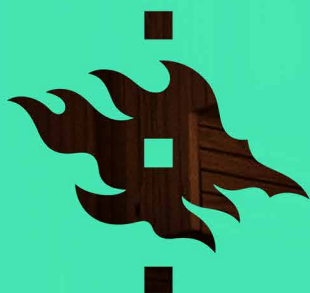


TILINPÄÄTÖS

**HELSINGIN YLIOPISTO-
KIINTEISTÖT OY**

**20
22**



HELSINGIN YLIOPISTO

SISÄLLYS

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

HELSINGIN YLIOPISTO- KIINTEISTÖT OY

TOIMINTAKERTOMUS 2022

TOIMINTA TILIKAUDELLA

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

Yhtiöllä oli tilikauden lopussa yhteensä 56 kpl/325 396 htm² (2021: 57 kpl/325 407 htm²) toimitila-vuokrasopimusta. Tilikaudella päättyivät Kehitystalon vuokrasopimus ja Infokeskus Koronan kaksi erillistä sopimusta yhdistettiin. Löytöeläintalon sopimus irrotettiin Viikin opetus- ja tutkimustilan sopimukselta omaksi sopimukseksi. Unioninkatu 37:n (Snellmania) ja Biokeskus 1:n sopimukset uusittiin korjausten valmistuttua.

Tontinvuokrasopimuksia on edelleen 1 kpl /4 152m².

Suurin vuokralainen on Helsingin yliopisto, joka on vuokrannut 89 % tiloista (2021: 90 %).

Yhtiön vuokrattavissa olevien toimitilojen vuokrausaste oli 99,4 % (2021: 100 %). Toimitilojen vuokrasopimusten euromääräisesti painotettu keskimaturiteetti on noin 6,6 vuotta (2021: 6,9 vuotta).

Vuokrattavissa olevista tiloista oli peruskorjauksessa yhteensä 5 978 htm² (2021: 4 812 htm²): osa Snellmaniasta (U37) 2 955 htm², osa Infokeskuksesta 31.8. asti 1 900 htm² ja osa Biokeskus 1, 31.3. asti 1 123 htm².

LIKEVAIHTO JA TULOS

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n liikevaihto oli 57,2 miljoonaa euroa (2021: 56,3 miljoonaa euroa). Liikevaihto muodostuu kokonaan vuokratuloista.

Tilikauden voitto oli 9,8 miljoonaa euroa (2021: 17,1 miljoonaa euroa).

Talouden tunnusluvut	2019	2020	2021	2022
Liikevaihto, M€	58,8	59,0	56,3	57,2
Liikevoitto, M€	17,4	10,4	25,8	16,4
Tilikauden tulos, M€	11,5	2,7	17,1	9,8
Liikevoitto-%	29,5 %	17,6 %	45,8 %	28,6 %
Oman pääoman tuotto-%	3,9 %	1,1 %	6,6 %	3,6 %

TASE

Taseen loppusumma oli 412,5 miljoonaa euroa (2021: 427,2 miljoonaa euroa).

Taseen vieras pääoma oli 143,9 miljoonaa euroa (2021: 158,3 miljoonaa euroa), josta lainoja yhteensä 135,5 miljoonaa euroa.

Lainat (milj. euroa)	2019	2020	2021	2022
Rahalaitoslainat	192,0	158,6	150,3	135,5
Velat saman konsernin yrityksille	13,0	13,0	0,0	0,0

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 64,9 % (2021: 62,9 %).

Omavaraisuusaste %	2019	2020	2021	2022
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin %	54,4	57,9	62,9	64,9

RAHOITUS

Liiketoiminnan rahavirta oli 39,7 miljoonaa euroa (2021: 35,9 miljoonaa euroa).

INVESTOINNIT JA KORJAUKSET

Kiinteistöinvestoinnit olivat 34,3 miljoonaa euroa.

Investoinnit (milj. euroa)	2019	2020	2021	2022
Kiinteistöt	8,5	11,7	24,9	34,3

Vuonna 2022 käynnissä olevat isoimmat investoinnit olivat Hyytiälän tutkimusaseman uudisrakennus, Porthanian eteläjulkisivukorjaus, Kumpulan luonnontiedelukio ja Unioninkatu 37 vaiheittainen peruskorjaus.

