

TILINPÄÄTÖS

HELSINGIN YLIOPISTO-
KIINTEISTÖT OY

20
21



HELSINGIN YLIOPISTO

SISÄLLYS

TOIMINTAKERTOMUS	3
TULOSLASKELMA	7
TASE	8
RAHOITUSLASKELMA	10
LIITETIEDOT	11
ALLEKIRJOITUKSET	19

HELSINGIN YLIOPISTON KIINTEISTÖT

TOIMINTAKERTOMUS 2021

TOIMINTA TILIKAUDELLE

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy – Helsingfors Universitetsfastigheter Ab on pääsääntöisesti Helsingin yliopiston käytössä olevien toimitilakiinteistöjen omistamiseen, hallintaan, ylläpitoon ja kehittämiseen keskittyvä kiinteistösijoitusyhtiö, joka kuuluu Helsingin yliopistokonserniin. Yhtiö on kokonaan Helsingin yliopiston omistuksessa.

Yhtiöllä oli tilikauden lopussa yhteensä 57 kpl/325 407 htm² (2020: 60 kpl/347 235 htm²) toimitilavuokrasopimusta. Tilikaudella päättyivät Kytösuontien vuokrasopimukset 3 kpl ja Siltavuorenpenger 1 kpl. Uusi sopimus solmittiin Snellmaninkatu 10:stä.

Tontinvuokrasopimuksia on edelleen 1 kpl /4 152m²

Suurin vuokralainen on Helsingin yliopisto, joka on vuokrannut 90 prosenttia tiloista. Yhteistyötä tiivistettiin Helsingin yliopiston tilatoimikunnan kanssa tilojen käyttöön ja kehittämiseen liittyen.

Yhtiön vuokrattavissa olevien toimitilojen vuokrausaste oli 100 prosenttia (2020: 97,7 %). Toimitilojen vuokrasopimusten euromääräisesti painotettu keskimaturiteetti on noin 6,9 vuotta (2020: 7,1 vuotta).

Vuokrattavissa olevista tiloista oli peruskorjauksessa yhteensä 4 812 htm² (2020: 11 260 htm²): osa Viikin Infokeskuksesta, Snellmaniasta (U37), Biokeskus 1:stä ja Metsätalosta 8 000 htm² neljän kuukauden ajan.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n liikevaihto oli 56,3 miljoonaa euroa (2020: 59,0 miljoonaa euroa). Liikevaihto muodostuu kokonaan vuokratuotoista.

Tilikauden voitto oli 17,1 miljoonaa euroa (2020: 2,7 miljoonaa euroa). Tilikauden tuloksen kasvu johtui pääasiassa Siltavuorenpenger 10:n myynnin 8,8 miljoonan euron luovutusvoitosta.

Talouden tunnusluvut	2018	2019	2020	2021
Liikevaihto, M€	57,0	58,8	59,0	56,3
Liikevoitto, M€	25,6	17,4	10,4	25,8
Tilikauden tulos, M€	20,9	11,5	2,7	17,1
Liikevoitto-%	44,9 %	29,5 %	17,6 %	45,8 %
Oman pääoman tuotto-%	5,7 %	3,9 %	1,1 %	6,6 %

TASE

Taseen loppusumma oli 427,2 miljoonaa euroa (2020: 432,7 miljoonaa euroa).

Taseen vieras pääoma oli 158,3 miljoonaa euroa (2020: 179,4 miljoonaa euroa), josta lainoja yhteensä 150,3 miljoonaa euroa.

Lainat (milj. euroa)	2018	2019	2020	2021
Rahalaitoslainat	245,3	192,0	158,6	150,3
Velat saman konsernin yrityksille	13,0	13,0	13,0	

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 62,9 prosenttia (2020: 57,9 %).

Omavaraisuusaste %	2018	2019	2020	2021
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin %	47,6	54,4	57,9	62,9

RAHOITUS

Liiketoiminnan rahavirta oli 35,9 miljoonaa euroa (2020: 40,1 miljoonaa euroa).

INVESTOINNIT

Kiinteistöinvestoinnit olivat 24,9 miljoonaa euroa.

Investoinnit (milj. euroa)	2018	2019	2020	2021
Kiinteistöt	16,2	8,5	11,7	24,9

Kiinteistöinvestoinneista aktivoitiin Snellmaninkatu 10:n peruskorjaus, Viikin Infokeskuksen 1. vaihe ja Metsätalo.

