



HELSINGIN YLIOPISTON YLIOPPILASKUNTA KIINTEISTÖTALOUS

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2023

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

Toimintakertomus

HYYn kiinteistötalous harjoittaa kiinteistösijoitustoimintaa ja arvopaperisijoitustoimintaa. Toimintaa harjoitetaan markkinointimellä 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) ja Tuusulan rantatiellä.

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 56,0 prosenttia Helsingin Lyyra Ky:stä, joka omistaa 100 prosenttia Kiinteistö Oy Uusi Lyyrasta. 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 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 Uusi Lyyran rakennustyöt etenivät suunnitellusti. Tilikauden aikana on tehnyt alaskirjaus Helsingin Lyyra Ky:n sijoitukseen perustuen kiinteistöarvioon. Lyyra hankkeen arvo on laskenut mm. tuottovaatimuksen nousun myötä

Kiinteistöjen keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste oli vuoden aikana 86,4 % (2022: 84,0 %).

Yhteisöllä on vähäisiä venture-sijoituksia. Venture-sijoitukset koostuvat omistuksesta ResQ Club Oy -yhtiössä.

Liikevaihto ja tulos

HYYn kiinteistötalouden vuokraustoiminnan liikevaihto vuonna 2023 oli 16,4 milj. euroa (2022: 15,4 milj. euroa), kasvua edelliseen vuoteen verrattuna 6 %.

Vuokraustoiminnan liikevoitto oli 3,9 milj. euroa (2022: 2,8 milj. euroa).

Liikevaihdon ja liikevoiton kasvuun ovat merkittävimmin vaikuttaneet tilikauden aikana vahvistuneet tilavuokratuotot, erityisesti liiketiloista.

Vuokraustoiminnan nettorahoituskulut olivat 8,9 milj. euroa.

Yhteenveto vuokraustoiminnan taloudellisista tunnusluvuista:

Vuosi	2023	2022	2021
Vuokraustoiminnan liikevaihto, milj. €	16,4	15,4	15,9
Vuokraustoiminnan liikevoitto, milj. €	3,9	2,8	3,2
Vuokraustoiminnan liikevoitto/liikevaihto, %	23,7	18,5	20,4
Vuokraustoiminnan oman pääoman tuotto, %	-26,6	-8,9	-6,8
Vuokraustoiminnan omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin, %	3,7	10,7	13,8

Yllä olevassa taulukossa oman pääoman tuottoprosentti on esitetty ilman kiinteistöistä v. 2023 saatua myyntivoittoa sekä Lyyra KY:n arvon alaskirjausta. Yllä olevat luvut on laskettu tasearvoista eivätkä ne huomioi kiinteistöjen markkina-arvoja.

Rahoitus

Liiketoiminnan rahavirta oli -2,1 milj. euroa alijäämäinen (2022: 1,3 milj. euroa ylijäämäinen). Investointien rahavirta oli -12,0 milj. euroa alijäämäinen (2022: -8,8 milj. euroa alijäämäinen). Rahoituksen rahavirta oli 20,6 milj. euroa ylijäämäinen (2022: -16,2 milj. euroa alijäämäinen). Pääomanjakoa ei maksettu tilikaudella 2023 (2022: 1,4 milj. euroa) ylioppilaskunnan toimintatalouden käyttörahastoon.

Investoinnit

HYYn kiinteistötalouden bruttoinvestoinnit olivat 23,3 milj. euroa (2022: 18,4 milj. euroa). Suurimmat investointikohteet olivat keskustan hotelliprojektin edistäminen ja ylioppilaskunnan käyttämän A-portaan esteetön hissi.

Riskit ja epävarmuustekijät

Yleinen heikko taloustilanne vaikutti 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.

Kiinteistötalouden vuokra-asiakasriski on hieman kohonnut yleisen heikon taloustilanteen johdosta. Helsingin keskustan hotelliprojektin myötä vuokratassavirrasta selkeästi aikaisempaa suurempi osuus saadaan yhdeltä vuokralaiselta ja matkailualan toipuessa koronasta ja sodan aiheuttamista matkustusrajoituksista, on ko. toimialalla yhä epävarmuuksia. Muuten vuokralaisriskit ovat kohtuullisen hyvin hallittu hajautetulla,

eri toimialoja edustavalla vuokralaismixillä. 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.

