



YLVVA

Toimintakertomus ja tilinpäätös 2023

Toimintakertomus

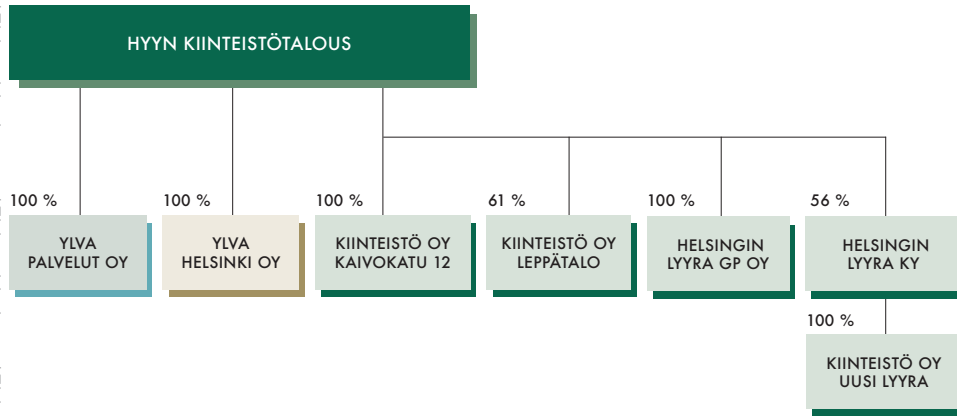
Ylva-konserni	3
Ylvan toiminta.....	3
Liikevaihto ja tulos.....	3
Rahoitus.....	5
Investoinnit.....	5
Yhteenveto Ylvan taloudellisista tunnusluvuista	6
Riskit ja epävarmuustekijät	7
Rahoitusriskien hallinta	7
Henkilöstö.....	7
Johto, hallinto ja tilintarkastajat	8
Kestävyys ja vastuullisuus.....	8
Tilikauden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

TOIMINTAKERTOMUS

TILINPÄÄTÖS

ALLEKIRJOITUKSET JA LAUSUNNOT

YLVA-KONSERNI



Konsernin omistus

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta (HYY) on itsehallintoon oikeutettu julkisyhteisö, jonka asema perustuu yliopistolakiin (558/2009). Lakiin perustuvien vahvistettujen ylioppilaskunnan sääntöjen perusteella kirjanpitolain alainen ylioppilaskunnan omistamien kiinteistöjen talous (HYYn kiinteistötalous) 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 61 prosenttia Kiinteistö Oy Leppätalosta. Lisäksi HYYn kiinteistötalous omistaa 56 prosenttia Helsingin Lyyra Ky:stä, joka omistaa 100 prosenttia Kiinteistö Oy Uusi Lyyrasta.

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

Muutokset konsernirakenteessa

Tilikauden aikana Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra kokonaisjakautui, minkä myötä syntyivät uudet yhtiöt Kiinteistö Oy Lyyran Toimisto ja Kiinteistö Oy Uusi Lyyra. Kiinteistö Oy Lyyran Toimisto myytiin heinäkuussa 2023.

TOIMINTAKERTOMUS

TILINPÄÄTÖS

ALLEKIRJOITUKSET JA LAUSUNNOT

Marraskuussa 2023 Kiinteistö Oy Uusi Lyyran hallitus hyväksyi suunnitelman kokonaisjakautumisesta, jossa yhtiö jakautuu kahteen jakautumisen yhteydessä perustettavaan uuteen yhtiöön. Tavoitteena on, että jakautumisen voimaantulo rekisteröidään keväällä 2024.

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 hallintopalveluita.

Ylvan tavoitteena on kansainvälisen ja kestävästi tieteen ja talouden kaupungin rakentaminen – ylläpidon 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 operatiivinen hiilineutraalius kaikkien liiketoimintojensa osalta vuoden 2025 loppuun mennessä.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Ylvan vuoden 2023 liikevaihto oli 29,3 milj. euroa. Liikevaihto kasvoi 17 prosenttia edellisestä vuodesta. Liikevaihdon kasvu johtui ravintolatoiminnan liikevaihdon kasvusta ja osittain myös kiinteistöliiketoiminnan liikevaihdon kasvusta. Konsernin sisäinen liikevaihto laski verrattuna edelliseen tilikauteen 2022.

Ylvan liikevaihdon jakauma

Milj. euroa	2023	2022	Muutos -%
Kiinteistöt	16,8	15,6	8
Ylva Palvelut Oy (ravintolat ja sisäiset palvelut)	15,0	12,0	25
./ sisäinen myynti	-2,6	-2,7	-5
YLVA YHTEENSÄ	29,3	24,9	17

Ylvan liikevoitto laski 23 prosenttia edellisestä vuodesta ja oli 1,7 milj. euroa (2022: 2,2 milj. euroa). Liikevoiton laskuun vaikuttivat kustannusten nousu sekä Lyyra-yhtiöiden toiminnan käynnistämisen kustannukset. Liikevoitto on laskettu ilman tilikaudella 2023 rakennuksista saatua 5,8 milj. euron myyntivoittoa, tytäryhtiön myynnistä tullutta 2,7 milj. euron tappiota sekä pysyvien vastaavien 24,7 milj. euron arvonalentumisia. Liiketoiminnan muihin tuottoihin ei ole enää tilikaudella 2023 kirjattu koronaan liittyviä tukia (2022: 0,9 milj. euroa).

Arvopaperisalkku realisoitiin joulukuussa 2022, minkä jälkeen Ylvan sijoitukset ovat keskittyneet venture-sijoituksiin. Ylvan kiinteistöjen arvioitu markkina-arvo oli vuoden lopussa 402,8 milj. euroa, jossa on 52,0 milj. euroa laskua vuoteen 2022 verrattuna. Markkina-arvon laskun taustalla on tuottovaatimusten kasvu, mutta siihen vaikuttavat myös omaisuuden realisoinnit. Markkina-arvo oli 215,0 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 kiinteistötalouden suoraan omistamat kiinteistöt sijaitsevat Helsingin ydinkeskustassa (Kaivopiha), Kampissa (Leppäsuu) ja Rantatiellä Tuusulassa. Kiinteistöliiketoimintaan kuuluvat lisäksi keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt Kiinteistö Oy Kaivokatu 12 (HYYn kiinteistötalouden omistusosuus 100 prosenttia) ja Kiinteistö Oy Leppätalo (61 prosenttia) sekä Helsingin Lyyra Ky (56 prosenttia), joka omistaa kiinteistöosakeyhtiö Kiinteistö Oy Uusi Lyyran.

Merkittävän kiinteistöshankkeen (Grand Hansa -hotellihanke) edistäminen jatkui Helsingin keskustassa Uuden ylioppilastalon ja Kaivokatu 12:n tiloissa.

Hakaniemessä konserniyhtiö Kiinteistö Oy Uusi Lyyran rakennustyöt etenivät suunnitellusti. Tilikauden aikana pysyviin vastaaviin on tehty Kiinteistö Oy Uusi Lyyran kiinteistöarvion perustuva alaskirjaus. Lyyra-hankkeen arvo on laskenut muun muassa tuottovaatimusten nousun myötä.

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

Kiinteistöjen vuokraustoiminnan liikevaihto vuonna 2023 oli 16,8 milj. euroa (2022: 15,6 milj. euroa). Liikevaihto kasvoi 8 prosenttia verrattuna edelliseen vuoteen. Vuokraustoiminnan liikevoitto oli 3,9 milj. euroa (2022: 2,8 milj. euroa).

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

Vuokraustoiminnan nettorahoituskulut olivat 8,9 milj. euroa.

Liikevaihto ja tulos*

Milj. euroa	2023			2022		
	Liikevaihto	Käyttökate	Tulos	Liikevaihto	Käyttökate	Tulos
Kiinteistöt	16,8	8,4	-8,1	15,6	7,9	-4,1

* Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja. Käyttökate ja tulos on esitetty ilman tilikaudella 2023 rakennuksista saatua 5,8 milj. euron myyntivoittoa, tytäryhtiön myynnistä tullutta 2,7 milj. euron tappiota sekä pysyvien vastaavien 24,7 milj. euron arvonalentumisia.

Ravintolat sekä sisäiset palvelut

Ylva Palvelut Oy harjoitti opiskelijaravintola- ja kahvilatoimintaa sekä kokous- ja juhlapalvelutoimintaa. Yhtiöllä oli yhteensä 19 toimipistettä Helsingissä.

Päättynyt tilikausi oli tavanomainen verrattuna koronapandemian aikaisiin tilikausiin. Lähes kaikki toimipisteet olivat avoimna normaalisti. Yliopistojen opetus tapahtui pääasiassa kampuksilla, mutta opetusta tarjottiin osittain myös hybridinä, mikä vaikutti jonkin verran opiskelijoiden liikkumiseen ja siten opiskelijaravintoloiden asiakasmääriin.

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 25 prosenttia edellisestä vuodesta ja oli 15,0 milj. euroa (2022: 12,0 milj. euroa). Yhtiön liikevoitto laski 0,6 miljoonaan euroon (2022: 1,2 milj. euroa). Liikevoiton laskuun vaikuttivat kustannuksien nousu sekä liiketoiminnan muiden tuottojen pienentyminen.

Liikevaihto ja tulos*

Milj. euroa	2023			2022		
	Liikevaihto	Käyttökate	Tulos	Liikevaihto	Käyttökate	Tulos
Ylva Palvelut Oy	15,0	0,9	0,7	12,0	1,6	1,2

* Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja.

Arvopaperisijoitukset

Ylvan sijoitukset keskittyivät tilikaudella vähäisiin venture-sijoituksiin. Venture-sijoitukset koostuivat omistuksesta ResQ Club Oy -yhtiössä. Arvopaperisalkku (sijoitukset arvopapereihin, osakkeisiin ja korkoinstrumentteihin) realisoitiin joulukuussa 2022. Arvopaperisalkun kirjauksissa sovellettiin käyvän arvon periaatetta.

RAHOITUS

Ylvan likvidit varat olivat tilikauden lopussa 25,0 milj. euroa (2022: 15,7 milj. euroa). Korollisen lainapääoman määrä tilikauden päättyessä oli 259,8 milj. euroa (2022: 216,9 milj. euroa).

Ylvalla on voimassa oleva yritystodistusohjelma lyhyen aikavälin rahoitustarpeisiin, mutta ohjelmaa ei ole käytetty tilikauden aikana.

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 14,8 prosenttia (2022: 24,7 prosenttia). Omavaraisuusaste kiinteistöjen arvioidun markkina-arvoin oli 48,8 prosenttia (2022: 57,6 prosenttia).

Ylvan liiketoiminnan rahavirta oli 2,5 milj. euroa alijäämäinen (2022: -5,3 milj. euroa). Ylvan kassaperusteiset nettoinvestoinnit olivat 56,1 milj. euroa (2022: 53,9 milj. euroa). Lyhyt- ja pitkäaikaisten lainojen nettolisäys oli 117,6 milj. euroa (2022: 33,5 milj. euroa), ja pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut olivat 51,3 milj. euroa (2022: 0,5 milj. euroa). Oman pääoman sijoituksia saatiin 1,5 milj. euroa (2022: 6,0 milj. euroa). Tilikaudelta ei maksettu pääomanjakoa (2022: pääomanjako 1,4 milj. euroa).

INVESTOINNIT

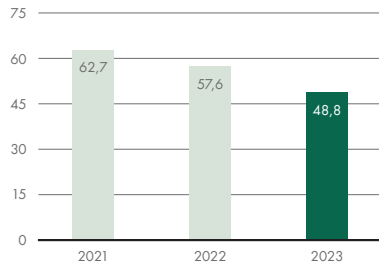
Ylvan bruttoinvestoinnit olivat 92,2 milj. euroa (2022: 76,2 milj. euroa). Ylvan suurimmat investoinnit tekivät emoyhteisö HYYn kiinteistöalustus, Kiinteistö Oy Kaivokatu 12 ja tilikaudella 2023 kokonaisjakautunut Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra. Jakautumisessa perustettiin kaksi uutta yhtiötä Kiinteistö Oy Uusi Lyyra ja Kiinteistö Oy Lyyran toimisto, joka myytiin tilikauden 2023 aikana. Suurimpien investointien kustannukset ovat ylittyneet alkuperäisestä ennusteesta.

Bruttoinvestointien jakautuminen toimialoittain

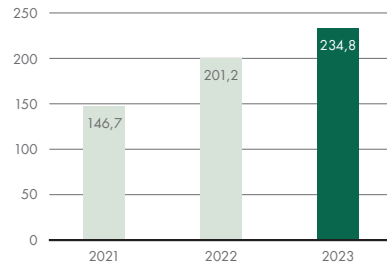
Milj. euroa	2023	2022	2021
Kiinteistöt	92,2	76,1	33,3
Ylva Palvelut Oy	0,0	0,0	0,1
YLVA YHTEENSÄ	92,2	76,2	33,3

YHTENVETO YLVAN TALOUDELLISISTA TUNNUSLUVUISTA

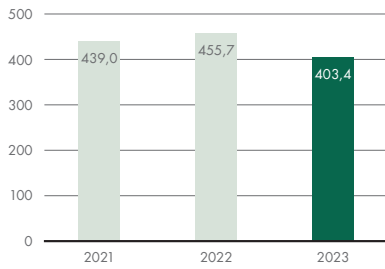
Omavaraisuusaste (markkina-arvoin), %



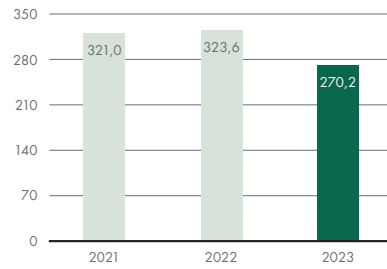
Korolliset nettovelat, milj. euroa



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

	2023	2022	2021
Liikevaihto, milj. euroa	29,3	24,9	19,9
Käyttökate, milj. euroa	9,3	9,4	8,8
Liikevoitto, milj. euroa	1,7	2,2	1,4
Tilikauden voitto/tappio (sisältäen myyntivoiton, -tappion ja pysyvien vastaavien arvonalentumisen), milj. euroa	-17,0	-4,7	-2,6
Liikevoitto/liikevaihto, %	5,9	8,7	6,9
Oman pääoman tuotto, % (kirjanpitoarvoin)	-12,0	-6,2	-3,8
Omavaraisuusaste, % (kirjanpitoarvoin)	14,8	24,7	28,2

Yllä olevassa taulukossa käyttökate, liikevoitto, liikevoitto/liikevaihtoprosentti ja oman pääoman tuotto on esitetty ilman tilikaudella 2023 rakennuksista saatua 5,8 milj. euron myyntivoittoa, tytäryhtiön myynnistä tullutta 2,7 milj. euron tappiota sekä pysyvien vastaavien 24,7 milj. euron arvonalentumisia. Myyntivoitto, -tappio ja pysyvien vastaavien arvonalentuminen sisältyvät kuitenkin tilikauden voittoon. Yllä olevat luvut on laskettu tasearvoista, eikä niissä ole huomioitu kiinteistöjen markkina-arvoja.

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Venäjän hyökkäyssodan jatkuminen Ukrainassa on nostanut inflaatiota ja euriborkorkoja, millä on ollut vaikutusta kuluneella tilikaudella myös Ylvan liiketoimintaan. Vaikka inflaation ja korkojen ennustetaan laskevan, on tilanne edelleen epävarma. Lisää epävakautta markkinaympäristöön on tuonut vuonna 2023 kasvanut geopolitiinen jännite etenkin lähi-idässä. Sodan ja maailmanpoliittisten jännitteiden jatkuminen luo yleistä epävarmuutta lähiajan talousnäkyymiin ja vaikeuttaa ennustamista. Markkinamuutokset voivat näyttäytyä Ylvan liiketoiminnassa muun muassa rakennus- ja ylläpitokustannusten sekä rahoituskulujen nousun kautta.

Suomen talouden heikko kehitys näkyy vuokramarkkinassa, mikä on vaikuttanut myös HYYN kiinteistötalouden liiketoimintaan. Tilanne on hidastanut potentiaalisten uusien käyttäjien päätöksentekoa, ja rajoittanut näiden investointikykyä. Nämä seikat pilkittävät vuokrausprosesseja sekä kasvattavat vuokraamattomien tilojen tyhjänoaloikoja. Lisäksi heikentynyt yleinen taloustilanne ja nousseet kustannukset aiheuttavat häiriötä vuokralaisten liiketoiminnalle etenkin ravintola- ja liiketilavuokralaisten osalta.

Kiinteistötalouden vuokra-asiakasriski on hieman kohonnut yleisen heikon taloustilanteen johdosta. Helsingin keskustan hotelliprojektin myötä vuokrakassavirrasta selkeästi aikaisempaa suurempi osuus saadaan yhdeltä vuokralaiselta, ja koronasta sekä sodan aiheuttamista matkustusrajoituksista toipuvalla matkailualalla on yhä epävarmuuksia. Muuten vuokralaisriskit on hallittu kohtuullisen hyvin. 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 laskenut kiinteistöjen arvoa. 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 hotellimarkkinaa aikaisemmin odotettua merkittävää lisätarjontaa tulevana vuosina. Tämä voi vahvistaa vuonna 2024 Ylvan omistamiin kiinteistöihin avautuvien hotellien asemaa markkinassa. Lisäksi Helsingin ydinkeskustan sekä Hakaniemen valtina on jatkossakin keskeinen sijainti erinomaisten liikenneyhteyksien äärellä.

HYYN kiinteistötalouden lähivuosien suurimmat riskit liittyvät rahoitus- ja kiinteistötransaktiivien suhdanteisiin, kiinteistöprojektien onnistumiseen aikataulun ja kustannusten osalta sekä vuokraus- ja vuokralaisriskeihin.

Ravintolaliiketoiminnan lähitulevaisuuden riskit liittyvät Helsingin yliopiston linjauksiin mahdollisten ravintolakilpailustusten osalta sekä päätöksiin siitä, järjestetäänkö opetus jatkossakin hybridimuodossa, mikä vaikuttaa opiskelijoiden liikkumiseen. Lisäksi opiskelijalounaan perushinnoittelun kustannuskehityksestä riippumaton säännöstely on edelleen haaste.

Opiskelijalounaan enimmäishintaa nostettiin syyskuussa 2022 ja ateriatilakeua vuoden 2023 alussa. Korotukset jäivät kuitenkin alhaisiksi suhteessa raaka-ainekustannusten voimakkaaseen nousuun. Lisäksi kokous- ja juhlapalvelumyynni on erittäin riippuvainen yleisestä taloudellisesta tilanteesta.

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 hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Lisäksi kokonaistaloudellisten vastuiden osalta enimmäismääräi päätetään Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan edustajiston vuosittain hyväksymissä Ylvaa koskeissa investointi- ja riskipuitteissa.

Rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on minimoida liiketoimintaan liittyvien rahoitusriskien vaikutus konsernin tulokseen, vakavaraisuuteen ja likviditeettiin. Keskeisimmiksi rahoitusriskeiksi on tunnistettu rahoitussopimusten kovenanttiehtoihin, maksuvalmiuteen, jälleerahoitukseen ja korkotason muutoksiin liittyvät riskit. Pääasiallinen riskien hallintakeino on pitää konsernin kokonaisvelka-aste riittävän alhaisena, jolloin konsernilla on liikkumavaraa ylläpitävissä tilanteissa. Tavoitteena on säilyttää omavaraisuusaste markkina-arvoon mitattuna yli 50 prosentissa.

Korkorisille Ylva alistuu korollisten velkojen viitekorkojen sekä kiinteistöomaisuuden arvon määrittämisessä käytetyn diskonttokoron kautta. Korkoriski luo epävarmuutta tulokseen ja investointien kannattavuuteen. Korkorisien hallinnan tavoitteena on vähentää velkavastuiden vaikutusta tuloksen vaihteluun pitkäjänteisesti. Ylvan korkorisien suojausperiaatteen mukaisesti velkavastuista 30–70 prosenttia tulisi aina olla suojattuna 24 kuukauden jaksolla mitattuna koronnoisuja 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 sitä. 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 126 henkilöä. Vuoden lopussa henkilöstömäärä oli 132 henkilöä (2022: 129).

Yhteenvedo Ylvan henkilöstöön liittyvistä tunnusluvuista

	2023	2022	2021
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	126	110	96
Palkat ja palkkiot, milj. euroa	4,5	3,7	2,6

JOHTO, HALLINTO JA TILINTARKASTAJAT

Ylvan toimitusjohtajana toimi Leea Tolvas. Tilikauden aikana Ylvan johtoryhmään kuuluivat:

- Leea Tolvas, Ylvan toimitusjohtaja
- Anne Immonen, ravintoloiden liiketoimintajohtaja
- Ville Vaarala, kiinteistöjohtaja
- Eelis Rytönen, Chief Impact Leader, 13.9. alkaen.

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan 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 vuonna 2023 kymmenen jäsentä, ja hallituksella oli tilikaudella yksitoista kokousta.

Osallistumisprosentti hallituksen kokouksissa oli 92. Ylvan hallitukseen kuuluivat:

- Mika Heikkilä, puheenjohtaja
- Tuomas Aho
- Jaakko Hietala, asiantuntijajäsen
- Mikko Järveläinen
- Timo Kalliokoski
- Joel Lindqvist (31.3. asti)
- Joonas Pulliainen
- Tarja Pääkkönen, asiantuntijajäsen
- Reima Rytsölä, asiantuntijajäsen
- Aleksi Tujunen (1.4. lähtien)
- Erka Valkila, asiantuntijajäsen
- 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 muun muassa määritellään Ylvan toiminnan keskeiset tavoitteet ja keinot niiden saavuttamiseksi. Lisäksi ylioppilaskunnan edustajisto päättää sekä vahvistaa vuosittain investointi- ja riskipuitteet, jotka asettavat raamit muun muassa 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 neljä kertaa. Osallistumisprosentti sijoitusvaliokunnan kokouksissa oli 90.

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 yhdeksän kertaa. Osallistumisprosentti HR-valiokunnan kokouksissa oli 97.

Ylioppilaskunnan edustajiston emoyhteisölle ja yhtiökokouksen Ylva Palvelut Oy:lle ja sen konsernille vuodelle 2023 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 kestävällä tavalla. Vastuullisuus läpäisee kaiken Ylvan toiminnan: Ylvan missiona on tehdä vastuullista liiketoimintaa rakentamalla elävää ja kestävää kaupunkia sekä tuottamalla palveluita yliopistoyhteisölle. Ylva Palvelut Oy:n yhtiöjärjestykseen on kirjattu velvoite sopeuttaa liiketoiminta Pariisin ilmastopimuksen 1,5 asteen tavoitteen mukaiseksi, ja Ylvan strategisiin tavoitteisiin kuuluu operatiivisen hiilineutraaliuden saavuttaminen vuoden 2025 loppuun mennessä. Hiilineutraaliustavoitteen saavuttamiseen tähtäävät toimenpiteet kirjataan vuosittain hiilibudjetiksi nimettyyn dokumenttiin.

Oman toimintansa lisäksi Ylva toimii yritysaktivistina ja edistää vastuullisen liiketoiminnan kehittymistä Suomessa. Osana vaikuttamistyötä 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

YLVAN VUOSI 2023 | TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

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 ylläpidosta sekä 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 kestävyuden 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, Science Based Targets initiative (SBTi) ja UN Global Compact määrittävät osaltaan toimintaperiaatteita ja raportoitavia asioita.

Vuonna 2023 Ylva hyväksyttiin mukaan UN Global Compact Suomen Tieteeseen perustuvat luontotavoitteet -pilotiohjelmaan. Ohjelman tuloksena Ylva kehittää luontotyötään Science Based Targets Networkin (SBTN) viitekehysten mukaisesti ja asettaa toiminnalleen tieteeseen perustuvat luontotavoitteet.

Ostoenergian kokonaiskulutus väheni vuonna 2023 Ylvan kiinteistöissä noin 5 prosenttia verrattuna vuoteen 2022. Aurinkoenergia- ja lämpöpumppuratkaisujen mitattu tuotanto kattoi noin 1,6 prosenttia koko kiinteistöikannan energiantarpeesta. Vuonna 2023 Ylva asetti tavoitteen nostaa kiinteistöjensä jätehuollon kierrätysasteen 70 prosenttiin vuoteen 2025 mennessä. Vuoden aikana kierrätysastetta onnistuttiin nostamaan 5 prosenttiyksikköä tasolle 51 prosenttia. Jätettä syntyi kuitenkin lähes kolmannes enemmän kuin 2022, minkä seurauksena jätehuollon päästöt kasvoivat tasosta noin 4 800 tCO₂e tasolle noin 6 300 tCO₂e. Lyyra-korttelin toimisto- ja liiketilarakennus valmistui vuonna 2023. Rakennukselle myönnettiin kestävän kehityksen LEED Platinum -sertifikaatti ja A-energialuokka. Lyyran rakennusaikaisia päästöjä onnistuttiin pienentämään 16 prosenttia.

UniCafe-ravintoloiden hiilijalanjälkilaskenta päivitettiin vuonna 2023, minkä ansiosta laskenta kattoi vuoden lopussa 96 prosenttia kaikista UniCafeissa myynnissä olevista aterioista (2022: 94 prosenttia). Vuoden aikana Ylva siirtyi seuraamaan myytyjen vegaaniannosten osuutta, sillä niiden vaikutus toiminnan kokonaishiilijalanjälkeen on laskennan perusteella kaikkein merkittävin. Myytyjen vegaaniannosten osuus onnistuttiin nostamaan 45 prosenttiin. Kasvua oli 5 prosenttiyksikköä verrattuna vuoteen 2022. Keskimääräinen lounaskohtainen hiilijalanjälki pieneni odotettua vähemmän tasolle 0,64 kgCO₂e/ateria (v. 2022: 0,65 kgCO₂e/ateria). Tähän vaikuttivat esimerkiksi uudet bowl-annokset, joiden hiilijalanjälki on riisin takia verrattain korkea. UniCafeissa suoritettiin vuoden aikana tuotantoketjujen uudelleenarviointi Venäjän hyökkäyssodan vuoksi. Prosessin myötä yli 30 tuotetta korvattiin vastuullisemmilla vaihtoehdoilla. Ravintoloissa käynnistettiin myös Vastuullisuusagentti-ohjelma, jossa henkilökunnan keskuudesta valitut edustajat valvovat hyvien käytäntöjen toteutumista ravintoloissa.

Vuonna 2023 Ylva sitoutui ympäristöministeriön ja elintarvike- ja ravintola-alan solmimaan Green Deal -sopimukseen sekä elintarvikealan materiaalitehokkuussitoumukseen. Osana sitoumuksia Ylvan tavoitteena on laskea kertakäyttöisen muovin määrä take away -pakkauksissa 0,86 tonniin vuoteen 2026 mennessä. Vuonna 2023 take away -pakkaukset muutettiin maksullisiksi, ja asiakkaille viestittiin mahdollisuudesta käyttää niiden sijaan omia kestoastioita. Lisäksi kertakäyttökuppien muovikannet poistettiin itseotosta. Toimien ansiosta take away -pakkauksen muovimäärä vuoden 2023 lopussa oli 0,87 tonnia, mikä ylsi jo lähelle tavoitetta.

Ylvan trainee-ohjelmaa jatkettiin vuonna 2023. Kesällä 2023 palkattiin kaksi IT-traineeta, jotka valikoituivat yli 100 hakijan joukosta. Henkilöstön hyvinvointia mittaava Great Place To Work -mittaus päätettiin järjestää tammikuussa 2024, jotta siinä saataisiin huomioitua joulukuussa toteutuneiden toimiston vakituista henkilökuntaa koskeneiden muutosneuvotteluiden vaikutukset. Ylvan anonyymi ilmoituskanava mahdollisti vuonna 2023 puuttumisen havaituihin epäkohtiin viiden anonyymien ilmoituksen puitteissa. Epäkohtiin puuttuminen helpotti työntekoa Ylvan työmailla.

Lisätietoja vastuullisuudesta on saatavilla Ylvan verkkosivuilla: www.ylva.fi.

Ylvan kiinteistöjen kestävyteen liittyvät tunnusluvut Scope 1 & Scope 2 2022–2023

	2023		2022	
	Kulutus (MWh)	Päästöt (tCO ₂ e)	Kulutus (MWh)*	Päästöt (tCO ₂ e)
Kiinteistöjen ostettu lämmitysenergia	8 823	0	9 421	0
Kiinteistöjen ostettu jäähdytysenergia	878	0	680	0
Kiinteistöjen ostettu sähköenergia	8 270	0	8 720	0
Kohteisiin asennettujen aurinkopaneelien tuotanto	26	0	3	0
Kohteisiin asennettujen ilmalämpöpumppujen tuotanto	257	0	399	0
Yhteensä	18 254	0	19 222	0

* Kulutustiedot perustuvat todellisiin laskutettuihin ja mitattuihin tietoihin. Lämmitys- ja jäähdytysenergian päästötyyppi perustuu energiayhtiöltä saantiin todistuksiin. Sähkön päästötyyppi perustuu alkuperätakuisiin. Aurinkoenergia- ja lämpöpumppuratkaisujen tuotantodata on mitattua, mutta datassa on muutamia katkoja (datakatkoja Kiinteistö Oy Leppälän aurinkopaneelidatassa sekä ilmalämpöpumpun helmikuun ja marraskuun luvuissa 2023).

TOIMINTAKERTOMUS

TILINPÄÄTÖS

ALLEKIRJOITUKSET JA LAUSUNNOT

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerat / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/!document-check/46a8f82e-8641-48ed-9824-1d2274f8ba7>

Ylvan kiinteistökannan jätehuollon päästöt (Scope 3) 2022–2023

	2023		2022	
	Kierrätysaste (%)	Päästöt (tCO ₂ e)	Kierrätysaste (%)	Päästöt (tCO ₂ e)
Kiinteistökannan jätehuollon mitatut päästöt (lähde: Lassila & Tikanoja)	51	6 300	46	4 800

Ylvan korjaus- ja uudishankkeiden rakennuttamisen arvioituja päästöjä (Scope 3) ajalta ennen rakennusten käyttöönottoa (YM50, A1–A5) 2020–2024

	2020–2024		
	Päästöt ennen käyttöönottoa (A1–A5, YM50, tCO ₂ e)	brm ²	Päästöt ennen käyttöönottoa kgCO ₂ e/brm ²
Lyyra (laskettu YM50 metodilla 2020)	13 000	27 600	470
Grand Hansa (laskettu YM50 metodilla 2020)	3 000	18 700	160
Grand Hansa (laskettu päivitetyllä YM50 metodilla 2023)	4 400	18 700	235

Ylvan ravintoloiden vastuullisuusmittarit

	2023	2022	2021
Kasvis- ja vegaaniannosten prosenttiosuus (%) kaikista myydyistä aterioista	48	48	47
Vegaaniannosten prosenttiosuus (%) kaikista myydyistä aterioista	45	40	42
Keskimääräinen myydyin lounaan hiilijalanjälki (kgCO ₂ e/ateria)	0,64	0,65	ei laskettu
Lounaiden hiilijalanjälkilaskennan kattavuus (%) (myydyistä lounaista)	96	94	ei laskettu

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT JA KEHITYSNÄKYMÄT

Ylvalla on edelleen käynnissä merkittävä kiinteistöhanke Helsingin ydinkeskustassa Kaivopihalla (Grand Hansa -hotellihanke). Kuluvan tilikauden painopistealueena on onnistua saattamaan kiinteistöprojekti valmiiksi markkina-asteista huolimatta ja samalla hallita projektin aiheuttamia taloudellisia riskejä. Hakaniemeen rakennettu Lyyra-kortteli on puolestaan valmistunut alkuvuonna 2024. Asunto- ja hotellirakennus käyttöönotto tarkastettiin tammikuussa 2024. Molempiin hankkeisiin liittyen on jouduttu tekemään lisäinvestointipäätökset helmikuussa 2024.

HYYn kiinteistöalouden 235 milj. euron syndikaattirahoituspaketin ehtoihin liittyen on käyty neuvotteluja alkuvuonna 2024, ja asia on saatu ratkaistua helmikuussa 2024. Kaikki HYYn kiinteistöalouden pankkilainoihin liittyvät ehdot eivät täytyneet tilinpäätöshetkellä. Lainaehtoihin liittyen pankkisyndikaatilta on saatu waiver rahoituksen jatkumisesta.

Vuonna 2024 konsernin liikevaihdon ja operatiivisen käyttökateen ennustetaan nousevan. Kiinteistöliiketoiminnassa liikevaihdon ja käyttökateen odotetaan nousevan erityisesti Grand Hansa -hotellihankkeen valmistumisen myötä. Toisaalta operatiivista kassavirtaa heikentävät kohoavat rahoituskustannukset, joiden taustalla ovat kiinteistöhankeista johtuva velkamäärän kasvu ja korkealle nousseet euriborkorot. Ravintolaliiketoiminnan liikevaihdon ja tuloksen odotetaan kasvavan maltillisesti. 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-arvoihin odotetaan kasvavan maltillisesti investointien valmistuessa.

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 koskeissa säännöksissä (laki, ylioppilaskunnan säännöt, taloussääntö). Toimintataloutta ja Ylvaa ei konsolidoida. Ylvan voiton-/pääomanjako tapahtuu siirtona emoyhteisön HYYn kiinteistöalouden vapaasta omasta pääomasta toimintatalouden käyttörahastoon.

Toimintatalouden toimintamenot vuonna 2023 olivat 3,8 milj. euroa (2022: 4,0 milj. euroa). Tästä 1,3 milj. euroa katettiin jäsenistöltä kerätyillä jäsenmaksuilla ja 0,1 milj. euroa omatoimisella varainhankinnalla, avustuksilla ja keräystuotoilla. Ylioppilaskunnan vuoden 2023 jäsenmaksu 52 euroa/jäsen oli muiden Suomen ylioppilaskuntien jäsenmaksuihin verrattuna alhaisimpien joukossa. Toimintatalouden 2,4 milj. euron alijäämä katettiin Ylvan voiton-/pääomanjaolla kartutetusta käyttörahastosta.

Toimintatalouden taseen loppusumma 31.12.2023 oli 1,7 milj. euroa, josta oman pääoman osuus oli 0,9 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

TOIMINTAKERTOMUS

ILINPÄÄTÖS

ALLEKIRJOITUKSET JA LAUSUNNOT

TULOSLASKELMA

Euroa	Viitenumero liitetiedoissa	1.1.-31.12.2023	%	1.1.-31.12.2022	%
LIIKEVAIHTO	1	29 270 464	100,0	24 926 427	100,0
Liiketoiminnan muut tuotot	2	6 391 604	21,8	946 156	3,8
Materiaalit ja palvelut	3	-7 654 166	26,1	-5 857 691	23,5
Henkilöstökulut	4	-5 420 836	18,5	-4 360 935	17,5
Poistot ja arvonalentumiset	5, 9, 10	-32 234 330	110,1	-7 250 391	29,1
Liiketoiminnan muut kulut	6	-10 157 420	34,7	-6 244 190	25,1
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)		-19 804 684	-67,7	2 159 377	8,7
Rahoitustuotot ja -kulut	7				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		0	0,0	9 531	0,0
Muut korko- ja rahoitustuotot		1 010 634	3,5	262 840	1,1
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		0	0,0	-416 476	1,7
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-10 136 089	34,6	-5 382 477	21,6
Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos		0	0,0	-1 531 122	-6,1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-9 125 455	31,2	-7 057 704	-28,3
VOITTO (TAPPIO) ENNEN VEROJA		-28 930 139	-98,8	-4 898 327	-19,7
Tuloverot	8	-9 898	0,0	189 973	-0,8
Vähemmistöosuudet		11 906 832	40,7	3 964	0,0
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)		-17 033 205	-58,2	-4 704 390	-18,9

TOIMINTAKERTOMUS

TILINPÄÄTÖS

ALLEKIRJOITUKSET JA LAUSUNNOT

TASE

Euroa	Viitenumero liitetiedoissa	31.12.2023	%	31.12.2022	%
VASTAAVAA					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	9				
Aineettomat oikeudet		229 789		359 119	
Muut aineettomat hyödykkeet		8 608 876		12 032 977	
		8 838 665	2,7	12 392 095	4,0
Aineelliset hyödykkeet	6, 10				
Maa-alueet		41 874 554		49 107 344	
Rakennukset ja rakennelmat		92 028 053		96 379 863	
Rakennusten koneet ja laitteet		8 420 820		6 961 815	
Koneet ja kalusto		296 395		219 486	
Muut aineelliset hyödykkeet		1 113 144		1 182 609	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		135 409 236		115 966 433	
		279 142 204	86,0	269 817 551	88,1
Sijoitukset	11				
Muut osakkeet ja osuudet		624 811	0,2	624 811	0,2
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		288 605 680	88,9	282 834 458	92,3
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Vaihto-omaisuus					
Valmiit tuotteet/tavarat		118 359	0,0	88 879	0,0
Lyhytaikaiset saamiset	12				
Myyntisaamiset		3 212 895		1 318 756	
Saamiset omistajilta		10 860		3 530	
Lainasaamiset		4 750		13 650	
Muut saamiset		7 151 469		5 591 476	
Siirtosaamiset		547 084		754 461	
		10 927 058	3,4	7 681 872	2,5
Rahat ja pankkisaamiset		24 982 695	7,7	15 743 224	5,1
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		36 028 113	11,1	23 513 975	7,7
VASTAAVAA		324 633 792	100,0	306 348 433	100,0

TOIMINTAKERTOMUS

ILINPÄÄTÖS

ALLEKIRJOITUKSET JA LAUSUNNOT

Euroa	Viitenumero liitetiedoissa	31.12.2023	%	31.12.2022	%
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA	13				
Pääoma		3 000 000		3 000 000	
Vararahasto		207 484		207 484	
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		45 056 776		49 761 166	
Tilikauden voitto (tappio)		-17 033 205		-4 704 390	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		31 231 055	9,6	48 264 260	15,8
VÄHEMMISTÖOSUUDET		16 662 293	5,1	27 053 591	8,8
PAKOLLISET VARAUKSET		1 835 000		0	
VIERAS PÄÄOMA	14				
Pitkäaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta		226 659 351		207 626 354	
Laskennalliset verovelat		164 130		230 669	
Siirtovelat		0		77 634	
		226 823 481	69,9	207 934 657	67,9
Lyhytaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta		33 120 926		9 313 245	
Saadut ennakot		560 376		657 950	
Ostovelat		7 031 242		6 870 291	
Velat omistajille		0		0	
Muut velat		3 151 610		2 902 402	
Siirtovelat		4 217 810		3 352 037	
		48 081 964	14,8	23 095 924	7,5
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		274 905 444	84,7	231 030 581	75,4
VASTATTAVAA		324 633 792	100,0	306 348 433	100,0

RAHOITUSLASKELMA

Euroa	2023	2022
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liiketulos	-19 804 684	2 159 377
Oikaisut liikelukeseen		
Suunnitelman mukaiset poistot	7 574 330	7 250 391
Muut oikaisut	23 352 058	-2 095
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaiset saamiset, lisäys/vähennys (-/+)	-2 403 645	-3 845 715
Vaihto-omaisuus, lisäys/vähennys (-/+)	-29 481	-26 444
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys/vähennys (+/-)	-3 476 392	-6 287 940
Maksetut korot ja maksut	-8 643 857	-4 837 225
Saadut rahoitustuotot	1 010 634	208 919
Maksetut verot	-76 437	96 750
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	-2 497 474	-5 283 982
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-89 065 939	-64 010 789
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	32 976 670	2 800
Pitkäaikaiset sijoitukset (sijoitussalkku)	0	10 503 710
Sijoitussalkun osingot ja palkkionpalautukset	6 107	60 829
Sijoitussalkun luovutusvoitot ja -tappiot	0	-415 641
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-56 083 162	-53 859 090

Euroa	2023	2022
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lyhytaikaisten lainojen nosto (+) / takaisinmaksu (-)	23 720 181	-5 000 000
Pitkäaikaisten lainojen nosto (+)	93 913 346	38 497 020
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu (-)	-51 328 953	-508 477
Maksettu voiton-/pääomanjako	0	-1 400 000
Sijoitus omaan pääomaan	1 515 534	6 028 638
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	67 820 108	37 617 181
Rahavarojen muutos	9 239 472	-21 525 891
RAHAVARAT 1.1.	15 743 224	37 269 114
RAHAVARAT 31.12.	24 982 695	15 743 224

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Ylva-konsernin emoyhteisö on HYYn kiinteistötalous (kotipaikka Helsinki). HYYn kiinteistötalous omistaa 56 prosenttia Helsingin Lyyra Ky:stä, joka on alakonsernin emoyhtiö (kotipaikka Helsinki).

Helsingin Lyyra Ky:n alakonsernitilin päätös 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.

Laaajuus

Konsernitilin päätös 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

Konsernitilin päätös perustuu alkupeleisiin 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 konserniliiketarvona, joka on poistettu taloudellisena vaikutusajanaan.

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. Koronvaihtosopimuksiin perustuvat korot on kirjattu tuloslaskelmaan suoriteperiaatteen mukaisesti.

Liikevaihto

Liikevaihto muodostuu tuotteiden ja palveluiden myyntituotoista sekä kiinteistötoiminnan vuokratuotoista ja käyttökorvauksista vähennettynä välillisillä veroilla ja alennuksilla sekä myyntisaamisiin liittyvillä kurssitappioilla ja lisätyn 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, muun muassa 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 vuokrasopimusneuvotteluissa on sovittu vuokranantajan suoritettavaksi ja joiden vaikutus on huomioitu vuokran suuruuden määrittelyssä. Näiden poistoajaksi on pääsääntöisesti vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan pituus.

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

Kiinteistöjen markkina-arvoista, tilikauden aikaisesta arvomuutoksesta ja arvonorotusmahdollisuudesta on erikseen tiedot taseen liitetiedoissa.

Kiinteistöjen arvioitujen 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. Vuokratuotojen jälkeiseltä ajalta vuokrana on käytetty arvioitsijan arvioimaa markkinavuokratasoa. Potentiaalinen bruttovuokratuotto on saatu laskemalla yhteen vuokrasopimusten mukainen tuotto ja tyhjen tilojen markkinavuokratuotto laskettu tuotto potentiaali. Lisäksi mahdolliset muut vuokralaisilta perittävät maksut (esimerkiksi sähkö- ja vesimaksut) on lisätty muina tuottoina. Efektiivinen vuokratuotto on saatu vähentämällä laskentahetken mukainen vajaakäyttö sekä uudelleenvuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen vajaakäyttöoletus. Nettotuotto on saatu vähentämällä edelleen kiinteistöhoitokulut ja

mahdolliset vuokralaismuutostyöt. Vähentämällä peruskorjaustyypisten korjausten ja investointien arvo on saatu nettotuotto peruskorjausten jälkeen. Kassavirtojen nykyarvo on laskettu diskonttaamalla 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 tarkasteluhetkeen 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	2023	2022
Toimialoitain		
Kiinteistöt	16 776 353	15 600 895
Ravintolat	12 494 112	9 325 532
YHTEENSÄ	29 270 464	24 926 427
Markkina-alueittain		
Suomi	29 270 464	24 926 427

2. Liiketoiminnan muut tuotot

Euroa	2023	2022
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	5 848 295	2 095
Vakuutuskorvaukset ja avustukset	0	944 061
Muut	543 309	0
YHTEENSÄ	6 391 604	946 156

Käyttöomaisuuden myyntivoittoihin sisältyy Leppäsuolla sijaitsevan kiinteistön myynnistä saatu tuotto.

3. Materiaalit ja palvelut

Euroa	2023	2022
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	4 812 582	3 685 354
Ulkopuoliset palvelut	2 841 585	2 172 337
YHTEENSÄ	7 654 166	5 857 691

4. Henkilöstö ja toimielinten jäsenet

Euroa	2023	2022
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	4 476 264	3 658 393
Eläkekulut	768 498	600 065
Muut henkilöstökulut	176 075	102 477
YHTEENSÄ	5 420 836	4 360 935
Johdon palkat ja palkkiot		
Ylvan toimitusjohtaja luontoisetuineen	262 000	216 400
Ylvan hallituksen jäsenet	103 700	97 700
YHTEENSÄ	365 700	314 100

Ylvan toimitusjohtajalla on irtisanomistilanteessa oikeus 6 kuukauden palkkaa vastaavaan korvaukseen.

Ylvan toimitusjohtaja, johtoryhmä ja henkilökunta ovat hallituksen vuosittain vahvistamien kriteerien perusteella Ylvan hallituksen hyväksymän lyhyen aikavälin (kalenterivuosi) tulospalkkiojärjestelmän piirissä. Käytössä ollut kiinteistöprojektien avainhenkilöitä (2 kpl) koskeva pitkän aikavälin tulospalkkiojärjestelmä on päättynyt vuonna 2023 hankkeiden päättyessä.

Johdon eläkesitoumukset

Johdon osalta ei ole eläkesitoumuksia.

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana

	2023	2022
Henkilöstö	126	110

5. Poistot ja arvonalentumiset

Euroa	2023	2022
POISTOT KÄYTTÖMAISUUSLAJEITTAIN		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	129 329	139 654
Muut aineettomat hyödykkeet	2 726 248	2 609 138
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	3 502 967	3 277 513
Rakennusten koneet ja laitteet	1 024 441	985 722
Koneet ja kalusto	121 880	168 899
Muut aineelliset hyödykkeet	69 465	69 465
Arvonalentumiset pysyvistä vastaavista	24 660 000	0
YHTEENSÄ	32 234 330	7 250 391

6. Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut

Euroa	2023	2022
Tilintarkastus	80 891	35 278
Veroneuvonta	5 322	10 420
Muut palvelut	174 608	13 258
YHTEENSÄ	260 821	58 956

7. Rahoitustuotot ja -kulut

Euroa	2023	2022
Osinkotuotot		
Muilta	0	9 531
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Sijoitusarvopapereiden myyntivoitot	0	11 514
Muut		
Muilta	1 010 634	251 325
Yhteensä	1 010 634	262 840
Rahoitustuotot yhteensä	1 010 634	272 371
Arvon alentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		
Osakkeiden arvonalentumiset	0	-416 476
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Sijoitusarvopapereiden myyntitappiot	0	-106 006
Muut		
Muille	-10 136 089	-5 276 471
Yhteensä	-10 136 089	-5 382 477
Rahoituskulut yhteensä	-10 136 089	-5 382 477
Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos	0	-1 531 122
YHTEENSÄ	-9 125 455	-7 057 704

8. Välittömät verot

Euroa	2023	2022
Laskennallisen verovelan muutos		
Tilinpäätössiirroista johtuva	-9 898	-189 973
YHTEENSÄ	-9 898	-189 973

TOIMINTAKERTOMUS

tilinpäätös

ALLEKIRJOITUKSET JA LAUSUNNOT

TASEEN LIITETIEDOT

9. Aineettomat hyödykkeet

Euroa	2023	2022
AINEETTOMAT OIKEUDET		
Hankintameno 1.1.	1 334 502	1 334 502
Lisäykset	0	0
Hankintameno 31.12.	1 334 502	1 334 502
Kertyneet poistot 1.1.	-975 384	-835 729
Tilikauden poisto	-129 329	-139 654
Kertyneet poistot 31.12.	-1 104 713	-975 384
Kirjanpitoarvo 31.12.	229 789	359 119
MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Hankintameno 1.1.	37 807 630	33 260 466
Lisäykset	0	47 780
Vähennykset	-2 084 147	0
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	790 134	4 499 384
Hankintameno 31.12.	36 513 617	37 807 630
Kertyneet poistot 1.1.	-25 774 654	-23 165 516
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	596 160	0
Tilikauden poisto	-2 726 248	-2 609 138
Kertyneet poistot 31.12.	-27 904 742	-25 774 654
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 608 876	12 032 977

10. Aineelliset hyödykkeet

Euroa	2023	2022
MAA-ALUEET		
Hankintameno 1.1.	49 107 344	49 587 005
Lisäykset	318 730	0
Vähennykset	-7 551 520	-683 181
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	0	203 520
Hankintameno 31.12.	41 874 554	49 107 344
Kirjanpitoarvo 31.12.	41 874 554	49 107 344
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT		
Hankintameno 1.1.	163 174 422	162 780 964
Vähennykset	-42 162 556	0
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	38 211 841	393 458
Hankintameno 31.12.	159 223 707	163 174 422
Kertyneet poistot 1.1.	-66 794 559	-63 517 046
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	3 101 872	0
Tilikauden poisto	-3 502 967	-3 277 513
Kertyneet poistot 31.12.	-67 195 654	-66 794 559
Kirjanpitoarvo 31.12.	92 028 053	96 379 863
RAKENNUSTEN KONEET JA LAITTEET		
Hankintameno 1.1.	20 758 460	20 694 797
Lisäykset	0	0
Vähennykset	-6 276 121	0
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	8 613 388	63 663
Hankintameno 31.12.	23 095 727	20 758 460
Kertyneet poistot 1.1.	-13 796 645	-12 810 923

YLVAN VUOSI 2023 | TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

Euroa	2023	2022
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	146 178	0
Tilikauden poisto	-1 024 441	-985 722
Kertyneet poistot 31.12.	-14 674 907	-13 796 645
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 420 820	6 961 815
KONEET JA KALUSTO		
Hankintameno 1.1.	2 356 256	2 262 151
Lisäykset	206 750	87 890
Vähennykset	-78 727	-12 685
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	0	18 900
Hankintameno 31.12.	2 484 279	2 356 256
Kertyneet poistot 1.1.	-2 136 770	-1 979 851
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	70 766	11 980
Tilikauden poisto	-121 880	-168 899
Kertyneet poistot 31.12.	-2 187 883	-2 136 770
Kirjanpitoarvo 31.12.	296 395	219 486
MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Hankintameno 1.1. ja 31.12.	2 117 320	2 117 320
Kertyneet poistot 1.1.	-934 711	-865 246
Tilikauden poisto	-69 465	-69 465
Kertyneet poistot 31.12.	-1 004 175	-934 711
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 113 144	1 182 609
ENNAKKOMAKSUT JA KESKENERÄISET HANKINNAT		
Hankintameno 1.1.	115 966 433	45 103 337
Lisäykset	91 718 167	76 042 021
Vähennykset	-24 660 000	0
Siirrot omaisuuserien välillä	-47 615 363	-5 178 925

TOIMINTAKERTOMUS

TLINPÄÄTÖS

ALLEKIRJOITUKSET JA LAUSUNNOT

Euroa	2023	2022
Hankintameno 31.12.	135 409 236	115 966 433
Kirjanpitoarvo 31.12.	135 409 236	115 966 433

Kiinteistöjen markkina-arvot¹

Euroa	2023	2022
MARKKINA-ARVOT		
Keskustakiinteistöt	300 100 000	314 500 000
Mannerheimintie 3-5, Kaivokatu 10, Aleksanterinkatu 23 Tontin pinta-ala 11 616 m ² Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 44 001 m ²		
Leppäsuon kiinteistöt	38 700 000	48 800 000
Leppäsuonkatu 9, Hietaniemenkatu 14 Tontin pinta-ala 5 651 m ² Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 10 541 m ²		
Domus Gaudium	7 100 000	8 300 000
Tilojen omistus: HYYn kiinteistötalous 60 % ja Helsingin kaupparkeekoulun tukisäätiö 40 % Mechelininkatu 3 C Tontin pinta-ala 1 901 m ² Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 3 253 m ²		
MARKKINA-ARVOT YHTEENSÄ	345 900 000	371 600 000
VASTAAVAT KIRJANPITOARVOT YHTEENSÄ	131 023 910	133 610 721
MARKKINA- JA KIRJANPITOARVOJEN EROTUS	214 876 090	237 989 279

¹ 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 56 894 873 euroa.

11. Sijoitukset

Euroa	2023	2022
MUUT OSAKKEET JA OSUUDET		
Hankintameno 1.1.	1 048 977	11 708 135
Lisäykset	0	2 846 006
Vähennykset	0	-13 505 164
Hankintameno 31.12.	1 048 977	1 048 977
Kertyneet arvomuutokset 1.1.	-424 165	1 046 835
Vähennykset	0	476 597
Tilikauden arvomuutokset	0	-1 947 598
Kertyneet arvomuutokset 31.12.	-424 165	-424 165
Kirjanpitoarvo 31.12.	624 811	624 811
	Konsernin omistusosuus (%)	Emoyhteisön omistusosuus (%)
KONSERNIYHTIÖT		
Ylva Palvelut Oy	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Uusi Lyyra	55,0	55,0
Kiinteistö Oy Kaivokatu 12	100,0	100,0
Ylva Helsinki Oy	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Leppätalo	61,1	61,1
Helsingin Lyyra GP Oy	100,0	100,0
Helsingin Lyyra Ky	56,0	56,0

12. Saamiset

Euroa	2023	2022
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset omistajilta		
Myyntisaamiset	10 860	3 530
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Henkilöstöön liittyvät	33 879	33 503
Muut	513 205	720 958
Yhteensä	547 084	754 461
Laskennalliset verosaamiset		
Vahvistetuista tappioista	473 479	238 896
Hyllypöistoista	38 296	37 881
Yhteensä	511 775	276 777

Laskennallisia verosaamisia ei ole kirjattu.

13. Oma pääoma

Euroa	2023	2022
SIDOTTU OMA PÄÄOMA		
Pääoma 1.1. ja 31.12.	3 000 000	3 000 000
Pääoma 31.12.	3 000 000	3 000 000
Vararahasto 1.1. ja 31.12.	207 484	207 484
Vararahasto 31.12.	207 484	207 484
Sidottu oma pääoma yhteensä	3 207 484	3 207 484
VAPAA OMA PÄÄOMA		
Voitto (tappio) edellisiltä tilikausilta 1.1.	45 056 776	51 161 166
Voiton-/pääomanjako	0	-1 400 000
Voitto (tappio) edellisiltä tilikausilta 31.12.	45 056 776	49 761 166
Tilikauden voitto (tappio)	-17 033 205	-4 704 390
Vapaa oma pääoma yhteensä	28 023 571	45 056 776
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	31 231 055	48 264 260

14. Vieras pääoma

Euroa	2023	2022
KOROLLINEN VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	226 659 351	207 626 354
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	33 120 926	9 313 245
	33 120 926	9 313 245
Korollinen vieras pääoma yhteensä	259 780 277	216 939 599
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Laskennalliset verovelat		
Tilinpäätössiirroista	164 130	230 669
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	0	16 422 232
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Henkilöstöön liittyvät	832 714	738 052
Korot	1 261 807	271 185
Verot	76 437	526 967
Muut	2 046 853	1 815 832
	4 217 810	3 352 037

MUUT LIITETIEDOT

Lähipiiriliiketoimet

Lähipiirin kanssa ei ole ollut poikkeuksellisia liiketoimia.

Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut

Euroa	2023	2022
VELAT, JOIDEN VAKUUDEKSI ANNETTU KIIINTEISTÖKIINNITYKSIÄ JA PANTTEJA		
Rahalaitoslainat	259 780 277	216 939 599
Rahalaitoslainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset	419 460 000	368 500 000
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantatut pankkitilit	13 390 213	10 441 435
Korkosuojausten vakuudeksi pantatut pankkitilit	3 235 041	462 072
Pantattujen korkosuojausten saatavien käypä arvo	5 741 659	10 351 478
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantatut vuokrasaatavat	1 998 074	1 090 923
MUUT ANNETUT VAKUUDET		
Annetut kiinteistökiinnitykset	1 025 051	2 025 051
TAKAUKSET		
Muiden puolesta annetut		
Rahalaitoslainalle	28 113	97 733

Euroa	2023	2022
VUOKRAVASTUUT		
Vuokrasopimuksista maksamatta olevat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	58 806	613 596
Myöhemmin maksettavat	99 751	50 087
	158 557	663 683
Arvonlisäveron palautusvastuu		
Kiinteistöinvestointien alv-palautusvastuu	24 961 181	28 611 474
JOHDANNAISET		
Sähkötermiinit		
Käypä arvo	-165 431	553 174
Sähkötermineillä 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 riskejä.		
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 prosenttia. Koronvaihtosopimukset erääntyvät vuonna 2026.		
MUUT VASTUUT		
Kaikki HYYn kiinteistötalouden pankkilainoihin liittyvät ehdot eivät täyttyneet tilinpäätöshetkellä. Lainaehtoihin liittyen on pankkisyndikaatilta saatu waiver.		

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITTAMINEN

Helsingissä 5. päivänä maaliskuuta 2024

Mika Heikkilä
puheenjohtaja

Tuomas Aho

Jaakko Hietala

Mikko Järveläinen

Timo Kalliokoski

Joonas Pulliainen

Tarja Pääkkönen

Reima Rytölä

Aleksi Tujunen

Erkka Valkila

Leea Tolvas
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 6. päivänä maaliskuuta 2024

KPMG Oy Ab

Roland Pettersson
KHT

TOIMINTAKERTOMUS

TILINPÄÄTÖS

ALLEKIRJOITUKSET JA LAUSUNNOT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan edustajistolle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Ylvan konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2023. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtymän 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 yhtymästä 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 yhtymän kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtymä 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 olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnitellaan ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtymän sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtymän kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esittäviin 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 yhtymä pysty jatkamaan toimintaansa.

YLVAN VUOSI 2023 | TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suorittaessa hankkimamme tietämyksen kanssa, tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntomme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

6. maaliskuuta 2024
KPMG OY AB

Roland Pettersson
KHT

TOIMINTAKERTOMUS

TILINPÄÄTÖS

ALLEKIRJOITUKSET JA LAUSUNNOT

HALLINTONEUVOSTON LAUSUNTO

Hallintoneuvosto on tutustunut Ylvan tilinpäätöksiin (konsernitilinpäätös, jossa emoyhteisö HYYn kiinteistöalouteen on yhdistetty Ylva Palvelut Oy, Kiinteistö Oy Kaivokatu 12, Ylva Helsinki Oy, Helsingin Lyyra GP Oy, Kiinteistö Oy Uusi Lyyra, Helsingin Lyyra Ky sekä Kiinteistö Oy Leppätalo) vuodelta 2023 sekä tilintarkastuskertomuksiin, eikä ole havainnut niissä seikkoja, jotka antaisivat aihetta huomautuksiin.

Hallintoneuvosto puoltaa tämän vuoksi tilinpäätösten vahvistamista ja yhtyy hallitusten ehdotuksiin tuloksen käsittelystä sekä voiton/pääoman jaosta.

HYY:n hallinto-ohjesäännön 59 § mukaisesti hallintoneuvosto puoltaa hallinnolle annettavaa vastuuvapautta.

Helsingissä 6. maaliskuuta 2024

Hallintoneuvoston puolesta

Henna Heino
hallintoneuvoston puheenjohtaja

TOIMINTAKERTOMUS

TILINPÄÄTÖS

ALLEKIRJOITUKSET JA LAUSUNNOT

WWW.YLVA.FI

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

Asiakirjakokonaisuuden tunniste: 75fd246c-5ded-41bd-96e0-47105a5d228e
SIGNATURER
UNDERSKRIFTER

This document contains 28 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 28 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 28 sidor före denna sida

Dokumentet innehåller 28 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 28 sider før denne side

TARJA HELENA PÄÄKKÖNEN

d43fd847-ae62-4a64-a540-e1b9b6c35b48 - 2024-03-06 10:52:53 UTC +02:00
BankID / MobileID - c70931c5-ab3c-4a9d-993c-399830eidd4e - FI

REIMA RYTSÖLÄ

67a15e98-7ae7-4350-b105-4f19b334a927 - 2024-03-06 11:06:11 UTC +02:00
BankID / MobileID - acebd0d3-1a1c-4168-a6be-f33a4030468f - FI

LEEVA TOLVAS

e45e5eba-e107-4aa6-805a-b730d71f39c4 - 2024-03-06 11:14:55 UTC +02:00
BankID / MobileID - 37481a97-2e39-46c8-90a5-c7d32959fefe - FI

JAAKKO HERMAN HIETALA

324fd1a1-d357-4eb2-842d-13f365f94649 - 2024-03-06 11:51:44 UTC +02:00
BankID / MobileID - 06a7d1d8-d260-4ae7-8e65-2aa5c74batd0 - FI

TUOMAS TAPANI AHO

467a00b7-530f-47e3-a83d-b01ef63b8150 - 2024-03-06 11:56:32 UTC +02:00
BankID / MobileID - aef7c7fa-59fb-42ef-8740-29366d3c1ffc - FI

MIKKO JUHANI JÄRVELÄINEN

afb11924-2ce5-498a-ba01-b782afe34ceb - 2024-03-06 12:17:18 UTC +02:00
BankID / MobileID - 34979287-2dbc-4ab1-801a-0c423f6b4970 - FI

Timo Johannes Kalliokoski

52fe3903-1a0f-4e7c-aea0-db20d67f3193 - 2024-03-06 14:26:33 UTC +02:00
BankID / MobileID - e3cbb45c-7b47-4108-ae1b-326091b9c04b - FI

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmaetckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltajaladunvalvoja	fövaltare	forsette/verge	frhedsberövende

Electronically signed by Signatory. The signature is a cryptographic value generated by the signatory's private key and is used to verify the document's integrity and authenticity.

<https://signaturemanagersoftware.com/2024-06-06-1650-562282125416ba7>

 **visasigna sign**

www.visasignaturesign.com

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

Asiakirjakokonaisuuden tunniste: 75fd246c-5ded-41bd-96e0-47105a5d228e
SIGNATURER
UNDERSKRIFTER

This document contains 29 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 29 sivua ennen tätä sivua

This document contains 29 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 29 sivua ennen tätä sivua

Dokumentet inneholder 29 sider før denne siden

Dette dokument inneholder 29 sider før denne side

This document contains 29 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 29 sivua ennen tätä sivua

ERKKA ILPO EERIK VALKILA

71940ea60-eb9f-418c-ad0f-5cbc4753e2a6 - 2024-03-06 17:20:45 UTC +02:00
BankID / MobileID - 014cee23-d4d8-417f-99cd-fecd478fd12 - FI

ALEKSI ANTTI JOHANNES TUUNEN

7a84cea0-e398-437e-b39b-be1aa0d54e8b - 2024-03-06 17:42:24 UTC +02:00
BankID / MobileID - 020ab36d-c858-49e0-8c6e-566f37af56c8 - FI

JOONAS VIHTORI PULLAINEN

71b65d9a-313f-4183-8e88-95a996f1e9b7 - 2024-03-06 18:06:08 UTC +02:00
BankID / MobileID - a31d0f26-766b-477a-abc-882deb9fd4d4 - FI

MIKA JUHANI HEIKKILÄ

aca7a0e7-e600-4293-b718-37ee62880b79 - 2024-03-06 19:22:36 UTC +02:00
BankID / MobileID - 1954f8fa-0586-4652-8939-d9b87e09b275 - FI

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoituskeus	firmaetckningsrätt	representant	repräsentant
custodial	huoltajaladunvalvoja	fövaltare	forsette/verge	frhedsberövende

Electroninen sähköinen allekirjoitus on laillinen ja oikeusvoimassa. Sähköisesti allekirjoitetut asiakirjat ovat laillisia ja oikeusvoimassa.

https://signature.com/fi/allekirjoitus



www.vismasign.com



Ylvan tilinpäätös ja toimintakertomus 2023

Tämä allekirjoitusliite koskee kaikkia tässä esikatselunäkymässä näkyviä allekirjoitettavia asiakirjoja ja liitteitä (yhdessä "Asiakirjat"). Allekirjoittamalla sähköisesti tämän allekirjoitusliitteen vahvistan lukeneeni ja ymmärtäneeni Asiakirjojen sisältämät ehdot ja hyväksyn ne (tarvittaessa asianmukaisen valtuutuksen nojalla).

Tämä asiakirjakokonaisuus sisältää seuraavat asiakirjat:

Allekirjoitettava asiakirja
Ylvan tilinpäätös ja toimintakertomus 2023.pdf

Allekirjoitusliite (sisältäen sähköiset allekirjoitukset allekirjoittamisen jälkeen)
Allekirjoitusliite_Ylvan tilinpäätös ja toimintakertomus 2023.pdf

Allekirjoittajat

KPMG Oy Ab
Roland Pettersson
Tilintarkastaja

Tämä allekirjoitusliite viittaa asiakirjaan
Ylvan tilinpäätös ja toimintakertomus 2023.pdf
jonka SHA256-tiiviste on:

d322f498284403de8c97c923b7ecb3246bee1557838267881aee4f6484123e39

Allekirjoitusliite_Ylvan tilinpäätös ja toimintakertomus 2023.pdf

Allekirjoittajat:

<i>Nimi</i>	<i>Allekirjoitettu tunnisteella</i>	<i>Allekirjoituspäivä</i>
Roland Lennart Pettersson	Vahva sähköinen tunnistauminen	2024-03-06 19:59



Tämä tiedosto on sinetöity digitaalisella allekirjoituksella, joka toimii asiakirjan eheyden takaajana. Asiakirjamuoto tukee pitkäaikaista säilytystä.

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

This documents contains 32 pages before this page

Dokumentet inneholder 32 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 32 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 32 sider før denne side

Detta dokument innehåller 32 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