

TILINPÄÄTÖS 2016

HELSINGIN YLIOPISTO-
KIINTEISTÖT OY

HELSINGFORS
UNIVERSITETS-
FASTIGHETER AB



HELSINGIN YLIOPISTO

100%

HELSINGIN YLIOPISTON OMISTAMA



SISÄLLYS

3	TOIMINTAKERTOMUS
7	KONSERNIN TULOSLASKELMA
8	KONSERNITASE
10	KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA
11	EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA
12	EMOYHTIÖN TASE
14	EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA
15	LIITETIEDOT
28	ALLEKIRJOITUKSET JA TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Yhtiön tiedot:

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy
Helsingfors Universitetsfastigheter Ab
Fabianinkatu 32, 00100 HELSINKI
Y-tunnus: 2267512-1

HELSINGIN YLIOPISTOKIINTEISTÖT OY

TOIMINTAKERTOMUS 2016

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy – Helsingfors Universitetsfastigheter Ab on yliopistojen toimitilakiinteistöjen omistamiseen, hallintaan, ylläpitoon ja kehittämiseen keskittyvä kiinteistösijoitusyhtiö, joka kuuluu Helsingin yliopisto -konserniin. Yhtiö on kokonaan Helsingin yliopiston omistuksessa.

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy omistaa kaksi tytäryhtiötä, Kiinteistö Oy Helsingin Biokeskus 2 (100 %) ja Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 6 (100 %). Nämä yhtiöt muodostavat yhdessä Helsingin Yliopistokiinteistöt -konsernin. Helsingin Yliopistokiinteistöt -konserni on osa Helsingin yliopistokonsernia.

Yhtiöllä oli tilikauden lopussa yhteensä 58 toimitilavuokrasopimusta (noin 380 000 htm²) ja neljä tontinvuokrasopimusta (noin 24 000 m²).

Yhtiön vuokrattavissa olevien tilojen vuokrausaste oli vuoden 2016 lopussa 100 % ja vuokrasopimusten euromääräisesti painotettu keskimaturiteetti on noin 9,1 (2015: 8,8) vuotta (mukaan lukien maanvuokrasopimukset).

Peruskorjauksen takia vuokranmaksun ulkopuolella olevia tiloja oli keskimäärin 3200 htm². Näistä kaikista on olemassa hankevuokrasopimus, eli korjauksen jälkeisistä vuokraehdoista on sovittu etukäteen.

Yhtiö allekirjoitti sopimukset kahden Chemicum tontista lohottavan tontin myymisestä Helsingin Seudun Opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) ja Sato-Asunnot Oy:n kanssa alkuvuodesta 2016.

Lokakuussa 2016 allekirjoitettiin kauppakirja Leipätehtaan kiinteistön myymisestä yksityiselle sijoittajalle.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy konsernin liikevaihto vuonna 2016 oli 60,6 miljoonaa euroa (60,4 miljoonaa euroa) ja emoyhtiön liikevaihto oli 60,6 miljoonaa euroa (60,4 miljoonaa euroa). Liikevaihto muodostuu kokonaan vuokra- ja vastiketutoista.

Emoyhtiön tilikauden liikevoitto oli 27,4 miljoonaa euroa kun se edeltävänä vuonna oli ollut 21,4 miljoonaa.

YHTEENVETO KONSERNIN TALOUDELLISISTA TUNNUSLUVUISTA

Vuosi	2016	2015	2014
Liikevaihto, 1 000 €	60 605	60 433	57 011
Liikevoitto, 1 000 €	26 717	21 426	16 242

TASE

Tilikauden lopussa konsernin taseen loppusumma oli 591,7 miljoonaa euroa (603,9 miljoonaa euroa v. 2015) ja emoyhtiössä 600,0 miljoonaa euroa (610,7 miljoonaa euroa).

RAHOITUS

Taseen vieras pääoma oli konsernissa yhteensä 379,7 miljoonaa euroa (408,2 miljoonaa euroa) ja emoyhtiössä 376,4 miljoonaa euroa (405,0 miljoonaa euroa).

Konsernissa vain emoyhtiöllä oli ulkopuolista velkaa rahalaitoksille, joka oli yhteensä 337,2 miljoonaa euroa koostuen sekä pitkäaikaisista (282,4 miljoonaa euroa) että lyhytaikaisista (54,9 miljoonaa euroa) pankkilainoista. Konsernissa lyhytaikaista vierasta pääomaa oli 68,1 miljoonaa euroa, joka valtaosaltaan koostui pankkilainojen vuonna 2017 erääntyvästä lyhennysosuuksista.

