksissa oli 93.

HR-valiokunnan jäseninä olivat 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 kahdeksan kertaa. Osallistumisprosentti HR-valiokunnan kokouksissa oli 97.

Ylioppilaskunnan edustajiston emoyhteisölle ja yhtiökokouksen Ylva Palvelut Oy:lle ja sen konsernille vuodelle 2022 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 liiketoiminta-alueita kehitetään ja johdetaan ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla. Vastuullisuus läpäisee kaiken Ylvan työn: Ylvan missiona on tehdä vastuullista liiketoimintaa rakentamalla elävää ja kestävää kaupunkia sekä tuottamalla palveluita yliopistoyhteisölle. Ylvan yhtiöjärjestykseen on kirjattu velvoite sopeuttaa liiketoiminta Pariisin ilmastopimuksen 1,5 asteen tavoitteen mukaiseksi.

Oman toimintansa lisäksi Ylva toimii yritysaktivistina ja edistää vastuullisen liiketoiminnan kehittymistä Suomessa. Osana vaikuttamistyötään Ylva kertoo omasta toiminnastaan avoimesti ja läpinäkyvästi. Ylvan eettiset ohjeet ja liiketoimintaperiaatteet on koottu Code of Conduct -ohjeistoon. Ylvan käytössä on myös ulkopuolisen tahon ylläpitämä ilmoituskanava, jonka kautta kuka tahansa voi antaa Ylvalle palautetta tai kertoa huomaamastaan epäkohdasta anonyymisti.

Vastuullisuus on pysyvä osa Ylvan strategiaa, ja sen johtaminen on yrityksen ylimmän johdon ja hallituksen vastuulla. Vastuullisuuteen liittyvät periaatteet ja tavoitteet on kuvattu tarkemmin vastuullisuusstrategiassa, jonka Ylvan hallitus hyväksyy. Ylvan johtoryhmä arvioi vastuullisuustavoitteita ja niiden saavuttamiseen tähtäviä toimenpiteitä vähintään kerran vuodessa osana strategiatyötä sekä raportoi kestävyystavoitteiden mittareista ja niihin liittyvistä toimenpiteistä hallitukselle kolmesti vuodessa.



Vastuullisuuden näkökulmasta Ylvan liiketoiminnan merkittävimmät negatiiviset vaikutukset syntyvät rakentamisen hiilijalanjäljestä, kiinteistöjen energiankulutuksesta ja ravintoloiden käyttämien raaka-aineiden hiilipäästöistä. Liiketoiminnalla on myös sosiaalisia vaikutuksia. Yhteistyökumppaneiden ja sidosryhmien valinta, henkilöstön hyvinvointi ja rakennustyömaiden inkluusio ovat Ylvalle tärkeitä vastuullisuuden osa-alueita. Ylvan toimintaa ohjaavat YK:n kestävän kehityksen tavoitteet (SDG, Sustainable Development Goals). Asetetut kestävän kehityksen tavoitteet huomioidaan kaikilla päätöksenteon tasoilla, ja ne näkyvät käytännön päivittäisessä liiketoiminnassa. Keskeisimmät kestävyden ja vastuullisuuden tavoitteet, toiminnan hiilijalanjälki ja henkilöstön hyvinvointia kuvaava Great Place to Work (GPTW) -sertifikaatti, on viety myös osaksi henkilöstön palkitsemisperusteita.

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

Ylva on sitoutunut Pariisin ilmastopimuksen 1,5 asteen tavoitteeseen, ja konsernin strategiisiin tavoitteisiin kuuluu operatiivisen hiilineutraaliuden saavuttaminen vuoden 2025 loppuun mennessä. Hiilineutraaliustavoitteen saavuttamiseen tähtäävät toimenpiteet kirjataan vuosittain hiilibudjetiksi nimettyyn dokumenttiin.

Vuonna 2022 Ylva toteutti useita merkittäviä toimenpiteitä, jotka tähtäävät hiilineutraaliustavoitteen saavuttamiseen. Science Based Targets initiative -aloite (SBTi) hyväksyi Ylvan tiedeperusteiset ilmastotavoitteet, mikä tarkoittaa, että Ylvan päästövähennyspolku on nyt todistetusti linjassa Pariisin ilmastopimuksen kanssa. Ylvan kiinteistöliiketoiminta saavutti operatiivisen hiilineutraaliuden, kun kiinteistöt siirtyivät käyttämään päästötöntä energiaa 1.1.2022 alkaen. Lisäksi vuokraustoiminnassa otettiin käyttöön vastuullisuusliite, joka on mukana kaikissa liike- ja toimistotilojen vuokrasopimuksissa. UniCafe-ravintoloissa toteutettiin kattava hiilijalanjälkilaskenta, jossa selvitettiin kaikkien ravintoloissa myynnissä olevien opiskelija-aterioiden hiilijalanjälki raaka-ainekohtaisesti. Analyysin ansiosta ilmastoystävällisten lounaslistojen suunnittelu on jatkossa sujuvampaa ja hiilibudjetti voidaan laskea entistä tarkemmin. Pariisin ilmastopimuksen mukaiset pääruoka-, lisuke- ja juomavaihtoehdot on 7.11.2022 lähtien merkitty ravintoloissa Ilmastoalinta-merkillä, mikä auttaa ja kannustaa UniCafen asiakkaita valitsemaan ilmastoystävällisen lounasvaihtoehdon.

