

HELSINGIN
YLIOPISTOKIINTEISTÖT OY
HELSINGFORS
UNIVERSITETSFASTIGHETER AB
TILINPÄÄTÖS 2015

100

PROSENTTISESTI
HELSINGIN YLIOPISTON
OMISTAMA



SISÄLLYS

| | |
|----|--|
| 2 | SISÄLLYSLUETTELO |
| 3 | TOIMINTAKERTOMUS |
| 9 | KONSERNIN TULOSLASKELMA |
| 10 | KONSERNIN TASE |
| 12 | KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA |
| 13 | EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA |
| 14 | EMOYHTIÖN TASE |
| 16 | EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA |
| 17 | LIITETIEDOT |
| 30 | LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA |
| 31 | ALLEKIRJOITUKSET JA TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ |

Yhtiön tiedot:

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy

Helsingfors Universitetsfastigheter Ab

Fabianinkatu 32, 00100 HELSINKI

Y-tunnus: 2267512-1

HELSINGIN YLIOPISTOKIINTEISTÖT OY

TOIMINTAKERTOMUS 2015

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy – Helsingfors Universitetsfastigheter Ab on yliopistojen toimitila-kiinteistöjen omistamiseen, hallintaan, ylläpitoon ja kehittämiseen keskittyvä kiinteistösijoitusyhtiö. Yhtiön kiinteistöomaisuus sijaitsee pääosin Helsingin kaupungin alueella ja muodostuu osin historiallisista arvokennuksista.

Yhtiöllä on kaksi täysin omistettua tytäryhtiötä, Kiinteistö Oy Helsingin Biokeskus 2 ja Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 6. Yhtiöt muodostavat Helsingin Yliopistokiinteistöt -konsernin, joka on osa Helsingin yliopistokonsernia.

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy teki 26.8.2015 suunnatun omien osakkeiden hankinnan, jolla ostettiin Suomen valtion/Senaatti-kiinteistöjen 33,33 % omistusosuus yhtiöstä 127,6 miljoonalla eurolla.

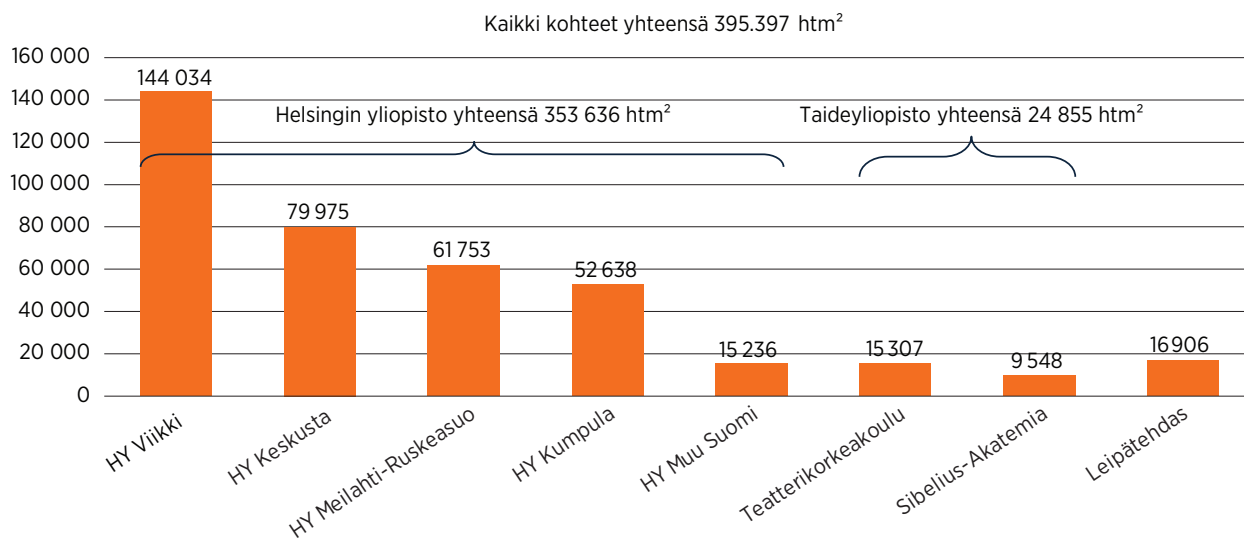
Helsingin yliopistosta tuli yhtiön sataprosenttinen

omistaja 17.12.2015 sen ostettua syyskuussa Svenska handelshögskolan Hankenin omistamat osakkeet (2,3 %) ja joulukuussa Taideyliopiston omistamat osakkeet (3,4 %).

YHTIÖN KIINTEISTÖOMAISUUS JA SEN HARJOITTAMA VUOKRAUSTOIMINTA

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy -konserniyhtiöiden omistuksessa tilikauden lopussa oli 34 kiinteistöä ja 131 rakennusta. Yhtiöllä on lisäksi hallintaoikeus kuuteen kiinteistöön. Kiinteistöjen huoneistoala on yhteensä noin 395 400 m², joista Helsingin yliopiston käytössä on lähes 330 000 m², eli 83 %.

Yhtiön kiinteistöomaisuus oli tilikauden päättyessä vuokrattu yliopistoittain seuraavasti:



OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA

VUOKRAUSTOIMINTA JA KIINTEISTÖMYYNIT

Yhtiöllä oli tilikauden lopussa yhteensä 60 toimitilavuokrasopimusta (noin 390 000 htm²) ja kuusi tontinvuokrasopimusta (noin 44 000 m²).

Vuokrausaste oli 99,5 % ja vuokrasopimusten euromääräisesti painotettu keskimaturiteetti noin 8,8 vuotta (7,2 vuotta) mukaan lukien maanvuokrasopimukset.

Peruskorjauksessa olevat tilat olivat keskimäärin 15 790 htm². Kaikista näistä tiloista on olemassa hankevuokrasopimukset.

Yhtiö myi tilikauden aikana kolme kiinteistöä. Kesäkuussa myytiin Töölönkatu 28 ja syyskuussa Svenska handelshögskolan Hankenille sen käytössään olleet kiinteistöt Helsingissä ja Vaasassa.

Yhtiö allekirjoitti esisopimukset kahden lohottavan tontin myymisestä.

RAKENNUSHANKKEET

Yhtiö teetti uudisrakennus- ja korjausinvestointeja yhteensä 45,9 miljoonalla eurolla (2014: 77,1 miljoonaa euroa), jakautuen 14 erilliseen laajempaan hankkeeseen. Peruskorjausinvestoinnit olivat 24,9 miljoonaa euroa (2014: 43,9 miljoonaa euroa).

Merkittävimmät tilikauden aikana valmistuneet hankkeet olivat Metsätalon C-osa, Huslab laboratorio Meilahdessa, Chemicumin B-osa ja Biokeskus 2 peruskorjauksen ensimmäinen vaihe.

Vuodenvaihteessa rakentamisvaiheessa olivat Chemicum peruskorjauksen viimeinen vaihe ja Biokeskus 2:n toinen vaihe.

Merkittävimmät suunnitteluvaiheessa olevat investoinnit koskevat Haartmaninkatu 3 kiinteistöä, Snellmaninkatu 14 B kohdetta ja mahdollista Hyytiälän asuntoloiden peruskorjausta.

KONSERNIN KESKEISET TUNNUSLUVUT

Konsernin vuoden 2015 liikevaihto oli 60,4 miljoonaa euroa, kasvua edelliseen vuoteen verrattuna 6,0 %.

Liiketoiminnan muut tuotot muodostuivat tilikaudelle tulleista ja vuokraustoimintaan kuulumattomista poikkeuksellisista eristä: kolmesta kiinteistön myyneistä saaduista realisointivoitoista ja yhdestä vuokrasopimuksen päättämisestä saadusta sopimuskorvauksesta.