Käynnissä olevat investoinnit olivat Hyytiälän tutkimus- asema, Kumpulan luonnontiedelukio, Unioninkatu 37, Porthanian julkisivu ja Infokeskus Koronan 2. vaihe.

KAMPUS JA KAAVAKEHITYS

Huopalahden portin alueen kaava eteni hyväksymis- vaiheeseen. Kumpulan kaavaehdotus hyväksyttiin ja asetettiin nähtäville. Viikin alueen kaavarunkoluonnosta ja kaavoituksen esiselvitystä on jatkettu yhdessä Senaattikiinteistöjen ja Helsingin kaupungin kanssa.

VASTUULLISUUS

Vuoden 2021 aikana toteutettiin kestävyys- ja vastuullisuusraportti osana Helsingin yliopistokonsernin kiinteistötoimintaa. Yhtiö liittyi Helsingin yliopisto- konsernin energiatehokkuussopimukseen ja sitoutuu vähentämään energiankulutusta ja parantamaan rakennusten energiatehokkuutta.

Yhtiö on sitoutunut toiminnassaan yliopiston hiili- neutraalius 2030 tavoitteeseen.

Kaikissa investointihankkeissa toteutettiin energia- säästötoimenpiteitä.

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Kiinteistöt on pääosin vuokrattu Helsingin yliopistolle (90 % tiloista), jolloin vuokratuottoihin kohdistuva riski syntyy Helsingin yliopiston kokonaisrahoituksen tai vuokraustarpeiden merkittävästä muutoksesta.

Korkoriski tarkoittaa sitä kassavirran ja tuloksen epävarmuutta, joka aiheutuu yleisestä korkoprosentin muutoksesta. Helsingin yliopistokiinteistöjen lainojen korkoriskiä hallitaan tasapainottamalla korollisen velan korkosidonnaisuutta vaihtuvakorkoisilla ja kiinteäkorkoisilla lainainstrumenteilla sekä korkojohdan- naisilla. Tilinpäätöshetkellä Euribor 6 kk koron yhden prosenttiyksikön nousu lisäisi yhtiön vieraan pääoman korkokuluja noin 0,3 miljoonaa euroa.

Hallitus laatii vuosittain riskikartoituksen, jonka avulla tunnistetaan merkittävimmät toimintaan liittyvät riskit ja toimenpiteet riskien minimoimiseksi.

HENKILÖSTÖ

Yhtiön palveluksessa oli toimintavuonna keskimäärin kaksi henkilöä. Henkilöstömäärä vuoden lopussa oli yksi (2020: 2). Yhtiö ostaa kiinteistöjohtamisen ja taloushallinnon palvelut Helsingin yliopistolta sekä hankejohtamisen palvelut Helsingin yliopiston kiinteistöpalvelut Oy:ltä.

JOHTO, HALLINTO JA TILINTARKASTAJAT

Yhtiön toimitusjohtajana toimi Jaana Ihalainen.

Yhtiön hallituksessa toimi 1.1.–31.12.2021 Marjo Berglund (puheenjohtaja), Erkki Hakala, Jaakko Hietala, Teppo Salmikivi, Niina Nurminen ja Hannu Vartiainen. Hallitus kokoontui tilikauden aikana kahdeksan kertaa. Osallistumisprosentti hallituksen kokouksissa oli 100 prosenttia.

Yhtiön tilintarkastajayhteisönä toimi Pricewaterhouse- Coopers Oy ja vastuullisena tarkastajana KHT, JHT Tomi Moisio.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT JA KEHITYS- NÄKYMÄT

Huopalahden portin kaavakehityshankkeen maan-
käyttömaksu ennakoidaan erääntyväksi alkuvuonna
2022 ja kohteiden myynti käynnistyy vuoden 2022
aikana.

Yhteistyö Helsingin yliopiston tilatoimikunnan kanssa
jatkuu. Yhteistyön tavoite on tunnistaa pandemian
vaikutukset toimitilojen kehitykseen ja luoda yhteinen
toimitilavisio kampuskehittämistyön tueksi.

OSAKKEIDEN MÄÄRÄ

Yhtiön osakepääoma oli tilikauden lopussa 120
miljoonaa euroa ja osakkeita oli yhteensä 800 tuhatta
kappaletta. Yhtiön osakepääomassa ei tilikauden aikana
tapahtunut muutoksia. Yhtiö on kokonaan Helsingin
yliopiston omistuksessa.