Vuonna 2022 Ylvan toimisto valittiin Great Place to Work -mittauksessa ensimmäistä kertaa kahdenkymmenen Suomen parhaan työpaikan joukkoon pienten yritysten sarjassa. Ylva järjesti koko henkilökunnalleen yhdenvertaisuuskoulutuksen, julisti kaikki tilansa Syrjinnästä vapaaksi alueeksi ja osallistui kolmatta kertaa Pride-tapahtumaan Helsinki Pride -yhteisön virallisena kumppanina. Lisäksi Ylva käynnisti trainee-ohjelman, jonka tarkoituksena on tarjota nuorille mahdollisuus hankkia oman alan työkokemusta. Ohjelmaan saapui lähes 200 hakemusta. Ylvan toimistolla työskenteli kesäkuukausien ajan neljä harjoittelijaa, jotka toimivat talous-, viestintä-, kiinteistö- ja vastuullisuus/ravintolatiimeissä. Ylva osallistui myös Ukrainan sodan pakolaisten tukemiseen ja tarjosi asunnot 16 Helsingin yliopistossa opiskelevalle ukrainalaisnuorelle kesän ajaksi.

Lisätietoja vastuullisuudesta on saatavilla Ylvan verkkosivuilla: [www.ylva.fi](http://www.ylva.fi).

## Ylvan kiinteistöjen kestävyteen liittyvät tunnusluvut

	2022		2021	
	Kulutus (MWh)	Päästöt (tCO <sub>2</sub> e)	Kulutus (MWh) *	Päästöt (tCO <sub>2</sub> e)
Kiinteistöjen lämmitysenergia	9 406	0	10 658	1 204 239
Kiinteistöjen jäähdytysenergia	679	0	531	0
Kiinteistöjen sähköenergia	8 700	0	8 170	0

Kulutustiedot perustuvat todellisiin laskutettuihin tietoihin. Lämmitys- ja jäähdytysenergian päästöttömyys perustuu energianmyyjältä saatuihin todistuksiin. Sähkön päästöttömyys perustuu alkuperätakuisiin.

Sähkön kulutustaso oli vuonna 2021 koronarajoitusten vuoksi poikkeuksellisen alhainen, ja se normalisoitui vuonna 2022.

## Ylvan ravintoloiden vastuullisuusmittarit

	2022	2021	2020
Kasvis- ja vegaaniannosten prosenttiosuus kaikista myydyistä aterioista	48 %	47 %	48 %
Vegaaniannosten prosenttiosuus kaikista myydyistä aterioista	40 %	42 %	35 %



## TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT JA KEHITYSNÄKYMÄT

Ylvalla on edelleen käynnissä merkittävät kiinteistöhankkeet Helsingissä Kaivopihalla (Grand Hansa) ja Hakaniemessä (Lyyra). Hakaniemen hankkeen toteuttaa Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra. Lyyra-hankkeen ensimmäinen osa, toimistorakennus, käyttöönottotarkastettiin tammikuussa 2023. Hanke jatkuu asunto- ja hotellirakennuksen osalta. Kuluvan tilikauden painopistealue on onnistua viemään kiinteistöprojektit valmiiksi markkinahaasteista huolimatta ja samalla hallita projektien aiheuttamia taloudellisia riskejä. HYYn kiinteistötalouden 205 milj. euron syndikaattirahoituspaketin sekä konserniyhtiö Helsingin Lyyra Ky:n velkasopimuksen ehtoihin liittyen käydään neuvotteluja. Arvio on, että asia saadaan ratkaistua vuoden 2023 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Kaikki HYY Kiinteistötalouden pankkilainoihin liittyvät ehdot eivät täytyneet tilinpäätöshetkellä. Lainaehtoihin liittyen pankkisyndikaatilta on saatu waiver, joka on voimassa 31.3.2023 asti.

