

List of Signatures

Page 1/1

**SYK Toimintakertomus ja tilinpäätös 2022.pdf**

Name	Method	Signed at
Kalle-Antti Suominen	FTN (Danske Bank)	2023-03-24 16:33 GMT+01
JUKKA MÖNKKÖNEN	FTN (OP)	2023-03-24 15:04 GMT+01
Mikko Jussi Antero Ahola	Mobiilivarmenne	2023-03-24 13:46 GMT+01
Patrik Mikael Marjamaa	Mobiilivarmenne	2023-03-24 13:44 GMT+01
Sanna Erika Sianoja	FTN (Aktia)	2023-03-24 13:21 GMT+01
ASSI TALVIKKI LINTULA	FTN (OP)	2023-03-29 14:19 GMT+02
PEKKA TAPANI RIUTTANEN	FTN (Nordea)	2023-03-27 08:22 GMT+02
LAURI ALEKSEI KAJANOJA	FTN (Nordea)	2023-03-24 19:22 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 95CDFD49DCAA4495B018BB1D9604D3F9

Toimintakertomus ja tilinpäätös

31.12.2022



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
95CDFD49DCAA4495B018BB1D9604D3F9

Sisältö

Toiminnallinen katsaus.....	3
Toimintakertomus.....	5

Tilinpäätös

Konsernin tuloslaskelma	17
Konsernin tase vastaavaa.....	18
Konsernin tase vastattavaa	19
Konsernin rahavirtualaskelma.....	20
Konsernin liitetiedot	21
Konsernin ja emoyhtiön tilinpäätösten laadintaperiaatteet	31
Tunnuslukujen laskentakaavat	33
Emoyhtiön tuloslaskelma	34
Emoyhtiön tase vastaavaa.....	35
Emoyhtiön tase vastattavaa	36
Emoyhtiön rahavirtualaskelma.....	37
Emoyhtiön liitetiedot	38
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset.....	47



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
95CDFD49DCAA4495B018BB1D9604D3F9

Toiminnallinen katsaus

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy (SYK) vuokraa ja rakennuttaa tiloja pääosin omistajayliopistojen ja korkeakoulujen tarpeisiin kymmenellä kampuspaikkakunnalla. Tämän lisäksi yhtiön kiinteistösalkussa on omistuksia myös muilla paikkakunnilla, joissa sijaitsee yliopistojen käytössä olevia tutkimusasemia tai yliopistotoiminnasta vapautuneita kohteita. Strategian mukainen toiminnan tarkoitus on olla paras kampuskumppani, niin tilojen käyttäjinä toimiville omistajayliopistoille kuin kaikille tiloissa toimiville asiakkaille.

Yhtiön liiketoiminnan keskiössä ovat omistajayliopistoille tarjottavat kustannustehokkaat tilaratkaisut. Tämän painotuksen mukaisesti yhtiön liikevaihto muodostuu 87 prosenttisesti omistajayliopistojen kanssa solmituista vuokrasopimuksista. Sovittujen toimintamallien mukaisesti yhtiö hallitsee yliopistotoiminoista vapautuvien tilojen vajaakäyttöriskiä ja etsii kunkin vapautumassa olevan kohteen kannalta parhaat ratkaisut. Yhtiön kiinteistöstrategian salkkujako ohjaa näitä kohdekohtaisia toimenpiteitä. Omistuksessa olevat kohteet on jaettu kiinteistöstrategian mukaisesti neljään kategoriaan; pidä, uudelleenvuokraa, kehitä ja järjestele. Yhtiö pyrkii aktiivilisella vuokralaisyhteisyyällä ennakoimaan tilojen käytössä tapahtuvaa muutosta ja siihen liittyvää vajaakäyttöriskin muodostumista mahdollisimman hyvissä ajoin.

Yliopistojen tilankäytössä tapahtuneiden muutosten seurauksena SYKin omistamiin kohteisiin on solmittu vuokrasopimuksia ammattikorkeakoulujen, kaupunkien ja kuntien, sairaanhoitopiirien sekä yksittäisten yritysten kanssa ja näin kokonaisuksista on syntynyt monikäytäjäkampukseja. Monikäytäjäkampuksilla yliopistot ja tilojen muut käyttäjät hyötyvät molemminpäisestä toistensa läheisyydestä ja tilojen avulla pystytään tukemaan uudenlaisia yhteistyöä muotoja.

Kampuksillamme on tilojen käyttäjinä mm.

- Kahdeksan omistajayliopistoa
- Kahdeksan yliopistojen alaista normaalikoulua
- Neljä ammattikorkeakoulua
- Kolme peruskoulua
- Kolme sairaanhoitopiiriä
- Kaksi yksityistä päiväkotia
- 92 yritysvuokralaista



Ylimääräisen yhtiökokouksen 16.6.2022 teke-män päätöksen mukaisesti SYK yhtiönä päätti käyttää yhtiöjärjestykseen mukaista lunastusoikeutta Vaasan yliopiston Hemsö Suomi Oy:lle myymii SYKin osakkeisiin. Yhtiön toteuttaman lunastuksen jälkeen omistajina ovat kahdeksan yliopista sekä Suomen valtio. Yhtiön hallussa on 38 593 omaa osaketta (1,53 %).

Omistajat ja omistusosuudet 31.12.2022:



Strategia

SYKin käynnissä oleva strategiakausi on kolmen vuoden mittainen ja kohdistuu vuosiin 2021 - 2023. Strategian mukaisesti SYKin toiminnan tarkoitukseksi on olla paras kampuskumppani. Tämä tarkoitus haastaa yhtiötä toimimaan kunnianhimoisesti omistamillaan kampusalueilla omistajayliopistojensa toimintaa tukien. Toiminnan tarkoitusta tukevat neljä strategista linjausta: tarkoituksemukaiset tilaratkaisut, selkeä ja laadukas asiakaspalvelu, todennettava lisäarvo ja turvattu omistajahyöty. Strategian toteuttamisen keskeisenä tavoitteena on, että strategiakauden päätyessä omistajayliopistot pitävät SYKiä strategisena toimitilakumppanuna sekä se että kaikkia kampuksilla olevia asiakkaita pystytään palvelemaan parhaalla mahdollisella tavalla.

Keskeistä vuonna 2022

- Yhtiö solmi vuoden aikana yhteensä 23 uutta vuokrasopimusta, vuokrasopimuksiin kohdistuva pinta-ala on yhteensä yli 8 000 m².
- Useita tilojen kehittämiseen liittyviä hankkeita edistettiin omistajayliopistojen kanssa. Pinta-alallisesti suurimmat hankkeet ovat Jyväskylässä sekä Tampereella.
- Minimoidakseen tilojen vapautumiseen liittyvä riskiä yhtiö päätti, että vuoden 2023 indeksinoususta huomioidaan poikkeuksellisesti 50 %.
- Koko yhtiön vuokrasopimussalkkua koskeva DD-projekti saatiin toimintavuoden aikana päätkseen. Projektiin lopputuloksena korjattiin vuokrasopimuksista poikkeavat laskutukset sekä tarkennettiin vuokrasopimusten kirjauksia niiltä osin, kun kirjaukset eivät enää olleet ajan tasalla.
- Yhtiön investoinnit toteutuivat tasolla 33,8 milj. euroa.
- Yhtiön Jyväskylän yliopiston käyttöön peruskorjaama Lähde -kirjastorakennus valittiin Arkkitehtuurin Finlandia -palkinnon saajaksi.
- Yhtiö käytti yhtiöjärjestykseen mukaista lunastusoikeuttaan Vaasan yliopistolta Hemsö Suomi Oy:lle siirtyneisiin omiin osakkeisiin. Lunastuksen jälkeen yhtiön hallussa on 38 593 omaa osaketta.
- Yhtiön osakkaat tekivät yksimielisen päätöksen osakassopimuksen päivittämisestä. SYK yhtiönä on osakassopimuksen osapuoli.
- Yhtiö otti käyttöön vastuullisuuspolitiikan ja määriteli vastuullisuuden tavoitteet sekä mittarit.