Kiinteistöinvestoinneista aktivoitiin suurimpina kohteina Viikin Infokeskuksen 2-vaihe 5,0 miljoonaa euroa sekä Unioninkatu 37 vaiheittainen peruskorjaus 14,4 miljoonaa euroa.

Lisäksi rakennusten korjaus- ja muutostöihin käytettiin 5,7 miljoonaa euroa.

KAMPUS- JA KAAVAKEHITYS

Hallinto-oikeus on hylännyt Huopalahdenportin kaavasta tehdyn valituksen. Päätöksestä on haettu valituslupaa korkeimmasta hallinto-oikeudesta. Kumpulanmäen kaavaehdotus on hyväksytty Helsingin kaupunkiympäristölautakunnassa. Viikin alueen kaavarunkoluonnos on ollut nähtävillä ja suunnittelua jatketaan yhdessä Helsingin yliopiston, Senaattikiinteistöjen ja Helsingin kaupungin kanssa.

VASTUULLISUUS

Yhtiö on liittynyt Helsingin yliopistokonsernin energiatehokkuussopimukseen ja sitoutuu vähentämään energiankulutusta ja parantamaan rakennusten energiatehokkuutta.

Yhtiö on sitoutunut toiminnassaan yliopiston hiilineutraalius 2030 tavoitteeseen.

Kaikissa investointihankkeissa toteutettiin energiasäästötoimenpiteitä.

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Kiinteistöt on pääosin vuokrattu Helsingin yliopistolle (89 % tiloista), jolloin vuokratuottoihin kohdistuva riski syntyy Helsingin yliopiston kokonaisrahoituksen tai vuokraustarpeiden merkittävästä muutoksesta.

Ukrainan sodan myötä kiihtynyt inflaatio ja rahoitusmarkkinoiden epävarmuus lisää investointien ja toiminnan riskejä. Myös pandemiakriisin pidemmän aikavälin seurannaisvaikutukset aiheuttavat edelleen yleistä epävarmuutta. Yhtiö on päivittänyt toimintaansa liittyviä riskianalyyskejä vastaamaan näitä muutoksia ja seuraa tilanteen kehittymistä.

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 korkojohdannaisilla. Tilinpäätöshetkellä Euribor 6 kk koron yhden prosenttiyksikön nousu lisäisi yhtiön vieraan pääoman korkokuluja noin 0,9 miljoonaa euroa.

HENKILÖSTÖ

Yhtiön palveluksessa oli toimintavuonna keskimäärin 1 henkilö. Henkilöstömäärä vuoden lopussa oli 1 henkilö (2021: 1).

JOHTO, HALLINTO JA TILINTARKASTAJAT

Yhtiön toimitusjohtajana toimi Jaana Ihalainen.

Yhtiön hallituksessa puheenjohtajana toimi Marjo Berglund 1.1.-16.3.2022 ja Jaakko Hietala 17.3.2022 alkaen. Hallituksen jäseninä toimivat Marjo Berglund (17.3.2022-), Jaakko Hietala (1.1.-31.3.2022), Erkki Hakala (1.1.-16.3.2022), Björn Teir (17.3.2022-), Anna-Liisa Sarasoja (17.3.2022-), Teppo Salmikivi, Niina Nurminen ja Hannu Vartiainen. Hallitus kokoontui tilikauden aikana yhdeksän kertaa. Osallistumisprosentti hallituksen kokouksissa oli 95,2 %.

Yhtiön tilintarkastajayhteisönä toimi PricewaterhouseCoopers Oy ja vastuullisena tarkastajana KHT, JHT Tomi Moisio.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT JA KEHITYSNÄKYMÄT

Huopalahden portin kaavakehityshankkeen maankäyttömaksu 17,2 miljoonaa euroa ennakoidaan erääntyväksi alkuvuonna 2023 ja kohteiden myynti käynnistyy vuoden 2023 aikana.

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 2022 tilikauden voitto on 9,8 miljoonaa euroa. Taseen kumulatiivisia voittovaroja on tilikauden päättyessä yhteensä 109,5 miljoonaa euroa.

