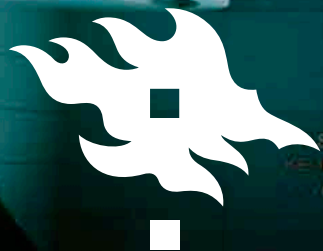


Tilinpäätös
**HELSINGIN
YLIOPISTO-
KIINTEISTÖT OY**
2024



HELSINGIN YLIOPISTO

2024

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, hallinnointiin, ylläpitoon ja kehittämiseen keskittyvä kiinteistösijoitusyhtiö, joka kuuluu Helsingin yliopistokonserniin. Yhtiö on kokonaan Helsingin yliopiston omistuksessa.

Yhtiön vuokraustoiminnassa ei tapahtunut merkittäviä muutoksia. Investointeihin liittyviä vuokrasopimusten muutoksia tehtiin yhteensä kahdeksan kappaletta. Yhtiöllä oli tilikauden lopussa yhteensä 61 kappaletta/327 655 htm² (2023: 61 kappaletta/327 777 htm²) toimitilavuokrasopimusta.

Tontinvuokrasopimuksia on edelleen 1 kappale/4 152m².

Suurin vuokralainen on Helsingin yliopisto, joka on vuokrannut 92 %/ 300 000 htm² tiloista (2023: 92 %/ 300 000 htm²).

Yhtiön vuokrattavissa olevien toimitilojen vuokrausaste oli 99,4 % (2023: 99,4 %). Vuokrasopimusten euomääräisesti painotettu keskimaturiteetti on noin 6,7 vuotta (2023: 6,6 vuotta).

Vuokrattavissa olevista tiloista oli peruskorjauksessa yhteensä 1 156 htm² (Biokeskus 1, ruokala 29.2.24 asti) (2023: 4 354 htm²).

Liikevaihto ja tulos

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n liikevaihto oli 68,0 miljoonaa euroa (2023: 64,0 miljoonaa euroa). Liikevaihto muodostuu kokonaan vuokratuloista.

Tilikauden voitto oli 22,2 miljoonaa euroa (2023: 9,0 miljoonaa euroa).

Talouden tunnusluvut	2021	2022	2023	2024
Liikevaihto, M€	56,3	57,2	64,0	68,0
Liikevoitto, M€	25,8	16,4	22,3	28,2
Tulos ennen tilinpäätös-siirtoja, M€	17,1	10,0	15,0	15,9
Tilikauden tulos, M€	17,1	9,8	9,0	22,2
Liikevoitto-%	45,8 %	28,6 %	34,8 %	41,4 %
Oman pääoman tuotto-%	6,6 %	3,6 %	3,3 %	7,9 %
Tulos ilman tilinpäätös-siirtoja/Oma pääoma keskimäärin	6,6 %	3,7 %	5,6 %	5,7 %

Tase

Taseen loppusumma oli 425,2 miljoonaa euroa (2023: 424,0 miljoonaa euroa).

Taseen vieras pääoma oli 137,0 miljoonaa euroa (2023: 146,3 miljoonaa euroa), josta lainoja yhteensä 128,8 miljoonaa euroa.

Lainat (milj. euroa)	2021	2022	2023	2024
Rahalaitoslainat	150,3	135,5	138,4	128,8

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 68,0 % (2023: 64,2 %).

Omavaraisuusaste %	2021	2022	2023	2024
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin %	62,9	65,2	64,2	68,0

Rahoitus

Liiketoiminnan rahavirta oli 46,4 miljoonaa euroa (2023: 42,7 miljoonaa euroa). Yhtiö nosti uutta lainaa yhteensä 20,0 miljoonaa euroa ja lyhensi lainojaan yhteensä 29,6 miljoonaa euroa.

Investoinnit ja korjaukset

Suurimman vuokralaisen Helsingin yliopiston Kampusvisio 2040 linjaa yliopiston tulevia tilatarpeita. Kampusvision odotetaan valmistuvan vuoden 2025 aikana. Kiinteistöinvestoinnit olivat tästä syystä erittäin matalat, 6,5 miljoonaa euroa.

Investoinnit ja korjaukset (M€)	2021	2022	2023	2024
Investoinnit	24,9	34,3	36,8	6,5
Korjaukset	4,8	5,7	6,2	2,4

Vuonna 2024 käynnissä olevat isoimmat investoinnit olivat julkisivukorjaus Metsätieteiden talossa, työympäristömuutokset Biokeskus 3:ssa sekä ravintolan ja aulan korjaus Biokeskus 1:ssä.

Kiinteistöinvestoinneista aktivoitiin suurimpina kohteina julkisivukorjaus Metsätieteiden talosta, Biokeskus 1:n ravintolan ja aulan korjaus ja Biokeskus 3:n työympäristömuutokset.

Vuonna 2024 aktivointeja tehtiin yhteensä 6,1 miljoonaa euroa.

Lisäksi rakennusten korjaus- ja muutostöihin käytettiin 2,4 miljoonaa euroa (2023: 6,2 miljoonaa euroa).

Kampus- ja kaavakehitys

Huopalahdenportin ensimmäisen rakennusvaiheen tarjouskilpailu käynnistettiin. Kumpulanmäen kaava hyväksyttiin syyskuussa 2024. Kaavasta on valitettu hallinto-oikeuteen. Viikin vaiheittainen asemakaavoitustyö aloitetaan yhdessä Helsingin yliopiston, Senaattikiinteistöjen ja Helsingin kaupungin kanssa vuoden 2025 aikana.

Vastuullisuus

Tilikaudella valmistauduttiin tulevaan CSRD-vaatimuksen mukaiseen raportointiin mm. osallistumalla KIRA ESRD-tietomallin kehittämis-hankkeeseen sekä luomalla vähähiilisen rakennuttamisen ohjeistus. Yhtiö raportoi vuoden 2024 kestävyys- ja vastuullisuustoimenpiteitä erillisessä Kestävyys ja vastuullisuus -raportissa.

Riskit ja epävarmuustekijät

Kiinteistöt on pääosin vuokrattu Helsingin yliopistolle (92 % 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 ja saavutti toistaiseksi korkeimman lakipisteen, 9,1 %, joulukuussa 2022. Inflaatio on tämän jälkeen tasoittunut ja sen ennustetaan olevan tulevina vuosina vakaalla 1–2 %:n tasolla.

Yhtiö lunasti omia osakkeitaan joulukuussa 2015, jolloin lainakanta nousi 383,1 miljoonaan euroon. Omavaraisuusaste oli 31,1 %. Lunastuksesta päätettäessä lähdettiin määrätietoisesti keventämään tasetta myymällä kiinteistöjä sekä keskeyttämällä osingonmaksu, kunnes omavaraisuusaste ylittäisi 50 %. Yhtiön omavaraisuusaste on tällä hetkellä 68 % ja korkoriski 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. Tilinpäätös-
hetkellä kuuden kuukauden Euribor koron yhden prosenttiyksikön nousu lisäisi yhtiön vieraan pääoman korkokuluja noin 1,3 miljoonaa euroa.

Helsingin yliopisto laatii Kampusvisio 2040:n. Visio tuottaa tulevaisuudessa mitä todennäköisimmin yliopiston vuokraustarpeisiin vähennys- ja tehostamistarpeita. Omistajakäyttäjältä vapautuvien tilojen mahdollisen myynnin ja arvomuodostuksen kannalta on erittäin tärkeää, että tilat viedään markkinaa, kun tiloja koskeva omistajakäyttäjän vuokrasopimus on vielä riittävän pitkään voimassa.

Kiinteistömarkkina Suomessa on murroksessa. Kiinteistökaupat ovat olleet ennätysellisen alhaisella tasolla. Pohjalukema on saavutettu erityisesti toimistokiinteistösektorilla. Näköpiirissä ei ole nopeaa palautumista aiemmalle tasolle johtuen mm. toimistokiinteistöjen korkeasta vajaakäyttöasteesta, ulkomaisten sijoittajien vähentyneistä omistuksista ja epävakaaasta maailmanpoliittisesta tilanteesta. Näissä olosuhteissa yhtiön toiminnassa on syytä korostaa varovaisuutta.

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

Henkilöstö

Yhtiön palveluksessa oli toimintavuonna keskimäärin yksi henkilö. Henkilöstömäärä vuoden lopussa oli yksi (2023: 1).

Yhtiö ostaa taloushallinnon, kiinteistöjohtamisen, vuokrauksen ja rakennuttamisen palveluita omistaja-organisaatioltaan sekä ylläpito- ja asiantuntija-palveluita sidosyksiköltä.

Johto, hallinto ja tilintarkastajat

Yhtiön toimitusjohtajana toimi Jaana Ihalainen.

Yhtiön hallituksessa puheenjohtajana toimi Jaakko Hietala. Hallituksen jäsenenä toimivat Marjo Berglund, Heli Pennanen, Marita Rovamo, Anders Stenbäck, Björn Teir ja Hannu Vartiainen. Hallitus kokoontui tilikauden aikana kahdeksan kertaa. Osallistumisprosentti hallituksen kokouksissa oli 98,2.

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

Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja kehitysnäkymät

Huopalahden portin kohteiden myynnit jatkuvat vuoden 2025 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 2024 tilikauden voitto on 22,2 miljoonaa euroa. Taseen kumulatiivisia voittovaroja on tilikauden päättyessä yhteensä 129,4 miljoonaa euroa.

Yhtiön hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2024 päättyneen tilikauden voitto siirretään edellisten tilikausien kertyneisiin voittovaroihin ja että osinkoa jaetaan 15,9 miljoonaa euroa, mikä on tulos ennen tilinpäätössiiirtoja.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Laskentakaava
Liikevoitto	Liiketoiminnan tulos ennen korkoja, veroja, tilinpäätös-siiirtoja 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.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023	
Liikevaihto	68 038 410,82	63 968 927,20	(1)
Liiketoiminnan muut tuotot	184 076,82	77 946,02	(2)
Henkilöstökulut	-101 304,70	-107 376,57	(3)
Poistot ja arvonalentumiset	-30 474 345,74	-29 233 234,81	(4)
Liiketoiminnan muut kulut	-9 404 486,13	-12 419 228,13	(5)
	-39 980 136,57	-41 759 839,51	
Liikevoitto	28 242 351,07	22 287 033,71	
Rahoitustuotot ja -kulut	-5 736 961,53	-5 566 566,30	(6)
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	22 505 389,54	16 720 467,41	
Tilinpäätössiirrot	6 305 545,40	-6 060 134,08	(7)
Voitto ennen veroja	28 810 934,94	10 660 333,33	
Tuloverot	-6 637 363,14	-1 680 868,93	(8)
Tilikauden voitto	22 173 571,80	8 979 464,40	

TASE	31.12.2024	31.12.2023
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		(1)
Muut pitkävaikutteiset menot	431 267,28	470 501,41
Aineelliset hyödykkeet		(2)
Maa-ja vesialueet	61 190 020,07	61 190 020,07
Liittymismaksut	240 356,38	240 356,38
Rakennukset ja rakennelmat	314 157 802,32	335 868 219,56
Rakennusten koneet ja laitteet	14 843 791,68	17 466 870,90
Koneet ja kalusto	41 212,83	45 834,83
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	2 066 499,25	1 709 757,86
	392 539 682,53	416 521 059,60
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	392 970 949,81	416 991 561,01
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		(3)
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	32 048 614,31	6 047 513,91
Myyntisaamiset	0,00	46 199,42
Muut saamiset	0,00	87,47
Siirtosaamiset	82 892,18	894 210,80
	32 131 506,49	6 988 011,60
Rahat ja pankkisaamiset		(4)
Rahat ja pankkisaamiset	55 720,29	15 250,33
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	32 187 226,78	7 003 261,93
VASTAAVAA	425 158 176,59	423 994 822,94

TASE	31.12.2024	31.12.2023
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	112 603 173,28	109 523 708,88
Maksetut osingot	-5 400 000,00	-5 900 000,00
Tilikauden voitto	22 173 571,80	8 979 464,40
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	288 206 902,56	271 433 330,76
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄT	0,00	6 305 545,40
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		(7)
Lainat rahoituslaitoksilta	118 484 850,19	109 442 425,27
Lyhytaikainen		(8)
Saadut ennakot	1 060 680,43	1 060 680,43
Velat saman konsernin yrityksille	58 036,60	142 390,41
Lainat rahoituslaitoksilta	10 290 908,42	28 957 575,08
Ostovelat	2 263 153,80	4 440 196,67
Muut velat	1 113 149,44	458 530,48
Siirtovelat	3 680 495,15	1 754 148,44
	18 466 423,84	36 813 521,51
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	136 951 274,03	146 255 946,78
VASTATTAVAA	425 158 176,59	423 994 822,94

Rahoituslaskelma

	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Liiketoiminnan rahavirta		
Myynnistä saadut maksut	68 742 685,67	64 148 990,49
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	184 076,82	77 946,02
Maksut liiketoiminnan kuluista	-12 582 362,79	-13 270 310,61
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	56 344 399,70	50 956 625,90
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-6 257 068,18	-4 664 677,23
Saadut korot liiketoiminnasta	525 637,76	39 969,40
Maksetut välittömät verot	-4 222 370,84	-3 659 914,87
Liiketoiminnan rahavirta	46 390 598,44	42 672 003,20
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-5 321 168,34	-34 172 285,72
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot	0,00	801 747,00
Investointien rahavirta	-5 321 168,34	-33 370 538,72
Rahoituksen rahavirta		
Konsernitilin muutos	-26 004 718,40	-6 282 903,44
Pitkäaikaisten lainojen nostot	20 000 000,00	53 000 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-29 624 241,74	-50 132 085,23
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-5 400 000,00	-5 900 000,00
Rahoituksen rahavirta	-41 028 960,14	-9 314 988,67
Rahavarojen muutos lisäys (+)/vähennys (-)	40 469,96	-13 524,19
Rahavarat tilikauden alussa	15 250,33	28 774,52
Rahavarat tilikauden lopussa	55 720,29	15 250,33

Tilinpäätöksen liitetiedot 31.12.2024

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.

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

Tuloslaskelman liitetiedot

	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
1. Liikevaihto toimialoittain		
Vuokratuotot konserniyhtiöiltä	58 556 221,97	55 689 119,88
Vuokratuotot muilta	9 482 188,85	8 279 807,32
Yhteensä	68 038 410,82	63 968 927,20
2. Liiketoiminnan muut tuotot		
Muut tuotot konserniyhtiöiltä	132 982,86	61 819,54
Muut tuotot	51 093,96	16 126,48
Yhteensä	184 076,82	77 946,02
3. Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-98 300,00	-104 400,00
Eläkekulut	-2 633,90	-2 470,77
Muut henkilösivukulut	-370,80	-505,80
Yhteensä	-101 304,70	-107 376,57
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana	1	1
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtajan ja hallituksen palkkiot	-98 300,00	-104 400,00
4. Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot		
Muut pitkävaikutteiset menot	-58 416,46	-20 515,55
Rakennukset ja rakennelmat	-26 844 575,86	-25 817 803,11
Rakennusten koneet ja laitteet	-3 566 731,42	-3 394 530,98
Koneet ja kalusto	-4 622,00	-385,17
Yhteensä	-30 474 345,74	-29 233 234,81

	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
5. Liiketoiminnan muut kulut		
Tilavuokrat, vastikkeet	-229,60	-216,10
Kiinteistövero	-4 619 533,42	-4 111 956,96
Rakennuttamisen kulut	-2 224 122,61	-5 825 353,98
Hankejohtaminen	-101 727,47	-354 142,27
Vakuutukset	-181 076,78	-174 362,11
Kiinteistön käyttö- ja huoltokulut	-615 421,39	-563 466,22
Asiantuntijapalkkiot, kiinteistöjohtaminen, IT	-1 595 548,15	-1 211 325,70
Vahingonkorvaukset	0,00	-267,00
* Muut kulut	-66 826,71	-178 137,79
Yhteensä	-9 404 486,13	-12 419 228,13
* Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastuspalkkiot	-16 349,88	-21 715,00
Veroneuvonta	0,00	-3 843,00
Muut palkkiot	0,00	-1 812,50
	-16 349,88	-27 370,50

	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
6. Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	519 091,82	0,00
Muilta	6 545,94	1 069,39
Yhteensä	525 637,76	1 069,39
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	0,00	-1 947,62
Korkokulut, rahoituslaitoslainat	-6 159 356,42	-5 368 009,26
Kulut, johdannaiset	24 782,78	115 568,00
Korkokulut, muille	0,00	-849,54
Muut rahoituskulut, muille	-128 025,65	-312 397,27
Yhteensä	-6 262 599,29	-5 567 635,69
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-5 736 961,53	-5 566 566,30
7. Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	6 305 545,40	-6 060 134,08
Yhteensä	6 305 545,40	-6 060 134,08
8. Välittömät verot		
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-6 637 540,50	-1 680 748,22
Aikaisempien tilikausien verot	177,36	-120,71
Yhteensä	-6 637 363,14	-1 680 868,93
TULOS	22 173 571,80	8 979 464,40

Taseen liitetiedot

	31.12.2024	31.12.2023
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
1. Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	491 016,96	0,00
Lisäykset	19 182,33	66 866,96
Siirto erien välillä	0,00	424 150,00
Hankintameno 31.12.	510 199,29	491 016,96
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-20 515,55	0,00
Tilikauden poisto	-58 416,46	-20 515,55
Kertyneet poistot 31.12.	-78 932,01	-20 515,55
Kirjanpitoarvo 31.12.	431 267,28	470 501,41
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	431 267,28	470 501,41
2. Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Hankintameno 1.1.	61 190 020,07	44 722 430,43
Lisäykset	0,00	17 414 009,41
Vähennykset	0,00	-946 419,77
Kirjanpitoarvo 31.12.	61 190 020,07	61 190 020,07
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	240 356,38	569 863,09
Lisäykset	0,00	45 870,00
Siirto erien välillä	0,00	-375 376,71
Kirjanpitoarvo 31.12.	240 356,38	240 356,38

	31.12.2024	31.12.2023
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	614 313 178,89	605 409 740,80
Lisäykset	3 920 516,26	15 556 212,82
Vähennykset	0,00	-28 787 002,60
Siirto erien välillä	1 213 642,36	22 134 227,87
Hankintameno 31.12.	619 447 337,51	614 313 178,89
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-278 444 959,33	-281 414 158,82
Tilikauden poisto	-26 844 575,86	-25 817 803,11
Vähennysten poistot	0,00	28 787 002,60
Kertyneet poistot 31.12.	-305 289 535,19	-278 444 959,33
Kirjanpitoarvo 31.12.	314 157 802,32	335 868 219,56
Rakennusten koneet ja laitteet		
Hankintameno 1.1.	98 011 943,78	95 818 463,71
Lisäykset	614 041,82	489 472,81
Vähennykset	0,00	-2 289 806,76
Siirto erien välillä	329 610,38	3 993 814,02
Hankintameno 31.12.	98 955 595,98	98 011 943,78
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-80 545 072,88	-79 440 348,66
Tilikauden poisto	-3 566 731,42	-3 394 530,98
Vähennysten poistot	0,00	2 289 806,76
Kertyneet poistot 31.12.	-84 111 804,30	-80 545 072,88
Kirjanpitoarvo 31.12.	14 843 791,68	17 466 870,90

	31.12.2024	31.12.2023
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.	46 220,00	0,00
Lisäykset	0,00	46 220,00
Hankintameno 31.12.	46 220,00	46 220,00
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-385,17	0,00
Tilikauden poisto	-4 622,00	-385,17
Kertyneet poistot 31.12.	-5 007,17	-385,17
Kirjanpitoarvo 31.12.	41 212,83	45 834,83
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	1 709 757,86	26 225 388,04
Lisäykset	1 899 994,13	1 661 185,00
Siirto erien välillä	-1 543 252,74	-26 176 815,18
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 066 499,25	1 709 757,86
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	392 539 682,53	416 521 059,60

	31.12.2024	31.12.2023
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
3. Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Myyntisaamiset	0,00	3 618,00
Muut saamiset	32 048 614,31	6 043 895,91
Yhteensä	32 048 614,31	6 047 513,91
Saamiset muilta		
Myyntisaamiset	0,00	46 199,42
Muut saamiset	0,00	87,47
Siirtosaamiset (vero)	0,00	196 651,72
Siirtosaamiset (jaksotus)	9 365,07	8 919,13
Siirtosaamiset (muut)	73 527,11	688 639,95
Yhteensä	82 892,18	940 497,69
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	32 131 506,49	6 988 011,60
4. Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	55 720,29	15 250,33
Yhteensä	55 720,29	15 250,33
VASTAAVAA	425 158 176,59	423 994 822,94

	31.12.2024	31.12.2023
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.	112 603 173,28	109 523 708,88
Maksetut osingot	-5 400 000,00	-5 900 000,00
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	107 203 173,28	103 623 708,88
Tilikauden voitto (-tappio)	22 173 571,80	8 979 464,40
Oma pääoma yhteensä 31.12.	288 206 902,56	271 433 330,76
Laskelma jakokelpoisista varoista 31.12.		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	38 830 157,48	38 830 157,48
Edellisten tilikausien (voitto) -tappio	107 203 173,28	103 623 708,88
Tilikauden (voitto) -tappio	22 173 571,80	8 979 464,40
	168 206 902,56	151 433 330,76
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄT		
6. Poistoero		
Kumulatiivinen poistoero	0,00	6 305 545,40
Yhteensä	0,00	6 305 545,40

	31.12.2024	31.12.2023				
VIERAS PÄÄOMA						
7. Pitkäaikainen vieras pääoma						
Velat, jotka erääntyvät yli viiden vuoden kuluttua tai sitä pitemmän ajan kuluttua						
Rahalaitoslainat	12 121 212,17	14 545 454,59				
Pitkäaikainen vieraspääoma 31.12.						
Rahalaitoslainat	118 484 850,19	109 442 425,27				
Yhteensä	118 484 850,19	109 442 425,27				
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	118 484 850,19	109 442 425,27				
Yhtiön rahoitusrakenne, pitkäaikaiset lainat 31.12.2024						
Lainan osuus salkusta / Korkotyyppi	Lainan osuus salkusta	Summa	Valuutta	Erääntymis-päivä	Jälj. juoksu-aika / kk	
Laina 1:	vaihtuva	18,83 %	24 242 424,27	EUR	14.11.2034	119
Laina 2:	vaihtuva	29,12 %	37 500 000,00	EUR	30.6.2027	30
Laina 3:	vaihtuva	19,57 %	25 200 001,00	EUR	19.1.2028	37
Laina 4:	vaihtuva	17,47 %	22 500 000,01	EUR	31.1.2028	37
Laina 5:	vaihtuva	15,01 %	19 333 333,33	EUR	19.1.2029	49
		100,00 %	128 775 758,61	EUR		
Vaihtuvakorkoisten lainojen osuus, kaikki lainat						100,00 %
Lainasalkun keskimääräinen korko						4,67 %

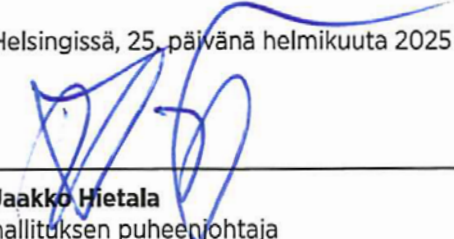
	31.12.2024	31.12.2023
8. Lyhytaikainen vieras pääoma		
Saadut ennakot		
Saadut ennakot	1 060 680,43	1 060 680,43
Yhteensä	1 060 680,43	1 060 680,43
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Ostovelat	58 036,60	142 390,41
Yhteensä	58 036,60	142 390,41
Velat		
Rahalaitoslainat	10 290 908,42	28 957 575,08
Ostovelat	2 263 153,80	4 440 196,67
Yhteensä	12 554 062,22	33 397 771,75
Muut velat		
Ennakonpidätysvelka	4 645,50	4 545,50
Sosiaaliturvamaksuvelka	17,40	22,95
Tyel-vakuutusmaksuvelka	379,39	382,51
Työttömyysvakuutusmaksuvelka	161,10	90,90
Arvonlisävero, tilitykset	1 107 946,05	453 488,62
Yhteensä	1 113 149,44	458 530,48
Siirtovelat		
Korkosiirtovelka	1 450 094,17	1 444 563,06
Verovelat	2 218 340,58	0,00
Muut siirtovelat	12 060,40	309 585,38
Yhteensä	3 680 495,15	1 754 148,44
Lyhytaikainen vieraspääoma yhteensä	18 466 423,84	36 813 521,51
VASTATTAVAA	425 158 176,59	423 994 822,94

	31.12.2024	31.12.2023
ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT		
Velat ja niiden vakuudet tase-erittäin ja vakuuslajeittain		
Omat velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön		
Rahalaitoslainat	128 775 758,61	138 400 000,35
Annetut panttikirjat	213 907 014,78	311 907 014,78
Muut vastuut, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys		
Annetut panttikirjat	1 424 019,00	1 424 019,00
Annetut kiinnitykset yhteensä	215 331 033,78	313 331 033,78
Sitoumus vastata tonttien maksamattomista kauppahinnoista		
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	2 307 851,24	2 291 034,49
Muut vastuut		
Yhtiö on muuttanut osan muuttuvakorkoisista lainoistaan kiinteäkorkoiseksi lainaksi käyttämällä koronvaihtosopimuksia. Yhtiön tarkoituksena on suojautua koronheilauhtelujen 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.		

	31.12.2024	31.12.2023
Johdannaisista aiheutuvat vastuut		
Koronvaihtosopimukset		
Kohde-etuuden arvo	0,00	20 000 000,00
Käyvät arvot 31.12. yhteensä	0,00	-146 598,10
Kuluksi/tuotoksi kirjaamaton vastuu	0,00	-146 598,10
Muissa vastuissa esitetyt käyvät arvot ovat ilman kertyneitä korkoja.		
Investointien arvonlisäverovastuu	19 344 580,89	23 245 803,02

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Helsingissä, 25. päivänä helmikuuta 2025


Jaakko Hietala
hallituksen puheenjohtaja


Marita Rovamo
hallituksen jäsen


Jaana Ihalainen
toimitusjohtaja


Anders Stenbäck
hallituksen jäsen


Marjo Berglund
hallituksen jäsen


Björn Teir
hallituksen jäsen


Heli Pennanen
hallituksen jäsen

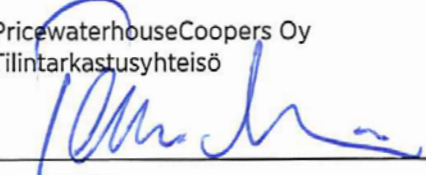

Hannu Vartiainen
hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään
annettu kertomus.

Helsingissä, 25. päivänä helmikuuta 2025

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö


Tomi Moisio
JHT, KHT



HELSINGIN YLIOPISTO