Toimintakertomus

Tunnuslukuja, milj. €

	Konserni*			Emoyhtiö		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020
Liikevaihto	183,5	176,2	170,5	182,7	175,3	169,7
Liikevoitto	33,8	49,6	51,4	34,6	50,3	50,4
Tilikauden tulos	16,8	23,8	30,3	10,8	30,8	33,5
Oma pääoma 31.12.	645,9	666,2	662,5	636,5	662,8	652,1
Tase 31.12.	1 379,2	1 410,5	1 417,2	1 369,4	1 410,9	1 416,7
Omavaraisuusaste %	46,9	47,2	46,8	46,5	47,3	46,8
Sijoitetun pääoman tuotto %	2,1	3,1	3,3	2,2	3,6	3,5
Oman pääoman tuotto %	2,6	3,6	4,7	1,0	3,7	4,5

* Suomen Yliopistokiinteistöt Oy omistaa suorien kiinteistöomistusten lisäksi kiinteistösakkeita neljästä eri yhtiöstä.

Liiketoiminta

Vuonna 2022 Suomen Yliopistokiinteistöt -konsernin liikevaihdon ja tuloksen kehitys on toteutunut suunnitellun mukaisesti. Liikevaihto toteutui tasolla 183,5 milj. euroa ja tilikauden tulos tasolla 16,8 milj. euroa. Yksikeskeisimmistä tekijöistä liikevaihdon kasvulle oli elinkustannus- ja ylläpidon kustannusindeksien muutos, jolla vuokrat nousivat budjetoitua enemmän. Ylläpitokustannusten toteumassa oli edelleen nähtävässä koronapandemian vaikutusta. Syksyllä yliopistojen toiminta palasi pitkälti läsnäoloon perustuvaksi ja ylläpito toteutui loppuvuodesta suunnitellun mukaisena. Helmikuussa alkanut Ukrainan sota toi merkittävät kustannusnousut sekä ylläpito- että investointikustannuksiin. Erityisesti energiakustannusten nousua on hallittu energian kulutukseen vaikuttamalla ja yhtiö on osallistunut valtakunnalliseen Astetta alemmas -kampanjaan. Tulosta rasittivat 17,6 milj. euron suuruiset, kiinteistöalkun portfolioarvioiden perusteella todennetut kiinteistöomaisuuden

arvonalentumiskirjaukset sekä emoyhtiössä tehdyt 6,3 milj. euron suuruiset tytäryhtiöosakkeiden arvonalentumiskirjaukset.

Asiakkuudet ja vuokraus

Vuoden aikana jatkettiin vuonna 2021 käynnytettyä vuokrasopimussalkun kokonaisvaltaista läpikäytä (DD-projektia). Vuokrasopimusten läpikäynnin havainnot käytiin syksyllä läpi vuokralaisten kanssa. Todennettu vuokrasopimuksiin liittyvät virheet ja puutteet korjattiin kaikkien poikkeamien osalta. Mahdolliset vuokrasopimuksiin liittyvät hyvitykset/takaisinperinnät tehtiin takatuvesti kahden vuoden ajalta, vuosilta 2021 ja 2022, yhtiön hallituksen päätöksen mukaisesti. Suunnitellun mukaisesti kaikki korjaukset vuokrasopimuksiin tehtiin toimintavuoden loppuun mennessä. Projektiin myötä yhtenäistettiin SYKin vuokrasopimusten laatimis- ja kirjaamisperiaatteita.



Yliopistoasiakkuudet

Asiakkuudet ja vuokrauksen fokus oli käydä läpi sopimustilannetta ja tarkastella erityisesti sopimusmaturiteetteja yhdessä vuokralaisten kanssa. Yhteensä 9 000 m² edestä sovittiinkin vähintään kolmen vuoden sopimuspidennyksestä nykyisiin yliopistojen vuokrasopimuksiin.

Turussa sijaitsevan Medisiina A-C:n peruskorjaus valmistui vuoden 2022 alussa. Kesällä pidetyissä avajaisissa korostui tilankäyttäjien korkea tyytyväisyys lopputulokseen vaiheittain toteutetun haastavan peruskorjaushankkeen jälkeen. Tilat olivat osittaisessa käytössä koko hankkeen ajan, mikä aiheutti luonnollisesti haasteita sekä tilankäyttäjille että itse hankkeelle. Näin kuitenkin vältettiin käyttäjien väistötilatarve ja toimintaa kyettiin harjoittamaan myös peruskorjauskauden aikana hyvällä yhteisöllä hankeorganisaation kanssa.

Toimintavuoden yksi keskeinen kysymys oli, millaiseksi tilankäyttö kampuksilla tulevaisuudessa muotoutuu. Vaikka vuoden aikana palattiinkin läsnäopetuksen ja -työntekoon, tulevaisuuden malleja edelleen muodostetaan.

Muut asiakkuudet

Yritysasiakkaiden kanssa solmittiin yhteensä 2 500 m² kohdistuvia, vähintään kahden vuoden pidennyksiä voimassa oleviin vuokrasopimuksiin.

Uudisvuokrausta toteutettiin mm. Joensuussa, kun Photonics Center Oy:lle vuokrattiin tiloja lähes 250 m², ja Jyväskylässä, kun Seminaarinmäellä sijaitsevasta liikuntarakennuksesta vuokrattiin tiloja 570 m² Jyväskylän Boulderpa- ja Oy:lle.

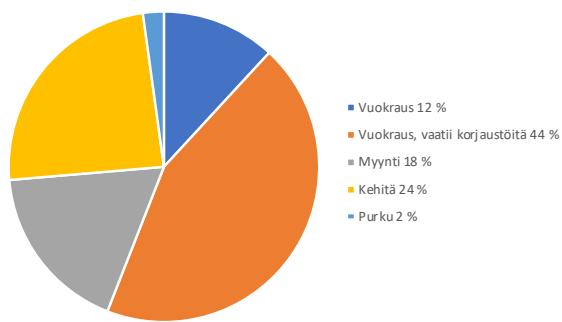
Vuoden 2022 aikana tilavuokraus aktivoitui jonkin verran pandemiavuosien jälkeen ja erityisesti Tampereella oli kysyntää Hervannan Kampusereenan tiloihin. Lappeenrannan tyhjien tilojen vuokrauksen tueksi järjestettiin markkinointikampanja. Kampanja vahvisti SYKin tunnettua tilatarjoajana, mutta varsinaiset toteutuneet tilavuokraukset jäivät matallisiksi.

Vapaat tilat

Yhtiöllä oli 31.12.2022 yhteensä 54 753 m² tyhjää tilaa. Vuokrausaste oli 94,8 %. Pääosa vapaana olevista tiloista kohdistuu seuraaviin rakennuksiin:

- Axelia, Turku 11 670 m²
- Sirkkalan kasarmialue, Turku 7 290 m²
- Fennicum, Turku 3 080 m²
- Mattilanniemi B- ja C-rakennus, Jyväskylä 6 250 m²
- Philologica, Jyväskylä 2 680 m²
- Pitkäkatu 1 A-C, Jyväskylä 3 020 m²
- Yliopistorakennus; Lounaiskulma, Oulu 6 220 m²
- Maunonkatu 2, Oulu 2 960 m²
- Skinnarilan kampus, osa tiloista rakennusvaiheissa 1, 4 ja 7, Lappeenranta 3 650 m²

Vapaat tilat toimintasuunnitelman mukaisesti 31.12.2022:



Vuonna 2022 alkaneet vuokrasopimukset:

Vuokralainen	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala yht. (htm ²)	Maturiteetti (ka)	Vuokrataso ka eur/m ² /kk (kokonaisvuokra)
Yliopistot (kaikki yhteensä)	4	1 635,8	0,81 v	11,55
Muut vuokralaiset (kaikki yhteensä)	19	4 960,4	1,41 v	17,44

Vuokrauksen avainlukuja:

	2022	2021
Liikevaihto / vuokrattava huoneistoala, €/htm ² /kk	14,5	13,9
Vuokrasopimusten (toimitilat) keskipituus vuosina	7,8	8,2
Vuokrattava huoneistoala, milj. htm ²	1,05	1,05
Vuokrausaste raportointikauden lopussa, %	94,8	95,5

Aktiivinen asiakasyhteistyö kampuksilla

SYK tekee tiivistä yhteistyötä merkittävimmän tilojen käyttäjäryhmän eli yliopistojen tiloista vastaavien organisaatioiden kanssa. Toimintavuoden aikana toteutettiin Teamsin välityksellä kolme Yhteinen vuosi -tilaisuutta antamaan samanaikaista, ajankohtaista tietoa SYKin toiminasta ja tiloihin liittyvistä keskeisistäasioista. Lisäksi ajankohtaisia kuulumisia päästiin vaihtamaan kasvotusten toukokuussa Tampereella pidetyillä Asiakkuuspäivillä. Asiakkuuspäivien teemoina olivat vastuullisuuspolitiikka sekä vuokrasopimuksiin liittyvät vuokraehdot ja vastuunjakotaulukot. Teemat kumpusivat asiakkaiden kanssa käydyistä keskusteluista. Tärkeä osa tilaisuutta oli myös yliopistokäytäjien esitykset ajankohtaisista tiloihin liittyvistä teemoista.