Yhtiön hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2022 päättyneen tilikauden voitto siirretään edellisten tilikausien kertyneisiin voittovaroihin ja että osinkoa jaetaan 5,9 miljoonaa euroa.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Tunnusluku	Laskentakaava
Liikevoitto	Liiketoiminnan tulos ennen korkoja, veroja, tilinpäätössiirtoja ja voitonjakoa
Liikevoitto-%	Liikevoitto / Liikevaihto
Oman pääoman tuotto-%	(Voitto ennen tilinpäätössiirtoja - Verot) / (Oma pääoma keskimäärin)
Omavaraisuusaste	Omavaraisuusaste-% = $100 \cdot \frac{\text{taseen oma pääoma} + \text{poistoero verovelalla vähennettynä}}{\text{taseen loppusumma} - \text{ennakkomaksut}}$

HELSINGIN YLIOPISTOKIINTEISTÖT OY TILINPÄÄTÖS 2022

TULOSLASKELMA

	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021	
Liikevaihto	57 190 161,65	56 284 983,18	(1)
Liiketoiminnan muut tuotot	125 853,16	9 113 198,02	(2)
Henkilöstökulut	-152 297,94	-189 931,03	(3)
Poistot ja arvonalentumiset	-29 184 410,57	-28 642 823,40	(4)
Liiketoiminnan muut kulut	-11 619 852,23	-10 797 311,38	(5)
	-40 956 560,74	-39 630 065,81	
Liikevoitto	16 359 454,07	25 768 115,39	
Rahoitustuotot ja -kulut	-1 755 520,74	-2 156 908,42	(6)
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	14 603 933,33	23 611 206,97	
Tilinpäätössiirrot	-245 411,32	0,00	(7)
Voitto ennen veroja	14 358 522,01	23 611 206,97	
Tuloverot	-4 558 214,68	-6 462 989,93	(8)
Tilikauden voitto	9 800 307,33	17 148 217,04	

TASE

	31.12.2022	31.12.2021	
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet			(1)
Maa- ja vesialueet	44 722 430,43	44 725 794,19	
Liittymismaksut	569 863,09	457 733,09	
Rakennukset ja rakennelmat	323 478 842,60	331 209 159,44	
Rakennusten koneet ja laitteet	16 321 336,80	14 511 736,96	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	26 225 388,04	15 469 175,49	
	411 317 860,96	406 373 599,17	
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Saamiset			
Lyhytaikaiset saamiset			(2)
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	68 661,32	18 703 359,50	
Myyntisaamiset	0,00	57 598,92	
Muut saamiset	585 000,00	1 967 098,74	
Siirtosaamiset	456 536,14	49 463,73	
	1 110 197,46	20 777 520,89	
Rahat ja pankkisaamiset			(3)
Rahat ja pankkisaamiset	28 774,52	31 021,47	
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 138 971,98	20 808 542,36	
VASTAAVAA	412 456 832,94	427 182 141,53	
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	110 023 401,55	94 493 184,51	
Maksetut osingot	-10 300 000,00	-1 618 000,00	
Tilikauden (voitto) tappio	9 800 307,33	17 148 217,04	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	268 353 866,36	268 853 559,03	
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄT	245 411,32	0,00	(5)

	31.12.2022	31.12.2021	
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen			(6)
Lainat rahoituslaitoksilta	87 166 666,69	92 032 085,59	
Lyhytaikainen			(7)
Saadut ennakot	1 060 680,43	32 090,43	
Velat saman konsernin yrityksille	401 789,36	807 706,34	
Lainat rahoituslaitoksilta	48 365 418,89	58 306 595,36	
Ostovelat	3 482 559,47	4 041 348,88	
Muut velat	298 084,76	6 679,25	
Siirtovelat	3 082 355,66	3 102 076,65	
	56 690 888,57	66 296 496,91	
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	143 857 555,26	158 328 582,50	
VASTATTAVAA	412 456 832,94	427 182 141,53	