Konsernin korjauskulut olivat 7,7 miljoonaa euroa (2014: 3,2 miljoonaa euroa), kasvua edellisvuoteen 140,6 %. Korjauskulut sisältyvät liiketoiminnan muihin kuluihin. Suunnitelman mukaiset poistot olivat 31,9 miljoonaa euroa, kasvua edelliseen vuoteen verrattuna 2,5 %. Lisäksi poikkeuksellisenä eränä konsernin emoyhtiö teki tilikaudella yhteensä noin 12,9 miljoonan euron arvonalennuksen kuudesta kiinteistökohteesta.

Konsernin liikevoitto oli 21,4 miljoonaa euroa ja kasvua edelliseen vuoteen verrattuna 5,2 miljoonaa euroa (31,9 %). Konsernin rahoituskulut olivat 5,9 miljoonaa euroa, kasvua edelliseen vuoteen 3,7 % ja voitto ennen veroja 15,5 miljoonaa euroa.

Konsernin yhteenlasketut tuloverot tilikaudella 2015 olivat yhteensä -3,9 miljoonaa euroa. Tilikauden voitto oli 11,55 miljoonaa euroa. Vuonna 2014 tilikauden voitto oli veronpalautuksista johtuen 15,4 miljoonaa euroa.

83 %

HUONEISTOALASTA
HELSINGIN YLIOPISTON
KÄYTÖSSÄ

| Helsingin yliopistokiinteistöt -konserni | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|-------|-------|-------|
| Liikevaihto, milj. euroa | 60,4 | 57,0 | 57,8 |
| Liikevoitto, milj. euroa | 21,4 | 16,2 | 3,8 |
| Liikevoitto/liikevaihto, % | 35,4 | 28,5 | 6,6 |
| Tilikauden voitto, milj. euroa | 11,5 | 15,4 | -0,3 |
| Taseen loppusumma, milj. euroa | 603,9 | 628,0 | 585,5 |
| Oman pääoman tuotto, % | 5,8 | 4,9 | -0,3 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % | 3,6 | 2,8 | 0,7 |
| Nettovuokratuotto, % | 8,4 | 8,8 | 9,3 |
| Omavaraisuusaste, % | 32,4 | 51,5 | 52,8 |
| Velkaantumisaste, % | 202,9 | 88,6 | 85,9 |
| Lainat rahoituslaitoksilta, milj. euroa | 383,1 | 286,4 | 265,6 |

Konsernin likvidi rahoitusomaisuus oli vuoden lopussa 14,8 miljoonaa euroa, joka koostui pankkitileistä ja rahoitusarvopapereista.

Konsernin kiinteistöomaisuuden tase-arvo oli 586,9 miljoonaa euroa (2014: 610,9 miljoonaa euroa).

Taseen vieras pääoma oli konsernissa yhteensä 408,2 miljoonaa euroa (2014: 304,9 miljoonaa euroa).

Tilikauden 2015 aikana korollisten velkojen keski-korko oli 1,77 % (2014: 2,11 %) ja tilikauden lopussa laina-pääoman keskimääräinen jäljellä oleva laina-aika oli 6,3 vuotta (2014: 7,3 vuotta). Erääntymisajankohdaltaan lyhin laina erääntyy 26.1.2016, sitä seuraava erääntyy 29.1.2017 ja lainasalkun pisin laina erääntyy 14.11.2034.

YHTIÖN (EMOYHTIÖ) LIIKEVAIHTO, TULOS JA KESKEISIMMÄT TASE-ERÄT

Yhtiön vuoden 2015 liikevaihto oli 58,9 miljoonaa euroa, kasvua edelliseen vuoteen verrattuna 6 %.

Yhtiön korjauskulut olivat 7,7 miljoonaa euroa (2014: 3,2 miljoonaa euroa), kasvua edellisvuoteen 140,6 %. Korjauskulujen kasvun selityksenä on yhtiön kirjauskäytännön muutos, jossa taseeseen aktivoidaan vain investointeja, jotka aidosti muuttavat rakennuksen tasoa tai käyttötarkoitusta, joiden seurauksena rakennuksen arvo nousee ja samalla saadaan pidempi vuokrasopimus korotetulla vuokralla. Sen sijaan pienempiä korjauksia, joissa vuokra ei käytännössä nouse eikä vuokrasopimus pitene, ei enää aktivoida taseeseen. Korjauskulut sisältyvät liiketoiminnan muihin kuluihin.

Suunnitelman mukaiset poistot olivat 29,2 miljoonaa euroa, kasvua edelliseen vuoteen verrattuna 1,3 %. Yhtiö teki tilikaudella yhteensä noin 12,9 miljoonan euron arvonalennuksen kuudesta kiinteistökohteesta, jotka olivat Hyytiälän metsäasema Juupajoella, Lammin biologinen asema, Sibeliuksen Akatemian toimipiste Nervanderinkadulla, Helsingin Normaalilyseo Ratakadulla, Observatorio ja Viikin kartano. Arvonalennuksen suuruus perustuu kahden riippumattoman kiinteistöarvioitsijan antamiin arviokirjoihin. Liian korkea tasearvojen alenema on pysyvä.

Yhtiön liikevoitto nousi sekä kiinteistöjen realisoituvien etujen että vuokrasopimuksen päättämisestä saadun sopimuskorvauksen johdosta ja oli 21,4 miljoonaa euroa (2014: 16,0 miljoonaa euroa).

Yhtiön rahoituskulut olivat 5,9 miljoonaa euroa, kasvua edelliseen vuoteen 3,7 %.

Yhtiön poistoeron muutos kääntyi tilikaudella negatiiviseksi ollen n. -2 miljoonaa euroa uusista investoinneista johtuen, sillä niistä tehtiin täysimittaiset EVL-poistot. Tilikauden verot olivat -3,5 miljoonaa euroa ja yhtiön tilikauden voitoksi muodostui 10,7 miljoonaa euroa.

Yhtiön taseen loppusumma oli 610,6 miljoonaa euroa (2014: 634,4 miljoonaa euroa). Taseen vieras pääoma oli 405,0 miljoonaa euroa (2014: 302,3 miljoonaa euroa).

Yhtiön kiinteistöomaisuuden tase-arvo oli 546,6 miljoonaa euroa (2014: 577,5 miljoonaa euroa).

Yhtiön velat rahalaitoksille oli yhteensä 383,1 miljoonaa euroa koostuen sekä pitkäaikaisista (343 miljoonaa) että lyhytaikaisista (40 miljoonaa euroa) pankkilainoista. Konsernissa lyhytaikaista vierasta pääomaa oli 41,9 miljoonaa euroa, joka valtaosaltaan koostui pankkilainojen vuonna 2016 erääntyvästä lyhennysosuudesta.

Yhtiön likvidi rahoitusomaisuus oli vuoden lopussa 14,8 miljoonaa euroa, joka koostui pankkitileistä ja lyhyen koron rahastosijoituksista.

Tilikauden lopussa yhtiön korolliset velat olivat kaikki vaihtuvakorkoisia. Koronvaihtosopimuksilla on runsaat puolet vaihtuvakorkoisista lainoista muutettu kiinteäkorkoisiksi ja vuoden lopussa lainasalkun suojausaste oli 50 prosenttia. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 2,2 vuotta.

HENKILÖSTÖ

Yhtiössä työskenteli vuoden 2015 aikana kolme kokopäiväistä työntekijää toimitusjohtajan lisäksi. Yhtiön henkilöstökulut olivat tilikaudella 417 tuhatta euroa.

OSAKEPÄÄOMA, OSAKKEENOMISTAJAT JA YHTIÖKOKOUKSET

OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakepääoma oli tilikauden lopussa 120 milj. euroa ja osakkeita oli yhteensä 1,2 milj. kappaletta. Yhtiön osakepääomassa ei tilikauden aikana tapahtunut muutoksia. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Tilikauden lopussa yhtiön osakkeiden hallinta jakaantui seuraavasti

82 Me

YLIOPISTOKIIINTEISTÖT-KONSERNIN
VUONNA 2015 VALMISTUNEIDEN
INVESTOINTIEN KOKONAISMÄÄRÄ

| Omistaja | Osuus osakkeista | Tosiasiallinen omistus |
|-----------------------------------|------------------|------------------------|
| Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy | 33,3 % | - |
| Helsingin yliopisto | 66,7 % | 100 % |
| Yhteensä | 100 % | 100 % |

JOHTO, HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Yhtiön toimitusjohtajana toimi Jukka Kumara.