INVESTOINNIT

Vuonna 2016 yhtiön merkittävimmät valmistuneet rakennusinvestoinnit olivat KOy Biokeskus 2:n ja Chemicumin peruskorjaushankkeet, jotka ovat olleet käynnissä jo usean vuoden ajan. Yhteisarvoltaan em. hankkeet olivat lähes 45 miljoonaa euroa (ALV 0 %).

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Helsingin yliopiston tavoitteena on vähentää käytössään olevien toimitilojen määrää, millä voi olla vaikutusta liiketoimintaan. Yhtiön velkaantumisaste huomioiden korkojen mahdolliset muutokset voivat vaikuttaa vieraan pääoman kustannuksiin.

HENKILÖSTÖ

Yhtiön palveluksessa oli toimintavuonna keskimäärin 2,5 henkilöä. Henkilöstömäärä vuoden lopussa oli 2 henkilöä (2015: 4).

YHTEENVETO HENKILÖSTÖÖN LIITTYVISTÄ TUNNUSLUVUISTA

Vuosi	2016	2015	2014
Henkilöstön lukumäärä tilikauden lopussa	2	4	4
Palkat ja palkkiot, 1 000 €	289	361	336

JOHTO, HALLINTO JA TILINTÄRKASTAJAT

Yhtiön toimitusjohtajana vuonna 2016 toimi Jukka Kumara.

Yhtiön hallituksessa toimi 1.1.–31.12.2016 Marjo Berglund (puheenjohtaja), Erkki Hakala alk. 19.1.2016 (jäsen), Jaakko Hietala (jäsen), Janne Larma (jäsen) ja Teppo Salmikivi (jäsen). Hallitus kokoontui tilikauden aikana kaksitoista kertaa. Osallistumisprosentti hallituksen kokouksissa oli 98,3 %.

Yhtiön tilintarkastajana toimi PWC Oy vastuullisena tarkastajana KHT Tuomas Honkamäki.

VASTUULLINEN TOIMINTA

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy noudattaa toiminnassaan Helsingin yliopiston antamia vastuullisen toiminnan ohjeita.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT JA KEHITYSNÄKYMÄT

Ei merkittäviä tapahtumia tilikauden päättymisen jälkeen.

Yhtiön vuokraustoiminnan käyttöasteen arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla.

OSAKKEIDEN MÄÄRÄ

Yhtiön osakepääoma oli tilikauden lopussa 120 miljoonaa euroa ja osakkeita oli yhteensä 1,2 miljoonaa kappaletta. Yhtiön osakepääomassa ei tilikauden aikana tapahtunut muutoksia. Yhtiö on kokonaan Helsingin yliopiston omistuksessa.

VOITONJAKOESITYS

Yhtiön vuoden 2016 tilikauden voitto on 16,3 miljoonaa euroa taseen kumulatiivisten voittovarojen ollessa tilikauden päättyessä 53,1 miljoonaa.

Yhtiön hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta ei jaeta osinkoa vaan että tilikauden voitto 16,3 miljoonaa euroa kokonaisuudessaan siirretään edellisten tilikausien voitto/tappio-tilille.

592

MILJOONAA EUROA
KONSERNIN TASEEN LOPPUSUMMA

HELSINGIN
YLIOPISTOKIINTEISTÖT OY
TILINPÄÄTÖS 2016

KONSERNIN TULOSLASKELMA

	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
LIIKEVAIHTO	60 605 125,59	60 432 853,67
Liiketoiminnan muut tuotot		
Muut kiinteistön tuotot	57 426,19	1 744,70
Sopimuskorvaukset	0,00	2 800 000,00
Käyttöomaisuuden luovutusvoitot	14 545 241,76	16 169 518,87
Yhteensä	14 602 667,95	18 971 263,57
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-289 271,49	-360 678,19
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-46 906,21	-52 055,24
Muut henkilösivukulut	-73 726,84	-4 293,55
Yhteensä	-409 904,54	-417 026,98
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-34 062 072,67	-31 917 564,20
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	0,00	-12 871 677,36
Yhteensä	-34 062 072,67	-44 789 241,56
Liiketoiminnan muut kulut	-14 018 459,85	-12 772 118,46
LIIKEVOITTO	26 717 356,48	21 425 730,24
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	389 361,12	1 344,30
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-7 096 927,37	-5 937 275,49
Yhteensä	-6 707 566,25	-5 935 931,19
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	20 009 790,23	15 489 799,05
Tuloverot		
Tilikauden ja aikaisempien tilikausien verot	-3 688 925,97	-3 534 986,38
Laskennalliset verot	-44 286,18	-400 127,48
Yhteensä	-3 733 212,15	-3 935 113,86
TILIKAUDEN VOITTO	16 276 578,08	11 554 685,19

KONSERNITASE

	31.12.2016	31.12.2015
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	2 990,00	4 485,00
Yhteensä	2 990,00	4 485,00
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	55 624 884,46	64 941 415,39
Rakennukset ja rakennelmat	489 626 024,30	509 124 445,02
Muut aineelliset hyödykkeet	96 503,05	104 364,77
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	5 055 178,83	12 744 143,58
Yhteensä	550 402 590,64	586 914 368,76
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	550 405 580,64	586 918 853,76
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	16 034,90	25 267,31
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	28 847 904,14	657 605,70
Muut saamiset	2 961 351,88	1 172 769,79
Siirtosaamiset	12 454,70	21 938,36
Yhteensä	31 837 745,62	1 877 581,16
Rahoitusarvopaperit		
Muut arvopaperit	0,00	8 037 249,56
Yhteensä	0,00	8 037 249,56
Rahat ja pankkisaamiset	9 442 027,77	7 088 755,72
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	41 279 773,39	17 003 586,44
VASTAAVAA YHTEENSÄ	591 685 354,03	603 922 440,20

	31.12.2016	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	38 830 157,48
Muut rahastot yhteensä	38 830 157,48	38 830 157,48
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	36 859 235,46	25 304 550,27
Tilikauden voitto (tappio)	16 276 578,08	11 554 685,19
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	211 965 971,02	195 689 392,94
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	282 352 941,18	337 235 294,12
Velat saman konsernin yrityksille	26 000 000,00	0,00
Laskennalliset verovelat	3 247 836,00	3 203 549,81
Yhteensä	311 600 777,18	340 438 843,93
Lyhytaikainen		
Joukkovelkakirjalainat	8 000 000,00	14 000 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta	54 882 352,94	45 882 352,94
Ostovelat	1 165 355,16	2 354 275,98
Velat saman konsernin yrityksille	85 434,13	224 128,84
Muut velat	1 833 776,37	2 522 118,59
Siirtovelat	2 151 687,23	2 811 326,98
Yhteensä	68 118 605,83	67 794 203,33
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	379 719 383,01	408 233 047,26
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	591 685 354,03	603 922 440,20

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Liiketoiminnan rahavirta		
Myyntistä saadut maksut	62 443 965,58	64 681 568,07
Konsernisaamisten muutos	0,00	0,00
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	0,00	0,00
Maksut liiketoiminnan kuluista	-16 748 830,39	-12 980 166,66
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	45 695 135,19	51 701 401,41
Maksetut korot ja maksut muista liiketoim. rahoituskuluista	-6 958 359,41	-5 826 726,41
Saadut korot liiketoiminnasta	389 361,12	1 344,30
Saadut osingot liiketoiminnasta		
Maksetut välittömät verot	-7 095 640,20	-1 159 839,02
Liiketoiminnan rahavirta (A)	32 030 496,70	44 716 180,28
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-10 922 345,79	-40 174 556,87
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	27 918 788,00	31 700 000,00
Myönnettyt lainat	-28 828 563,48	0,00
Investointien rahavirta (B)	-11 832 121,27	-8 474 556,87
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen nostot	8 000 000,00	6 000 000,00
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-14 000 000,00	0,00
Muiden lyhytaikaisten velkojen vähennys	0,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen nostot	26 000 000,00	130 000 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-45 882 352,94	-33 282 916,79
Maksetut osingot ja muu voitonjako	0,00	-9 000 000,00
Omien osakkeiden hankinta	0,00	-130 161 038,33
Rahoituksen rahavirta C	-25 882 352,94	-36 443 955,12
Rahavarojen muutos (A+B+C)	-5 683 977,51	-202 331,71
Rahavarat tilikauden alussa	15 126 005,28	15 328 337,29
Rahavarat tilikauden lopussa	9 442 027,77	15 126 005,58
	-5 683 977,51	-202 331,71

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
LIKEVAIHTO	60 605 125,59	60 432 853,67
Liiketoiminnan muut tuotot		
Muut kiinteistön tuotot	57 426,19	1 744,70
Sopimuskorvaukset	0,00	2 800 000,00
Käyttöomaisuuden luovutusvoitot	14 545 241,76	16 169 518,87
Yhteensä	14 602 667,95	18 971 263,57
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-334 711,62	-360 678,19
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-46 906,21	-52 055,24
Muut henkilösivukulut	-28 286,71	-4 293,55
Yhteensä	-409 904,54	-417 026,98
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-30 613 458,79	-29 207 876,93
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	0,00	-12 871 677,36
Yhteensä	-30 613 458,79	-42 079 554,29
Liiketoiminnan muut kulut	-16 772 180,44	-15 548 138,48
LIKEVOITTO	27 412 249,77	21 359 397,49
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	1 374 159,56	861 520,88
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-7 093 635,98	-5 936 223,85
Yhteensä	-5 719 476,42	-5 074 702,97
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	21 692 773,35	16 284 694,52
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	-221 430,88	-2 000 637,42
Yhteensä	-221 430,88	-2 000 637,42
Tuloverot	-3 688 925,97	-3 534 986,38
TILIKAUDEN VOITTO	17 782 416,50	10 749 070,72

EMOYHTIÖN TASE

	31.12.2016	31.12.2015
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	2 990,00	4 485,00
Yhteensä	2 990,00	4 485,00
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	49 972 030,69	59 288 561,62
Rakennukset ja rakennelmat	431 429 684,07	456 757 633,52
Muut aineelliset hyödykkeet	8 807,62	13 035,28
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	5 055 178,83	6 167 737,08
Yhteensä	486 465 701,21	522 226 967,50
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	510 851 160,05	546 613 921,34
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikainen		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	48 713 837,51	35 925 260,17
Yhteensä	48 713 837,51	35 925 260,17
Lyhytaikainen		
Myyntisaamiset	16 034,90	25 267,31
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	30 649 321,91	13 172 052,23
Muut saamiset	2 913 014,78	2 919,67
Siirtosaamiset	12 454,70	21 938,36
Yhteensä	33 590 826,29	13 222 177,57
Saamiset yhteensä	82 304 663,80	49 147 437,74
Rahoitusarvopaperit		
Muut arvopaperit	0,00	8 037 249,56
Yhteensä	0,00	8 037 249,56
Rahat ja pankkisaamiset	6 862 039,09	6 865 328,85
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	89 166 702,89	64 050 016,15
VASTAAVAA YHTEENSÄ	600 017 862,94	610 663 937,49

	31.12.2016	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	38 830 157,48
Muut rahastot yhteensä	38 830 157,48	38 830 157,48
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	30 814 096,87	20 065 026,15
Tilikauden voitto (tappio)	17 782 416,50	10 749 070,72
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	207 426 670,85	189 644 254,35
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	16 239 179,97	16 017 749,09
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	16 239 179,97	16 017 749,09
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	282 352 941,18	337 235 294,12
Velat saman konsernin yrityksille	26 000 000,00	0,00
Yhteensä	308 352 941,18	337 235 294,12
Lyhytaikainen		
Joukkovelkakirjalainat	8 000 000,00	14 000 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta	54 882 352,94	45 882 352,94
Ostovelat	1 165 355,16	2 354 275,98
Velat saman konsernin yrityksille	234 234,13	474 473,85
Muut velat	1 565 441,48	2 244 210,18
Siirtovelat	2 151 687,23	2 811 326,98
Yhteensä	67 999 070,94	67 766 639,93
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	376 352 012,12	405 001 934,05
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	600 017 862,94	610 663 937,49

EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA

	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Liiketoiminnan rahavirta		
Myyntistä saadut maksut	72 458 609,54	51 465 511,17
Konsernisaamisten muutos	0,00	2 338 095,96
Maksut liiketoiminnan kuluista	-19 594 522,47	-15 042 386,41
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	52 864 087,07	38 761 220,72
Maksetut korot ja maksut muista liiketoim. rahoituskuluista	-6 943 348,92	-5 825 674,77
Saadut korot liiketoiminnasta	1 426 789,74	861 520,88
Maksetut välittömät verot	-7 095 640,21	-1 159 839,02
Liiketoiminnan rahavirta (A)	40 251 887,68	32 637 227,81
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-8 224 243,74	-30 526 843,80
Myönnettyt lainat ja lainasaam. takaisinmaksut	-42 104 618,32	3 574 729,83
Luovutustulot aineellisesta hyödykkeistä	27 918 788,00	31 700 000,00
Investointien rahavirta (B)	-22 410 074,06	4 747 886,03
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen nostot	8 000 000,00	6 000 000,00
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-14 000 000,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen nostot	26 000 000,00	130 000 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-45 882 352,94	-33 282 916,79
Maksetut osingot ja muu voitonjako	0,00	-9 000 000,00
Omien osakkeiden hankinta	0,00	-130 161 038,33
Rahoituksen rahavirta C	-25 882 352,94	-36 443 955,12
Rahavarojen muutos (A+B+C)	-8 040 539,32	941 158,72
Rahavarat tilikauden alussa	14 902 578,41	13 961 419,69
Rahavarat tilikauden lopussa	6 862 039,09	14 902 578,41
	-8 040 539,32	941 158,72

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

31.12.2016

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.

Velat ja muut vastuut on arvostettu nimellisarvoonsa.

Yhtiö on hankkinut rahoitusta yritystodistusohjelmalla. Lyhytaikaiset saamistodistukset on kirjattu velaksi nimellisarvoonsa ja korot kirjataan kuluksi juoksuajalla ajan kulumisen mukaan. Ohjelmaan liittyvät rahoituslaitosten palkkiot on kirjattu kerralla kuluksi.

JAKSOTUSPERIAATTEET JA -MENETELMÄT

Yhtiön pysyviin vastaaviin kuuluvien kuluviin hyödykkeiden hankintameno poistetaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina hyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella. Poistot on tehty hyödykkeen käyttöönottokuukaudesta alkaen.

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

Käyttöomaisuushyödyke	Pitöaika	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 oli 89.615.319,70 euroa kirjanpitoarvoa korkeampi. Yhtiön vaatimus käypien arvojen huomioimisesta verotuksen hankintamenoiksi on hyväksytty verotuksen oikaisulautakunnassa 4.9.2014 (päätös nro 400720).

Verohallinto (veronsaajien oikeudenvalvontayksikkö) valitti päätöksestä 14.10.2014 ja ilmoitti tyytymättömyytensä käypien arvojen huomioimiseen vuoden 2010 verotuksessa.

Helsingin hallinto-oikeus katsoi ratkaisussaan 9.9.2016, ettei yhtiöllä ole oikeutta tehdä poistoja siltä osin, kuin niitä ei ole kirjattu kirjanpitoon.

Yhtiön valituslupahakemus ja valitus on jätetty KHO:een 10.11.2016. Tästä syystä maksuun laitettut verot 2,9 milj. euroa, on kirjattu Muihin saamisiin.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

	2016	2015
Tilintarkastajan palkkiot		
<i>Konserni</i>		
Tilintarkastus	-24 939,50	-18 027,50
Veroneuvonta	-20 128,00	-16 330,00
Muut palvelut	-21 500,00	-9 284,51
Yhteensä	-66 567,50	-43 642,01
<i>Emoyhtiö</i>		
Tilintarkastus	-23 702,00	-17 034,50
Veroneuvonta	-20 128,00	-16 330,00
Muut palvelut	-21 500,00	-9 284,51
Yhteensä	-65 330,00	-42 649,01
Liiketoiminnan muut kulut		
<i>Konserni</i>		
Hallinnon kulut	-933 263,15	-860 091,93
Kiinteistöverot	-3 614 034,99	-3 683 905,26
Kiinteistöjen korjaukset	-7 280 537,89	-7 690 358,90
Vuokrat ja vastikkeet	-348 394,12	-261 269,47
Muut kiinteät kulut	-1 842 229,69	-276 492,90
Yhteensä	-14 018 459,84	-12 772 118,46
<i>Emoyhtiö</i>		
Hallinnon kulut	-900 418,72	-737 661,69
Kiinteistöverot	-3 366 400,66	-3 434 173,78
Kiinteistöjen korjaukset	-7 280 537,89	-7 690 019,40
Vuokrat ja vastikkeet	-3 382 593,48	-3 319 350,40
Muut kiinteät kulut	-1 842 229,69	-366 933,22
Yhteensä	-16 772 180,44	-15 548 138,49
Rahoitustuotot ja -kulut		
<i>Konserni</i>		
Korkotuotot muilta	8 717,95	1 344,30
Muut rahoitustuotot muilta	380 643,17	0,00
Korkokulut muille; rah.laitoslainat	-1 651 489,96	-1 492 635,90
Korkokulut muille; johdannaiset	-4 076 710,49	-3 871 047,01
Korkokulut muille; muut korkokulut	-965 374,62	-24 406,81
Muut rahoituskulut muille	-403 352,30	-549 185,77
Yhteensä	-6 707 566,25	-5 935 931,19

	2016	2015
Emoyhtiö		
Korkotuotot saman konsernin yr.	1 121 681,73	860 433,16
Korkotuotot muilta	8 438,35	1 087,72
Muut rahoitustuotot muilta	244 039,48	0,00
Korkokulut muille; rah.laitoslainat	-1 651 489,96	-1 492 635,89
Korkokulut muille; johdannaiset	-4 076 710,49	-3 871 047,01
Korkokulut muille; muut korkokulut	-29 109,34	-23 355,18
Muut rahoituskulut muille	-1 336 326,19	-549 185,77
Yhteensä	-5 719 476,42	-5 074 702,97

Tilinpäätössiirrot

Emoyhtiö		
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	-221 430,88	-2 000 637,42

TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT

	2016	2015
Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet		
<i>Konserni</i>		
Hankintameno tilikauden alussa	7 475,00	7 475,00
Hankintameno tilikauden lopussa	7 475,00	7 475,00
Kertyneet poistot tilikauden alussa	2 990,00	1 495,00
Tilikauden poisto	1 495,00	1 495,00
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	4 485,00	2 990,00
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	4 485,00	5 980,00
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	2 990,00	4 485,00
<i>Emoyhtiö</i>		
Hankintameno tilikauden alussa	7 475,00	7 475,00
Hankintameno tilikauden lopussa	7 475,00	7 475,00
Kertyneet poistot tilikauden alussa	2 990,00	1 495,00
Tilikauden poisto	1 495,00	1 495,00
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	4 485,00	2 990,00
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	4 485,00	5 980,00
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	2 990,00	4 485,00
Maa- ja vesialueet		
<i>Konserni</i>		
Hankintameno tilikauden alussa	64 941 415,39	68 125 323,83
Vähennykset	-9 316 530,93	-3 183 908,44
Hankintameno tilikauden lopussa	55 624 884,46	64 941 415,39
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	64 941 415,39	68 125 323,83
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	55 624 884,46	64 941 415,39
<i>Emoyhtiö</i>		
Hankintameno tilikauden alussa	59 288 561,62	62 472 470,06
Lisäykset	0,00	0,00
Vähennykset	-9 316 530,93	-3 183 908,44
Hankintameno tilikauden lopussa	49 972 030,69	59 288 561,62
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	59 288 561,62	62 472 470,06
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	49 972 030,69	59 288 561,62

	2016	2015
Rakennukset ja rakennelmat		
<i>Konserni</i>		
Hankintameno tilikauden alussa	709 534 693,53	639 594 145,89
Lisäykset	1 663 152,91	0,00
Siirrot erien välillä	17 572 144,65	82 123 008,41
Vähennykset	-4 671 645,61	-12 182 460,77
Hankintameno tilikauden lopussa	724 098 345,48	709 534 693,53
Kertyneet poistot tilikauden alussa	200 410 248,51	155 632 104,72
Tilikauden poisto	34 062 072,67	31 906 466,45
Arvon alentumiset	0,00	12 871 677,34
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	234 472 321,18	200 410 248,51
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	509 124 445,02	483 962 041,17
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	489 626 024,30	509 124 445,02
<i>Emoyhtiö</i>		
Hankintameno tilikauden alussa	643 753 890,05	583 669 425,67
Lisäykset (sulautumisista)	136 773,70	0,00
Siirrot erien välillä	9 200 028,29	72 266 925,15
Vähennykset	-4 057 015,31	-12 182 460,77
Hankintameno tilikauden lopussa	649 033 676,73	643 753 890,05
Kertyneet poistot tilikauden alussa	186 996 256,53	144 922 424,89
Tilikauden poisto	30 607 736,13	29 202 154,30
Arvon alentumiset	0,00	12 871 677,34
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	217 603 992,66	186 996 256,53
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	456 757 633,52	438 747 000,78
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	431 429 684,07	456 757 633,52
Muut aineelliset hyödykkeet		
<i>Konserni</i>		
Hankintameno tilikauden alussa	183 337,35	183 337,35
Lisäykset	75 606,05	0,00
Hankintameno tilikauden lopussa	258 943,40	183 337,35
Kertyneet poistot tilikauden alussa	78 972,58	69 369,84
Tilikauden poisto	83 467,77	9 602,74
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	162 440,35	78 972,58
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	104 364,77	113 967,51
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	96 503,05	104 364,77

	2016	2015
Emoyhtiö		
Hankintameno tilikauden alussa	21 138,29	21 138,29
Hankintameno tilikauden lopussa	21 138,29	21 138,29
Kertyneet poistot tilikauden alussa	8 103,01	3 875,36
Tilikauden poisto	4 227,66	4 227,65
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	12 330,67	8 103,01
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	13 035,28	17 262,93
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	8 807,62	13 035,28

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Konserni		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	12 744 143,58	58 703 052,15
Lisäykset	26 076 310,51	208 248 605,36
Siirrot erien välillä	-33 765 275,26	-254 207 513,93
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	5 055 178,83	12 744 143,58
Emoyhtiö		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	6 167 737,08	51 889 588,50
Lisäykset	26 076 310,51	33 376 831,16
Siirrot erien välillä	-27 188 868,76	-79 098 682,58
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	5 055 178,83	6 167 737,08

Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä

Konserni (Helsingin yliopistokonserniin kuuluvilta yhteisöiltä)		
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	19 340,66	657 605,70
Muut saamiset	28 828 563,48	0,00
Yhteensä	28 847 904,14	657 605,70
Emoyhtiö (Helsingin Yliopistokiinteistöt -al konserniin kuuluvilta yrityksiltä)		
Pitkäaikaiset		
Lainasaamiset	48 713 837,51	35 925 260,17
Yhteensä	48 713 837,51	35 925 260,17
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	54 720,98	9 733 629,76
Muut saamiset	30 508 350,98	3 299 542,34
Siirtosaamiset	86 249,95	138 880,13
Yhteensä	30 649 321,91	13 172 052,23

TASEEN VASTATTAVIEN LIITETIEDOT

	2016	2015
Oman pääoman erittely		
<i>Konserni</i>		
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	38 830 157,48	168 991 195,81
Omien osakkeiden hankinta	0,00	-130 161 038,33
Tilikauden lopussa	38 830 157,48	38 830 157,48
Muut rahastot tilikauden lopussa	38 830 157,48	38 830 157,48
Ed. tilikausien voitto tk alussa	25 304 550,27	18 923 447,67
Edellisen tilikauden voitto (tappio)	11 554 685,19	15 381 102,60
Osingonjako	0,00	-9 000 000,00
Ed. tilikausien voitto tk lopussa	36 859 235,46	25 304 550,27
Tilikauden voitto (tappio)	16 276 578,08	11 554 685,19
Vapaa oma pääoma yhteensä	91 965 971,02	75 689 392,94
Oma pääoma yhteensä	211 965 971,02	195 689 392,94
Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus		
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	12 814 199,27	11 213 689,33
Tilikauden voitto (tappio)	-44 286,18	1 600 509,94
Yhteensä	12 769 913,09	12 814 199,27
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	79 196 057,93	62 875 193,67

	2016	2015
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	38 830 157,48	168 991 195,81
Omien osakkeiden hankinta	0,00	-130 161 038,33
Tilikauden lopussa	38 830 157,48	38 830 157,48
Muut rahastot tilikauden lopussa	38 830 157,48	38 830 157,48
Ed. tilikausien voitto tk alussa	20 065 026,15	9 586 744,02
Edellisen tilikauden voitto (tappio)	10 749 070,72	19 478 282,13
Osingonjako	0,00	-9 000 000,00
Ed. tilikausien voitto tk lopussa	30 814 096,87	20 065 026,15
Tilikauden voitto (tappio)	17 782 416,50	10 749 070,72
Vapaa oma pääoma yhteensä	87 426 670,85	69 644 254,35
Oma pääoma yhteensä	207 426 670,85	189 644 254,35
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	87 426 670,85	69 644 254,35
Myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua erääntyvä pitkäaikainen vieras pääoma		
Konserni		
Lainat rahoituslaitoksilta	223 647 059,06	229 529 412,00
	223 647 059,06	229 529 412,00
Emoyhtiö		
Lainat rahoituslaitoksilta	223 647 059,06	229 529 412,00
	223 647 059,06	229 529 412,00

Emoyhtiön rahoitusrakenne, pitkäaikaiset lainat 31.12.2016

Lainan osuus salkusta/Korkotyypä	Lainan summa	Valuutta	Eräntymispäivä/ lainojen jäljellä oleva juoksuaika
Laina 1: 12,73 % / vaihtuva	40 000 000,00	EUR	28.8.2018/20 kk
Laina 2: 12,73% / vaihtuva	40 000 000,00	EUR	28.2.2020 /38 kk
Laina 3: 8,28%/kiinteä	26 000 000,00	EUR	26.1.2021/49 kk
Laina 4: 15,91 % / vaihtuva	50 000 000,00	EUR	29.8.2022/68 kk
Laina 5: 12,17 % / vaihtuva	32 352 941,18	EUR	28.1.2023 / 73 kk
Laina 6: 12,73% / vaihtuva	40 000 000,00	EUR	28.1.2023 / 73 kk
Laina 7: 6,36 % / vaihtuva	20 000 000,00	EUR	14.11.2023/83 kk
Laina 8: 6,36 % / vaihtuva	20 000 000,00	EUR	28.1.2024 / 85 kk
Laina 9: 12,73 % / vaihtuva	40 000 000,00	EUR	14.11.2034 /215 kk
100 %	308 352 941,18		
Suojattu kiinteäkorkoiseksi	83,7 %		
Vaihtuvakorkoisten lainojen osuus	16,3 %		
	100,0 %		
Lainasalkun keskimääräinen korko	1,84%		
Lainasalkun keskim. juoksuaika	6,5 v		
	2016		2015

Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille

Konserni (Helsingin yliopistokonserniin kuuluville yhteisöille)		
Pitkäaikaiset		
Muut velat	26 000 000,00	0,00
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	83 293,45	221 988,16
Muut velat	2 140,68	2 140,68
	85 434,13	224 128,84
Emoyhtiö (Helsingin Yliopistokiinteistöt -al konserniin kuuluville yrityksille)		
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	232 093,45	317 747,40
Muut velat	2 140,68	2 140,68
Siirtovelat	0,00	154 585,77
	234 234,13	474 473,85

	2016	2015
VAKUUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET		
Velat ja niiden vakuudet tase-erittäin ja vakuuslajeittain		
<i>Konserni</i>		
Omat velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön		
Rahalaitoslainat	337 235 294,00	383 117 646,00
Annetut panttikirjat	450 500 000,00	520 500 000,00
Yritystodistusslainat	8 000 000,00	14 000 000,00
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	491 424 019,00	561 424 019,00
<i>Emoyhtiö</i>		
Omat velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön		
Rahalaitoslainat	337 235 294,00	383 117 646,00
Annetut panttikirjat	450 500 000,00	520 500 000,00
Yritystodistusslainat	8 000 000,00	14 000 000,00
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	491 424 019,00	561 424 019,00

MUUT VASTUUT

Yhtiö on muuttanut osan muuttuvakorkoisista lainoistaan kiinteäkorkoiseksi lainaksi käyttämällä koronvaihtosopimuksia. Yhtiön tarkoituksena on suojautua koronheilahtelujen vaikutuksilta näillä koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimusten käypä arvo muodostuu kiinteän koron ja nykyisen muuttuvan markkinakoron tulevien korkovirtojen erotuksesta. Johdon näkemyksen mukaan kiinteäkorkoisista lainoista ei kirjata taseeseen tulevien tilikausien korkoja ja tällä perusteella oikean ja riittävän kuvan antamiseksi järjestelystä riittää yhtiön johdon näkemyksen mukaan koronvaihtosopimusten käypien arvojen esittäminen liitetiedoissa.

Yhtiön johdannaiset ovat koron- ja valuutanvaihtosopimuksia. Sopimuksilla vaihdetaan yhtiön rahalaitoslainojen korot osittain kiinteiksi ja niiden avulla muunnettiin Britannian puntamääräisten lainojen lainapääoma euromääräiseksi kiinteätä valuuttakursia käyttäen. Sopimuksiin perustuvat korot on kirjattu tuloslaskelmaan suoriteperusteisesti. Puntamääräiset lainat päättyivät tammi-kuussa 2016.

Johdannaisista aiheutuvat vastuut	Erääntyy	2016	2015
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	20 000 000,00
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		-7 839 965,33	-12 556 381,67
Valuutan- ja koronvaihtosopimukset*)			
Kohde-etuuden arvo	2015	0,00	0,00
Kohde-etuuden arvo	2016	0,00	40 000 000,00
Käyvät arvot 31.12. yhteensä		0,00	7 801 807,00
Yhteensä 31.12.			
Käyvät arvot yhteensä		-7 839 965,33	-4 754 574,67
Kirjattu kuluksi/tuotoksi		0,00	0,00
Kuluksi/tuotoksi kirjaamaton vastuu		-7 839 965,33	-4 754 574,67

*) liittyvät yhtiön valuuttamääräisten velkojen suojaksiin.

Muissa vastuissa esitetyt käyvät arvot ovat ilman kertyneitä korkoja.

SUOJELUVASTUU

Merkittävä osa yhtiön omistamista rakennuksista on suojeltu rakennusperintölain mukaisilla päätöksillä.

	2016	2015
TIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ		
Henkilöstön keskim. lukumäärä		
Toimihenkilöt		
Emoyhtiö	3	3
Konserni	3	3
Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot		
Konserni	216 990,00	175 540,00
Emoyhtiö	216 990,00	175 540,00

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	2 582 778,33	463,66
Kiinteistö Oy Biokeskus 2 Kotipaikka Helsinki	100,00	1 835 007,13	-7 930,26

Konserniin kuuluvaa kirjanpitovelvollista koskevat liitetiedot

Yhtiö kuuluu Helsingin yliopistokonserniin. Emoyhtiön kotipaikka on Helsinki.
Helsingin yliopiston konsernitilinpäätös on saatavissa osoitteesta
Fabianinkatu 32, 00014 Helsingin yliopisto.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Helsinki 28.3. 2017



Marjo Berglund
hallituksen puheenjohtaja



Jaakko Hietala
hallituksen varapuheenjohtaja



Teppo Salmikivi
hallituksen jäsen



Erkki Hakala
hallituksen jäsen



Janne Larma
hallituksen jäsen



Jukka Kumara
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsinki 27.3. 2017

PricewaterhouseCoopers Oy
tilintarkastusyhteisö



Tuomas Honkamäki
KHT



HELSINGIN YLIOPISTO