RAHOITUSLASKELMA

	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
Liiketoiminnan rahavirta		
Myynnistä saadut maksut	57 058 227,09	55 738 388,28
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	100 216,92	274 413,19
Maksut liiketoiminnan kuluista	-11 423 695,02	-9 813 962,34
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	45 734 748,99	46 198 839,13
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-1 985 526,56	-2 517 428,91
Saadut korot liiketoiminnasta	625,50	1 425,56
Maksetut välittömät verot	-4 044 263,31	-7 746 472,01
Liiketoiminnan rahavirta (A)	39 705 584,62	35 936 363,77
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-33 331 894,38	-26 547 212,32
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot	29 000,00	16 260 000,00
Myönnettyt lainat ja lainasaamisten takaisinmaksut	18 701 658,18	-3 745 572,93
Investointien rahavirta (B)	-14 601 236,20	-14 032 785,25
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	45 000 000,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-59 806 595,37	-21 306 595,36
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-10 300 000,00	-1 618 000,00
Rahoituksen rahavirta (C)	-25 106 595,37	-22 924 595,36
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+)/vähennys (-)	-2 246,95	-1 021 016,84
Rahavarat tilikauden alussa	31 021,47	1 052 038,31
Rahavarat tilikauden lopussa	28 774,52	31 021,47

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 käyttöönottokuukaudesta alkaen.

Käyttöomaisuushyödyke	Pitoaika vuotta	Poisto- menetelmä
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 apportiomaisuuden 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 oikeudenvallontayksikkö) 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.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
1. Liikevaihto toimialoittain		
Vuokratuotot konserniyhtiöiltä	50 266 662,16	49 028 528,71
Vuokratuotot muilta	6 923 499,49	7 256 454,47
Yhteensä	57 190 161,65	56 284 983,18
2. Liiketoiminnan muut tuotot		
Muut tuotot konserniyhtiöiltä	84 968,82	128 544,04
Muut tuotot	15 248,10	145 869,15
Kiinteistöjen luovutusvoitot	25 636,24	8 838 784,83
Yhteensä	125 853,16	9 113 198,02
3. Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-144 150,55	-167 776,91
Eläkekulut	-6 909,47	-18 995,67
Muut henkilösivukulut	-1 237,92	-3 158,45
Yhteensä	-152 297,94	-189 931,03
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana	1	2
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtajan ja hallituksen palkkiot	-105 400,00	-83 800,00
4. Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennukset ja rakennelmat	-25 825 761,01	-25 540 800,79
Koneet ja laitteet	-3 358 649,56	-3 102 022,61
Yhteensä	-29 184 410,57	-28 642 823,40
5. Liiketoiminnan muut kulut		
Tilavuokrat, vastikkeet	-20 073,58	-20 695,15
Kiinteistövero	-3 824 652,37	-3 701 366,72
Rakennuttamisen kulut	-5 394 895,45	-4 478 296,59
Hankejohtaminen	-318 633,00	-365 125,50
Vakuutukset	-158 880,99	-225 036,56
Kiinteistön käyttö- ja huoltokulut	-684 039,31	-757 976,69
Asiantuntijapalkkiot, kiinteistöjohtaminen, IT	-1 156 471,25	-1 048 085,30
Vahingonkorvaukset	-3 717,98	-81 000,00
* Muut kulut	-58 488,30	-119 728,87
Yhteensä	-11 619 852,23	-10 797 311,38
* Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastuspalkkiot	-14 715,00	-1 365,32
Veroneuvonta	-1 848,00	-5 280,00
	-16 563,00	-6 645,32

	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
6. Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	111,02	182,00
Muilta	514,48	1 243,56
Yhteensä	625,50	1 425,56
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-170,53	-34 186,82
Korkokulut, rahoituslaitoslainat	-643 863,99	-305 311,33
Korkokulut, johdannaiset	-851 007,16	-1 596 724,53
Korkokulut, muille	-1 261,24	-1 456,37
Muut rahoituskulut, muille	-259 843,32	-220 654,93
Yhteensä	-1 756 146,24	-2 158 333,98
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 755 520,74	-2 156 908,42
7. Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	-245 411,32	0,00
Yhteensä	-245 411,32	0,00
8. Välittömät verot		
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-4 558 214,68	-6 462 989,93
Yhteensä	-4 558 214,68	-6 462 989,93
TULOS	9 800 307,33	17 148 217,04