Vuonna 2023 konsernin liikevaihdon ja operatiivisen käyttökateen ennustetaan nousevan. Kiinteistöliiketoiminnassa liikevaihdon ja käyttökateen odotetaan pysyvän vakaana ja nousevan maltillisesti. Toisaalta operatiivista kassavirtaa heikentävät kohoavat rahoituskustannukset, joiden taustalla ovat kiinteistöhankkeista johtuva velkamäärän kasvu ja euriborkorkojen nousu. Ravintolaliiketoiminnan odotetaan toipuvan poikkeusoloista, joskin liiketoimintavolyymien odotetaan jäävän hieman normaalia tasoa alhaisemmaksi. Sisäisten palveluiden kokonaisuus pysyy tasaisena. Painopistealueena on varmistaa Ylvan liiketoiminnan kannattava kasvu niin kuluvan vuoden kuin seuraavienkin vuosien aikana liiketoimintoja kehittämällä sekä sisäisten palveluiden kustannustehokkuutta ja skaalautuvuutta parantamalla.

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

## HYYN TOIMINTATALOUS

Yliopistolaissa säädetyn ylioppilaskunnan tarkoituksen toteuttamisesta aiheutuva käyttötalous eli ylioppilaskunnan toimintatalous on julkisyhteisön talousarvioon sidottua taloutta, joka ei ole kirjanpitovelvollinen kirjanpitolain perusteella. Toimintataloudesta ja sen talousarviosta, kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja tilintarkastuksesta on määrätty ylioppilaskuntaa koskevissa säännöksissä (laki, ylioppilaskunnan säännöt, taloussääntö). Toimintataloutta ja Ylvaa ei konsolidoida. Ylvan voiton-/pääomanjako tapahtuu siirtona emoyhteisön HYYn kiinteistötalouden vapaasta omasta pääomasta toimintatalouden käyttörahastoon.

Toimintatalouden toimintamenot vuonna 2022 olivat 4,0 milj. euroa (2021: 3,7 milj. euroa). Tästä 1,2 milj. euroa katettiin jäsenistöltä kerätyillä jäsenmaksuilla ja 0,2 milj. euroa omatoimisella varainhankinnalla, avustuksilla ja keräystuotoilla. Ylioppilaskunnan vuoden 2022 jäsenmaksu 46,00 euroa/jäsen oli muiden Suomen ylioppilaskuntien jäsenmaksuihin verrattuna alhaisimpien joukossa. Toimintatalouden 2,6 milj. euron alijäämä katettiin Ylvan voiton-/pääomanjaolla kartutetusta käyttörahastosta.

Toimintatalouden taseen loppusumma 31.12.2022 oli 4,0 milj. euroa, josta oman pääoman osuus oli 3,3 milj. euroa.



# Tilinpäätös

Tuloslaskelma .....	12
Tase .....	13
Rahoituslaskelma .....	14
Tilinpäätöksen liitetiedot .....	15
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet .....	15
Tuloslaskelman liitetiedot.....	16
Taseen liitetiedot.....	19
Muut liitetiedot .....	23
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoittaminen.....	24
Tilinpäätösmerkintä .....	24
Tilintarkastuskertomus .....	25
Hallintoneuvoston lausunto .....	27



## TULOSLASKELMA

Euroa	Viitenumero liitetiedoissa	1.1.-31.12.2022	%	1.1.-31.12.2021	%
<b>LIKEVAIHTO</b>	1	<b>24 926 427</b>	<b>100,0</b>	<b>19 898 739</b>	<b>100,0</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	2	946 156	3,8	1 838 067	9,2
Materiaalit ja palvelut	3	-5 857 691	23,5	-3 551 424	17,8
Henkilöstökulut	4	-4 360 935	17,5	-3 162 974	15,9
Poistot ja arvonalentumiset	5, 9, 10	-7 250 391	29,1	-7 412 301	37,3
Liiketoiminnan muut kulut	6	-6 244 190	25,1	-6 243 543	31,4
<b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>		<b>2 159 377</b>	<b>8,7</b>	<b>1 366 565</b>	<b>6,9</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	7				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		9 531	0,0	20 735	0,1
Muut korko- ja rahoitustuotot		262 840	1,1	396 208	2,0
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		-416 476	1,7	0	0,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-5 382 477	21,6	-5 297 982	26,6
Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos		-1 531 122	6,1	829 254	4,2
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-7 057 704	28,3	-4 051 785	-20,4
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN VEROJA</b>		<b>-4 898 327</b>	<b>-19,7</b>	<b>-2 685 220</b>	<b>-13,5</b>
Tuloverot	8	189 973	-0,8	129 305	-0,6
Vähemmistöosuudet		3 964	0,0	3 682	0,0
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>		<b>-4 704 390</b>	<b>-18,9</b>	<b>-2 552 234</b>	<b>-12,8</b>