VOITONJAKOESITYS

Yhtiön vuoden 2021 tilikauden voitto on 17,1 miljoonaa
euroa. Taseen kumulatiivisia voittovaroja on tilikauden
päätyessä yhteensä 110,0 miljoonaa euroa.

Yhtiön hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle,
että 31.12.2021 päättyneen tilikauden voitto siirretään
edellisten tilikausien kertyneisiin voittovaroihin ja että
osinkoa jaetaan 10,3 miljoonaa euroa (60 % tilikauden
tuloksesta).

HELSINGIN YLIOPISTON KIINTEISTÖT TILINPÄÄTÖS 2021

TULOSLASKELMA

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020	
Liikevaihto	56 284 983,18	59 034 402,52	(1)
Liiketoiminnan muut tuotot	9 113 198,02	140 808,27	(2)
Henkilöstökulut	-189 931,03	-239 716,92	(3)
Poistot ja arvonalentumiset	-28 642 823,40	-36 641 856,52	(4)
Liiketoiminnan muut kulut	-10 797 311,38	-11 916 570,94	(5)
	-39 630 065,81	-48 798 144,38	
Liikevoitto	25 768 115,39	10 377 066,41	
Rahoitustuotot ja -kulut	-2 156 908,42	-2 907 057,87	(6)
Voitto ennen veroja	23 611 206,97	7 470 008,54	
Tuloverot	-6 462 989,93	-4 773 442,96	(7)
Tilikauden voitto	17 148 217,04	2 696 565,58	

TASE

	31.12.2021	31.12.2020	
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet			(1)
Maa- ja vesialueet	44 725 794,19	46 071 297,60	
Liittymismaksut	457 733,09	400 733,09	
Rakennukset ja rakennelmat	331 209 159,44	345 955 001,80	
Rakennusten koneet ja laitteet	14 511 736,96	13 507 883,69	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	15 469 175,49	10 638 784,62	
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	406 373 599,17	416 573 700,80	
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Saamiset			
Lyhytaikaiset saamiset			(2)
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	18 703 359,50	14 957 786,57	
Myyntisaamiset	57 598,92	0,00	
Muut saamiset	1 967 098,74	0,00	
Siirtosaamiset	49 463,73	105 415,75	
	20 777 520,89	15 063 202,32	
Rahat ja pankkisaamiset	31 021,47	1 052 038,31	(3)
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	20 808 542,36	16 115 240,63	
VASTAAVAA	427 182 141,53	432 688 941,43	
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			(4)
Osakepääoma	120 000 000,00	120 000 000,00	
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	38 830 157,48	38 830 157,48	
Edellisten tilikausien (voitto) tappio	94 493 184,51	94 088 492,69	
Maksetut osingot	-1 618 000,00	-5 000 000,00	
Tilikauden (voitto) tappio	17 148 217,04	2 696 565,58	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	268 853 559,03	250 615 215,75	
PAKOLLISET VARAUKSET	0,00	2 708 126,24	(5)

	31.12.2021	31.12.2020	
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen			(6)
Lainat rahoituslaitoksilta	92 032 085,59	150 338 680,95	
Lyhytaikainen			(7)
Saadut ennakot	32 090,43	0,00	
Velat saman konsernin yrityksille	807 706,34	13 108 184,54	
Lainat rahoituslaitoksilta	58 306 595,36	8 306 595,36	
Ostovelat	4 041 348,88	3 371 461,69	
Muut velat	6 679,25	537 189,27	
Siirtovelat	3 102 076,65	3 703 487,63	
	66 296 496,91	29 026 918,49	
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	158 328 582,50	179 365 599,44	
VASTATTAVAA	427 182 141,53	432 688 941,43	