TASEEN LIITETIEDOT

	31.12.2022	31.12.2021
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
1. Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Hankintameno 1.1.	44 725 794,19	46 071 297,60
Vähennykset	-3 363,76	-1 345 503,41
Kirjanpitoarvo 31.12.	44 722 430,43	44 725 794,19
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	457 733,09	400 733,09
Lisäykset	112 130,00	57 000,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	569 863,09	457 733,09
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	586 797 557,27	580 619 158,56
Lisäykset	11 527 094,73	7 841 095,92
Vähennykset	0,00	-10 249 708,37
Siirto erien välillä	6 568 349,42	8 587 011,16
Hankintameno 31.12.	604 893 001,42	586 797 557,27
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-255 588 397,83	-234 664 156,76
Tilikauden poisto	-25 825 760,99	-25 540 800,81
Muut poistojen muutokset	0,00	4 616 559,74
Kertyneet poistot 31.12.	-281 414 158,82	-255 588 397,83
Kirjanpitoarvo 31.12.	323 478 842,60	331 209 159,44
Rakennusten koneet ja laitteet		
Hankintameno 1.1.	90 593 436,04	88 397 223,86
Lisäykset	4 476 915,37	4 105 875,86
Vähennykset	0,00	-1 909 663,68
Siirto erien välillä	691 334,05	0,00
Hankintameno 31.12.	95 761 685,46	90 593 436,04
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-76 081 699,08	-74 889 340,17
Tilikauden poisto	-3 358 649,58	-3 102 022,59
Vähennysten poistot	0,00	1 909 663,68
Kertyneet poistot 31.12.	-79 440 348,66	-76 081 699,08
Kirjanpitoarvo 31.12.	16 321 336,80	14 511 736,96
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

	31.12.2022	31.12.2021
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	15 469 175,49	10 638 784,62
Lisäykset	18 033 619,84	13 689 666,74
Vähennykset	-17 723,82	-272 264,71
Siirto erien välillä	-7 259 683,47	-8 587 011,16
Kirjanpitoarvo 31.12.	26 225 388,04	15 469 175,49
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	411 317 860,96	406 373 599,17
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
2. Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Muut saamiset	1 701,32	18 703 359,50
Siirtosaamiset (muut)	66 960,00	0,00
Yhteensä	68 661,32	18 703 359,50
Saamiset muilta		
Myyntisaamiset	0,00	57 598,92
Muut saamiset	585 000,00	1 967 098,74
Siirtosaamiset (jaksotus)	8 108,29	7 722,29
Siirtosaamiset (muut)	448 427,85	41 741,44
Yhteensä	1 041 536,14	2 074 161,39
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 110 197,46	20 777 520,89
3. Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	28 774,52	31 021,47
Yhteensä	28 774,52	31 021,47
VASTAAVAA	412 456 832,94	427 182 141,53

	31.12.2022	31.12.2021
VASTATTAVAA		
4. Oma pääoma		
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.	110 023 401,55	94 493 184,51
Maksetut osingot	-10 300 000,00	-1 618 000,00
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	99 723 401,55	92 875 184,51
Tilikauden voitto (-tappio)	9 800 307,33	17 148 217,04
Oma pääoma yhteensä 31.12.	268 353 866,36	268 853 559,03
Laskelma jakokelpoisista varoista 31.12.		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	38 830 157,48	38 830 157,48
Edellisten tilikausien (voitto) -tappio	99 723 401,55	92 875 184,51
Tilikauden (voitto) -tappio	9 800 307,33	17 148 217,04
	148 353 866,36	148 853 559,03
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄT		
5. Poistoero		
Kumulatiivinen poistoero	245 411,32	0,00
Yhteensä	245 411,32	0,00
VIERAS PÄÄOMA		
6. Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua		
Rahalaitoslainat	16 969 697,01	19 393 939,43
Pitkäaikainen vieraspääoma 31.12.		
Rahalaitoslainat	87 166 666,69	92 032 085,59
Yhteensä	87 166 666,69	92 032 085,59
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	87 166 666,69	92 032 085,59