Lähi vuosien 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-ohjesääntöön mukaan HYYn kiinteistötaloudella on osana Ylvan hallintoa kiinteistöhallitus, jonka puheenjohtajan valitsee ylioppilaskunnan hallitus.

Ylioppilaskunnan hallituksen vuosittaisella toimivaltuuspäätöksellä määritellään Ylvan hallituksena toimivan kiinteistöhallituksen päätösvaltuudet. Ylvan hallituksessa oli 10 jäsentä, ja hallituksella oli tilikaudella yksitoista kokousta. Osallistumisprosentti hallituksen kokouksissa oli 92.

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

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

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

Tarkastusvaliokunnan jäseninä 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 saattaa kiinteistöprojektit hallitusti valmiiksi ja samalla hallita tarkoituksenmukaisesti projektien aiheuttamia taloudellisia riskejä. Molempiin hankkeisiin on jouduttu tekemään lisäinvestointipäätökset helmikuussa 2024.

235 milj. euron syndikaattirahoituspaketin ehtoihin liittyen on käyty neuvotteluja alkuvuonna 2024 ja asia on saatu ratkaistua helmikuussa 2024. Kaikki HYYn

kiinteistötalouden pankkilainoihin liittyvät ehdot eivät täytyneet tilinpäätöshetkellä.
Lainaehtoihin liittyen pankkisyndikaatilta on saatu waiver rahoituksen jatkumisesta.

Tilinpäätös

Tuloslaskelma

	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Liikevaihto	16 352 715,74	15 413 800,43
Liiketoiminnan muut tuotot	6 391 604,09	2 095,28
Kiinteistön hoitokulut		
Hallinto	-1 225 300,49	-1 100 854,45
Käyttö ja huolto	-935 055,31	-794 081,59
Ulko- ja yhteisalueiden hoito ja siivous	-715 182,91	-738 861,20
Lämmitys	-691 021,51	-607 638,21
Vesi ja jätevesi	-186 974,88	-88 783,67
Sähkö	-732 157,36	-680 917,55
Jätehuolto	-68 602,60	-92 156,22
Vahinkovakuutukset	-52 457,42	-58 964,16
Vuokrat ja hoitovastikkeet	-1 426 942,70	-1 301 667,56
Kiinteistöverot	-832 023,08	-754 217,83
Muut kulut	-1 327 515,99	-1 406 881,09
Kiinteistön hoitokulut	-8 193 234,25	-7 625 023,53
Käyttökate	14 551 085,58	7 790 872,18
Poistot ja arvonalentumiset		
Muista pitkävaikutteisista menoista	-2 278 655,82	-2 375 936,90
Rakennuksista ja rakennelmista	-1 672 240,14	-1 657 926,48
Koneista ja kalustosta	-876 828,48	-975 422,36
Osuuksista saman konsernin yrityksissä	-17 476 618,67	0,00
Poistot ja arvonalentumiset	-22 304 343,11	-5 009 285,74
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-7 753 257,53	2 781 586,44
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot	0,00	9 531,48
Korkotuotot	338 453,24	24 708,47
Muut rahoitustuotot	0,00	53 921,11
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00	-416 475,93
Korkokulut	-7 501 200,96	-4 694 690,83
Pääomavastikkeet	-559 143,42	-295 435,01
Muut rahoituskulut	-1 223 742,72	-591 250,80
Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos	0,00	-1 531 121,91
Rahoitustuotot ja -kulut	-8 945 633,86	-7 440 813,42
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-16 698 891,39	-4 659 226,98
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	-894 485,63	-790 830,09
Tilinpäätössiirrot	-894 485,63	-790 830,09
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-17 593 377,02	-5 450 057,07