RAHOITUSLASKELMA

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirta		
Myynnistä saadut maksut	55 738 388,28	58 457 510,78
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	274 413,19	140 808,27
Maksut liiketoiminnan kuluista	-9 813 962,34	-11 494 710,65
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	46 198 839,13	47 103 608,40
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-2 517 428,91	-3 736 924,93
Saadut korot liiketoiminnasta	1 425,56	731 971,95
Maksetut välittömät verot	-7 746 472,01	-4 015 898,30
Liiketoiminnan rahavirta (A)	35 936 363,77	40 082 757,12
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-26 547 212,32	-8 729 016,84
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot	16 260 000,00	0,00
Myönnettyt lainat ja lainasaamisten takaisinmaksut	-3 745 572,93	5 505 674,52
Investointien rahavirta (B)	-14 032 785,25	-3 223 342,32
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-21 306 595,36	-33 306 595,36
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-1 618 000,00	-5 000 000,00
Sulautumisessa siirtyneet rahavarat	0,00	2 040 986,30
Rahoituksen rahavirta (C)	-22 924 595,36	-36 265 609,06
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+)/vähennys (-)	-1 021 016,84	593 805,74
Rahavarat tilikauden alussa	1 052 038,31	458 232,57
Rahavarat tilikauden lopussa	31 021,47	1 052 038,31

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Yhtiö on Helsingin yliopiston 100 % omistama tytäryhtiö, kotipaikka Helsinki. Yhtiön pääasiallinen toimiala on kiinteistöhallinto. Tilinpäätöksen jäljennökset ovat saatavissa emoyhtiön pääkonttorista Fabianinkatu 32, 00014 Helsinki.

TILINPÄÄTÖSPERIAATTEET TILINPÄÄTÖS

Tilinpäätös on laadittu Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laadintaa koskevien lakien ja säännösten mukaisesti.

ARVOTUSPERIAATTEET JA -MENETELMÄT

Yhtiön pysyviin vastaaviin merkityt aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on arvostettu hankintamenoonsa suunnitelman mukaisilla poistoilla vähennettynä. Sijoitukset on arvostettu alkuperäiseen hankintamenoonsa.

Vaihtuvien vastaavien saamiset on arvostettu nimellisarvoonsa tai tätä alhaisempaan todennäköiseen arvoonsa.

Velat ja muut vastuut on arvostettu nimellisarvoonsa.

Yhtiö on hankkinut rahoitusta yritystodistusohjelmalla. Lyhytaikaiset saamistodistukset on kirjattu velaksi nimellisarvoonsa, ja korot kirjataan kuluksi juoksuajalla ajan kulumisen mukaan. Ohjelmaan liittyvät rahoituslaitosten palkkiot on kirjattu kerralla kuluksi.

JAKSOTUSPERIAATTEET JA -MENETELMÄT

Pysyvien vastaavien arvostus

Yhtiön pysyviin vastaaviin kuuluvien kuluviin hyödykkeiden hankintameno poistetaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina hyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella. Poistot on tehty hyödykkeen käyttöönottovuodesta alkaen.

Käyttöomaisuushyödyke	Pitoaika vuotta	Poistomenetelmä
Aineettomat oikeudet	5	tasapoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	10	tasapoisto
Rakennukset ja rakennelmat	5–30	tasapoisto
Rakennusten koneet ja kalusto	5–10	tasapoisto

TULOVEROT

Vuonna 2009 yhtiölle kirjanpitoarvoonsa siirtyneen apporttiomaisuuden käypä hinta oli 89.615.319,70 euroa kirjanpitoarvoa korkeampi. Yhtiön vaatimus käypien arvojen huomioimisesta verotuksen hankintamenoksi on hyväksytty verotuksen oikaisulautakunnassa 4.9.2014 (päätös nro 400720).

Verohallinto (veronsaajien oikeudenvilvontayksikkö) valitti päätöksestä 14.10.2014 ja ilmoitti tyytymättömyytensä käypien arvojen huomioimiseen vuoden 2010 verotuksessa.