Yhtiön rahoitusrakenne, pitkäaikaiset lainat 31.12.2022

Lainan osuus salkusta/ Korkotyyppi	Korkotyyppi	Lainan osuus salkusta	Summa	Valuutta	Erääntymispäivä	Jälj. juoksu- aika/kk
Laina 1:	vaihtuva	2,17 %	2 941 176,47	EUR	28.1.2023	1
Laina 2:	vaihtuva	14,76 %	20 000 000,00	EUR	28.1.2023	1
Laina 3:	kiinteä	14,76 %	20 000 000,00	EUR	14.11.2023	11
Laina 4:	vaihtuva	14,76 %	20 000 000,00	EUR	28.1.2024	13
Laina 5:	vaihtuva	21,46 %	29 090 909,11	EUR	14.11.2034	143
Laina 6:	vaihtuva	32,10 %	43 500 000,00	EUR	22.6.2027	54
		100,00 %	135 532 085,58	EUR		
Suojattu kiinteäkorkoiseksi, kaikki lainat		40,58 %				
Vaihtuvakorkoisten lainojen osuus, kaikki lainat		59,42 %				
		100,00 %				
Lainasalkun keskimääräinen korko		1,12 %				

31.12.2022**31.12.2021****7. Lyhytaikainen vieras pääoma**

Saadut ennakot		
Saadut ennakot	1 060 680,43	32 090,43
Yhteensä	1 060 680,43	32 090,43
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Ostovelat	161 080,51	18 789,74
Muut velat	240 708,85	700 866,60
Siirtovelat	0,00	88 050,00
Yhteensä	401 789,36	807 706,34
Velat		
Rahalaitoslainat	48 365 418,89	58 306 595,36
Ostovelat	3 482 559,47	4 041 348,88
Yhteensä	51 847 978,36	62 347 944,24
Muut velat		
Ennakonpidätysvelka	6 184,50	5 166,04
Sosiaaliturvamaksuvelka	20,10	90,69
TA Työttömyysvakuutusmaksuvelka	1 312,25	1 198,25
Arvonlisävero, tilitykset	290 567,91	0,00
Muut velat	0,00	224,27
Yhteensä	298 084,76	6 679,25
Siirtovelat		
Korkosiirtovelka	502 704,59	732 084,91
Henkilöstökulut	0,00	10 058,16
Verovelat	1 782 394,22	1 268 442,85
Muut siirtovelat	797 256,85	1 091 490,73
Yhteensä	3 082 355,66	3 102 076,65
Lyhytaikainen vieraspääoma yhteensä	56 690 888,57	66 296 496,91
VASTATTAVAA	412 456 832,94	427 182 141,53

	31.12.2022	31.12.2021
ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT		
Velat ja niiden vakuudet tase-erittäin ja vakuuslajeittain		
Omat velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön		
Rahalaitoslainat	135 532 085,58	150 338 680,95
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
Sitoumus vastata tonttien maksamattomista kauppahinnoista, mikäli		
Sitoumus vastata tonttien maksamattomista kauppahinnoista, mikäli tonttien käyttötarkoitus muuttuu. Viikin Normaalikoulun 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	2 211 896,85	2 026 912,64

Muut vastuut

Yhtiö on muuttanut osan muuttuvakorkoisista lainoistaan kiinteäkorkoiseksi lainaksi käyttämällä koronvaihtosopimuksia. Yhtiön tarkoituksena on suojautua koronheilauksien 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. Sopimuksiin perustuvat korot on kirjattu tuloslaskelmaan suoriteperusteisesti.

Johdannaisista aiheutuvat vastuut

	Erääntyy	31.12.2022	31.12.2021
Koronvaihtosopimukset			
Kohde-etuuden arvo	2022	0,00	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		-129 158,70	-2 266 656,92
Kuluksi/tuotoksi kirjaamaton vastuu		-129 158,70	-2 266 656,92
Muissa vastuissa esitetyt käyvät arvot ovat ilman kertyneitä korkoja.			
Investointien arvonnalisäverovastuu		19 651 647,96	19 433 102,43

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä, . päivänä kuuta 2023

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy/ Helsingfors Universitetsfastigheter Ab

Jaakko Hietala
hallituksen puheenjohtaja

Jaana Ihalainen
toimitusjohtaja

Marjo Berglund
hallituksen jäsen

Niina Nurminen
hallituksen jäsen

Teppo Salmikivi
hallituksen jäsen

Anna-Liisa Sarasoja
hallituksen jäsen

Björn Teir
hallituksen jäsen

Hannu Vartiainen
hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä . päivänä kuuta 2023

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Tomi Moisio
KHT, JHT



HELSINGIN YLIOPISTO