Tase

	31.12.2023	31.12.2022
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	7 232 795,81	10 221 948,50
Aineettomat hyödykkeet	7 232 795,81	10 221 948,50
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	1 461 203,96	1 489 387,42
Rakennukset ja rakennelmat	40 529 411,77	43 276 101,44
Rakennusten koneet ja laitteet	8 046 645,42	6 518 569,02
Koneet ja kalusto	232 712,03	82 112,73
Muut aineelliset hyödykkeet	140 637,63	140 637,63
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	45 764 644,79	25 558 729,00
Aineelliset hyödykkeet	96 175 255,60	77 065 537,24
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	100 659 003,02	116 953 499,23
Muut osakkeet ja osuudet	624 474,69	624 474,69
Sijoitukset	101 283 477,71	117 577 973,92
Pysyvät vastaavat	204 691 529,12	204 865 459,66
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Lainasaamiset	64 733 801,04	41 950 000,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	64 733 801,04	41 950 000,00
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	2 022 287,11	1 122 131,20
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	3 580,68	8 092,10
Saamiset omistusyhteisyrittäjiltä	7 547,83	0,00
Muut saamiset	4 353 187,80	3 339 307,20
Siirtosaamiset	496 369,94	685 449,15
Lyhytaikaiset saamiset	6 882 973,36	5 154 979,65
Saamiset yhteensä	71 616 774,40	47 104 979,65
Rahat ja pankkisaamiset	12 159 945,17	5 691 496,98
Vaihtuvat vastaavat	83 776 719,57	52 796 476,63
VASTAAVAA	288 468 248,69	257 661 936,29

Tase

	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	3 000 000,00	3 000 000,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	47 725 191,52	53 175 248,59
Tilikauden voitto (tappio)	-17 593 377,02	-5 450 057,07
Oma pääoma	33 131 814,50	50 725 191,52
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Poistoero	3 314 499,15	2 420 013,52
Tilinpäätössiirtojen kertymä	3 314 499,15	2 420 013,52
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	226 659 350,69	183 404 121,58
Pitkäaikainen vieras pääoma	226 659 350,69	183 404 121,58
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 537 500,00	1 450 000,00
Saadut ennakot	550 188,62	655 461,01
Ostovelat	462 991,87	465 252,10
Velat saman konsernin yrityksille	21 776 120,57	17 520 520,82
Muut velat	200 933,56	130 017,63
Siirtovelat	834 849,73	891 358,11
Lyhytaikainen vieras pääoma	25 362 584,35	21 112 609,67
Vieras pääoma	252 021 935,04	204 516 731,25
VASTATTAVAA	288 468 248,69	257 661 936,29

Rahoituslaskelma

	2023	2022
Liiketoiminnan rahavirta		
Liiketulos	-7 753 258	2 781 586
Oikaisut liiketulokseen:		
Suunnitelman mukaiset poistot	4 827 724	5 009 286
Muut oikaisut	11 628 324	-2 095
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaiset saamiset, lisäys /vähennys (-/+)	-1 734 101	-2 244 280
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys /vähennys (+/-)	-607 304	857 916
Maksetut korot ja maksut	-8 782 476	-5 263 450
Saadut korkotuotot	338 453	24 708
Maksetut verot	0	96 750
Liiketoiminnan rahavirta	-2 082 637	1 260 422
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-19 056 790	-8 591 006
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	8 224 962	2 800
Pitkäaik. sijoitukset (sijoitussalkku ja venture-sijoitukset)	0	10 503 542
Sijoitussalkun osingot ja palkkionpalautukset	6 107	60 829
Sijoitussalkun luovutusvoitot/-tappiot	0	-415 641
Tytäryhtiösijoitukset	-1 182 122	-10 388 406
Investointien rahavirta	-12 007 842	-8 827 882
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen lisäys /vähennys (+/-)	0	-5 000 000
Pitkäaikaisten lainojen lisäys /vähennys (+/-)	43 342 729	14 197 153
Pitkäaikaisten saamisten lisäys /vähennys (-/+)	-22 783 801	-23 950 000
Maksettu voitonjako /pääomanjako	0	-1 400 000
Osakepääoman korotus		
Muut		
Rahoituksen rahavirta	20 558 928	-16 152 847
Rahavarojen muutos	6 468 448	-23 720 306
Rahavarat 1.1.	5 691 497	29 411 803
Rahavarat 31.12.	12 159 945	5 691 497

Liitetiedot

HYYN KIINTEISTÖTALOUDENTILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

HYYn kiinteistötalous, kotipaikka Helsinki, on Ylvan emoyhteisö.