Yhtiön hallituksessa toimi 1.1.–8.5.2015 Teppo Salmikivi (puheenjohtaja), Aulis Kohvakka (varapuheenjohtaja), Kaisa Vuorio (jäsen), Jaakko Hietala (jäsen), Marjo Berglund (jäsen) ja Janne Larma (jäsen).

Yhtiön hallituksessa toimi 8.5.–26.8.2015 Marjo Berglund (puheenjohtaja), Aulis Kohvakka (varapuheenjohtaja), Jaakko Hietala (jäsen), Kaisa Vuorio (jäsen), Teppo Salmikivi (jäsen) ja Janne Larma (jäsen).

Yhtiön hallituksessa toimi 26.8.–31.12.2015 Marjo Berglund (puheenjohtaja), Jaakko Hietala (varapuheenjohtaja), Sirpa Korhonen (jäsen 26.8.–17.12.2015), Teppo Salmikivi (jäsen) ja Janne Larma (jäsen).

Hallitus kokoontui tilikauden aikana yksitoista kertaa. Läsnäoloprosentti oli 90.

Hallituksen toimintaa ohjaa sen vuoden alussa määrittelemä vuosikello. Hallitus seuraa lisäksi työskentelyään vuosittain suoritettavan itsearviointin avulla.

Yhtiön varsinaisena tilintarkastajana toimi KHT-yhteisö PriceWaterhouseCoopers Oy ja päävastuullisena tilintarkastajana KHT Tuomas Honkamäki. Sisäisestä tarkastuksesta huolehtii Helsingin yliopiston sisäinen tarkastus ja BDO Audiator Oy.

YHTIÖKOKOUKSET

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 8.5.2015 ja ylimääräiset yhtiökokoukset 26.8.2015 ja 17.12.2015.

ARVIO RISKEISTÄ JA EPAVARMUUSTEKIJOISTÄ

RISKIENHALLINTAPOLITIIKKA JA RISKIENHALLINNAN JÄRJESTÄMINEN

Yhtiön riskinhallintasuunnitelma on osa strategia-prosessia ja suunnitelmaa on päivitetty vuoden 2015 aikana.

Suunnitelman mukaisten riskien toteutumista seurataan kolmannesvuosittain ja suunnitelman ajantasaisuus tarkistetaan vuosittain.

STRATEGISET JA OPERATIIVISET RISKIT

Toiminnan kannalta merkittävin strateginen riski on yhtiön omistamien tilojen vajaakäyttöasteen nousu. Yhtiön pitää siksi sekä oikea-aikaisesti reagoida muutoksiin että koko ajan kehittää toimintaansa, jotta mahdolliset tyhjenevät kohteet pystytään jalostamaan ja realisoimaan kannattavasti.

Operatiiviset riskit yhtiön toiminnassa liittyvät organisaation pienuuteen. Yhtiön operatiivisessa toiminnassa varmistetaan, että käytetyt palveluntuottajat pystyvät tarvittaessa nopeastikin korvaamaan kunkin yhtiön toimihenkilöistä mahdollisen työstä estymisen sattuessa.

Yhtiöllä ei ole oikeudenkäyntejä lukuun ottamatta erästä verovalitusasiaa, jonka käsittely on siirtymässä hallinto-oikeuteen.

VAHINKORISKI

Yhtiön omaisuuden vahinkoriski on katettu omaisuuden täysarvovakuutuksella. Täysarvovakuutuksen vahinkokohtainen omavastuu on 1.1.2015 alkaen 50 000 euroa.

Yhtiön rakennushankkeiden yhteydessä kiinnitetään erityistä huomiota itse hankkeen ja lopputuotteena olevien toimitilojen turvallisuuteen ja terveellisyyteen. Lisäksi yhtiön toimitilojen ylläpidon taso pidetään riittävän korkeana käytönaikaisen turvallisuuden varmistamiseksi ja toiminnan ympäristövaikutusten minimoimiseksi.

RAHOITUSRISKIT

Yhtiön pääasialliset rahoitusriskit koostuvat korkorisikistä, jonka hallitsemiseksi lainat suojataan koronvaihtosopimuksin.

Pitkäaikaisten vaihtuvakorkoisten lainojen, joita ei ole korkosuojattu, osuus yhtiön korollisesta lainapääomasta oli tilikauden lopussa 200 miljoonaa euroa eli 50 %. Hallituksen linjauksen mukaisesti lainojen keskimääräinen korkosidonnaisuusajan tulee olla 2–4 vuotta. Lisäksi yhtiön lainasalkun erääntymisajat pyritään jaksottamaan siten, että yhden tilivuoden aikana erääntyy enintään 20 % lainakannasta.

HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN VOITON KÄYTÖSTÄ

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 10 749 070,72 euroa kirjataan tulostilille eikä osinkoa jaeta.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 19.1.2016, jossa Erkki Hakala valittiin hallituksen uudeksi jäseneksi siitä eronneen Sirpa Korhosen tilalle.

HELSINGIN
YLIOPISTOKIINTEISTÖT OY
TILINPÄÄTÖS 2015

KONSERNIN TULOSLASKELMA

| | KONSERNI 1.1.-31.12.2015 | KONSERNI 1.1.-31.12.2014 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| LIIKEVAIHTO | 60 432 853,67 | 57 010 885,31 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | | |
| Muut kiinteistön tuotot | 1 744,70 | 0,00 |
| Sopimuskorvaukset | 2 800 000,00 | 0,00 |
| Käyttöomaisuuden luovutusvoitot | 16 169 518,87 | 0,00 |
| Yhteensä | 18 971 263,57 | 0,00 |
| Henkilöstökulut | | |
| Palkat ja palkkiot | -360 678,19 | -335 838,52 |
| Henkilösivukulut | | |
| Eläkekulut | -52 055,24 | -42 231,22 |
| Muut henkilösivukulut | -4 293,55 | -13 500,25 |
| Yhteensä | -417 026,98 | -391 569,99 |
| Poistot ja arvonalentumiset | | |
| Suunnitelman mukaiset poistot | -31 917 564,20 | -31 140 610,28 |
| Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä | -12 871 677,36 | 0,00 |
| Yhteensä | -44 789 241,56 | -31 140 610,28 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -12 772 118,46 | -9 237 108,17 |
| LIIKEVOITTO | 21 425 730,24 | 16 241 596,87 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | | |
| Muut korko- ja rahoitustuotot | 1 344,30 | 100 346,42 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | -5 937 275,49 | -5 725 448,37 |
| Yhteensä | -5 935 931,19 | -5 625 101,95 |
| VOITTO ENNEN VEROJA | 15 489 799,05 | 10 616 494,92 |
| Tuloverot | | |
| Tilikauden ja aikaisempien tilikausien verot | -3 534 986,38 | 3 952 299,17 |
| Laskennalliset verot | -400 127,48 | 812 308,51 |
| Yhteensä | -3 935 113,86 | 4 764 607,68 |
| TILIKAUDEN VOITTO | 11 554 685,19 | 15 381 102,60 |

KONSERNIN TASE

| | KONSERNI 31.12.2015 | KONSERNI 31.12.2014 |
|--|------------------------|------------------------|
| VASTAAVAA | | |
| PYSYVÄT VASTAAVAT | | |
| Aineettomat hyödykkeet | | |
| Aineettomat oikeudet | 4 485,00 | 5 980,00 |
| Yhteensä | 4 485,00 | 5 980,00 |
| Aineelliset hyödykkeet | | |
| Maa- ja vesialueet | 64 941 415,39 | 68 125 323,83 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 509 124 445,02 | 483 962 041,17 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | 104 364,77 | 113 967,51 |
| Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat | 12 744 143,58 | 58 703 052,15 |
| Yhteensä | 586 914 368,76 | 610 904 384,66 |
| PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ | 586 918 853,76 | 610 910 364,66 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT | | |
| Saamiset | | |
| Lyhytaikaiset | | |
| Myyntisaamiset | 25 267,31 | 185 054,33 |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | 657 605,70 | 0,00 |
| Muut saamiset | 1 172 769,79 | 1 082 462,52 |
| Siirtosaamiset | 21 938,36 | 685 056,50 |
| Yhteensä | 1 877 581,16 | 1 952 573,35 |
| Rahoitusarvopaperit | | |
| Muut arvopaperit | 8 037 249,56 | 11 037 249,56 |
| Yhteensä | 8 037 249,56 | 11 037 249,56 |
| Rahat ja pankkisaamiset | 7 088 755,72 | 4 291 087,73 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ | 17 003 586,44 | 17 280 910,64 |
| VASTAAVAA YHTEENSÄ | 603 922 440,20 | 628 191 275,30 |

| | KONSERNI 31.12.2015 | KONSERNI 31.12.2014 |
|---|------------------------|------------------------|
| VASTATTAVAA | | |
| OMA PÄÄOMA | | |
| Osakepääoma | 120 000 000,00 | 120 000 000,00 |
| Muut rahastot | | |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 38 830 157,48 | 168 991 195,81 |
| Muut rahastot yhteensä | 38 830 157,48 | 168 991 195,81 |
| Edellisten tilikausien voitto (-tappio) | 25 304 550,27 | 18 923 447,67 |
| Tilikauden voitto (-tappio) | 11 554 685,19 | 15 381 102,60 |
| OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ | 195 689 392,94 | 323 295 746,08 |
| VIERAS PÄÄOMA | | |
| Pitkäaikainen | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 337 235 294,12 | 283 459 387,38 |
| Laskennalliset verovelat | 3 203 549,81 | 2 803 422,34 |
| Yhteensä | 340 438 843,93 | 286 262 809,72 |
| Lyhytaikainen | | |
| Joukkovelkakirjalainat | 14 000 000,00 | 8 000 000,00 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 45 882 352,94 | 2 941 176,47 |
| Saadut ennakot | 0,00 | 291 733,14 |
| Ostovelat | 2 354 275,98 | 4 591 555,44 |
| Velat saman konsernin yrityksille | 224 128,84 | 1 255 214,14 |
| Muut velat | 2 522 118,59 | 531 896,27 |
| Siirtovelat | 2 811 326,98 | 1 021 144,04 |
| Yhteensä | 67 794 203,33 | 18 632 719,50 |
| VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ | 408 233 047,26 | 304 895 529,22 |
| VASTATTAVAA YHTEENSÄ | 603 922 440,20 | 628 191 275,30 |

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

| | KONSERNI 1.1.–31.12.2015 | KONSERNI 1.1.–31.12.2014 |
|--|---|---|
| Liiketoiminnan rahavirta | | |
| Myynnistä saadut maksut | 64 681 568,07 | 57 312 852,12 |
| Maksut liiketoiminnan kuluista | -12 980 166,66 | -10 168 671,45 |
| Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja | 51 701 401,41 | 47 144 180,67 |
| Maksetut korot ja maksut muista liiketoim. rahoituskuluista | -5 826 726,41 | -5 685 349,30 |
| Saadut korot liiketoiminnasta | 1 344,30 | 100 838,16 |
| Maksetut välittömät verot | -1 159 839,02 | 5 603 560,58 |
| Liiketoiminnan rahavirta (A) | 44 716 180,28 | 47 163 230,11 |
| Investointien rahavirta | | |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -40 174 556,87 | -74 409 025,31 |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot | 31 700 000,00 | 0,00 |
| Investointien rahavirta (B) | -8 474 556,87 | -74 409 025,31 |
| Rahoituksen rahavirta | | |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot | 6 000 000,00 | 8 000 000,00 |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | 130 000 000,00 | 120 780 192,60 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | -33 282 916,79 | -100 000 000,00 |
| Maksetut osingot ja muu voitonjako | -9 000 000,00 | -1 200 000,00 |
| Omien osakkeiden hankinta | -130 161 038,33 | 0,00 |
| Rahoituksen rahavirta C | -36 443 955,12 | 27 580 192,60 |
| Rahavarojen muutos (A+B+C) | -202 331,71 | 334 397,40 |
| Rahavarat tilikauden alussa | 15 328 337,29 | 14 993 939,89 |
| Rahavarat tilikauden lopussa | 15 126 005,58 | 15 328 337,29 |

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

| | EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2015 | EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2014 |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| LIIKEVAIHTO | 60 432 853,67 | 56 987 089,88 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | | |
| Muut kiinteistön tuotot | 1 744,70 | 0,00 |
| Sopimuskorvaukset | 2 800 000,00 | 0,00 |
| Käyttöomaisuuden luovutusvoitot | 16 169 518,87 | 0,00 |
| Yhteensä | 18 971 263,57 | 0,00 |
| Henkilöstökulut | | |
| Palkat ja palkkiot | -360 678,19 | -335 168,52 |
| Henkilösivukulut | | |
| Eläkekulut | -52 055,24 | -42 231,22 |
| Muut henkilösivukulut | -4 293,55 | -13 500,25 |
| Yhteensä | -417 026,98 | -390 899,99 |
| Poistot ja arvonalentumiset | | |
| Suunnitelman mukaiset poistot | -29 207 876,93 | -28 817 646,76 |
| Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä | -12 871 677,36 | 0,00 |
| Yhteensä | -42 079 554,29 | -28 817 646,76 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -15 548 138,48 | -11 797 347,45 |
| LIIKEVOITTO | 21 359 397,49 | 15 981 195,68 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | | |
| Muut korko- ja rahoitustuotot | 861 520,88 | 1 207 679,21 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | -5 936 223,85 | -5 724 434,47 |
| Yhteensä | -5 074 702,97 | -4 516 755,26 |
| VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA | 16 284 694,52 | 11 464 440,42 |
| Tilinpäätössiirrot | | |
| Poistoeron muutos | -2 000 637,42 | 4 061 542,54 |
| Yhteensä | -2 000 637,42 | 4 061 542,54 |
| Tuloverot | -3 534 986,38 | 3 952 299,17 |
| TILIKAUDEN VOITTO | 10 749 070,72 | 19 478 282,13 |

EMOYHTIÖN TASE

| | EMOYHTIÖ 31.12.2015 | EMOYHTIÖ 31.12.2015 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| VASTAAVAA | | |
| PYSYVÄT VASTAAVAT | | |
| Aineettomat hyödykkeet | | |
| Aineettomat oikeudet | 4 485,00 | 5 980,00 |
| Yhteensä | 4 485,00 | 5 980,00 |
| Aineelliset hyödykkeet | | |
| Maa- ja vesialueet | 59 288 561,62 | 62 472 470,06 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 456 757 633,52 | 438 747 000,78 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | 13 035,28 | 17 262,93 |
| Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat | 6 167 737,08 | 51 889 588,50 |
| Yhteensä | 522 226 967,50 | 553 126 322,27 |
| Sijoitukset | | |
| Osuudet saman konsernin yrityksistä | 24 382 468,84 | 24 382 468,84 |
| Yhteensä | 24 382 468,84 | 24 382 468,84 |
| PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ | 546 613 921,34 | 577 514 771,11 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT | | |
| Saamiset | | |
| Pitkäaikainen | | |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | 35 925 260,17 | 27 423 070,00 |
| Yhteensä | 35 925 260,17 | 27 423 070,00 |
| Lyhytaikainen | | |
| Myyntisaamiset | 25 267,31 | 185 054,33 |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | 13 172 052,23 | 14 640 386,61 |
| Muut saamiset | 2 919,67 | 484,86 |
| Siirtosaamiset | 21 938,36 | 685 056,50 |
| Yhteensä | 13 222 177,57 | 15 510 982,30 |
| Saamiset yhteensä | 49 147 437,74 | 42 934 052,30 |
| Rahoitusarvopaperit | | |
| Muut arvopaperit | 8 037 249,56 | 11 037 249,56 |
| Yhteensä | 8 037 249,56 | 11 037 249,56 |
| Rahat ja pankkisaamiset | 6 865 328,85 | 2 924 170,13 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ | 64 050 016,15 | 56 895 471,99 |
| VASTAAVAA YHTEENSÄ | 610 663 937,49 | 634 410 243,10 |

| | EMOYHTIÖ 31.12.2015 | EMOYHTIÖ 31.12.2015 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| VASTATTAVAA | | |
| OMA PÄÄOMA | | |
| Osakepääoma | 120 000 000,00 | 120 000 000,00 |
| Muut rahastot | | |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 38 830 157,48 | 168 991 195,81 |
| Muut rahastot yhteensä | 38 830 157,48 | 168 991 195,81 |
| Edellisten tilikausien voitto (-tappio) | 20 065 026,15 | 9 586 744,02 |
| Tilikauden voitto (-tappio) | 10 749 070,72 | 19 478 282,13 |
| OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ | 189 644 254,35 | 318 056 221,96 |
| TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ | | |
| Poistoero | 16 017 749,09 | 14 017 111,67 |
| TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ | 16 017 749,09 | 14 017 111,67 |
| VIERAS PÄÄOMA | | |
| Pitkäaikainen | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 337 235 294,12 | 283 459 387,38 |
| Yhteensä | 337 235 294,12 | 283 459 387,38 |
| Lyhytaikainen | | |
| Joukkovelkakirjalainat | 14 000 000,00 | 8 000 000,00 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 45 882 352,94 | 2 941 176,47 |
| Saadut ennakot | 0,00 | 291 733,14 |
| Ostovelat | 2 354 275,98 | 4 586 380,70 |
| Velat saman konsernin yrityksille | 474 473,85 | 1 710 902,47 |
| Muut velat | 2 244 210,18 | 330 085,27 |
| Siirtovelat | 2 811 326,98 | 1 017 244,04 |
| Yhteensä | 67 766 639,93 | 18 877 522,09 |
| VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ | 405 001 934,05 | 302 336 909,47 |
| VASTATTAVAA YHTEENSÄ | 610 663 937,49 | 634 410 243,10 |

EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA

| | EMOYHTIÖ 1.1. - 31.12.2015 | EMOYHTIÖ 1.1. - 31.12.2014 |
|--|---|---|
| Liiketoiminnan rahavirta | | |
| Myynnistä saadut maksut | 51 465 511,17 | 57 134 505,56 |
| Konsernisaamisten muutos | 2 338 095,96 | -8 292 196,49 |
| Maksut liiketoiminnan kuluista | -15 042 386,41 | -13 305 883,92 |
| Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja | 38 761 220,72 | 35 536 425,15 |
| Maksetut korot ja maksut muista liiketoim. rahoituskuluista | -5 825 674,77 | -5 684 335,40 |
| Saadut korot liiketoiminnasta | 861 520,88 | 1 069 290,82 |
| Maksetut välittömät verot | -1 159 839,02 | 5 603 560,58 |
| Liiketoiminnan rahavirta (A) | 32 637 227,81 | 36 524 941,15 |
| Investointien rahavirta | | |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -30 526 843,80 | -66 364 521,57 |
| Lainasaamisten takaisinmaksut | 3 574 729,83 | 1 192 310,00 |
| Luovutustulot muista sij./fuusiossa saadut rahavarat | 0,00 | 744 213,16 |
| Luovutustulot ainellisesta hyödykkeistä | 31 700 000,00 | 0,00 |
| Investointien rahavirta (B) | 4 747 886,03 | -64 427 998,41 |
| Rahoituksen rahavirta | | |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot | 6 000 000,00 | 8 000 000,00 |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | 130 000 000,00 | 120 780 192,60 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | -33 282 916,79 | -100 000 000,00 |
| Maksetut osingot ja muu voitonjako | -9 000 000,00 | -1 200 000,00 |
| Omien osakkeiden hankinta | -130 161 038,33 | 0,00 |
| Rahoituksen rahavirta C | -36 443 955,12 | 27 580 192,60 |
| Rahavarojen muutos (A+B+C) | 941 158,72 | -322 864,66 |
| Rahavarat tilikauden alussa | 13 961 419,69 | 14 284 284,35 |
| Rahavarat tilikauden lopussa | 14 902 578,41 | 13 961 419,69 |

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

31.12.2015

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

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

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy tytäryhtiöineen muodostaa alakonsernin Helsingin yliopistokonsernin sisällä (kts. omistukset muissa yrityksissä). Emoyhtiö Helsingin Yliopistokiinteistöjen tilinpäätöksessä taseen konsernierät sisältävät saamia ja velkoja tytäryrityksiä kohtaan. Konsernitilinpäätöksessä taseen konsernierät sisältävät alakonserni Helsingin Yliopistokiinteistöjen saamia ja velkoja Helsingin yliopistokonserniin kuuluvien yhteisöjen osalta.

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden konserniaktiiva ja konsernipassiiva on kohdistettu pysyvien vastaavien maa-alueisiin ja rakennuksiin. Rakennuksiin kohdistetut erät poistetaan ko. pysyvien vastaavien erän poistosuunnitelman mukaan.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä keskinäiset velat ja saamiset on eliminoitu.

Yhdisteltyjen yhtiöiden tilinpäätöksiä on ennen yhdistelyä muutettu vastaamaan konsernin arvostus- ja jaksotusperiaatteita.

ARVOSTUSPERIAATTEET 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.

Yhtiön johdannaiset ovat korun- ja valuutanvaihtosopimuksia. Sopimuksilla vaihdetaan yhtiön rahoituslaitoslainojen korot osittain kiinteiksi ja niiden avulla muunnetaan Britannian puntamääräisten lainojen lainapääoma euromääräiseksi kiinteätä valuuttakurssia käyttäen. Sopimukseen perustuvat korot on kirjattu tuloslaskelmaan suoriteperusteisesti.

Velat ja muut vastuut on arvostettu nimellisarvoonsa tai tätä korkeampaan vertailuperusteen mukaiseen arvoon.

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

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 käyttöönotto-kuukaudesta alkaen.

Konsernitilinpäätöksessä on noudatettu samoja arvostus- ja jaksotusperiaatteita kuin konsernin emoyrityksen tilinpäätöksessä.

| Käyttöomaisuushyödyke | Pitoaika | Poistomenetelmä/ -prosentti |
|-------------------------------|----------|-----------------------------|
| Aineettomat oikeudet | 5 | tasapoisto |
| Muut pitkävaikutteiset menot | 10 | tasapoisto |
| Rakennukset | 5-30 | tasapoisto |
| Rakennusten koneet ja kalusto | 5-10 | tasapoisto |

LASKENNALLISET VEROSAATAVAT

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

Vuoden 2010 osalta käypien arvojen huomioiminen merkitsee yhtiölle 2,8 miljoonan euron verran verotuksessa vähennyskelpoisia lisäpoistoja.

Verohallinto (veronsaajien oikeudenvallontayksikkö) on 14.10.2014 valittanut päätöksestä ja ilmoittanut tyytymättömyytensä käypien arvojen huomioimiseen vuoden 2010 verotuksessa. Asian käsittely on etenemässä Helsingin hallinto-oikeuteen, jonka päätös saataneen maaliskuussa 2016. Ero verotuksen poistoina vähennettäväksi tulevan käyvän arvon ja kirjanpitoarvon kesken on yhteensä 43.483.341,23 euroa ja siitä ei ole kirjattu laskennallista verosaatavaa.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

| | 2015 | 2014 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tilintarkastajan palkkiot | | |
| Konserni | | |
| Tilintarkastus | -18 027,50 | -22 959,00 |
| Veroneuvonta | -16 330,00 | -32 365,25 |
| Muut palvelut | -9 284,51 | -49 989,84 |
| | -43 642,01 | -105 314,09 |
| Emoyhtiö | | |
| Tilintarkastus | -17 034,50 | -21 259,00 |
| Veroneuvonta | -16 330,00 | -32 365,25 |
| Muut palvelut | -9 284,51 | -49 989,84 |
| | -42 649,01 | -103 614,09 |
| Liiketoiminnan muut kulut | | |
| Konserni | | |
| Hallinnon kulut | -860 091,93 | -1 220 058,08 |
| Kiinteistöverot | -3 683 905,26 | -3 693 861,76 |
| Kiinteistöjen korjaukset | -7 690 358,90 | -3 302 332,40 |
| Vuokrat ja vastikkeet | -261 269,47 | -317 939,05 |
| Muut kiinteät kulut | -276 492,90 | -702 916,88 |
| Yhteensä | -12 772 118,46 | -9 237 108,17 |
| Emoyhtiö | | |
| Hallinnon kulut | -737 661,69 | -988 975,35 |
| Kiinteistöverot | -3 434 173,78 | -3 445 171,80 |
| Kiinteistöjen korjaukset | -7 690 019,40 | -3 262 733,01 |
| Vuokrat ja vastikkeet | -3 319 350,40 | -3 933 552,86 |
| Muut kiinteät kulut | -366 933,22 | -166 914,73 |
| Yhteensä | -15 548 138,49 | -11 797 347,75 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | | |
| Konserni | | |
| Korkotuotot saman konsernin yr. | 0,00 | 0,00 |
| Korkotuotot muilta | 1 344,30 | 100 346,19 |
| Muut rahoitustuotot muilta | 0,00 | 0,23 |
| Korkokulut muille; rah.laitoslainat | -1 492 635,90 | -1 437 983,30 |
| Korkokulut muille; johdannaiset | -3 871 047,01 | -4 027 335,53 |
| Korkokulut muille; muut korkokulut | -24 406,81 | -26 315,67 |
| Muut rahoituskulut muille | -549 185,77 | -233 813,87 |
| Yhteensä | -5 935 931,19 | -5 625 101,95 |

| | 2015 | 2014 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Emoyhtiö | | |
| Korkotuotot saman konsernin yr. | 860 433,16 | 1 109 638,15 |
| Korkotuotot muilta | 1 087,72 | 98 040,83 |
| Muut rahoitustuotot muilta | 0 | 0,23 |
| Korkokulut muille; rah.laitoslainat | -1 492 635,89 | -1 436 969,40 |
| Korkokulut muille; johdannaiset | -3 871 047,01 | -4 027 335,53 |
| Korkokulut muille; muut korkokulut | -23 355,18 | -26 315,67 |
| Muut rahoituskulut muille | -549 185,77 | -233 813,87 |
| Yhteensä | -5 074 702,97 | -4 516 755,26 |

Tilinpäätössiirrot

| | | |
|---|---------------|--------------|
| Emoyhtiö | | |
| Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus | -2 000 637,42 | 4 061 542,54 |

TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT

| | 2015 | 2014 |
|--|---------------|---------------|
| Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet | | |
| Aineettomat oikeudet | | |
| Konserni | | |
| Hankintameno tilikauden alussa | 7 475,00 | 0,00 |
| Lisäykset | 0,00 | 7 475,00 |
| Hankintameno tilikauden lopussa | 7 475,00 | 7 475,00 |
| Kertyneet poistot tilikauden alussa | 1 495,00 | 0,00 |
| Tilikauden poisto | 1 495,00 | 1 495,00 |
| Kertyneet poistot tilikauden lopussa | 2 990,00 | 1 495,00 |
| Kirjanpitoarvo tilikauden alussa | 5 980,00 | 0,00 |
| Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa | 4 485,00 | 5 980,00 |
| Emoyhtiö | | |
| Hankintameno tilikauden alussa | 7 475,00 | 0,00 |
| Lisäykset | 0,00 | 7 475,00 |
| Vähennykset | 0,00 | 0,00 |
| Hankintameno tilikauden lopussa | 7 475,00 | 7 475,00 |
| Kertyneet poistot tilikauden alussa | 1 495,00 | 0,00 |
| Tilikauden poisto | 1 495,00 | 1 495,00 |
| Kertyneet poistot tilikauden lopussa | 2 990,00 | 1 495,00 |
| Kirjanpitoarvo tilikauden alussa | 5 980,00 | 0,00 |
| Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa | 4 485,00 | 5 980,00 |
| Maa- ja vesialueet | | |
| Konserni | | |
| Hankintameno tilikauden alussa | 68 125 323,83 | 67 785 466,83 |
| Lisäykset | 0,00 | 339 857,00 |
| Vähennykset | -3 183 908,44 | 0,00 |
| Hankintameno tilikauden lopussa | 64 941 415,39 | 68 125 323,83 |
| Kirjanpitoarvo tilikauden alussa | 68 125 323,83 | 67 785 466,83 |
| Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa | 64 941 415,39 | 68 125 323,83 |
| Emoyhtiö | | |
| Hankintameno tilikauden alussa | 62 472 470,06 | 62 110 601,97 |
| Lisäykset | 0,00 | 361 868,09 |
| Vähennykset | -3 183 908,44 | 0,00 |
| Hankintameno tilikauden lopussa | 59 288 561,62 | 62 472 470,06 |
| Kirjanpitoarvo tilikauden alussa | 62 472 470,06 | 62 110 601,97 |
| Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa | 59 288 561,62 | 62 472 470,06 |

| | 2015 | 2014 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Rakennukset ja rakennelmat | | |
| Konserni | | |
| Hankintameno tilikauden alussa | 639 594 145,89 | 586 272 458,71 |
| Lisäykset | 0,00 | 1 673 322,99 |
| Siirrot erien välillä | 82 123 008,41 | 51 648 364,19 |
| Vähennykset | -12 182 460,77 | 0,00 |
| Hankintameno tilikauden lopussa | 709 534 693,53 | 639 594 145,89 |
| Kertyneet poistot tilikauden alussa | 155 632 104,72 | 124 504 342,66 |
| Tilikauden poisto | 31 906 466,45 | 31 127 762,06 |
| Arvon alentumiset | 12 871 677,34 | 0,00 |
| Kertyneet poistot tilikauden lopussa | 200 410 248,51 | 155 632 104,72 |
| Kirjanpitoarvo tilikauden alussa | 483 962 041,17 | 461 768 116,05 |
| Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa | 509 124 445,02 | 483 962 041,17 |
| Emoyhtiö | | |
| Hankintameno tilikauden alussa | 583 669 425,67 | 507 076 424,86 |
| Lisäykset (sulautumisista) | 0,00 | 27 228 230,57 |
| Siirrot erien välillä | 72 266 925,15 | 49 364 770,24 |
| Vähennykset | -12 182 460,77 | 0,00 |
| Hankintameno tilikauden lopussa | 643 753 890,05 | 583 669 425,67 |
| Kertyneet poistot tilikauden alussa | 144 922 424,89 | 116 110 148,49 |
| Tilikauden poisto | 29 202 154,30 | 28 812 276,40 |
| Arvon alentumiset | 12 871 677,34 | 0,00 |
| Kertyneet poistot tilikauden lopussa | 186 996 256,53 | 144 922 424,89 |
| Kirjanpitoarvo tilikauden alussa | 438 747 000,78 | 390 966 276,37 |
| Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa | 456 757 633,52 | 438 747 000,78 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | | |
| Konserni | | |
| Hankintameno tilikauden alussa | 183 337,35 | 183 337,35 |
| Hankintameno tilikauden lopussa | 183 337,35 | 183 337,35 |
| Kertyneet poistot tilikauden alussa | 69 369,84 | 58 016,62 |
| Tilikauden poisto | 9 602,74 | 11 353,22 |
| Kertyneet poistot tilikauden lopussa | 78 972,58 | 69 369,84 |
| Kirjanpitoarvo tilikauden alussa | 113 967,51 | 125 320,73 |
| Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa | 104 364,77 | 113 967,51 |

| | 2015 | 2014 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| Emoyhtiö | | |
| Hankintameno tilikauden alussa | 21 138,29 | 0,00 |
| Lisäykset (sulautumisista) | 0,00 | 21 138,29 |
| Hankintameno tilikauden lopussa | 21 138,29 | 21 138,29 |
| Kertyneet poistot tilikauden alussa | 3 875,36 | 0,00 |
| Tilikauden poisto | 4 227,65 | 3 875,36 |
| Kertyneet poistot tilikauden lopussa | 8 103,01 | 3 875,36 |
| Kirjanpitoarvo tilikauden alussa | 17 262,93 | 0,00 |
| Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa | 13 035,28 | 17 262,93 |

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

| | | |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|
| Konserni | | |
| Kirjanpitoarvo tilikauden alussa | 58 703 052,15 | 36 011 120,41 |
| Lisäykset | 208 248 605,36 | 79 269 181,58 |
| Siirrot erien välillä | -254 207 513,93 | -56 577 249,84 |
| Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa | 12 744 143,58 | 58 703 052,15 |

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Emoyhtiö | | |
| Kirjanpitoarvo tilikauden alussa | 51 889 588,50 | 32 981 305,32 |
| Lisäykset | 33 376 831,16 | 71 528 616,08 |
| Siirrot erien välillä | -79 098 682,58 | -52 620 332,90 |
| Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa | 6 167 737,08 | 51 889 588,50 |

Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä

| | | |
|---|------------|------|
| Konserni (Helsingin yliopistokonserniin kuuluvilta yhteisöiltä) | | |
| Lyhytaikaiset | | |
| Myyntisaamiset | 657 605,70 | 0,00 |
| | 657 605,70 | 0,00 |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Emoyhtiö (Helsingin Yliopistokiinteistöt -al konserniin kuuluvilta yrityksiltä) | | |
| Pitkäaikaiset | | |
| Muut saamiset | 35 925 260,17 | 27 423 070,00 |
| | 35 925 260,17 | 27 423 070,00 |

| | | |
|----------------|---------------|---------------|
| Lyhytaikaiset | | |
| Myyntisaamiset | 9 733 629,76 | 12 071 725,72 |
| Muut saamiset | 3 299 542,34 | 2 429 780,76 |
| Siirtosaamiset | 138 880,13 | 138 880,13 |
| | 13 172 052,23 | 14 640 386,61 |

TASEEN VASTATTAVIEN LIITETIEDOT

| | 2015 | 2014 |
|--|-----------------|----------------|
| Oman pääoman erittely | | |
| Konserni | | |
| Sidottu oma pääoma | | |
| Osakepääoma | | |
| Osakepääoma tilikauden alussa | 120 000 000,00 | 120 000 000,00 |
| Tilikauden lopussa | 120 000 000,00 | 120 000 000,00 |
| Sidottu oma pääoma yhteensä | 120 000 000,00 | 120 000 000,00 |
| Vapaa oma pääoma | | |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | | |
| Tilikauden alussa | 168 991 195,81 | 168 991 195,81 |
| Omien osakkeiden hankinta | -130 161 038,33 | 0,00 |
| Tilikauden lopussa | 38 830 157,48 | 168 991 195,81 |
| Muut rahastot tilikauden lopussa | 38 830 157,48 | 168 991 195,81 |
| Ed. tilikausien voitto tk alussa | 18 923 447,67 | 20 444 881,71 |
| Edellisen tilikauden voitto (tappio) | 15 381 102,60 | -321 434,04 |
| Osingonjako | -9 000 000,00 | -1 200 000,00 |
| Ed. tilikausien voitto tk lopussa | 25 304 550,27 | 18 923 447,67 |
| Tilikauden voitto (tappio) | 11 554 685,19 | 15 381 102,60 |
| Vapaa oma pääoma yhteensä | 75 689 392,94 | 203 295 746,08 |
| Oma pääoma yhteensä | 195 689 392,94 | 323 295 746,08 |
| Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus | | |
| Edellisten tilikausien voitto (tappio) | 11 213 689,33 | 14 462 923,36 |
| Tilikauden voitto (tappio) | 1 600 509,94 | -3 249 234,03 |
| Yhteensä | 12 814 199,27 | 11 213 689,33 |

| | 2015 | 2014 |
|--|-----------------|----------------|
| Oman pääoman erittely | | |
| Emoyhtiö | | |
| Sidottu oma pääoma | | |
| Osakepääoma | | |
| Osakepääoma tilikauden alussa | 120 000 000,00 | 120 000 000,00 |
| Tilikauden lopussa | 120 000 000,00 | 120 000 000,00 |
| Sidottu oma pääoma yhteensä | 120 000 000,00 | 120 000 000,00 |
| Vapaa oma pääoma | | |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | | |
| Tilikauden alussa | 168 991 195,81 | 168 991 195,81 |
| Omien osakkeiden hankinta | -130 161 038,33 | 0,00 |
| Tilikauden lopussa | 38 830 157,48 | 168 991 195,81 |
| Muut rahastot tilikauden lopussa | 38 830 157,48 | 168 991 195,81 |
| Ed. tilikausien voitto tk alussa | 9 586 744,02 | 4 270 577,57 |
| Edellisen tilikauden voitto (tappio) | 19 478 282,13 | 2 040 156,18 |
| Osingonjako | -9 000 000,00 | -1 200 000,00 |
| Oikaisu poistoeroon 2013 | 0,00 | 5 928 490,27 |
| Oikaisu ed. verovelkaan 2013 | 0,00 | -1 452 480,00 |
| Ed. tilikausien voitto tk lopussa | 20 065 026,15 | 9 586 744,02 |
| Tilikauden voitto (tappio) | 10 749 070,72 | 19 478 282,13 |
| Vapaa oma pääoma yhteensä | 69 644 254,35 | 198 056 221,96 |
| Oma pääoma yhteensä | 189 644 254,35 | 318 056 221,96 |
| Jakokelpoinen vapaa oma pääoma | 69 644 254,35 | 198 056 221,96 |
| Myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua erääntyvä pitkäaikainen vieras pääoma | | |
| Konserni | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 229 529 412,00 | 170 000 000,00 |
| | 229 529 412,00 | 170 000 000,00 |
| Emoyhtiö | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 229 529 412,00 | 170 000 000,00 |
| | 229 529 412,00 | 170 000 000,00 |

Emoyhtiön rahoitusrakenne, pitkäaikaiset lainat 31.12.2015

| Lainan osuus salkusta/Korkotyyppe | Lainan summa | Valuutta | Erääntymispäivä/ lainojen jäljellä oleva juoksuaika |
|-----------------------------------|----------------|----------|---|
| Laina 1: 9,6 % / vaihtuva | 40 000 000,00 | EUR/GBP | 26.1.2016 / 1 kk |
| Laina 2: 18,1 % / vaihtuva | 49 000 000,00 | EUR | 29.1.2017 / 13 kk |
| Laina 3: 12,0 % / vaihtuva | 44 117 647,00 | EUR | 28.1.2023 / 86 kk |
| Laina 4: 9,6 % / vaihtuva | 40 000 000,00 | EUR | 28.1.2023 / 86 kk |
| Laina 5: 4,8 % / vaihtuva | 20 000 000,00 | EUR | 14.11.2023/96 kk |
| Laina 6: 4,8 % / vaihtuva | 20 000 000,00 | EUR | 28.1.2024 / 98 kk |
| Laina 7: 9,6 % / vaihtuva | 40 000 000,00 | EUR | 14.11.2034 /230 kk |
| Laina 8: 9,6 % / vaihtuva | 40 000 000,00 | EUR | 28.2.2018 / 32 kk |
| Laina 9: 9,6 % / vaihtuva | 40 000 000,00 | EUR | 28.2.2020 / 51 kk |
| Laina 10: 12,0 % / vaihtuva | 50 000 000,00 | EUR | 29.8.2022 / 81 kk |
| 100,0 % | 383 117 647,00 | | |
| Suojattu kiinteäkorkoiseksi | 52,2 % | | |
| Vaihtuvakorkoisten lainojen osuus | 47,8 % | | |
| | 100,0 % | | |
| Lainasalkun keskimääräinen korko | 1,77% | | |
| Lainasalkun keskim. juoksuaika | 9,2 v | | |

2015

2014

Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille

| Konserni (Helsingin yliopistokonserniin kuuluville yhteisöille) | | |
|--|------------|--------------|
| Lyhytaikaiset | | |
| Ostovelat | 221 988,16 | 1 250 350,42 |
| Muut velat | 2 140,68 | 4 863,72 |
| | 224 128,84 | 1 255 214,14 |
| Emoyhtiö (Helsingin Yliopistokiinteistöt -alakonserniin kuuluville yrityksille) | | |
| Lyhytaikaiset | | |
| Ostovelat | 317 747,40 | 1 706 038,75 |
| Muut velat | 2 140,68 | 4 863,72 |
| Siirtovelat | 154 585,77 | 0,00 |
| | 474 473,85 | 1 710 902,47 |

| | 2015 | 2014 |
|--|----------------|----------------|
| VAKUUKSET JA VASTUUSITOUKSET | | |
| Velat ja niiden vakuudet tase-erittäin ja vakuuslajeittain | | |
| Konserni | | |
| Omat velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön | | |
| Rahalaitoslainat | 383 117 646,00 | 286 400 563,85 |
| Annetut panttikirjat | 520 500 000,00 | 445 500 000,00 |
| Yritystodistuslainat | 14 000 000,00 | 8 000 000,00 |
| Annetut panttikirjat | 39 500 000,00 | 39 500 000,00 |
| Muut vastuut, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys | | |
| Sitoumus vastata tonttien maksamattomista kauppahinnoista, mikäli tonttien käyttötarkoitus muuttuu | 1 712 791,68 | 1 712 791,68 |
| Annetut panttikirjat | 1 424 019,00 | 1 424 019,00 |
| Annetut kiinnitykset yhteensä | 561 424 019,00 | 446 924 019,00 |
| Emoyhtiö | | |
| Omat velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön | | |
| Rahalaitoslainat | 383 117 646,00 | 286 400 563,85 |
| Annetut panttikirjat | 520 500 000,00 | 445 500 000,00 |
| Yritystodistuslainat | 14 000 000,00 | 8 000 000,00 |
| Annetut panttikirjat | 39 500 000,00 | 39 500 000,00 |
| Muut vastuut, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys | | |
| Sitoumus vastata tonttien maksamattomista kauppahinnoista, mikäli tonttien käyttötarkoitus muuttuu | 1 712 791,68 | 1 712 791,68 |
| Annetut panttikirjat | 1 424 019,00 | 1 424 019,00 |
| Annetut kiinnitykset yhteensä | 561 424 019,00 | 446 924 019,00 |
| Vuokrasopimuksen veloitteiden täyttämiseksi annetut kiinnitykset yhteensä | 0,00 | 500 000,00 |

| Muut vastuut | Erääntyy | 2015 | 2014 |
|---|----------|----------------|----------------|
| Johdannaisista aiheutuvat vastuut | | | |
| Koronvaihtosopimukset | | | |
| Kohde-etuuden arvo | 2017 | 35 000 000,00 | 35 000 000,00 |
| Kohde-etuuden arvo | 2018 | 15 000 000,00 | 15 000 000,00 |
| Kohde-etuuden arvo | 2019 | 35 000 000,00 | 35 000 000,00 |
| Kohde-etuuden arvo | 2020 | 20 000 000,00 | 0,00 |
| Kohde-etuuden arvo | 2021 | 40 000 000,00 | 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 | | -12 556 381,67 | -14 221 965,88 |
| Valuutan- ja koronvaihtosopimukset*) | | | |
| Kohde-etuuden arvo | 2015 | 0,00 | 0,00 |
| Kohde-etuuden arvo | 2016 | 40 000 000,00 | 40 000 000,00 |
| Käyvät arvot 31.12. yhteensä | | 7 801 807,00 | 5 081 969,00 |
| Yhteensä 31.12. | | | |
| Käyvät arvot yhteensä | | -4 754 574,67 | -9 139 996,88 |
| Kuluksi/tuotoksi kirjaamaton vastuu | | -4 754 574,67 | -9 139 996,88 |

*) liittyvät yhtiön valuuttamääräisten velkojen suojaksiin.

Muissa vastuissa esitetyt käyvät arvot ovat ilman kertyneitä korkoja.

Suojeluvastuu

Omaisuuheen sisältyy rakennuksia ja alueita, jotka on suojeltu luonnonsuojelulain (1096/1996) tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla taikka joiden suojelusta on sovittu. Yhtiö on antanut suostumuksensa siihen, että valtioneuvoston tai ympäristöministeriön päätöksellä suojellut rakennukset ja alueet suojellaan mahdollisesti rakennussuojelulain nojalla.

| | 2015 | 2014 |
|---|------------|------------|
| TIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ | | |
| Henkilöstön keskim. lukumäärä | | |
| Toimihenkilöt | | |
| Emoyhtiö | 3 | 3 |
| Konserni | 3 | 3 |
| Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot | | |
| Konserni | 175 540,00 | 212 010,00 |
| Emoyhtiö | 175 540,00 | 211 340,00 |

OMISTUKSET MUISSA YRITYKSISSÄ

Omistukset konsernitilinpäätökseen yhdistellyissä konserniyrityksissä

| Yhtiön nimi ja kotipaikka | Konsernin ja emoyhtiön omistusosuus-% | Oma pääoma | Tilikauden tulos |
|--|---------------------------------------|--------------|------------------|
| Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 6 Kotipaikka Helsinki | 100,00 | 2 582 314,67 | -223,08 |
| Kiinteistö Oy Biokeskus 2 Kotipaikka Helsinki | 100,00 | 1 842 937,39 | -144 404,14 |

Konserniin kuuluvaa kirjanpitovelvollista koskevat liitetiedot

Yhtiö kuuluu Helsingin yliopisto -konserniin. Emoyhtiön kotipaikka on Helsinki.

Helsingin yliopiston konsernitilinpäätös on saatavissa osoitteesta Fabianinkatu 32, 00014 Helsingin yliopisto.

Tunnuslukujen laskentakaavat

| | |
|-----------------------------------|---|
| Liikevoitto-% | $\frac{\text{Liikevoitto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$ |
| Oman pääoman tuotto, % (ROE) | $\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä}-\text{Verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus keskimäärin}} \times 100$ |
| Sijoitetun pääoman tuotto, %(ROI) | $\frac{\text{Voitto ennen veroja} + \text{Rahoituskulut}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin} (\text{oma pääoma} + \text{korollinen vieras pääoma})} \times 100$ |
| Nettovuokratuotto, % | $\frac{\text{Liikevaihto} - \text{Hoitokulut}}{\text{Sijoitetun kiinteistövarallisuuden arvo keskimäärin}} \times 100$ |
| Omavaraisuusaste, % | $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma}-\text{Saadut ennakot}} \times 100$ |
| Velkaantumisaste, % | $\frac{\text{Korolliset rahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}} \times 100$ |
| Quick ratio | $\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikaiset velat} - \text{Saadut ennakkomaksut}} \times 100$ |

KÄYTETYT KIRJANPITOKIRJAT

| | |
|-----------------------------|---------|
| Tasekirja ja tase-erittelyt | sidottu |
| Tililuettelo | cd-rom |
| Päiväkirja | cd-rom |
| Pääkirja | cd-rom |
| Myyntireskontra | cd-rom |
| Ostoreskontra | cd-rom |

TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA

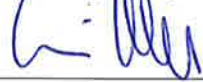
| Laji | Nro alkaen | Säilyttämistapa |
|--------------------|------------|-----------------|
| LA Ostolaskut | 1 | cd-rom |
| MY Myyntilaskut | 10000 | cd-rom |
| T1 Pankkitositteet | 30000 | cd-rom |
| PA Palkat | 50000 | cd-rom |
| MU Muut | 60000 | cd-rom |

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 2. päivänä maaliskuuta 2016



Marjo Berglund
hallituksen puheenjohtaja



Erkki Hakala
hallituksen jäsen



Teppo Salmikivi
hallituksen jäsen



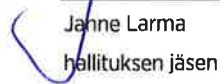
Jukka Kumara
toimitusjohtaja



Jaakko Hietala
hallituksen varapuheenjohtaja



Janne Larma
hallituksen jäsen



TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 10 päivänä maaliskuuta 2016

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-Yhteisö



Tuomas Honkamäki
KHT



HELSINGIN YLIOPISTO