

Tilinpäätös
**HELSINGIN
YLIOPISTO-
KIINTEISTÖT OY**
2023



HELSINGIN YLIOPISTO

2023

Sisällys

Toimintakertomus 3

Tuloslaskelma 7

Tase 8

Rahoituslaskelma 9

Liitetiedot 10

Allekirjoitukset 18

Toimintakertomus

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy



Toiminta tilikaudella

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

Yhtiöllä oli tilikauden lopussa yhteensä 61 kpl/ 327 777 htm² (2022: 56 kpl/325 396 htm²) toimitilavuokrasopimusta.

Tilikaudella tehtiin Helsingin kaupungin kanssa vuokrasopimus Luonnontiedelukion osalta ja yliopiston kanssa Hyytiälän uudisrakennusten osalta. Unioninkatu 37:n (Snellmania) sopimus uusittiin korjausten valmistuttua ja Hyytiälän puretut A-, B-, ja C-rakennukset poistettiin Hyytiälän olemassa olleelta sopimukselta. Hakalantien asuntojen, Oppilarakennuksen ja Navetan sopimukset irrotettiin Viikin opetus- ja tutkimustilan sopimukselta omiksi sopimuksiksi.

Tontinvuokrasopimuksia on edelleen 1 kpl/ 4 152m².

Suurin vuokralainen on Helsingin yliopisto, joka on vuokrannut 92 %/ 300 000 htm² tiloista (2022: 93 %/ 303 000 htm²).

Yhtiön vuokrattavissa olevien toimitilojen vuokrausaste oli 99,4 % (2022: 99,4 %).

Vuokrasopimusten euomääräisesti painotettu keskimaturiteetti on noin 6,6 vuotta (2022: 6,6 vuotta).

Vuokrattavissa olevista tiloista oli peruskorjauksessa yhteensä 4354 htm² (2022: 5 978 htm²).

Liikevaihto ja tulos

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n liikevaihto oli 64,0 miljoonaa euroa (2022: 57,2 miljoonaa euroa). Liikevaihto muodostuu kokonaan vuokratuloista.

Tilikauden voitto oli 9,0 miljoonaa euroa (2022: 9,8 miljoonaa euroa).

Talouden tunnusluvut	2020	2021	2022	2023
Liikevaihto, M€	59,0	56,3	57,2	64,0
Liikevoitto, M€	10,4	25,8	16,4	22,3
Tilikauden tulos, M€	2,7	17,1	9,8	9,0
Liikevoitto-%	17,6 %	45,8 %	28,6 %	34,8 %
Oman pääoman tuotto-%	1,1 %	6,6 %	3,6 %	3,3 %

Tase

Taseen loppusumma oli 424,0 miljoonaa euroa (2022: 412,5 miljoonaa euroa).

Taseen vieras pääoma oli 146,3 miljoonaa euroa (2022: 143,9 miljoonaa euroa), josta lainoja yhteensä 138,4 miljoonaa euroa.

Lainat (milj. euroa)	2020	2021	2022	2023
Rahalaitoslainat	158,6	150,3	135,5	138,4
Velat saman konsernin yrityksille	13,0	0,0	0,0	0,0

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 64,2 % (2022: 65,2 %).

Omavaraisuusaste %	2020	2021	2022	2023
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin %	57,9	62,9	65,2	64,2

Rahoitus

Liiketoiminnan rahavirta oli 42,4 miljoonaa euroa (2022: 39,7 miljoonaa euroa). Yhtiö nosti uutta lainaa yhteensä 53,0 miljoonaa euroa ja lyhensi lainojaan yhteensä 50,1 miljoonaa euroa tilikauden aikana.

Investoinnit ja korjaukset

Kiinteistöinvestoinnit olivat 36,8 miljoonaa euroa sisältäen Huopalahden portin maankäyttömaksun 17,4 miljoonaa euroa.

Investoinnit (milj. euroa)	2020	2021	2022	2023
Kiinteistöt	11,7	24,9	34,3	36,8

Vuonna 2023 käynnissä olevat isoimmat investoinnit olivat Hyytiälän tutkimusaseman uudisrakennus, Porthanian eteläjulkisivukorjaus, Kumpulan luonnontiedelukio ja Unioninkatu 37 vaiheittainen peruskorjaus.