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

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

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

Laskentaperiaatteet

Sähkötermiinejä ja pitkäaikaisten lainojen koronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu käypään arvoon taseessa. Käyvät arvot esitetään liitetiedoissa. Sähkötermiinien realisoitua suojausvaikutus kirjataan tulosvaikutteisesti oikaisemaan sähköstä aiheutuneita kuluja. Koronvaihtosopimuksiin perustuvat korot on kirjattu tuloslaskelmaan suoriteperiaatteen mukaisesti.

Arvostusperiaatteet

Pysyvät vastaavat ja poistot

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoin hyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:

Muut pitkävaikutteiset menot	3 - 30	vuotta
Rakennukset	30 - 40	vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	5 - 20	vuotta
Koneet ja kalusto	3 - 5	vuotta

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin sisältyy vuokrattujen tilojen kunnostuskuluista, jotka vuokrasopimusneuvottelutilanteessa on sovittu vuokranantajan suoritettavaksi ja joiden vaikutus on huomioitu vuokran suuruuden määrittelyssä. Näiden poisto aika on pääsääntöisesti vuokrasopimuksen mukainen vuokra-ajan pituus. Investointiprojektiin liittyvät rakennusaikaiset korot ja muut rahoituskulut on kirjattu keskeneräisiin hankintoihin ja aktivoidaan rakennusten hankintamenoon kun rakennukset valmistuvat

HYYNKIINTEISTÖTALOUDENTILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Tuloslaskelman liitetiedot

	2023	2022
Liiketoiminnan muut tuotot		
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	5 848 295	2 095

Käyttöomaisuuden myyntivoittoihin sisältyy tuotto kiinteistön mynnistä Leppäsuolla

Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut

Tilintarkastus	34 591	10 439
Veroneuvonta	0	9 048
Muut palvelut	104 510	0
	<u>139 101</u>	<u>19 487</u>

Rahoitustuotot ja -kulut

Osinkotuotot		
Muilta	0	9 531
	<u>0</u>	<u>9 531</u>

Muut korko- ja rahoitustuotot

Sijoitusarvopapereiden myyntivoitot	0	11 514
Muut		
Muilta	338 453	67 115
Yhteensä	<u>338 453</u>	<u>67 115</u>

Korko- ja muut rahoitustuotot yhteensä 338 453 88 161

Arvonlentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista

0 -416 476

Korkokulut, pääomavastikkeet ja muut rahoituskulut

Sijoitusarvopapereiden myyntitappiot	0	-106 006
Muut		
Saman konsernin yrityksille	-559 143	-295 435
Muille	-8 724 944	-5 179 935
	<u>-9 284 087</u>	<u>-5 475 370</u>

Korko- ja muut rahoituskulut yhteensä -9 284 087 -5 997 853

Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos 0 -1 531 122

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä -8 945 634 -7 440 813

HYYNKIINTEISTÖTALOUDENTILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Taseen liitetiedot

2023 2022

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineettomat hyödykkeet

Muut aineettomat hyödykkeet

Hankintameno 1.1.	34 925 810	32 011 076
Lisäykset	0	47 780
Vähennykset	-1 857 667	0
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	563 654	2 866 953
Hankintameno 31.12.	33 631 797	34 925 810
Kertyneet poistot 1.1.	-24 703 861	-22 327 924
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	583 516	0
Tilikauden poisto	-2 278 656	-2 375 937
Kertyneet poistot 31.12.	-26 399 001	-24 703 861
Kirjanpitoarvo 31.12.	7 232 796	10 221 949