Helsingin hallinto-oikeus katsoi ratkaisussaan 9.9.2016, ettei yhtiöllä ole oikeutta tehdä poistoja siltä osin, kuin niitä ei ole kirjattu kirjanpitoon.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
1. Liikevaihto toimialoittain		
Vuokratuotot konserniyhtiöiltä	49 028 528,71	51 185 040,21
Vuokratuotot muilta	7 256 454,47	7 849 362,31
Yhteensä	56 284 983,18	59 034 402,52
2. Liiketoiminnan muut tuotot		
Muut tuotot konserniyhtiöiltä	128 544,04	121 577,26
Muut tuotot	145 869,15	19 231,01
Kiinteistöjen luovutusvoitot	8 838 784,83	0,00
Yhteensä	9 113 198,02	140 808,27
3. Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-167 776,91	-216 204,65
Eläkekulut	-18 995,67	-20 299,28
Muut henkilösivukulut	-3 158,45	-3 212,99
Yhteensä	-189 931,03	-239 716,92
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana	2	3
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtajan ja hallituksen palkkiot	-83 800,00	-99 700,00
4. Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot		
Rakennukset ja rakennelmat	-25 540 800,79	-33 408 901,63
Koneet ja laitteet	-3 102 022,61	-3 232 954,89
Yhteensä	-28 642 823,40	-36 641 856,52
5. Liiketoiminnan muut kulut		
Tilavuokrat, vastikkeet	-20 695,15	-896 843,27
Kiinteistövero	-3 701 366,72	-3 714 349,16
Rakennuttamisen kulut	-4 478 296,59	-5 005 437,32
Hankejohtaminen	-365 125,50	-313 286,40
Vakuutukset	-225 036,56	-211 959,53
Kiinteistön käyttö- ja huoltokulut	-757 976,69	-720 179,37
Asiantuntijapalkkiot, kiinteistöjohtaminen, IT	-1 045 124,82	-795 390,45
Tilitoimisto, palkanlaskenta	-2 960,48	-17 699,45
Vahingonkorvaukset	-81 000,00	-775,00
* Muut kulut	-119 728,87	-240 650,99
Yhteensä	-10 797 311,38	-11 916 570,94
* Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastuspalkkiot	-1 365,32	-26 579,92
Veroneuvonta	-5 280,00	-5 606,80
	-6 645,32	-32 186,72

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
6. Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	182,00	731 720,44
Muilta	1 243,56	251,51
Yhteensä	1 425,56	731 971,95
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-34 186,82	-479 729,07
Korkokulut, rahoituslaitoslainat	-305 311,33	-419 230,10
Korkokulut, johdannaiset	-1 596 724,53	-2 476 228,67
Korkokulut, muille	-1 456,37	-8 755,47
Muut rahoituskulut, muille	-220 654,93	-255 086,51
Yhteensä	-2 158 333,98	-3 639 029,82
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2 156 908,42	-2 907 057,87
7. Välittömät verot		
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-6 462 989,93	-4 773 442,96
Yhteensä	-6 462 989,93	-4 773 442,96
TULOS	17 148 217,04	2 696 565,58

TASEEN LIITETIEDOT

	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
1. Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Hankintameno 1.1.	46 071 297,60	46 071 297,60
Vähennykset	-1 345 503,41	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	44 725 794,19	46 071 297,60
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	400 733,09	400 733,09
Lisäykset	57 000,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	457 733,09	400 733,09
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	580 619 158,56	541 132 029,81
Lisäykset	7 841 095,92	39 487 128,75
Vähennykset	-10 249 708,37	0,00
Siirto erien välillä	8 587 011,16	0,00
Hankintameno 31.12.	586 797 557,27	580 619 158,56
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-234 664 156,76	-201 255 255,13
Tilikauden poisto	-25 540 800,81	-33 408 901,63
Muut poistojen muutokset	4 616 559,74	0,00
Kertyneet poistot 31.12.	-255 588 397,83	-234 664 156,76
Kirjanpitoarvo 31.12.	331 209 159,44	345 955 001,80
Rakennusten koneet ja laitteet		
Hankintameno 1.1.	88 397 223,86	87 173 904,62
Lisäykset	4 105 875,86	1 223 319,24
Vähennykset	-1 909 663,68	0,00
Hankintameno 31.12.	90 593 436,04	88 397 223,86
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-74 889 340,17	-71 656 385,28
Tilikauden poisto	-3 102 022,59	-3 232 954,89
Vähennysten poistot	1 909 663,68	0,00
Kertyneet poistot 31.12.	-76 081 699,08	-74 889 340,17
Kirjanpitoarvo 31.12.	14 511 736,96	13 507 883,69
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	21 138,30	21 138,30
Hankintameno 31.12.	21 138,30	21 138,30
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-21 138,30	-21 138,30
Kertyneet poistot 31.12.	-21 138,30	-21 138,30
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,00	0,00

	31.12.2021	31.12.2020
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	10 638 784,62	1 889 992,10
Lisäykset	13 689 666,74	9 707 213,07
Vähennykset	-272 264,71	-958 420,55
Siirto erien välillä	-8 587 011,16	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	15 469 175,49	10 638 784,62
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	406 373 599,17	416 573 700,80
2. Sijoitukset		
Osakkeet, konserniyritykset		
Hankintameno 1.1.	0,00	12 191 268,84
Vähennykset	0,00	-12 191 268,84
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,00	0,00
Sijoitukset yhteensä	0,00	0,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
3. Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Muut saamiset	18 703 359,50	14 957 786,57
Yhteensä	18 703 359,50	14 957 786,57
Saamiset muilta		
Myyntisaamiset	57 598,92	0,00
Muut saamiset	1 967 098,74	0,00
Siirtosaamiset (vero)	0,00	802,30
Siirtosaamiset (jaksotus)	7 722,29	7 453,26
Siirtosaamiset (muut)	41 741,44	97 160,19
Yhteensä	2 074 161,39	105 415,75
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	20 777 520,89	15 063 202,32
4. Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	31 021,47	1 052 038,31
Yhteensä	31 021,47	1 052 038,31
VASTAAVAA	427 182 141,53	432 688 941,43

	31.12.2021	31.12.2020
VASTATTAVAA		
5.		
Osakepääoma 1.1.	120 000 000,00	120 000 000,00
Osakepääoma 31.12.	120 000 000,00	120 000 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	38 830 157,48	38 830 157,48
Sijoitetun vapaan oman pääoman tasearvo 31.12.	38 830 157,48	38 830 157,48
Edellisten tilikausien (voitto) -tappio 1.1.	94 493 184,51	94 088 492,69
Maksetut osingot	-1 618 000,00	-5 000 000,00
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	92 875 184,51	89 088 492,69
Tilikauden voitto (-tappio)	17 148 217,04	2 696 565,58
Oma pääoma yhteensä 31.12.	268 853 559,03	250 615 215,75
Laskelma jakokelpoisista varoista 31.12.		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	38 830 157,48	38 830 157,48
Edellisten tilikausien (voitto) -tappio	92 875 184,51	89 088 492,69
Tilikauden (voitto) -tappio	17 148 217,04	2 696 565,58
	148 853 559,03	130 615 215,75
PAKOLLISET VARAUKSET		
6.		
Verovaraus	0,00	2 708 126,24
Pakolliset varaukset yhteensä	0,00	2 708 126,24
VIERAS PÄÄOMA		
7. Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua		
Rahalaitoslainat	19 393 939,43	21 818 181,85
Pitkäaikainen vieraspääoma 31.12.		
Rahalaitoslainat	92 032 085,59	150 338 680,95
Velat saman konsernin yrityksille		
Yhteensä	92 032 085,59	150 338 680,95
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	92 032 085,59	150 338 680,95

Yhtiön rahoitusrakenne, pitkäaikaiset lainat 31.12.2021

Lainan osuus salkusta/ Korkotyyppi	Korkotyyppi	Lainan osuus salkusta	Summa	Valuutta	Erääntymispäivä	Jälj. juoksu- aika/kk
Laina 1:	vaihtuva	3,20 %	2 941 176,48	EUR	28.1.2023	13
Laina 2:	vaihtuva	21,73 %	20 000 000,00	EUR	28.1.2023	13
Laina 3:	kiinteä	21,73 %	20 000 000,00	EUR	14.11.2023	23
Laina 4:	vaihtuva	21,73 %	20 000 000,00	EUR	28.1.2024	25
Laina 5:	vaihtuva	31,61 %	29 090 909,11	EUR	14.11.2034	155
Laina 6:						
		100,00 %	92 032 085,59			
Suojattu kiinteäkorkoiseksi, kaikki lainat		49,89 %				
Vaihtuvakorkoisten lainojen osuus, kaikki lainat		50,11 %				
		100,00 %				
Lainasalkun keskimääräinen korko		1,41 %				