Kiinteistöinvestoinneista aktivoitiin suurimpina kohteina Kumpulan luonnontiedelukion uudisrakennus, Huopalahden portin maankäyttömaksu sekä Hyytiälän uudisrakennus yhteensä 46,4 miljoonaa euroa.

Lisäksi rakennusten korjaus- ja muutostöihin käytettiin 6,2 miljoonaa euroa (2022: 5,7 miljoonaa euroa).

Kampus- ja kaavakehitys

Huopalahdenportin kaava tuli lainvoimaiseksi elokuussa 2023. Kumpulanmäen maankäyttö-sopimusneuvottelu on saatettu päätökseen. Viikin alueen kaavarunko on hyväksytty Helsingin kaupunkiympäristölautakunnassa. Vaiheittainen asemakaavoitustyö aloitetaan yhdessä Helsingin yliopiston, Senaattikiinteistöjen ja Helsingin kaupungin kanssa.

Vastuullisuus

Helsingin yliopiston Hiilineutraali 2030 tiekartta on valmistunut. Yhtiö raportoi vuoden 2023 kestävyys- ja vastuullisuustoimenpiteitä erillisessä omassa kestävyys- ja vastuullisuusraportissa 2023.

Riskit ja epävarmuustekijät

Kiinteistöt on pääosin vuokrattu Helsingin yliopistolle (89 % tiloista), jolloin vuokratuloihin kohdistuva riski syntyy Helsingin yliopiston kokonaisrahoituksen tai vuokraustarpeiden merkittävästä muutoksesta. Kriisit ovat lisänneet valtiontalouden velkaa merkittävästi. Talouden taantuma voi vaikuttaa yliopistorahoitukseen, jolla olisi suora vaikutus yliopiston toimintaan ja mahdollisesti myös tilatarpeisiin.

Ennen koronapandemiaa Suomen inflaatio pysyi alle kahden prosentin tasolla kahdeksan vuotta 2013–2020, jolloin korot olivat todella matalia. Inflaatio lähti kiihtymään vuonna 2021 ja kiihtyi kovimpaan vauhtiinsa sitten 1970-luvun saavuttaen toistaiseksi korkeimman lakipisteen, 9,1 % joulukuussa 2022. Yhtiö lunasti omia osakkeitaan joulukuussa 2015, jolloin lainakanta nousi ollen 383,1 miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste 31,1 %. Lunastuksesta päätettäessä lähdettiin määrätietoisesti keventämään osingon maksu, kunnes omavaraisuusaste ylittäisi 50 %. Yhtiön omavaraisuusaste on tällä hetkellä 64 % ja korkoriski on maltillinen ja hallittu.

Korkoriski tarkoittaa sitä kassavirran ja tuloksen epävarmuutta, joka aiheutuu korkoprosentin muutoksesta. Yhtiön lainojen korkoriskiä hallitaan riittävällä omavaraisuusasteella, korjausvelan hallinnalla ja tasapainottamalla korollisen velan korkosidonnaisuutta vaihtuvakorkoisilla ja kiinteäkorkoisilla lainainstrumenteilla sekä korkojohdannaisilla. Tilinpäätöshetkellä Euribor 6 kk koron yhden prosenttiyksikön nousu lisäisi yhtiön vieraan pääoman korkokuluja noin 1,4 miljoonaa euroa.

Helsingin yliopisto työstää oman ”Kampusvision 2040” vuoden 2024 aikana. Visio tuottaa tulevaisuudessa mitä todennäköisimmin yliopiston vuokraustarpeisiin vähennys- ja tehostamistarpeita. Muuttuneissa markkinaolosuhteissa omistajakäyttäjän tilatarpeiden ennakoiminen on yhtiön kannalta entistä tärkeämpää. Omistajakäyttäjältä vapautuvien tilojen mahdollisen myynnin ja arvonmuodostuksen kannalta on erittäin tärkeää, että tilat voitaisiin viedä markkinaan siinä vaiheessa, kun tiloja koskeva omistajakäyttäjän vuokrasopimus on vielä riittävän pitkään voimassa.