Aineelliset hyödykkeet

Ma-alueet

Hankintameno 1.1.	1 489 387	1 285 867
Vähennykset	-28 183	0
Siirrot erien välillä	0	203 520
Hankintameno 31.12.	1 461 204	1 489 387
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 461 204	1 489 387

Rakennukset

Hankintameno 1.1.	87 725 886	87 332 429
Vähennykset	-3 950 715	0
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	0	393 458
Hankintameno 31.12.	83 775 171	87 725 886
Kertyneet poistot 1.1.	-44 449 785	-42 791 858
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	2 876 265	0
Tilikauden poisto	-1 672 240	-1 657 926
Kertyneet poistot 31.12.	-43 245 760	-44 449 785
Kirjanpitoarvo 31.12.	40 529 412	43 276 101

Taseen liitetiedot	2023	2022
Rakennusten koneet ja laitteet		
Hankintameno 1.1.	16 991 485	16 927 822
Vähennykset	-40 000	0
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	<u>2 377 267</u>	<u>63 663</u>
Hankintameno 31.12.	19 328 752	16 991 485
Kertyneet poistot 1.1.	-10 472 916	-9 570 014
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	32 889	0
Tilikauden poisto	<u>-842 080</u>	<u>-902 902</u>
Kertyneet poistot 31.12.	-11 282 107	-10 472 916
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 046 645	6 518 569
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	1 506 596	1 450 767
Lisäykset	193 309	49 615
Vähennykset	<u>-78 727</u>	<u>-12 685</u>
Siirrot omaisuuserien välillä	<u>0</u>	<u>18 900</u>
Hankintameno 31.12.	1 621 178	1 506 596
Kertyneet poistot 1.1.	-1 424 483	-1 363 943
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	70 766	11 980
Tilikauden poisto	<u>-34 749</u>	<u>-72 521</u>
Kertyneet poistot 31.12.	-1 388 466	-1 424 483
Kirjanpitoarvo 31.12.	232 712	82 113
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.	25 558 729	10 717 608
Lisäykset	23 146 838	18 387 616
Siirrot erien välillä	<u>-2 940 922</u>	<u>-3 546 494</u>
Hankintameno 31.12.	45 764 645	25 558 729

HYYNKIINTEISTÖTALOUDENTILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Taseen liitetiedot

Sijoitukset

Konserniyhtiöt

	Konsernin omistusosuus-%	Emoyhteisön omistusosuus-%
Ylva Palvelut Oy	100	100
Ylva Helsinki Oy	100	100
KOy Kaivokatu 12	100	100
KOy Uusi Lyyra	56	0
KOy Leppätalo	61,1	61,1
Helsingin Lyyra GP Oy	100	100
Helsingin Lyyra Ky	56	56

Kaikki konserniyhtiöt on yhdistelty emoyhteisön konsernitilinpäätökseen.

Sijoitusten muutokset

	Osakkeet konserni-yritykset	Saamiset konserni-yritykset
Hankintameno 1.1.	116 953 499	0
Lisäykset	4 588 410	0
Vähennykset	-3 406 287	0
Hankintameno 31.12.	118 135 622	0
Kertyneet poistot ja arvonmuutokset 1.1.	0	
Arvonmuutokset	-17 476 619	
Kertyneet poistot ja arvonmuutokset 31.12.	-17 476 619	
Kirjanpitoarvo 31.12	100 659 003	0

Tilikauden aikana on tehnyt alaskirjaus Helsingin Lyyra Ky:n sijoitukseen perustuen kiinteistöarvioon. Lyyra hankkeen arvo on laskenut mm. tuottovaatimuksen nousun myötä

Muut osakkeet ja osuudet Venture-sijoitukset

Hankintameno 1.1.	624 475
Hankintameno 31.12.	624 475
Kirjanpitoarvo 31.12.	624 475

HYYNKIINTEISTÖTALOUDENTILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Taseen liitetiedot