31.12.2021**31.12.2020****8. Lyhytaikainen vieras pääoma**

Saadut ennakot		
Saadut ennakot	32 090,43	0,00
Yhteensä	32 090,43	0,00
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Ostovelat	18 789,74	88 647,60
Muut velat	700 866,60	13 000 000,00
Siirtovelat	88 050,00	19 536,94
Yhteensä	807 706,34	13 108 184,54
Velat		
Rahalaitoslainat	58 306 595,36	8 306 595,36
Ostovelat	4 041 348,88	3 371 461,69
Yhteensä	62 347 944,24	11 678 057,05
Muut velat		
Ennakonpidätysvelka	5 166,04	5 369,20
Sosiaaliturvamaksuvelka	90,69	137,57
TT Työttömyysvakuutusmaksuvelka	0,00	383,91
TA Työttömyysvakuutusmaksuvelka	1 198,25	138,21
Arvonlisävero, tilitykset	0,00	531 160,38
Muut velat	224,27	0,00
Yhteensä	6 679,25	537 189,27
Siirtovelat		
Korkosiirtovelka	732 084,91	1 109 976,81
Henkilöstökulut	10 058,16	31 785,89
Verovelat	1 268 442,85	2 551 924,93
Muut siirtovelat	1 091 490,73	9 800,00
Yhteensä	3 102 076,65	3 703 487,63
Lyhytaikainen vieraspääoma yhteensä	66 296 496,91	29 026 918,49
VASTATTAVAA	427 182 141,53	432 688 941,43

	31.12.2021	31.12.2020
ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUKSET JA MUUT VASTUUT		
Velat ja niiden vakuudet tase-erittäin ja vakuuslajeittain		
Omat velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön		
Rahalaitoslainat	150 338 680,95	158 645 276,31
Annetut panttikirjat	316 500 000,00	316 500 000,00
Muut vastuut, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys		
Annetut panttikirjat	1 424 019,00	1 424 019,00
Annetut kiinnitykset yhteensä		
	317 924 019,00	317 924 019,00
Situmus vastata tonttien maksamattomista kauppahinnoista, mikäli tonttien käyttötarkoitus muuttuu. Viikin Normaalkoulun tontin (91-36-100-1) maksamaton kauppahinta Helsingin kaupungin ja Suomen valtion/Senaatti-kiinteistön välisen vaihtokirjan 19.8.2003 mukaan. Elinkustannusindeksi indeksitasossa 1435 vastuu oli 1 419 531,30	2 026 912,64	1 958 656,43

Muut vastuut

Yhtiö on muuttanut osan muuttuvakorkoisista lainoistaan kiinteäkorkoiseksi lainaksi käyttämällä koronvaihtosopimuksia. Yhtiön tarkoituksena on suojautua koronheilahtelujen vaikutuksilta näillä koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimusten käypä arvo muodostuu kiinteän koron ja nykyisen muuttuvan markkinakoron tulevien korkovirtojen erotuksesta. Johdon näkemyksen mukaan kiinteäkorkoisistakaan lainoista ei kirjata taseeseen tulevien tilikausien korkoja ja tällä perusteella oikean ja riittävän kuvan antamiseksi järjestelystä riittää yhtiön johdon näkemyksen mukaan koronvaihtosopimusten käypien arvojen esittäminen liitetiedoissa.

Yhtiön johdannaiset ovat koronvaihtosopimuksia. Sopimuksilla vaihdetaan yhtiön rahalaitoslainojen korot osittain kiinteiksi. Sopimukseen perustuvat korot on kirjattu tuloslaskelmaan suoriteperusteisesti.

Johdannaisista aiheutuvat vastuut

	Erääntyy	31.12.2021	31.12.2020
Koronvaihtosopimukset			
Kohde-etuuden arvo	2021	0,00	40 000 000,00
Kohde-etuuden arvo	2022	20 000 000,00	20 000 000,00
Kohde-etuuden arvo	2023	15 000 000,00	15 000 000,00
Kohde-etuuden arvo	2024	20 000 000,00	20 000 000,00
Käyvät arvot 31.12. yhteensä		-2 266 656,92	-4 335 571,61
Kuluksi/tuotoksi kirjaamaton vastuu		-2 266 656,92	-4 335 571,61
Muissa vastuissa esitetyt käyvät arvot ovat ilman kertyneitä korkoja.			
Investointien arvonlisäverovastuu		19 433 102,43	19 866 642,55

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä, . päivänä kuuta 2022

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy/ Helsingfors Universitetsfastigheter Ab

Marjo Berglund
hallituksen puheenjohtaja

Jaana Ihalainen
toimitusjohtaja

Erkki Hakala
hallituksen jäsen

Jaakko Hietala
hallituksen jäsen

Niina Nurminen
hallituksen jäsen

Teppo Salmikivi
hallituksen jäsen

Hannu Vartiainen
hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä . päivänä kuuta 2022

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Tomi Moisio
KHT, JHT



HELSINGIN YLIOPISTO