Yhtiön vuonna 2023 teettämän selvityksen mukaan kiinteistökannan korjausvelan määrä on hyvin hallinnassa, eikä korjausvelka muodosta riskiä yhtiön toiminnalle, mikäli investointitasossa ei tapahdu olennaisia muutoksia tulevaisuudessa.

Henkilöstö

Yhtiön palveluksessa oli toimintavuonna keskimäärin 1 henkilöä. Henkilöstömäärä vuoden lopussa oli 1 henkilöä (2022: 1).

Johto, hallinto ja tilintarkastajat

Yhtiön toimitusjohtajana toimi Jaana Ihalainen.

Yhtiön hallituksessa puheenjohtajana toimi Jaakko Hietala. Hallituksen jäseninä toimivat Marjo Berglund, Björn Teir, Anna-Liisa Sarasoja, Teppo Salmikivi (1.1.–3.5.2023), Marita Rovamo (24.5.2023–), Niina Nurminen ja Hannu Vartiainen. Hallitus kokoontui tilikauden aikana 11 kertaa, joista yksi oli sähköpostikokous. Osallistumisprosentti hallituksen kokouksissa oli 93,5 %.

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

Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja kehitysnäkymät

Huopalahden portin kohteiden myynnit jatkuvat vuoden 2024 aikana. Yhtiö selvittää keinoja, joilla omistajan tarpeisiin voidaan vastata entistä tehokkaammin ja joustavammin omistajan tarpeiden muuttuessa.

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 2023 tilikauden voitto on 9,0 miljoonaa euroa. Yhtiön hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2023 päättyneen tilikauden voitto siirretään edellisten tilikausien kertyneisiin voittovaroihin ja että osinkoa jaetaan 5,4 miljoonaa euroa.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Laskentakaava
Liikevoitto	Liiketoiminnan tulos ennen korkoja, veroja, tilinpäätössiirtoja ja voitonjakoa
Liikevoitto-%	Liikevoitto / Liikevaihto
Oman pääoman tuotto-%	Tilikauden voitto tai tappio / (Oma pääoma keskimäärin) x 100
Omavaraisuusaste%	(taseen oma pääoma) / (taseen loppusumma – saadut ennakkomaksut) x 100

Tilinpäätös

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy



Tuloslaskelma

	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022	
Liikevaihto	63 968 927,20	57 190 161,65	(1)
Liiketoiminnan muut tuotot	77 946,02	125 853,16	(2)
Henkilöstökulut	-107 376,57	-152 297,94	(3)
Poistot ja arvonalentumiset	-29 233 234,81	-29 184 410,57	(4)
Liiketoiminnan muut kulut	-12 419 228,13	-11 619 852,23	(5)
	-41 759 839,51	-40 956 560,74	
Liikevoitto	22 287 033,71	16 359 454,07	
Rahoitustuotot ja -kulut	-5 566 566,30	-1 755 520,74	(6)
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	16 720 467,41	14 603 933,33	
Tilinpäätössiirrot	-6 060 134,08	-245 411,32	(7)
Voitto ennen veroja	10 660 333,33	14 358 522,01	
Tuloverot	-1 680 868,93	-4 558 214,68	(8)
Tilikauden voitto	8 979 464,40	9 800 307,33	

Tase

TASE	31.12.2023	31.12.2022
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet (1)		
Muut pitkävaikutteiset menot	470 501,41	0,00
Aineelliset hyödykkeet (2)		
Maa- ja vesialueet	61 190 020,07	44 722 430,43
Liittymismaksut	240 356,38	569 863,09
Rakennukset ja rakennelmat	335 868 219,56	323 995 581,98
Rakennusten koneet ja laitteet	17 466 870,90	16 378 115,05
Koneet ja kalusto	45 834,83	0,00
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	1 709 757,86	26 225 388,04
	416 521 059,60	411 891 378,59
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	416 991 561,01	411 891 378,59
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset (3)		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	6 047 513,91	68 661,32
Myyntisaamiset	46 199,42	0,00
Muut saamiset	87,47	585 000,00
Siirtosaamiset	894 210,80	456 536,14
	6 988 011,60	1 110 197,46
Rahat ja pankkisaamiset (4)		
Rahat ja pankkisaamiset	15 250,33	28 774,52
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	7 003 261,93	1 138 971,98
VASTAAVAA	423 994 822,94	413 030 350,57

TASE	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA (5)		
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	109 523 708,88	110 023 401,55
Maksetut osingot	-5 900 000,00	-10 300 000,00
Tilikauden voitto	8 979 464,40	9 800 307,33
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	271 433 330,76	268 353 866,36
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄT (6)	6 305 545,40	245 411,32
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen (7)		
Lainat rahoituslaitoksilta	109 442 425,27	87 166 666,69
Lyhytaikainen (8)		
Saadut ennakot	1 060 680,43	1 060 680,43
Velat saman konsernin yrityksille	142 390,41	401 789,36
Lainat rahoituslaitoksilta	28 957 575,08	48 365 418,89
Ostovelat	4 440 196,67	3 482 559,47
Muut velat	458 530,48	298 084,76
Siirtovelat	1 754 148,44	3 655 873,29
	36 813 521,51	57 264 406,20
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	146 255 946,78	144 431 072,89
VASTATTAVAA	423 994 822,94	413 030 350,57

Rahoituslaskelma

	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Liiketoiminnan rahavirta		
Myynnistä saadut maksut	64 148 990,49	57 058 227,09
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	77 946,02	100 216,92
Maksut liiketoiminnan kuluista*)	-13 270 310,61	-11 664 403,87
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	50 956 625,90	45 494 040,14
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-4 664 677,23	-1 985 526,56
Saadut korot liiketoiminnasta	39 969,40	625,50
Maksetut välittömät verot	-3 659 914,87	-4 044 263,31
Liiketoiminnan rahavirta	42 672 003,20	39 464 875,77
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-34 172 285,72	-33 331 894,38
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot	801 747,00	29 000,00
Investointien rahavirta	-33 370 538,72	-33 302 894,38
Rahoituksen rahavirta		
Konsernitilin muutos*)	-6 282 903,44	18 942 367,03
Pitkäaikaisten lainojen nostot	53 000 000,00	45 000 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-50 132 085,23	-59 806 595,37
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-5 900 000,00	-10 300 000,00
Rahoituksen rahavirta	-9 314 988,67	-6 164 228,34
Rahavarojen muutos lisäys (+)/vähennys (-)	-13 524,19	-2 246,95
Rahavarat tilikauden alussa	28 774,52	31 021,47
Rahavarat tilikauden lopussa	15 250,33	28 774,52

*) Rahoituslaskelman vertailuvuoden 2022 tiedot on oikaistu vastaamaan tilinpäätöksessä esitettyjä lukuja.

Tilinpäätöksen liitetiedot 31.12.2023

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 käyttöönottokaudesta alkaen.

Käyttöomaisuus- hyödyke	Pitoaika vuotta	Poisto- menetelmä
Aineettomat oikeudet	5	tasapoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	10–15	tasapoisto
Rakennukset ja rakennelmat	5–30	tasapoisto
Rakennusten koneet ja kalusto	5–10	tasapoisto
Koneet ja kalusto	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 oikeudenvallonta-yksikkö) 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.

RAHOITUSLASKELMA

Konsernitilin muutoksen esittämistapa kuluvalta ja vertailuvuodelta on muutettu rahoituslaskelmassa investointien rahavirrasta rahoituksen rahavirtaan. Konsernitilin muutos on esitetty aiemmin nimellä myönnettyt lainat ja lainasaamisten takaisinmaksut.

Tuloslaskelman liitetiedot

	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
1. Liikevaihto toimialoittain		
Vuokratuotot konserniyhtiöiltä	55 689 119,88	50 238 824,68
Vuokratuotot muilta	8 279 807,32	6 951 336,97
Yhteensä	63 968 927,20	57 190 161,65
2. Liiketoiminnan muut tuotot		
Muut tuotot konserniyhtiöiltä	61 819,54	84 968,82
Muut tuotot	16 126,48	15 248,10
Kiinteistöjen luovutusvoitot	0,00	25 636,24
Yhteensä	77 946,02	125 853,16
3. Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-104 400,00	-144 150,55
Eläkekulut	-2 470,77	-6 909,47
Muut henkilösivukulut	-505,80	-1 237,92
Yhteensä	-107 376,57	-152 297,94
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana	1	1
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtajan ja hallituksen palkkiot	-104 400,00	-105 400,00
4. Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot		
Muut pitkävaikutteiset menot	-20 515,55	0,00
Rakennukset ja rakennelmat	-25 817 803,11	-25 825 761,01
Rakennusten koneet ja laitteet	-3 394 530,98	-3 358 649,56
Koneet ja kalusto	-385,17	0,00
Yhteensä	-29 233 234,81	-29 184 410,57

	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
5. Liiketoiminnan muut kulut		
Tilavuokrat, vastikkeet	-216,10	-20 073,58
Kiinteistövero	-4 111 956,96	-3 824 652,37
Rakennuttamisen kulut	-5 825 353,98	-5 348 851,16
Hankejohtaminen	-354 142,27	-318 633,00
Vakuutukset	-174 362,11	-158 880,99
Kiinteistön käyttö- ja huoltokulut	-563 466,22	-684 039,31
Asiantuntijapalkkiot, kiinteistöjohtaminen, IT	-1 211 325,70	-1 170 561,96
Vahingonkorvaukset	-267,00	-3 717,98
* Muut kulut	-178 137,79	-90 441,88
Yhteensä	-12 419 228,13	-11 619 852,23
* Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastuspalkkiot	-21 715,00	-14 715,00
Veroneuvonta	-3 843,00	-1 848,00
Muut palkkiot	-1 812,50	0,00
	-27 370,50	-16 563,00

1.1.-31.12.2023 1.1.-31.12.2022

6. Rahoitustuotot ja -kulut

Muut korko- ja rahoitustuotot

Saman konsernin yrityksiltä	0,00	111,02
Korkotuotot, johdannaiset	115 568,00	0,00
Muilta	1 069,39	514,48
Yhteensä	116 637,39	625,50

Korkokulut ja muut rahoituskulut

Saman konsernin yrityksille	-1 947,62	-170,53
Korkokulut, rahoituslaitoslainat	-5 368 009,26	-643 863,99
Korkokulut, johdannaiset	0,00	-851 007,16
Korkokulut, muille	-849,54	-1 261,24
Muut rahoituskulut, muille	-312 397,27	-259 843,32
Yhteensä	-5 683 203,69	-1 756 146,24

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä -5 566 566,30 -1 755 520,74

7. Tilinpäätössiirrot

Poistoeron muutos	-6 060 134,08	-245 411,32
Yhteensä	-6 060 134,08	-245 411,32

8. Välittömät verot

Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-1 680 748,22	-4 558 214,68
Aikaisempien tilikausien verot	-120,71	0,00
Yhteensä	-1 680 868,93	-4 558 214,68

TULOS 8 979 464,40 9 800 307,33

Taseen liitetiedot

	31.12.2023	31.12.2022
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
1. Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikuttiset menot		
Hankintameno 1.1.	0,00	0,00
Lisäykset	66 866,96	0,00
Siirto erien välillä	424 150,00	0,00
Hankintameno 31.12.	491 016,96	0,00
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,00	0,00
Tilikauden poisto	-20 515,55	0,00
Kertyneet poistot 31.12.	-20 515,55	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	470 501,41	0,00
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	470 501,41	0,00
2. Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Hankintameno 1.1.	44 722 430,43	44 725 794,19
Lisäykset	17 414 009,41	0,00
Vähennykset	-946 419,77	-3 363,76
Kirjanpitoarvo 31.12.	61 190 020,07	44 722 430,43
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	569 863,09	457 733,09
Lisäykset	45 870,00	112 130,00
Siirto erien välillä	-375 376,71	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	240 356,38	569 863,09

	31.12.2023	31.12.2022
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	605 409 740,80	586 797 557,27
Lisäykset	15 556 212,82	12 043 834,11
Vähennykset	-28 787 002,60	0,00
Siirto erien välillä	22 134 227,87	6 568 349,42
Hankintameno 31.12.	614 313 178,89	605 409 740,80
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-281 414 158,82	-255 588 397,83
Tilikauden poisto	-25 817 803,11	-25 825 760,99
Vähennysten poistot	28 787 002,60	0,00
Kertyneet poistot 31.12.	-278 444 959,33	-281 414 158,82
Kirjanpitoarvo 31.12.	335 868 219,56	323 995 581,98
Rakennusten koneet ja laitteet		
Hankintameno 1.1.	95 818 463,71	90 593 436,04
Lisäykset	489 472,81	4 533 693,62
Vähennykset	-2 289 806,76	0,00
Siirto erien välillä	3 993 814,02	691 334,05
Hankintameno 31.12.	98 011 943,78	95 818 463,71
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-79 440 348,66	-76 081 699,08
Tilikauden poisto	-3 394 530,98	-3 358 649,58
Vähennysten poistot	2 289 806,76	0,00
Kertyneet poistot 31.12.	-80 545 072,88	-79 440 348,66
Kirjanpitoarvo 31.12.	17 466 870,90	16 378 115,05

	31.12.2023	31.12.2022
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
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	0,00	0,00
Lisäykset	46 220,00	0,00
Hankintameno 31.12.	46 220,00	0,00
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,00	0,00
Tilikauden poisto	-385,17	0,00
Kertyneet poistot 31.12.	-385,17	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	45 834,83	0,00
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	26 225 388,04	15 469 175,49
Lisäykset	1 661 185,00	18 033 619,84
Vähennykset	0,00	-17 723,82
Siirto erien välillä	-26 176 815,18	-7 259 683,47
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 709 757,86	26 225 388,04
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	416 521 059,60	411 891 378,59

	31.12.2023	31.12.2022
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
3. Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Myyntisaamiset	3 618,00	0,00
Muut saamiset	6 043 895,91	1 701,32
Siirtosaamiset (muut)	0,00	66 960,00
Yhteensä	6 047 513,91	68 661,32
Saamiset muilta		
Myyntisaamiset	46 199,42	0,00
Muut saamiset	87,47	585 000,00
Siirtosaamiset (vero)	196 651,72	0,00
Siirtosaamiset (jaksotus)	8 919,13	8 108,29
Siirtosaamiset (muut)	688 639,95	448 427,85
Yhteensä	940 497,69	1 041 536,14
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	6 988 011,60	1 110 197,46
4. Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	15 250,33	28 774,52
Yhteensä	15 250,33	28 774,52
VASTAAVAA	423 994 822,94	413 030 350,57

	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA		
5. 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.	109 523 708,88	110 023 401,55
Maksetut osingot	-5 900 000,00	-10 300 000,00
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	103 623 708,88	99 723 401,55
Tilikauden voitto (-tappio)	8 979 464,40	9 800 307,33
Oma pääoma yhteensä 31.12.	271 433 330,76	268 353 866,36
Laskelma jakokelpoisista varoista 31.12.		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	38 830 157,48	38 830 157,48
Edellisten tilikausien (voitto) -tappio	103 623 708,88	99 723 401,55
Tilikauden (voitto) -tappio	8 979 464,40	9 800 307,33
	151 433 330,76	148 353 866,36
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄT		
6. Poistoero		
Kumulatiivinen poistoero	6 305 545,40	245 411,32
Yhteensä	6 305 545,40	245 411,32

	31.12.2023	31.12.2022				
VIERAS PÄÄOMA						
7. Pitkäaikainen vieras pääoma						
Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua						
Rahalaitoslainat	14 545 454,59	16 969 697,01				
Pitkäaikainen vieraspääoma 31.12.						
Rahalaitoslainat	109 442 425,27	87 166 666,69				
Yhteensä	109 442 425,27	87 166 666,69				
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	109 442 425,27	87 166 666,69				
Yhtiön rahoitusrakenne, pitkäaikaiset lainat 31.12.2023						
Lainan osuus salkusta / Korkotyyppi	Lainan osuus salkusta	Summa	Valuutta	Erääntymispäivä	Jälj. juoksu-aika / kk	
Laina 1:	vaihtuva	14,45%	20 000 000,00	EUR	28.1.2024	1
Laina 2:	vaihtuva	19,27%	26 666 666,69	EUR	14.11.2034	131
Laina 3:	vaihtuva	29,26%	40 500 000,00	EUR	22.6.2027	42
Laina 4:	vaihtuva	19,56%	27 066 667,00	EUR	30.6.2027	42
Laina 5:	vaihtuva	17,46%	24 166 666,66	EUR	19.1.2028	49
		100,00%	138 400 000,35	EUR	31.1.2028	49
Suojattu kiinteäkorkoiseksi, kaikki lainat		14,45%				
Vaihtuvakorkoisten lainojen osuus, kaikki lainat		85,55%				
		100,00%				
Lainasalkun keskimääräinen korko		3,53%				

	31.12.2023	31.12.2022
8. Lyhytaikainen vieras pääoma		
Saadut ennakot		
Saadut ennakot	1 060 680,43	1 060 680,43
Yhteensä	1 060 680,43	1 060 680,43
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Ostovelat	142 390,41	161 080,51
Muut velat	0,00	240 708,85
Yhteensä	142 390,41	401 789,36
Velat		
Rahalaitoslainat	28 957 575,08	48 365 418,89
Ostovelat	4 440 196,67	3 482 559,47
Yhteensä	33 397 771,75	51 847 978,36
Muut velat		
Ennakonpidätysvelka	4 545,50	6 184,50
Sosiaaliturvamaksuvelka	22,95	20,10
Työl-vakuutusmaksuvelka	382,51	0,00
Työttömyysvakuutusmaksuvelka	90,90	1 312,25
Arvonlisävero, tilitykset	453 488,62	290 567,91
Yhteensä	458 530,48	298 084,76
Siirtovelat		
Korkosiirtovelka	1 444 563,06	502 704,59
Verovelat	0,00	1 782 394,22
Muut siirtovelat	309 585,38	1 370 774,48
Yhteensä	1 754 148,44	3 655 873,29
Lyhytaikainen vieraspääoma yhteensä	36 813 521,51	57 264 406,20
VASTATTAVAA	423 994 822,94	413 030 350,57

	31.12.2023	31.12.2022
ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUKSET JA MUUT VASTUUT		
Velat ja niiden vakuudet tase-erittäin ja vakuuslajeittain		
Omat velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön		
Rahalaitoslainat	138 400 000,35	135 532 085,58
Annetut panttikirjat	311 907 014,78	316 500 000,00
Muut vastuut, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys		
Annetut panttikirjat	1 424 019,00	1 424 019,00
Annetut kiinnitykset yhteensä	313 331 033,78	317 924 019,00
Sitoumus vastata tonttien maksamattomista kauppahinnoista, mikäli		
Sitoumus 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	2 291 034,49	2 211 896,85
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. Sopimuksiin perustuvat korot on kirjattu tuloslaskelmaan suoriteperusteisesti.		

		31.12.2023	31.12.2022
Johdannaisista aiheutuvat vastuut	Erääntyy		
Koronvaihtosopimukset			
Kohde-etuuden arvo	2023	0,00	15 000 000,00
Kohde-etuuden arvo	2024	20 000 000,00	20 000 000,00
Käyvät arvot 31.12. yhteensä		-146 598,10	-129 158,70
Kuluksi/tuotoksi kirjaamaton vastuu		-146 598,10	-129 158,70
Muissa vastuissa esitetyt käyvät arvot ovat ilman kertyneitä korkoja.			
Investointien arvonlisäverovastuu		23 280 689,24	19 651 647,96

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Helsingissä .päivänä helmikuuta 2024

Jaakko Hietala
hallituksen puheenjohtaja

Jaana Ihalainen
toimitusjohtaja

Marjo Berglund
hallituksen jäsen

Heli Pennanen
hallituksen jäsen

Marita Rovamo
hallituksen jäsen

Anders Stenbäck
hallituksen jäsen

Björn Teir
hallituksen jäsen

Hannu Vartiainen
hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään
annettu kertomus.

Helsingissä .päivänä helmikuuta 2024

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Tomi Moisio
JHT, KHT



HELSINGIN YLIOPISTO