	2023	2022
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Lainasaamiset/lainareskontra	64 733 801	41 950 000
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Myyntisaamiset	1 271	545
Muut saamiset	2 310	7 547
Siirtosaamiset	0	0
	<u>3 581</u>	<u>8 092</u>
Saamiset omistajilta		
Myyntisaamiset	7 818	0
Muut saamiset	-270	0
	<u>7 548</u>	<u>0</u>
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.	47 725 192	54 575 249
Voitonjako	0	-1 400 000
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	<u>47 725 192</u>	<u>53 175 249</u>
Tilikauden tappio /voitto	-17 593 377	-5 450 057
Vapaa oma pääoma yhteensä	30 131 815	47 725 192
Oma pääoma yhteensä	33 131 815	50 725 192
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	30 131 815	47 725 192

VIERAS PÄÄOMA

Lyhytaikainen vieras pääoma	2023	2022
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Ostovelat	35 134	17 320 785
Muut velat/konsernitilivelka	1 162	36 161
Siirtovelat	<u>21 739 825</u>	<u>163 574</u>
	21 776 121	17 520 521

HYYNKIINTEISTÖTALOUDENTILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Muut liitetiedot

2023 2022

LÄHIPIIRILIIKETOIMET

Lähipiirin kanssa ei ole ollut poikkeuksellisia liiketoimia.

ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUKSET JA MUUT VASTUUT

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinteistökiinnityksiä ja pantteja

Rahalaitoslainat	228 196 851	184 854 122
Rahalaitoslainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset		
Omiin kiinteistöihin	283 673 510	208 500 000
Tytäryhtiön kiinteistöön	79 626 490	58 500 000
Yhteensä	363 300 000	267 000 000
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	83 873 257	77 392 366
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantatut pankkitilit	8 044 229	3 994 660
Korkosuojausten vakuudeksi pantatut pankkitilit	3 235 041	462 072
Pantattujen korkosuojausten saatavien käypä arvo	5 741 659	9 776 510
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantatut vuokrasaatavat	2 001 654	1 099 015
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantatut sisäiset lainasaamiset	64 733 801	41 950 000

Muut annetut vakuudet

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

Takaukset

Muiden puolesta annetut Rahalaitoslainalle	28 113	97 733
---	--------	--------

Muut liitetiedot

	2023	2022
--	------	------

Vuokravastuut

Vuokrasopimuksista maksamatta olevat määrät

Seuraavalla tilikaudella maksettavat

22 410 13 713

Myöhemmin maksettavat

99 751 50 087

	122 161	63 800
--	---------	--------

Arvonlisäveron palautusvastuu

Kiinteistöinvestointien alv-palautusvastuu

10 255 708 9 190 697

Johdannaiset

Sähkötermiinit

Käypä arvo

-133 139 439 441

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

111 000 000 138 750 000

Käypä arvo (pankkien ilmoituksen mukaan)

5 741 659 9 776 510

Koronvaihtosopimuksilla vaihdetaan lainojen vaihtuvat korot kiinteiksi. 31.12.2023 lainakannasta oli suojattuna 49 %. Koronvaihtosopimukset erääntyvät vuonna 2026.

Muut vastuut

Kaikki HYYn kiinteistötalouden pankkilainoihin liittyvät ehdot eivät täyttyneet tilinpäätös hetkellä. Lainaehtoihin liittyen pankkisyndikaatilta on saatu waiver rahoituksen jatkumisesta.

Talouskertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä 13. päivänä maaliskuuta 2024

Antti Kaijansinkko
puheenjohtaja

Petra Pulli
varapuheenjohtaja

Anna Alaraappana

Henna Heino

Tilda Lassila

Elsa Lindeberg

Tommi Mäki

Jonna Rajala

Leea Tolvas
talousjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 15. päivänä maaliskuuta 2024

KPMG Oy Ab

Roland Pettersson

KHT

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

This documents contains 20 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 20 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 20 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 20 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 20 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

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

This documents contains 21 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 21 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 21 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 21 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 21 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmenteckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende