

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.

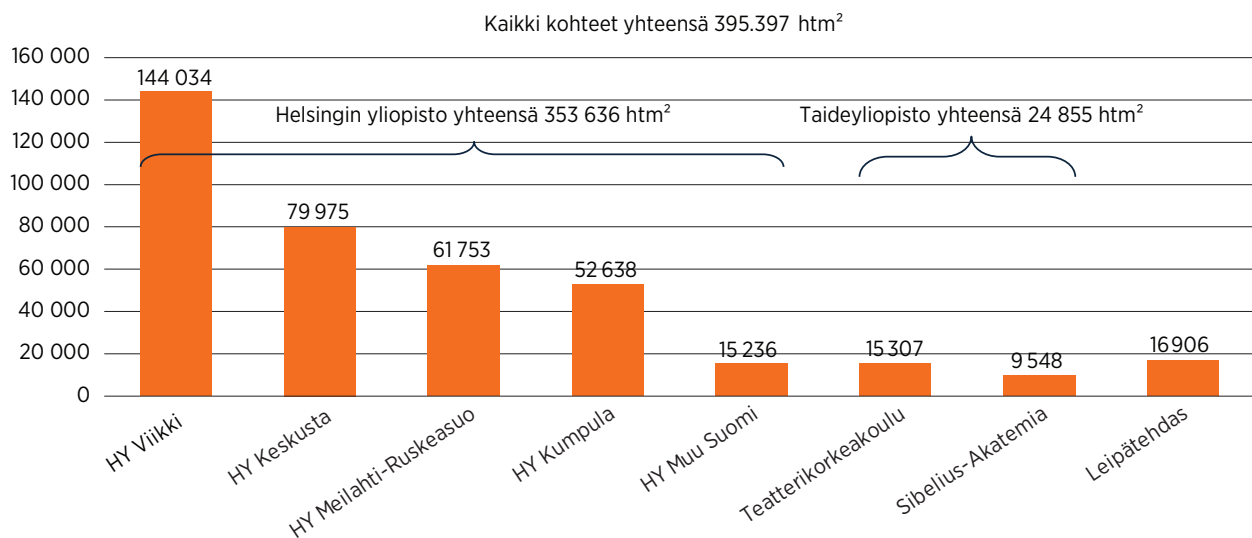
Helsingin yliopistosta tuli yhtiön sataprosenttinen

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 lohokottavan 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, Sibelius-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 koron- 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/Korkotyyppi	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 VASTUUSITOUMUKSET		
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

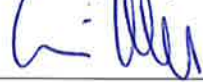
Laji	Nro alkaen	Säilyttämistapa
LA Ostolaskut	1	cd-rom
MY Myyntilaskut	10000	cd-rom
T1 Pankkitositteet	30000	cd-rom
PA Palkat	50000	cd-rom
MU Muut	60000	cd-rom

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 2. päivänä maaliskuuta 2016



Marjo Berglund
hallituksen puheenjohtaja



Erkki Hakala
hallituksen jäsen



Teppo Salmikivi
hallituksen jäsen



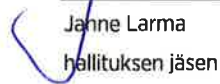
Jukka Kumara
toimitusjohtaja



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