**TASE**

Euroa	Viitenumero liitetiedoissa	31.12.2022	%	31.12.2021	%
<b>VASTAAVAA</b>					
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>					
Aineettomat hyödykkeet	9				
Aineettomat oikeudet		359 119		498 773	
Muut aineettomat hyödykkeet		12 032 977		10 094 951	
		12 392 095	4,0	10 593 724	4,0
Aineelliset hyödykkeet	6, 10				
Maa-alueet		49 107 344		49 587 005	
Rakennukset ja rakennelmat		96 379 863		99 263 918	
Rakennusten koneet ja laitteet		6 961 815		7 883 874	
Koneet ja kalusto		219 486		282 301	
Muut aineelliset hyödykkeet		1 182 609		1 252 074	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		115 966 433		45 103 337	
		269 817 551	88,1	203 372 508	75,9
Sijoitukset	11				
Muut osakkeet ja osuudet		624 811	0,2	12 754 970	4,8
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>282 834 458</b>	<b>92,4</b>	<b>226 721 202</b>	<b>84,6</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>					
Vaihto-omaisuus					
Valmiit tuotteet/tavarat		88 879	0,0	62 435	0,0
Lyhytaikaiset saamiset	12				
Myyntisaamiset		1 318 756		472 297	
Saamiset omistajilta		3 530		3 167	
Lainasaamiset		13 650		20 400	
Muut saamiset		5 591 476		2 382 331	
Siirtosaamiset		754 461		1 063 603	
		7 681 872	2,4	3 941 799	1,5
Rahat ja pankkisaamiset		15 743 224	5,1	37 269 114	13,9
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>23 323 385</b>	<b>7,6</b>	<b>41 273 348</b>	<b>15,4</b>
<b>VASTAAVAA</b>		<b>306 348 433</b>	<b>100,0</b>	<b>267 994 550</b>	<b>100,0</b>

Euroa	Viitenumero liitetiedoissa	31.12.2022	%	31.12.2021	%
<b>VASTATTAVAA</b>					
<b>OMA PÄÄOMA</b>	13				
Pääoma		3 000 000		3 000 000	
Vararahasto		207 484		207 484	
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		49 761 166		53 713 400	
Tilikauden voitto (tappio)		-4 704 390		-2 552 234	
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>48 264 260</b>	<b>15,8</b>	<b>54 368 650</b>	<b>20,3</b>
<b>VÄHEMMISTÖOSUUDET</b>		<b>27 053 591</b>	<b>8,8</b>	<b>21 028 917</b>	<b>7,8</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>	14				
Pitkäaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta		207 626 354		178 520 213	
Laskennalliset verovelat		230 669		420 642	
Siirtovelat		77 634		0	
		207 934 657	67,9	178 940 855	66,8
Lyhytaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta		9 313 245		508 477	
Saadut ennakot		657 950		541 062	
Ostovelat		6 870 291		5 485 130	
Velat omistajille		0		5 104	
Muut velat		2 902 402		6 114 081	
Siirtovelat		3 352 037		1 002 275	
		23 095 924	7,5	13 656 128	5,1
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>230 839 991</b>	<b>75,4</b>	<b>192 596 983</b>	<b>71,9</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		<b>306 348 433</b>	<b>100,0</b>	<b>267 994 550</b>	<b>100,0</b>



## RAHOITUSLASKELMA

Euroa	2022	2021
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>		
Liiketulos	2 159 377	1 366 565
Oikaisut liiketulokseen:		
Suunnitelman mukaiset poistot	7 250 391	7 412 301
Muut oikaisut	-2 095	3 904
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaiset saamiset, lisäys/vähennys (-/+)	-3 845 715	-1 848 399
Vaihto-omaisuus, lisäys/vähennys (-/+)	-26 444	25 352
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys/vähennys (+/-)	-6 287 940	-3 865 163
Maksetut korot ja maksut	-4 837 225	-6 444 242
Saadut rahoitustuotot	208 919	327 063
Maksetut verot	96 750	-132 496
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>	<b>-5 283 982</b>	<b>-3 155 115</b>
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-64 010 789	-26 530 859
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	2 800	0
Pitkäaikaiset sijoitukset (sijoitussalkku)	10 503 710	-1 415 695
Sijoitussalkun osingot ja palkkionpalautukset	60 829	88 967
Sijoitussalkun luovutusvoitot ja -tappiot	-415 641	1 326 728
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>	<b>-53 859 090</b>	<b>-26 530 859</b>

Euroa	2022	2021
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>		
Lyhytaikaisten lainojen nosto (+) / takaisinmaksu (-)	-5 000 000	-65 097 056
Pitkäaikaisten lainojen nosto (+)	38 497 020	170 656 968
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu (-)	-508 477	-100 546 287
Maksettu voiton-/pääomanjako	-1 400 000	-2 800 000
Sijoitus omaan pääomaan	6 028 638	19 858 275
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>	<b>37 617 181</b>	<b>22 071 900</b>
Rahavarojen muutos	-21 525 891	-7 614 074
<b>RAHAVARAT 1.1.</b>	<b>37 269 114</b>	<b>44 883 188</b>
<b>RAHAVARAT 31.12.</b>	<b>15 743 224</b>	<b>37 269 114</b>



## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Ylva-konsernin emoyhteisö on HYYn kiinteistötalous (kotipaikka Helsinki).

HYYn kiinteistötalous omistaa 57,2 prosenttia Helsingin Lyyra Ky:stä, joka on alakonsernin emoyhtiö (kotipaikka Helsinki).

Helsingin Lyyra Ky:n alakonsernitilinpäätös 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 vaikutusaikanaan.

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 käyttö-

korvauksista 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 kirjanpitotapaan kuuluvaa olennaisuuden periaatetta noudattaen on vähäiset aineelliset hyödykkeet, mm. matkapuhelimet ja ne tietokoneet, joiden arvioitu taloudellinen pitoaika on alle kolme vuotta, kirjattu suoraan vuosikuluksi. Maa-alueista ei ole tehty poistoja.

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin sisältyy vuokrattujen tilojen kunnostuskuluja, jotka vuokrasopimusneuvottelutilanteessa on sovittu vuokranantajan suoritettavaksi ja joiden vaikutus on huomioitu vuokran suuruuden määrittelyssä. Näiden poistoaika on pääsääntöisesti vuokrasopimuksen mukainen vuokra-ajan pituus.

Kiinteistö Oy Lyyran investointiprojektiin ja Grand Hansa -hankkeeseen liittyvät korot ja muut rahoituskulut on kirjattu keskeneräisiin 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 vuokrauden jälkeiseltä ajalta vuokrana on käytetty arvioitsijan arvioimaa markkinavuokratasoa.

Potentialinen bruttovuokratuotto on saatu laskemalla yhteen vuokrasopimusten mukainen tuotto ja tyhjiä tilojen markkinavuokrilla laskettu tuottopotentiali. 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 peruskorjaustyypisten 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 markkina-arvoonsa. Sijoitussalkku realisoitiin joulukuussa 2022. 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 konserni-tilinpäätöksessä tilikauden veroissa. Tilinpäätössiirtojen kertymä on konsernitaseessa jaettu verovelaksi ja vapaaksi omaksi pääomaksi.

## TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

### 1. Liikevaihdon jakauma

Euroa	2022	2021
Toimialoittain		
Kiinteistöt	15 600 895	16 005 309
Ravintolat	9 325 532	3 893 430
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>24 926 427</b>	<b>19 898 739</b>
Markkina-alueittain		
Suomi	24 926 427	19 898 739

### 2. Liiketoiminnan muut tuotot

Euroa	2022	2021
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	2 095	0
Vakuutuskorvaukset ja avustukset	944 061	1 800 000
Muut	0	38 067
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>946 156</b>	<b>1 838 067</b>

### 3. Materiaalit ja palvelut

Euroa	2022	2021
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	3 685 354	1 696 752
Ulkopuoliset palvelut	2 172 337	1 854 671
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>5 857 691</b>	<b>3 551 424</b>



#### 4. Henkilöstö ja toimielinten jäsenet

Euroa	2022	2021
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	3 658 393	2 637 527
Eläkekulut	600 065	417 069
Muut henkilöstökulut	102 477	108 378
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>4 360 935</b>	<b>3 162 974</b>
Johdon palkat ja palkkiot		
Ylvan toimitusjohtaja luontoisetuineen	216 400	196 200
Ylvan hallituksen jäsenet	97 700	100 450
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>314 100</b>	<b>296 650</b>

Ylvan toimitusjohtajalla on irtisanomistilanteessa oikeus 6 kuukauden palkkaa vastaavaan korvaukseen.

Ylvan toimitusjohtaja, johtoryhmä ja henkilökunta ovat hallituksen vahvistamien kriteerien perusteella Ylvan hallituksen hyväksymän lyhyen aikavälin (kalenterivuosi) tulospalkkiojärjestelmän piirissä. Käytössä on myös pitkän aikavälin (kolmen vuoden mittausjaksoissa) tulospalkkiojärjestelmä, jonka piirissä ovat toimitusjohtaja ja kiinteistöprojektien avainhenkilöt.

#### Johdon eläkesitoumukset

Johdon osalta ei ole eläkesitoumuksia.

#### Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana

	2022	2021
Henkilöstö	110	96

#### 5. Poistot ja arvonalentumiset

Euroa	2022	2021
<b>POISTOT KÄYTTÖOMAISUUSLAJEITTAIN</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	139 654	143 040
Muut aineettomat hyödykkeet	2 609 138	2 332 910
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	3 277 513	3 781 663
Rakennusten koneet ja laitteet	985 722	873 660
Koneet ja kalusto	168 899	211 563
Muut aineelliset hyödykkeet	69 465	69 465
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>7 250 391</b>	<b>7 412 301</b>

#### 6. Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut

Euroa	2022	2021
Tilintarkastus	35 278	33 127
Veroneuvonta	10 420	4 519
Muut palvelut	13 258	7 529
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>58 956</b>	<b>45 175</b>

## 7. Rahoitustuotot ja -kulut

Euroa	2022	2021
Osinkotuotot		
Muilta	9 531	20 735
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Sijoitusarvopapereiden myyntivoitot	11 514	105 375
Muut		
Muilta	251 325	290 832
Yhteensä	262 840	396 208
Rahoitustuotot yhteensä	272 371	416 942
Arvonlentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		
Osakkeiden arvonalentumiset	-416 476	0
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Sijoitusarvopapereiden myyntitappiot	-106 006	-35 538
Muut		
Muille	-5 276 471	-5 262 444
Yhteensä	-5 382 477	-5 297 982
Rahoituskulut yhteensä	-5 382 477	-5 297 982
Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos	-1 531 122	829 254
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>-7 057 704</b>	<b>-4 051 785</b>

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

## 8. Välittömät verot

Euroa	2022	2021
Laskennallisen verovelan muutos		
Tilinpäätössiirroista johtuva	-189 973	-129 305
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>-189 973</b>	<b>-129 305</b>



## TASEEN LIITETIEDOT

### 9. Aineettomat hyödykkeet

Euroa	2022	2021
<b>AINEETTOMAT OIKEUDET</b>		
Hankintameno 1.1.	1 334 502	1 306 531
Lisäykset	0	27 971
Hankintameno 31.12.	1 334 502	1 334 502
Kertyneet poistot 1.1.	-835 729	-692 690
Tilikauden poisto	-139 654	-143 040
Kertyneet poistot 31.12.	-975 384	-835 729
Kirjanpitoarvo 31.12.	359 119	498 773
<b>MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET</b>		
Hankintameno 1.1.	33 260 466	30 737 404
Lisäykset	47 780	105 000
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	4 499 384	2 418 063
Hankintameno 31.12.	37 807 630	33 260 466
Kertyneet poistot 1.1.	-23 165 516	-20 832 606
Tilikauden poisto	-2 609 138	-2 332 910
Kertyneet poistot 31.12.	-25 774 654	-23 165 516
Kirjanpitoarvo 31.12.	12 032 977	10 094 951
<b>ENNAKKOMAKSUT</b>		
Hankintameno 1.1.	0	0
Lisäykset	0	29 940
Siirrot omaisuuserien välillä	0	-29 940
Hankintameno 31.12.	0	0

### 10. Aineelliset hyödykkeet

Euroa	2022	2021
<b>MAA-ALUEET</b>		
Hankintameno 1.1.	49 587 005	48 428 843
Lisäykset	0	714 533
Vähennykset	-683 181	-1
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	203 520	443 630
Hankintameno 31.12.	49 107 344	49 587 005
Kirjanpitoarvo 31.12.	49 107 344	49 587 005
<b>RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT</b>		
Hankintameno 1.1.	162 780 964	149 767 021
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	393 458	13 013 944
Hankintameno 31.12.	163 174 422	162 780 964
Kertyneet poistot 1.1.	-63 517 046	-59 735 383
Tilikauden poisto	-3 277 513	-3 781 663
Kertyneet poistot 31.12.	-66 794 559	-63 517 046
Kirjanpitoarvo 31.12.	96 379 863	99 263 918
<b>RAKENNUSTEN KONEET JA LAITTEET</b>		
Hankintameno 1.1.	20 694 797	16 390 110
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	63 663	4 304 687
Hankintameno 31.12.	20 758 460	20 694 797
Kertyneet poistot 1.1.	-12 810 923	-11 937 263
Tilikauden poisto	-985 722	-873 660
Kertyneet poistot 31.12.	-13 796 645	-12 810 923
Kirjanpitoarvo 31.12.	6 961 815	7 883 874

Euroa	2022	2021
<b>KONEET JA KALUSTO</b>		
Hankintameno 1.1.	2 262 151	2 257 664
Lisäykset	87 890	4 487
Vähennykset	-12 685	0
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	18 900	0
Hankintameno 31.12.	2 356 256	2 262 151
Kertyneet poistot 1.1.	-1 979 851	-1 768 288
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	11 980	0
Tilikauden poisto	-168 899	-211 563
Kertyneet poistot 31.12.	-2 136 770	-1 979 851
Kirjanpitoarvo 31.12.	219 486	282 301
<b>MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>		
Hankintameno 1.1. ja 31.12.	2 117 320	2 117 320
Kertyneet poistot 1.1.	-865 246	-795 781
Tilikauden poisto	-69 465	-69 465
Kertyneet poistot 31.12.	-934 711	-865 246
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 182 609	1 252 074
<b>ENNAKKOMAKSUT JA KESKENERÄISET HANKINNAT</b>		
Hankintameno 1.1.	45 103 337	32 854 087
Lisäykset	76 042 021	32 433 478
Siirrot omaisuuserien välillä	-5 178 925	-20 180 323
Siirrot kuluksi	0	-3 904
Hankintameno 31.12.	115 966 433	45 103 337
Kirjanpitoarvo 31.12.	115 966 433	45 103 337

## Kiinteistöjen markkina-arvot<sup>1</sup>

Euroa	2022	2021
<b>MARKKINA-ARVOT</b>		
<b>Keskustakiinteistöt</b>	314 500 000	322 800 000
Mannerheimintie 3-5, Kaivokatu 10, Aleksanterinkatu 23 Tontin pinta-ala 11 618 m <sup>2</sup> Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 44 421 m <sup>2</sup>		
<b>Leppäsuon kiinteistöt</b>	48 800 000	53 100 000
Leppäsuonkatu 9, Hietaniemenkatu 14 Tontin pinta-ala 7 076 m <sup>2</sup> Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 13 828 m <sup>2</sup>		
<b>Domus Gaudium</b>	8 300 000	8 300 000
Tilojen omistus: HYYn kiinteistötalous 60 % ja Helsingin kauppakorkeakoulun tukisäätiö 40 % Mechelininkatu 3 C Tontin pinta-ala 1 901 m <sup>2</sup> Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 3 241 m <sup>2</sup>		
<b>MARKKINA-ARVOT YHTEENSÄ</b>	<b>371 600 000</b>	<b>384 200 000</b>
<b>VASTAAVAT KIRJANPITOARVOT YHTEENSÄ</b>	<b>133 610 721</b>	<b>137 173 110</b>
<b>MARKKINA- JA KIRJANPITOARVOJEN EROTUS</b>	<b>237 989 279</b>	<b>247 026 890</b>

<sup>1</sup> Markkina-arvot on ilmoitettu siltä osin, kuin 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 83 204 505 euroa.



## 11. Sijoitukset

Euroa	2022	2021
<b>MUUT OSAKKEET JA OSUUDET</b>		
Hankintameno 1.1.	11 708 135	10 292 440
Lisäykset	2 846 006	4 009 837
Vähennykset	-13 505 164	-2 594 142
Hankintameno 31.12.	1 048 977	11 708 135
Kertyneet arvonmuutokset 1.1.	1 046 835	1 474 472
Vähennykset	476 597	-1 256 891
Tilikauden arvonmuutokset	-1 947 598	829 254
Kertyneet arvonmuutokset 31.12.	-424 165	1 046 835
Kirjanpitoarvo 31.12.	624 811	12 754 970
	Konsernin omistusosuus-%	Emoyhteisön omistusosuus-%
<b>KONSERNIYHTIÖT</b>		
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	60,7	60,7
Helsingin Lyyra GP Oy	100,0	100,0
Helsingin Lyyra Ky	57,2	57,2

## 12. Saamiset

Euroa	2022	2021
<b>LYHYTAIKAISET SAAMISET</b>		
Saamiset omistajilta		
Myyntisaamiset	3 530	3 167
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Henkilöstöön liittyvät	33 503	39 142
Muut	720 958	1 024 461
	754 461	1 063 603
Laskennalliset verosaamiset		
Vahvistetuista tappioista	238 896	322 855
Hyllypoistoista	37 881	38 639
	276 777	361 494

Laskennallisia verosaamisia ei ole kirjattu.

### 13. Oma pääoma

Euroa	2022	2021
<b>SIDOTTU OMA PÄÄOMA</b>		
Pääoma 1.1. ja 31.12.	3 000 000	3 000 000
Vararahasto 1.1. ja 31.12.	207 484	207 484
Sidottu oma pääoma yhteensä	3 207 484	3 207 484
<b>VAPAA OMA PÄÄOMA</b>		
Voitto (tappio) edellisiltä tilikausilta 1.1.	51 161 166	56 513 400
Voiton-/pääomanjako	-1 400 000	-2 800 000
Voitto (tappio) edellisiltä tilikausilta 31.12.	49 761 166	53 713 400
Tilikauden voitto (tappio)	-4 704 390	-2 552 234
Vapaa oma pääoma yhteensä	45 056 776	51 161 166
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>48 264 260</b>	<b>54 368 650</b>

### 14. Vieras pääoma

Euroa	2022	2021
<b>KOROLLINEN VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	207 626 354	178 520 213
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	9 313 245	508 477
Yritystodistukset	0	5 000 000
	9 313 245	5 508 477
Korollinen vieras pääoma yhteensä	216 939 599	184 028 690
<b>PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>		
Laskennalliset verovelat		
Tilinpäätössiirroista	230 669	420 642
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	16 422 232	0
<b>LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>		
Velat omistajille		
Muut velat	0	5 104
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Henkilöstöön liittyvät	738 052	886 868
Korot	271 185	43 860
Verot	526 967	0
Muut	1 815 832	71 547
	<b>3 352 037</b>	<b>1 002 275</b>



## MUUT LIITETIEDOT

### Lähipiiriliiketoimet

Lähipiirin kanssa ei ole ollut poikkeuksellisia liiketoimia.

### Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut

Euroa	2022	2021
<b>VELAT, JOIDEN VAKUUDEKSI ANNETTU KIINTEISTÖKIINNITYKSIÄ JA PANTTEJA</b>		
Rahalaitoslainat	216 939 599	179 028 690
Rahalaitoslainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset	368 500 000	284 000 000
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantatut pankkitilit	10 441 435	15 206 044
Korkosuojausten vakuudeksi pantatut pankkitilit	462 072	1 132 449
Pantattujen korkosuojausten saatavien käypä arvo	10 351 478	143 966
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantatut vuokrasaatavat	1 090 923	455 508
<b>MUUT ANNETUT VAKUUDET</b>		
Annetut kiinteistökiinnitykset	2 025 051	2 025 051
<b>TAKAUKSET</b>		
Muiden puolesta annetut		
Rahalaitoslainalle	97 733	100 000

Euroa	2022	2021
<b>VUOKRAVASTUUT</b>		
Vuokrasopimuksista maksamatta olevat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	613 596	521 624
Myöhemmin maksettavat	50 087	82 265
	<b>663 683</b>	<b>603 889</b>
<b>Arvonlisäveron palautusvastuu</b>		
Kiinteistöinvestointien alv-palautusvastuu	28 611 474	14 819 952
<b>JOHDANNAISET</b>		
Sähkötermiinit		
Käypä arvo	553 174	327 947
Sähkötermiineillä on suojattu vuotuista sähkönkäyttöä hankinnan keskitehoa vastaan. Fyysinen sähkö hankitaan tuntiperusteisella 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 prosenttia. Vuoden 2022 lopun nimellisarvoon, käypään arvoon ja suojausasteeseen sisältyy nimellisarvoltaan 55,5 milj. euron suojaussopimus, joka astuu voimaan vuonna 2023. Koronvaihtosopimukset erään-tyvät vuosina 2023, 2026 ja 2027.		
<b>MUUT VASTUUT</b>		
Kaikki HYY Kiinteistötalouden pankkilainoihin liittyvät ehdot eivät täyttyneet tilinpäätöshetkellä. Lainaehdoin liittyen on pankkisyndikaatilta saatu waiver, joka on voimassa 31.3.2023 asti. HYYn kiinteistötalouden 205 milj. euron syndikaattirahoituspaketin sekä konserniyhtiö Helsingin Lyyra Ky:n velkasopimuksen ehtoihin liittyen käydään neuvotteluja. Arvio on, että asia saadaan ratkaistua vuoden 2023 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana.		

## TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITTAMINEN

Helsingissä 8. päivänä maaliskuuta 2023

Mika Heikkilä  
puheenjohtaja

Tuomas Aho

Jaakko Hietala

Mikko Järveläinen

Timo Kalliokoski

Joel Lindqvist

Joonas Pulliainen

Tarja Pääkkönen

Reima Rytölä

Erkka Valkila

Leea Tolvas  
toimitusjohtaja

## TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä

KPMG Oy Ab

Roland Pettersson  
KHT



## TILINTARKASTUSKERTOMUS

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan edustajistolle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Ylvan konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2022. 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 lakisääteiset 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 lausuntonne 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 lakisääteiset 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 lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olenainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnitella ja suorittaa näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olenainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olenainen 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 olenaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aiheutta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olenaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. 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 ta-pahtumia 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 toimintakertomuk-sen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä teh-dessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti vir-heellistä. 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 mukaises-ti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennai-nen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoita-vaa.

Helsingissä 22. maaliskuuta 2023  
KPMG OY AB

Roland Pettersson  
KHT



## HALLINTONEUVOSTON LAUSUNTO

Hallintoneuvosto on tutustunut Ylvan tilinpäätöksiin (konsernitilinpäätös, jossa emoyhteisöön HYYn kiinteistöalouteen 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 2022 sekä tilintarkastuskertomuksiin, eikä ole havainnut niissä seikkoja, jotka antaisivat aihetta huomautuksiin.

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

Helsingissä 22. maaliskuuta 2023

Hallintoneuvoston puolesta

Christoffer Aminoff  
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

Dokumentet inneholder 29 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 29 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 29 sider før denne side

Detta dokument innehåller 29 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