Yhteisten asiakastilaisuuksien lisäksi kunkin yliopiston kanssa pidettiin kvartaaleittain asiakkuuspalaverit, joissa pääfokusessa oli yliopistojen ajankohtaiset tiloihin ja rakennuksiin sekä vuokrasopimuksiin liittyvät asiat. Kampuksilla toteutettiin asiakkuuskokoukset säännöllisesti myös yritysvuokralaisten kanssa.

SYK on toimintavuoden aikana osallistunut eri yliopistoilla käynnissä olevien kampusstrate-

gioiden ja tilakehityshankkeiden projektiryhmiin tuoden kiinteistön omistajan näkökulmaa kampusten toiminnalliseen kehittämiseen.

SYKin liiketoimintaprosessin mukaiset yliopistokohtaiset tila- ja kampusstrategiakeskustelut luotisivat yliopistojen tilankäyttöä sekä lyhyen etä pitkän aikavälin tavoitteiden ja toimenpiteiden suhteen. Keskusteluissa nousi esiin kaikille yhteisiä teemoja:

1. tulevaisuuden tilatarve
2. tilojen yhteiskäyttö ja monikäyttöisyys
3. pitkän tähtäimen suunnittelu
4. tulevaisuuden kampuskokonaisuus.



Asiakastyytyväisyys

Syksyllä toteutetun asiakastyytyväisyyskyselyn mukaan SYKin asiakastyytyväisyys oli hyvällä tasolla. Kokonaistyytyväisyys nousi entisestään hieman ja noin kolmannes vastaanajista suositteli SYKiä vuokranantajana sekä toimitilakumppanina.

Kokonaistyytyväisyys oli kyselyssä tasolla 3,8 (asteikko 1 - 5). Suositteluindekksi NPS oli tasolla 15 (asteikko -100...100). Suositteluindeksin tavoitteeksi on asetettu 30 vuoden 2023 loppuun mennessä. Suositteluindeksin osalta oli merkittävä ero eri vastaanajaryhmien välillä; yliopistojen edustajien NPS oli 2 (n=106), kun taas yritysvuokralaisten oli tasolla 36 (n=56) ja julkisyhteisöjen tasolla 28 (n=19). Vastaajamääät poikkeavat merkittävästi näiden ryhmien välillä. Tutkimuksen vastaukset olivat hyvin linjassa edellisvuoden kyselyyn, eikä merkitäviä eroavaisuuksia ollut. Pientä positiivista kehitystä oli kuitenkin havaittavissa tuloksissa. Käynnissä olevat kehityshankkeet vastuurajojen selkeyteen ja vuokraehtojen tarkentamiseen tukevat hyvin kyselyssä esille tulleita huomioita.

Kyselyn tavoitteena oli kartoittaa SYKistä seuraavia asioita:

- suositteluhalukkuutta SYKkiin vuokranantajana
- tyytyväisyyttä tiloihin, vuokrasuhteeseen, SYKin asiakaspalveluun sekä kiinteistön ylläpitopalveluihin
- tyytyväisyyttä rakennus- ja peruskorjaushankkeisiin sekä käyttäjälähtöisiin muutos-töihin
- tyytyväisyyttä ja odotuksia SYKin toiminnan vastuullisuudesta
- näkemyksiä strategisten/taloudellisten tavoitteiden toteutumisesta.

Asiakastyytyväisyyskysely kohdistettiin SYKin vuokralaisille. Puhelinhaastatteluin toteutettu kysely toteutettiin elo-lokakuussa. Kyselyyn saatiin vastauksia kaikkiaan 181 kpl, vastausprosentti oli 61. Kyselyn toteutuksesta ja raportoinnista vastasi KTI Kiinteistötieto Oy. Kyselyyn vastanneista 59 % oli yliopistovastaajia, 31 % yritysvastaajia ja 10 % julkisyhteisövastaajia. Vastaajien alueet jakautuivat seuraavasti: Pirkanmaa ja Kanta-Häme 28 %, Pohjois-Suomi 22 %, Keski-Suomi 19 %, Itä-Suomi 17 % ja Länsi-Suomi 14 %. Tyytyväisyyttä mitattiin asteikolla 1 - 5.

Asiakastyytyväisyyskyselyn keskeiset arvosanat:

	2022	2021
Kokonaistyytyväisyys	3,8	3,7
Kokonaistyytyväisyys tiloihin	3,8	3,8
Kokonaistyytyväisyys vuokranantajaan	3,8	3,7
Kokonaistyytyväisyys ylläpitopalveluihin	3,8	3,7
Ammattitaito ja asiantuntemus	4,0	4,0
Tilojen soveltuvuus omaan toimintaan	4,0	4,0
Uudis- ja korjausrakennuttaminen	4,0	3,8
Käyttäjälähtöiset muutostyöt	3,9	3,9
Toiminnan vastuullisuus	4,0	3,8



Rakennuttaminen

Tilinpäätöshetkellä yhtiöllä oli investointihankkeita valmistelu- ja suunnitteluvaiheessa 200 kpl (201 milj. euroa) ja investointivaiheessa 37 kpl (9,4 milj. euroa). Alla olevassa taulukossa on kuvattu näiden toteuma vuonna 2022.

Investointien toteuma oli toimintavuonna yhteensä 33,8 milj. euroa. Investointihankkeet toteutuivat n. 12 milj. euroa budjetoitua pienempänä. Merkittävimmät syyt budjetin selvälle alittumiselle olivat useiden investointihankkeiden siirtyminen eteenpäin sekä käynnissä olevien investointihankkeiden vuosikohtaisen kassavirran jaksottamisen epätarkkuus.

Vuoden 2022 aikana valmistuneita merkittäviä hankkeita ovat Hämeenlinnan Seminaarin koulun D-osan peruskorjaus, Turun Medisiina A-C peruskorjaus, Turun Arcanumin peruskorjaus ja Tampereen Rakennustalon L-siiven peruskorjaus.

Käynnissä olevia merkittäviä hankkeita ovat Hämeenlinnan Seminaarin koulun B-osan peruskorjaus sekä Jyväskylän Ylistönrinteen Nanoscienceen tilamuutokset.

Toimintavuoden päätyessä suunnitteluvaiheessa olivat mm. Hämeenlinnan Seminaarin koulun E-osan peruskorjaus, Jyväskylän Ylistönrinteen Ambiotican tilamuutokset ja Tandetronin laajennus, Tampereen Sähkötalot Research hub -uudisrakennus ja peruskorjaus, Tamperen toimitilaohjelman hankkeet Tietotalon ja Pinnin B-osan työympäristötilamuutokset, Turun Dentalian peruskorjaus ja Vaasan lukion lisärakennus.

Erityisesti kateen valmistuneeseen hankkeeseen liittyy kiistainaalaisia aiheita SYKin ja hankkeen urakoitsijan välillä. Toinen hankkeesta on vuoden 2022 aikana valmistunut Hämeenlinnan Seminaarin koulun D-osan peruskorjaus, jonka valmistuminen viivästyi merkittävästi sovitusta. Toinen kokonaisuus liittyy vuonna 2016 valmistuneeseen Tampereen Arvo II -rakennukseen, jonka osalta urakan lopputulokseen liittyvät keskustelut ovat käynnissä SYKin ja hankkeen urakoitsijan välillä.

Investointien tilanne vaiheittain 12/2022, €:

Käyttäjä	Suunnitelussa	Käynnissä	Valmis	Yhteensä
Lappeenrannan teknillinen yliopisto LUT	131 000	-	203 146	334 146
Lapin yliopisto	-	7 500	339 300	346 800
Åbo Akademi	1 624 000	-	28 667	1 652 667
Itä-Suomen yliopisto	835 000	708 000	1 373 665	2 916 665
Oulun Yliopisto	364 333	389 400	1 830 561	2 584 294
Jyväskylän yliopisto	1 121 704	1 760 667	601 345	3 483 716
Muut	336 666	1 441 653	3 976 826	5 755 145
Tampereen yliopisto	1 895 469	230 232	4 127 009	6 252 711
Turun yliopisto	1 689 717	15 000	14 386 030	16 090 746
Yhteensä	7 997 889	4 552 451	26 866 549	39 416 889



Kiinteistöomaisuuden kehitys ja kiinteistökohteen johtaminen

SYKin kiinteistöomaisuuden kehityksen tehtäväն on mahdollistaa yhtiön osakkeen-omistajina toimiville yliopisto-omistajille kustannustehokkaat tilaratkaisut. SYKin ja omistajayliopistojen kesken on solmittu normaaliehtoiset vuokrasopimukset, jotka mahdollistavat yliopistoille vuokrasopimusten irtisanomisen tilankäytön muuttuessa. Kiinteistöstrategian mukainen kohteiden kategorisointi ohjaa kohdekohtaisia toimenpiteitä.

Kiinteistökohteen johtaminen vastaa raken- nusten suunnitelmallisesta ja vastuullisesta ylläpidosta yhtiön kiinteistöstrategian mukaan varmistaen kohteiden turvallisen ja terveellisen käytön.

Kiinteistöomaisuuden kehitys

Vuoden 2022 aikana SYK myi omistusosuutensa (37 %) Linnanmaan liikuntahallista Oulussa Oulun kaupungille, joka on jo aiemmin omistanut muun osuuden rakennuksesta sekä tonnin. Toisessa toteutuneessa kaupassa SYK myi Rauman kaupungille kaksi määrälaa Rauman Seminaarinmäeltä, kun asemakaava valmistui. Rauman Seminaarinmäeltä myydyllä toisella määräalla on kolme yliopistokäytöstä pois jäänyttä suojehtua rakennusta ja toisella määräalla, jolle asemakaavan mukaan saa rakentaa asuinliikerakennuksen, sijaitsee mm. purettava Ruokala-rakennus. Muut toimintavuodelle suunnitellut myynnit eivät edenneet mm. keskeneräisen kaavoituksen vuoksi.

Asemakaavoitushankkeita oli vuonna 2022 käynnissä Tampereella Hervannassa, Oulussa Maunonkadulla ja Jyväskylän Seminaarinmäellä.

SYK on solminut vuonna 2017 kiinteistökaupan esisopimuksen kolmannen osapuolen kanssa koskien Ouluun sijoittuvaa mahdollista asuinrakennusoikeutta. Esisopimukseen vedoten on esisopimuksen osapuoli osoittanut SYKille vaateen asuinrakennusoikeuden toteutumista koskien. Kokonaisuus pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse.

Ylläpito ja palvelut

Ylläpidossa käynnistettiin PTS-toimintamallin uudistaminen ja ylläpidon laadunvarmennukseen kiinnitettiin erityistä huomiota. Varautuminen nousi kampusturvallisuustyön keskeiseksi teemaksi. Väestösuojalat kartoitettiin laajamittaisesti ja sekä SYKin että omistajayliopistojen väestösuojaavastuulle tarkoitetut väestösuojaajien koulutukset käynnistettiin.

Energiakriisiin SYK varautui yhdessä omistajayliopistojen kanssa liittymällä Astetta alemmas -kampanjaan, jonka myötä suoritettiin laajamittaisesti energiasäästötoimia eri kampuksilla. Energiakulutukset ovat osaltaan kuitenkin nousseet edellisvuodesta, sillä tilojen käyttö on palannut lähemmäs pandemiaa edeltäneitä vuosia.

Ylläpidon palvelutuottajien kilpailutuksia jatkettiin suunnitelmallisesti. Kiinteistöhuollon uudet sopimukset laadittiin Hämeenlinnaan ja Vaasaan. Lisäksi kilpailutuksessa oli mm. hissi-huollon sopimukset. Ylläpidon kuluja seurattiin ja benchmarkattiin toimintavuoden aikana aktiivisesti. Tarpeenmukaisen ylläpitomallin hyötyjä arvioitiin ja suunniteltiin jatkotoimenpiteitä toiminnan kehittämiseksi ja laajentamiseksi.

Ylläpidon avainlukuja:

	2022	2021
Ylläpitokulut keskimäärin, €/m ² /kk	4,4	4,3
Ylläpitokorjaukset, milj. €	8,0	7,0
Sääkorjattu lämpö, kWh/brm ²	138,6	143,8
Vesi, dm ³ /brm ²	207,2	194,5
Sähkö, kWh/brm ²	103,2	102,4

Vastuullisuus

Vuonna 2022 yhtiölle laadittiin vastuullisuuspolitiikka sekä sen mittarit ja seuranta, jotka SYKin hallitus hyväksyi maaliskuun kokouksessaan.



SYK toteutti vuonna 2022 kolmannen päästökompensointinsa toiminnastaan vielä aiheutuville päästöille, jotka olivat syntyneet vuonna 2021. Hankkeet kohdistuvat yhdessä sidosryhmien kanssa 21.03.2022 Hiilineutraalit yliopistonkampukset -tilaisuudessa valitusti Peruun, Nepaliin, Bulgariaan ja Suomeen. Hankkeiden ilmakehästä hiiltä vähentävä vaikutus on yhteensä yli 29 000 tonnia CO₂e.

Rakennushankkeiden ja olemassa olevien rakennusten ympäristöluokitusta jatkettiin kansainvälisellä BREEAM ja BREEM-In-Use -sertifioinneilla. Olemassa olevien rakennusten uudet sertifioinnit tehtiin aikaisemmista käytönaikaista BREEAM-In-Use -sertifioinneista poiketen päivitetyn BIU v6.0 -version mukaisesti. Keskeisin muutos aikaisemmin käytetyn BIU 2015 -version ja BIU v6.0 -version välillä on se, että sertifikaatit ovat voimassa ilman erillistä ilmoitusta kolme vuotta.

Vuonna 2022 uusia sertifikaatteja myönnettiin SYKin kohteisiin yhteenä kahdeksan kappaletta, minkä lisäksi kymmenessä kohteessa tehtiin sertifioinnit, mutta sertifikaatteja ei saatu vielä vuoden 2022 loppuun mennessä. Näihin kohteisiin sertifikaatit odotetaan myönnettävän Q1/2023 aikana. Sertifoidut kohteet ovat Turussa, Kuopiossa, Rovaniemellä ja Oulussa. Sertifioinnissa kaikki osiot saivat arvosanan Very Good, minkä lisäksi Oulun Linnanmaa RV 5&7 Asset -osio sai arvosanan Excellent.

Vuonna 2022 rakennushankkeiden sertifioinneissa SYK sai kaksi rakennusvaiheen BREEAM-sertifikaattia. Maaliskuussa 2022 Turun yliopistonmäelle vuonna 2021 valmistuneelle Aurum-rakennukselle myönnettiin Excellent-arvosanan BREEAM-sertifikaatti ja marraskuussa 2022 Jyväskylän yliopiston kirjasto Lähteen peruskorjaushankkeelle myönnettiin rakennusvaiheen Excellent-tason BREEAM-sertifikaatti. Excellent on BREEAM-arvosanoista toiseksi korkein ja vain 10 % BREEAM-sertifioituista rakennuksista saavuttaa tämän tason.

Viestintä

SYK esiintyi mediassa vuoden 2022 aikana yhteensä 251 kertaa sisältäen sekä verkkomedian

että painetun lehdistön. Runsaasti käsiteltyjä aiheita olivat mm. Turun Aurumin BREEAM-sertifikaatti, Lähde-kirjaston Arkkitehtuurin Finlandian ehdokkuus ja voitto, SYKin ja omistajayliopistojen energiansäästötoimenpiteet sekä Astetta alemmas -kampanjaan osallistuminen, Vaasan yliopiston myymät SYK-osakkeet, Linnanmaan kampus Oulussa, Oulun Kuusiluodon entinen kauppaoppilaitos sekä Rauman kaupungin ja Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n välinen kiinteistökauppa.

Sisäistä viestintää kehitettiin ja selkeytettiin vuoden 2022 aikana. Ulkoisen ja sisäisen viestinnän yhteneväistä tiedonkulku kehitettiin siten, että jokaisen SYKin verkkosivulle julkaistun tekstiartikkelin linkki julkaistaan erikseen myös intranetin uutisissa. Intranetiin nostettiin Twitterin lisäksi myös SYKin Facebook- ja LinkedIn-tilien julkaisut.

SYKin hallitus hyväksyi päivitetyn viestintästrategian kokouksessaan 2.6.2022. Toiselle vuosiulokolle laadittiin strategian toteutumista tukeva viestintäsuunnitelma, jonka myötä SYKin ulkoinen viestintä pidettiin selkeänä ja yhdenmukaisena. SYKin viestintä siirtyi vuoden 2022 aikana enenevissä määrin organisaation itsensä toteuttamaksi ja ulkoisia viestintäkumpaaneita pyrittiin hyödyntämään lähinnä visuaalisen tuotannon tukena.

Ulkoisen viestinnän kanavien dataa alettiin myös tutkimaan aktiivisesti ja dataa seurataan kuukausitasolla niin SYKin somekanavien kuin verkkosivujenkin osalta. Eri kanavista kertyvä dataa hyödynnettiin muun muassa sisältökehityksessä sekä vuoden 2023 ensimmäisen kvartaalin viestintäsuunnitelman toteutuksen yhteydessä.

Tutkimus-, kehitys- ja innovatiotoiminta

SYKin TKI-toiminta sisältää sekä TKI- että demohankkeita. TKI-hankkeissa keskitytään kahteen strategiakauden tavoitteiden toteutumisen kannalta keskeiseen kokonaisuuteen, joita ovat tilan käytön muutokset kampuksilla ja SYKin kyky reagoida muutokseen sekä hiilineutraalit kampukset 2030 -tiekartan toteuttaminen. Merkittävin TKI-toimintaan liittyvä hanke oli yhteis-



työssä Tampereen Yliopiston kanssa toteutettu TOSI-tilat -hanke. Painopisteenä hankkeessa olivat tutkimus- ja oppimisympäristöt pandemian jälkeen.

SYKin ja yliopistojen kanssa yhteistyössä toteutetaan toimintavuoden aikana demonstraatio-hankkeita (demoja). Demo on olemassa olevaan kampusympäristöön, fyysiseen tai digitaaliseen, tehtävä kokeiluluonteinen innovatiivinen pienien mittakaavan muutos. Demon avulla voidaan hallitusti tutkia jonkin uuden ratkaisun toimivuutta ja mahdollisia tulevaisuuden hyödyntämismahdollisuuksia. Vuonna 2022 käynnistettiin neljä demohanketta; Lapin yliopiston Dигиталinen ekosysteemi, Itä-Suomen yliopiston Sm4rtarium, Turun yliopiston Oppimaisema parvekkeelle ja Oulun yliopiston Hybridiajan kollaboraatiokuutiot.

Vuoden 2022 aikana yhtiön tutkimus- ja kehityspanokset olivat 0,2 milj. euroa (0,1 milj. euroa 2021, 0,1 milj. euroa 2020), mikä on 0,2 % liiketoiminnan menoista.

Rahoitus

SYKin rahoitusta toteutetaan hallituksen hyväksymän rahoituspolitiikan linjausten mukaisesti. Rahoituksen tavoitteena on mahdollistaa yhtiön investointikriteerien mukaisten investointien toteutus, pitää maksuvalmiutta yllä kaikissa tilanteissa, hallita vieraaseen pääoman hankintaan liittyvää riskiä, minimoida yhtiön rahoituskustannukset rahoituspolitiikassa määritetyn mukaisesti ja säilyttää SYKin omavaraisusaste omistajien asettaman tavoitteen mukaisena.

Suunnitellun mukaisesti yhtiö ei hankkinut uutta vierasta pääomaa vuoden 2022 aikana. Olemassa olevista lainoista lyhennettiin suunnitelman mukaisesti Pohjoismaiden investointipankin lainaa.

Rahoituksen avainlukuja:

	2022	2021
Lainamäärä, milj. €	705,1	714,4
Laina-aika, vuotta (keskimäärin)	6,7	7,5
Rahoituksen keskikorko, %	1,4	2,0
Korkosidonnaisuusaika, vuotta	4,1	5,8
Korkojen suojausaste, %	83	69
Koronmaksukyky (interest coverage ratio)	11,3	6,6
Yhtiön likviditeetti 31.12., milj. €	76,3	50,6

Yhtiökokous ja hallinto

Osakkeenomistajien yksimielisellä päätöksellä Lauri Kajanoja valittiin hallituksen varapuheenjohtajaksi 1.2.2022 alkaen Sami Yläoutisen erottua hallituksesta 31.12.2021.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 16.6.2022 etäyhteyksin Tampereelta käsin. Kokouksessa tehdyin päätöksin mukaisesti SYK yhtiönä päätti käyttää yhtiöjärjestykseen mukaista lunastusoiceutta Vaasan yliopiston Hemsö Suomi Oy:lle myyimiin SYKin osakkeisiin. Yhtiön hallussa on lunastuksen jälkeen 38 593 omaa osaketta.

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 28.6.2022 hybridikokouksena Tampereelta käsin. Kokouksessa käsiteltiin varsinaiselle yhtiökokoukselle yhtiöjärjestykseen määritellyt asiat sekä osakassopimuksen mukaisesti investoinnin periaatepäätös Jyväskylän Yliopiston toimintaa tukevasta Ylistörinteen hankekonaisuudesta sekä merkittiin tiedoksi yhtiön investointiohjelma (PTS 10 v.).

Varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti jakaa osinkoa 7,32 euroa osakkeelta eli yhteensä 18,2 miljoonaa euroa.

Varsinainen yhtiökokous vahvisti vuoden 2021 tilinpäätöksen ja myönsi vastuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.



Varsinaisessa yhtiökokouksessa valittiin seuraavat henkilöt jatkamaan hallituksessa:

- hallituksen puheenjohtaja,
Jukka Mönkkönen, Itä-Suomen yliopisto,
rehtori
- hallituksen varapuheenjohtaja,
Lauri Kajanoja, valtiovarainministeriö,
talouspolitiikan koordinaattori
- Patrik Marjamaa, Tampereen yliopisto,
talousjohtaja
- Pekka Riuttanen, Oulun yliopisto,
talousjohtaja

Uusina edustajina hallitukseen valittiin talousjohtaja Mikko Ahola Senaatti-kiinteistöstä sekä vararehtori Kalle-Antti Suominen Turun yliopistosta. Tilintarkastajaksi valittiin KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana Assi Lintula, KHT.

Hallitus kokoontui vuoden 2022 aikana 14 kertaa.

SYKin osakassopimus päivitettiin osakkeenomistajien 16.6.2022 tekemällä yksimielisellä päätöksellä.

Henkilöstö

SYKillä toteutettiin 1.3.2022 alkaen organisaatiotarkennus, jonka tavoitteena oli toteuttaa strategiaa tukevaa kiinteistön omistamista varmistamalla asiakkaiden tytärväisyys, toteuttamalla kiinteistökohteiden johtamista strategian ja vuokrasopimusten mukaisena sekä tuoda entisestään kustannustehokkuutta hankkeisiin. Organisaatiotarkennuksella haluttiin myös täsmennää määritelmää ja maaliskuun alusta lähtien yhtiö on koostunut kolmesta eri organisaatioyksiköstä sekä kokonaisuutta tukevista hallinto-, johto- ja taloustoiminoista. Varsinaiset organisaatioyksiköt ovat Asiakkuudet ja vuokraus, Rakennuttaminen sekä Kiinteistöomaisuuden kehitys ja kiinteistökohteen johtaminen.

Joulukuussa yhtiö teki päätöksen talousjohtajan valinnasta ja talousjohtajan nimittämisestä johtoryhmän jäseneksi. Toimintavuoden lopussa yhtiön johtoryhmän muodostivat organisaatio-

yksiköiden johtajat ja toimitusjohtaja. Johtoryhmän lisäksi toiminnan ja esimiestyön kehittämistä toteutetaan laajennetussa johtoryhmässä, joka koostuu yhtiön esihenkilöistä.

Vuonna 2022 SYKin henkilöstömäärä kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 7 % ja yhtiö työllisti keskimäärin 41 ammattilaista kahdeksalla eri paikkakunnalla - Tampereella, Turussa, Oulussa, Jyväskylässä, Kuopiossa, Joensuussa, Rovaniemellä ja Lappeenrannassa. Vuoden lopussa henkilöstön keski-ikä oli 44 vuotta ja henkilöstöstä naisia oli 39 % ja miehiä 61 %. Täysin uusia rooleja yhtiössä vuonna 2022 perustettiin kaksi; ylläpitoinsinööri sekä rakenuttajainsinööri.

Rakennuttajainsinöörin vastuualueina on mm. hankkeiden takuuajan tehtävien koordinointi, hankkeiden rakennuttamista, tiimin sisäisten kehitystehtävien koordinointi sekä demohankeprosessi kokonaisuudessaan. Ylläpitoinsinööri puolestaan osallistuu aktiivisesti SYKin PTS-mallin kehittämiseen, vastaa ja laatii kuntoarvointeja ja valvo LVIS-kuntoarvioiden laatimista ja sisältöä, koordinoi Capex-toiminnan ja kuntoarviontien kokonaisuutta sekä suorittaa ylläpidon laataauditointeja.

Toimintavuoden aikana henkilöstön hyvinvointi ja turvallisuus olivat yhtiössä etusijalla ja nämäkin otettiin huomioon, kun SYKin monipaikkaisen työn käytänteet päivitettiin. Vuonna 2022 myös SYKin terveyspalveluiden kokonaisuutta parannettiin entisestään, kun käyttöön otettiin koko henkilöstön kattava sairaskuluvaikuttus tukemaan työterveyden palveluita.

Osana yhtiön menestymistä nähdään myös johtamisen kehittäminen ja vuonna 2022 käynnistettiin esihenkilöiden ”Johtamisen polku”, joka tähtää erinomaiseen ja tasa-arvoiseen johtamispalveluun. Myös koko henkilöstölle suunnattua omaa kiinteistöalan koulutusta, Paras kamppukumppani, jatkettiin vuonna 2022 teemalla asiakkuuden hoitaminen. Kiinteä osa jatkuva kehittämistä on myös kehittymisen keskustelut, joita yhtiössä käydään kaikkien kanssa neljä kertaa vuodessa. Vuonna 2022 keskusteluihin osallistui 100 % henkilöstöstä.



Strategiakaudelle valittu työntekijäkokemuskysely Sinqi toteuttiin vuonna 2022 kahteen kertaan. Sinqi-kyselyssä otetaan selvää työntekijöille merkityksellisistäasioista ja niiden toteutumisesta. Yksi strategiakauden mittareista on Liekki-indeksi, jonka toteuman kautta tarkastellaan sosiaalisen vastuullisuuden toteutumista. Liekki-indeksi saadaan Sinqi-kyselyn toteutumien perusteella ja arvioidaan asteikolla 0 - 100 %. Yhtiön Leikki-indeksi syksyllä 2022 oli 83, joka oli hieno parannus vuoden takaiseen 76 arvoon. Sinqi-kyselystä saadaan myös Sinqi-indeksi, joka muodostuu työpaikan suosittelun eNPS:stä ja Liekki-indeksistä. Kun Sinqi-indeksi ylittää 80, yritys ansaitsee Future Workplaces-sertifikaatin, joka kertoo tutkitusti kovatasoisesta työntekijäkokemuksesta. Vuonna 2022 SYKin eNPS oli 44 ja tämän myötä Sinqi-indeksi oli 83, mikä oikeutetusti toi Future Workplaces-sertifikaatin SYKille.

Henkilöstön avainlukuja:

	2022	2021
Henkilöstö keskimäärin	41	37
Henkilöstö kauden lopussa	44	41
Henkilöstökulut, milj.€	3,4	3,2

Riskienhallinta

Riskienhallintapolitiikassa määritellyn muaisesti yhtiön avainriskit ja riskienhallintapolitiikka katselmoitiin yhtiön hallituksessa 24.8.2022. Yhtiön avainriskeissä ei todettu merkittäviä muutoksia vaan riskit ovat edelleen;

- SYK omistajuus
- kiinteistöjen arvonlasku
- tyhjenevien tilojen jälleenvuokraus
- kampusalueen kunnon, yksittäisen rakennuksen teknisen kunnon ja sisäolosuhteiden heikentyminen
- merkittävän investoinnin tai korjaustoimenpiteen taloudellinen tai tekninen epäonnistuminen
- rahoitus
- henkilöresurssimuutokset.

Kaikkien tunnistettujen avainriskien osalta tarkastellaan säännöllisesti mm. riskin toteutumisen todennäköisyyttä, riskin vaikutusta sekä hallintakeinoja ja kehittämistoimenpiteitä. Osa yhtiön riskienhallintaa on liiketoiminnan keskeisten osien vakuuttaminen mm. kiinteistöjen täysarvovakuutuksilla.

Yhtiön osakkeet

Yhtiöllä on yksi osakelaji ja yhtiön osakepääoma jakautuu seuraavasti:

	2022	2021
1 ääni/osake	2 520 000 kpl	2 520 000 kpl

Kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin. Osakkeita koskee yhtiöjärjestysken 11 §:n lunastuslauseke.

Yhtiön hallussa oli 38 593 omaa osaketta 31.12.2022.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SYKin kiinteistösalkun markkina-arvojen ja kirjanpitoarvojen välisiä eroja on tarkasteltu loppuvuodesta 2022 valmistuneeseen kiinteistöjen portfolioarvioon peilaten. Tarkastelun tavoitteena on varmistaa kiinteistösalkun arvojen vastaavan niiden tulonmuodostuskykyä.

Yhtiön osakkeen arvonnääritysprosessi on käynnissä. Arvonnäärityksen toteuttaa ulkopuolinentoimija. Tavoitteena on toteuttaa osakkeen arvonnääritys jatkossa säännöllisesti.

Yhtiön hallitus teki helmikuussa päätöksen yhtiön hallussa olevien osakkeiden mitätöinnistä.

Yhtiön vuokramääritysmallin ja vuokrauspolitiikan keskeiset osiot läpikäytin laajassa omistatapaamisessa 16.2.2023.

Yhtiön talousjohtajaksi valittu Ulla Sjöblom aloittaa tehtävässään 27.3.2023.

Näkymät vuodelle 2023

Yhtiön kaikilla omistajayliopistoilla on käynnissä tilojen käyttöön liittyviä strategia- tai kehitys-



hankkeita. Omistajien kanssa muodostettu yhteinen käsitys ennakoii yliopistojen tilankäytön vähenevän nykyisestä noin 25 - 30 %. Omistajayliopistot ovat vuokranneet tiloja myös muulta kiinteistönomistajilta kuin vain SYKiltä, joten tilankäytön vähennysennuste ei välttämättä kohdistu kaikilta osin SYKin kiinteistösalkkuun. On kuitenkin selvää, että myös SYKin kohteissa tilankäytön tehostumista tapahtuu ja tällä on suora vaikutus SYKin liikevaihtoon, joka koostuu lähes pääsääntöisesti vuokrasopimuksiin perustuvista vuokrakassavirroista.

Yhtiön vuokrasopimuskantaa koskien tullaan toimintavuoden 2023 aikana toteuttamaan merkittävä päivitystyö, kun Senaatilta yhtiön perustamisen yhteydessä siirtyneet vuokrasopimukset päivitetään SYK-sopimuksiksi.

Yhtiö jatkaa edelleen aktiivista vuoropuhelua ja säännöllisiä tapaamisia omistajien kanssa. Yhtenä keskeisenä teemana keskusteluissa on yhtiön vuokranmääritysmallin ja vuokrauspolitiikan päivittäminen. Vuoden toisella vuosipuoliskolla omistajakeskustelut tulevat keskittymään yhtiön strategian päivittämiseen, jotta loppuvuodesta 2023 voidaan hyväksyä yhtiön strategia vuodesta 2024 alkaen.

Yhtiön koko kiinteistösalkku koskeva PTS-malli läpikäydään vastaamaan paremmin pitkäjänteistä kiinteistön omistamista. Tavoitteena on, että myös vuodesta 2024 eteenpäin pystytään pitämään kiinteistösalkun investointitarve päättelyllä vuosittaisella 80 milj. eur vuositasolla.

Investointiarvoltaan merkittävimpia suunnitelluvaiheessa olevia investointeja ovat Jyväskylän Ylistörinteen peruskorjaushanke sekä Tampereen Hervannan Sähkötalon Research hub -uudisrakennus- ja peruskorjaushanke. Jokaisella kampuspaikkakunnalla on käynnissä eri suuruisia investointeja, joilla mm. mahdollistetaan tilojen nykyistä parempi toiminnallisuus joko pienemmillä tilamuutostenpiteillä tai ääripäässä uudisrakennushankkeilla.

Vuoden 2023 aikana ennakoitaa edelleen, että energian saatavuudessa ja yksikkökustannusten nousussa voi toteutua yhtiön toiminnan kannalta negatiivisia vaikuttuksia. Myös

rakennuskustannusten säilyminen korkealla tasolla vaikuttaa yhtiön suunnittelussa oleviin investointihankkeisiin. Yhtiön tavoitteena on kuitenkin hallita riskiä niin, että hankkeiden budjetit ja edelleen vuokrasopimuksien mukaiset vuokrat säilyvät suunnitellulla tasolla.

Kiinteistösalkun kehittämistä jatketaan kamppukohtaisilla kaavoitushankkeilla sekä kiinteistöjärjestelyitä tukevilla toimenpiteillä. Tavoitteena on, että yliopistojen tilankäytössä tapahtuvat muutokset voitaisiin ottaa huomioon kampusalueiden kaavamerkinnöissä, jotta SYKin kiinteistösalkkuun liittyvät riskit voitaisiin paremmin hallita. Merkittävimmät kaavoitukseen ja sitä kautta SYKin omistuksessa olevien tonttien kehittämiseen liittyvät prosesit ovat käynnissä Jyväskylässä sekä Oulussa.

Yhtiön hallintoa kehitetään läpikäymällä yhtiön riskienhallinta ja avainriskejä, kehittämällä sisäisen tarkastuksen prosesseja ja selkeyttämällä henkilöstöhallinnon dokumentaatiota.

Esitys tuloksen ja jakokelpoisten varojen käytöstä

Emoyhtiön jakokelpoiset varat ovat 362 639 827,47 euroa, josta tilikauden tulos on 10 753 486,27 euroa. Hallitus esittää, että tilikauden tulos siirretään voittovarojen tilille ja että jakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

- osinkoa jaetaan yhteensä 6 452 091,76 euroa, mikä tarkoittaa 2,60 euroa/osake
- loppuosa jakokelposista varoista jätetään omaan pääomaan.

Yhtiön hallussa oleville osakkeille ei makseta osinkoa.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako hallituksen näkemyksen mukaan vaaranna yhtiön maksukykyä.



Tilinpäätös



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
95CDFD49DCAA4495B018BB1D9604D3F9

Konsernin tuloslaskelma

€	Liitetieto	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
LIIKEVAIHTO	1.	183 549 645,58	176 165 648,28
Liiketoiminnan muut tuotot	2.	1 949 733,29	1 565 060,35
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot	3.	-2 868 540,77	-2 742 973,89
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-486 740,94	-428 576,49
Muut henkilösivukulut		-81 002,36	-3 436 284,07
			-64 960,10
			-3 236 510,48
Poistot ja arvonalentumiset	9., 10.		
Suunnitelman mukaiset poistot		-72 097 252,33	-67 228 012,33
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-17 555 990,61	-89 653 242,94
			-3 136 071,83
			-70 364 084,16
Liiketoiminnan muut kulut	5.	-58 640 898,63	-54 569 697,99
LIIKEVOITTO		33 768 953,23	49 560 416,00
Rahoitustuotot ja -kulut	7.		
Korko- ja rahoitustuotot			
Korkotuotot		118 870,79	5 148,47
Muut korkotuotot		22 912,96	23 977,79
Korkokulut ja muut rahoituskulut			
Korkokulut		-5 528 754,07	-6 490 368,82
Muut korko- ja rahoituskulut		-7 087 767,96	-12 474 738,28
			-13 292 094,14
			-19 753 336,70
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		21 294 214,95	29 807 079,30
Tuloverot	8.	-4 524 766,95	-6 029 008,87
Vähemmistön osuus		-11 015,05	-20 565,77
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)		16 758 432,95	23 757 504,66



Konsernin tase vastaavaa

€	Liitetieto	31.12.2022	31.12.2021
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	9.		
Aineettomat oikeudet		49 107,73	0,00
Muut pitkävaikuttiset menot		1 195 189,94	1 244 297,67
			396 905,85
			396 905,85
Aineelliset hyödykkeet	10.		
Maa- ja vesialueet		94 389 430,25	97 742 459,51
Rakennukset ja rakennelmat		1 153 122 966,14	1 176 283 430,65
Koneet ja kalusto		3 588 920,93	2 992 747,46
Muut aineelliset hyödykkeet		7 571 190,26	6 663 336,25
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		37 456 210,59	1 296 128 718,17
			75 311 180,42
			1 358 993 154,29
Sijoitukset	11.		
Muut sijoitukset		2 026 664,52	2 026 664,52
			2 026 664,52
Pysyvät vastaavat yhteensä		1 299 399 680,36	1 361 416 724,66
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Pitkäikaiset saamiset	12.		
Laskennalliset verosaamiset		4 686 183,29	4 686 183,29
			0,00
			0,00
Lyhytaikaiset saamiset			
Saamiset kiinteistön tuotoista	13.	564 338,16	776 288,40
Siirtosaamiset		711 430,93	102 727,07
Muut saamiset		358,16	1 276 127,25
			21 219,53
			900 235,00
Rahoitusarvopaperit			9 828 837,95
Rahat ja pankkisaamiset			64 039 382,92
			38 249 204,75
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		79 830 531,41	49 066 262,70
VASTAAVAA YHTEENSÄ		1 379 230 211,77	1 410 482 987,36



Konsernin tase vastattavaa

€	Liitetieto	31.12.2022	31.12.2021
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma		252 000 000,00	252 000 000,00
Arvonkorotusrahasto		21 875 697,15	25 454 760,19
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		269 080 508,78	269 080 508,78
Edellisten tilikausien voitto/tappio		78 164 285,42	87 870 680,00
Tilikauden voitto/tappio		16 758 432,95	23 757 504,66
Oma pääoma yhteensä	14.	637 878 924,30	658 163 453,63
VÄHEMMISTÖOSUUS		8 042 511,93	8 031 496,88
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäikainen	15.		
Lainat rahoituslaitoksilta		695 944 893,00	705 270 922,64
Laskennallinen verovelka		5 468 924,29	6 363 690,05
Muut velat		3 815 743,09	705 229 560,38
			1 575 732,12
			713 210 344,81
Lyhytaikainen	15.		
Lainat rahoituslaitoksilta		9 369 838,51	9 369 003,05
Laskennallinen verovelka	16.	0,00	1 047 943,13
Saadut ennakkot		574 343,15	487 041,20
Ostovelat		6 113 791,53	4 552 921,73
Muut velat		3 362 198,49	3 258 372,23
Siirtovelat		8 659 043,48	28 079 215,16
			12 362 410,70
			31 077 692,04
Vieras pääoma yhteensä		733 308 775,54	744 288 036,85
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		1 379 230 211,77	1 410 482 987,36



Konsernin rahavirtalaskelma

€	Liitetieto	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Liiketoiminnan rahavirta			
Liikevoitto		33 768 953,23	49 560 416,00
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalennukset		89 653 242,94	70 364 084,16
Käytöpääoman muutos	1.	-3 771 797,40	-1 079 592,46
Saadut korot		141 783,75	29 126,26
Maksetut korot		-3 845 226,34	-4 873 939,66
Muut rahoituserät		-7 087 767,96	-13 292 094,14
Maksetut verot		-8 257 874,19	-6 795 667,12
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä		100 601 314,03	93 912 333,04
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-33 833 795,44	-63 229 609,63
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		1 723 768,00	4 481 000,00
Investoinnit sijoituksiin		0,00	0,00
Luovutustulot sijoituksista		0,00	0,00
Investointien rahavirta		-32 110 027,44	-58 748 609,63
Rahoituksen rahavirta			
Omien osakeiden lunastus		-15 300 000,00	0,00
Pitkäikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		0,00	-47 904,27
Lyhytaikaisten lainojen nostot/ takaisinmaksut		-9 325 194,18	-9 320 276,71
Maksetut osingot		-18 163 899,24	-20 084 400,00
Rahoituksen rahavirta		-42 789 093,42	-29 452 580,98
Rahavarojen muutos			
Rahavarat kauden alussa		25 702 193,17	5 711 142,43
Rahavarat kauden lopussa		48 166 027,70	42 454 885,27
Rahavirtalaskelman liitetiedot			
1. Nettokäytöpääoman muutoksen erittely			
Pitkäikaisten saamisten muutos		0,00	0,00
Lyhytaikaisten saamisten muutos		-76 520,25	789 066,99
Pitkäikaisten korottomien velkojen muutos		2 240 010,97	324 818,35
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos		-5 935 288,12	-2 193 477,80
Yhteensä		-3 771 797,40	-1 079 592,46



Konsernin liitetiedot

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

€

1.1.-31.12.2022

1.1.-31.12.2021

1. Liikevaihto

Vuokrat	181 271 360,60	174 213 724,41
Käyttökorvaukset	2 278 284,98	1 951 923,87
Yhteensä	183 549 645,58	176 165 648,28

Maantieteellisesti konsernin liikevaihto syntyy Suomessa.

2. Liiketoiminnan muut tuotot

Käyttöomaisuuden myyntivoitot	873 656,31	1 026 430,05
Saadut avustukset	219 386,87	0,00
Muut tuotot	856 690,11	538 630,30
Yhteensä	1 949 733,29	1 565 060,35

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät pääosin Oulun ja Rauman kampuksilla tehdystä kiinteistökaupoista saatuja myyntivoittoja.

3. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

Palkat ja palkkiot	2 868 540,77	2 742 973,89
Eläkekulut	486 740,94	428 576,49
Muut henkilösivukulut	81 002,36	64 960,10
Yhteensä	3 436 284,07	3 236 510,48
Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot tilikauden aikana	273 752,51	251 378,82
Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	41	37
Henkilöstö tilikauden lopussa	44	41

4. Poistot ja arvonalentumiset

Kuvattu tarkemmin liitteessä 9 ja 10.

SUOMEN YLIOPISTOKIINTEISTÖT OY

21



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
95CDFD49DCAA4495B018BB1D9604D3F9

€ 1.1.-31.12.2022 1.1.-31.12.2021

5. Liiketoiminnan muut kulut

Hallinto	4 826 201,86	5 092 265,01
Käyttö ja huolto	10 817 700,57	9 784 510,03
Ulkoalueiden hoito	2 208 341,48	2 160 155,01
Siivous	574 235,75	535 048,47
Lämmitys	11 904 680,03	12 436 645,29
Vesi ja jätevesi	1 073 784,78	830 850,32
Sähkö ja kaasu	2 230 584,94	1 541 128,75
Jättehuolto	713 194,66	599 088,40
Vahinkovakuutukset	215 917,88	209 458,13
Vuokrat	568 316,71	729 296,07
Kiinteistövero	12 997 872,77	12 928 858,85
Korjaukset	8 312 190,20	7 337 416,69
Muut hoitokulut	2 197 877,00	384 976,97
Yhteensä	58 640 898,63	54 569 697,99

6. Tilintarkastajien palkkiot

Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	40 270,00	33 904,08
Veroneuvonta	11 550,00	9 994,00
Muut asiantuntijapalkkiot	4 691,00	15 341,75
Yhteensä	56 511,00	59 239,83

7. Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot	118 870,79	5 148,47
Muut korko- ja rahoitustuotot	22 912,96	23 977,79
Yhteensä	141 783,75	29 126,26
Korkokulut	5 528 754,07	6 490 368,82
Muut korko- ja rahoituskulut	7 087 767,96	13 292 094,14
Yhteensä	12 616 522,03	19 782 462,96
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-12 474 738,28	-19 753 336,70

8. Tuloverot

Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	10 258 893,37	7 602 041,88
Laskennallisten verojen muutos	-5 734 126,42	-1 573 033,01
Yhteensä	4 524 766,95	6 029 008,87



TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

9. Aineettomat hyödykkeet

Vuosi 2022, €	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä 31.12.2022
Hankintameno 1.1.2022	0,00	2 886 179,70	2 886 179,70
Lisäykset tilikauden aikana	53 572,26	1 127 460,99	1 181 033,25
Vähennykset tilikauden aikana	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2022	53 572,26	4 013 640,69	4 067 212,95
Kertyneet poistot 1.1.2022	0,00	-2 489 273,85	-2 489 273,85
Tilikauden poistot	-4 464,53	-329 176,90	-333 641,43
Kertyneet poistot 31.12.2022	-4 464,53	-2 818 450,75	-2 822 915,28
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	49 107,73	1 195 189,94	1 244 297,67
Vuosi 2021, €	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä 31.12.2021
Hankintameno 1.1.2021	19 335,09	2 886 179,70	2 905 514,79
Lisäykset tilikauden aikana	0,00	0,00	0,00
Vähennykset tilikauden aikana	-19 335,09	0,00	-19 335,09
Hankintameno 31.12.2021	0,00	2 886 179,70	2 886 179,70
Kertyneet poistot 1.1.2021	0,00	-2 290 820,93	-2 290 820,93
Tilikauden poistot	0,00	-198 452,92	-198 452,92
Kertyneet poistot 31.12.2021	0,00	-2 489 273,85	-2 489 273,85
Kirjanpitoarvo 31.12.2021	0,00	396 905,85	396 905,85



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
95CDFD49DCAA4495B018BB1D9604D3F9

10. Aineelliset hyödykkeet

Vuosi 2022, €	Maa- ja vesi-alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä 31.12.2022
Hankintameno 1.1.2022	65 924 009,27	1 779 960 909,89	6 317 631,10	12 110 136,31	75 311 180,42	1 939 623 866,99
Siirrot erien välillä	38 677,42	65 200 178,20	1 099 169,00	2 107 852,29	-70 292 476,15	-1 846 599,24
Lisäykset tilikauden aikana	1 170 468,69	0,00	22 447,12	0,00	32 437 506,32	33 630 422,13
Vähennykset tilikauden aikana	-88 346,57	-766 090,12	-392,00	0,00	0,00	-854 828,69
Hankintameno 31.12.2022	67 044 808,81	1 844 394 997,97	7 438 855,22	14 217 988,60	37 456 210,59	1 970 552 861,19
Kertyneet poistot 1.1.2022	0,00	-603 677 479,24	-3 324 883,64	-5 446 800,06	0,00	-612 449 162,94
Tilikauden poistot	0,00	-70 038 561,98	-525 050,65	-1 199 998,28	0,00	-71 763 610,91
Arvonalennukset	0,00	-17 555 990,61	0,00	0,00	0,00	-17 555 990,61
Kertyneet poistot 31.12.2022	0,00	-691 272 031,83	-3 849 934,29	-6 646 798,34	0,00	-701 768 764,46
Arvonkorotukset 1.1.2022	31 818 450,24	0,00	0,00	0,00	0,00	31 818 450,24
Vähennykset tilikauden aikana	-4 473 828,80	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 473 828,80
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	94 389 430,25	1 153 122 966,14	3 588 920,93	7 571 190,26	37 456 210,59	1 296 128 718,17
Vuosi 2021, €	Maa- ja vesi-alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä 31.12.2021
Hankintameno 1.1.2021	65 273 828,82	1 683 670 865,07	6 109 315,49	10 737 578,36	115 064 334,55	1 880 855 922,29
Siirrot erien välillä	406 723,22	99 280 720,82	157 604,60	1 372 557,95	-100 972 280,03	245 326,56
Lisäykset tilikauden aikana	679 919,01	27 459,02	50 804,16	0,00	61 219 125,90	61 977 308,09
Vähennykset tilikauden aikana	-436 461,78	-3 018 135,02	-93,15	0,00	0,00	-3 454 689,95
Hankintameno 31.12.2021	65 924 009,27	1 779 960 909,89	6 317 631,10	12 110 136,31	75 311 180,42	1 939 623 866,99
Kertyneet poistot 1.1.2021	0,00	-535 129 384,46	-2 799 403,80	-4 354 743,44	0,00	-542 283 531,70
Tilikauden poistot	0,00	-65 412 022,95	-525 479,84	-1 092 056,62	0,00	-67 029 559,41
Arvonalennukset	0,00	-3 136 071,83	0,00	0,00	0,00	-3 136 071,83
Kertyneet poistot 31.12.2021	0,00	-603 677 479,24	-3 324 883,64	-5 446 800,06	0,00	-612 449 162,94
Arvonkorotukset	31 818 450,24	0,00	0,00	0,00	0,00	31 818 450,24
Kirjanpitoarvo 31.12.2021	97 742 459,51	1 176 283 430,65	2 992 747,46	6 663 336,25	75 311 180,42	1 358 993 154,29

Pysyvien vastaanvien aineellisten hyödykkeiden tase-erään Maa- ja vesialueet sisältyy yhtiön omistamiin maa-alueisiin kohdistuvia arvonkorotuksia, yhteensä 27 344 621,44 euroa. Arvonkorotusten määrä perustuu riippumattoman ulkopuolisen asiantuntijan lausuntoon maa-alueiden todennäköisestä luovutushinnasta. Arvonmääritysmenetelmänä on käytetty käyttämättömän rakennusoikeuden lisäarvoa. Arvonkorostusten laskennallisen veron osuus on 5 468 924,29 euroa.



11. Sijoitukset

Vuosi 2022, €	Osuudet osakkuusyhtiöissä	Muut sijoitukset	Yhteensä 31.12.2022
Hankintameno 1.1.2022	0,00	2 026 664,52	2 026 664,52
Osuus tilikauden tuloksesta	0,00	0,00	0,00
Vähennykset tilikauden aikana	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2022	0,00	2 026 664,52	2 026 664,52
Arvonalennukset	0,00	0,00	0,00
Kertyneet arvonalennukset 31.12.2022	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	0,00	2 026 664,52	2 026 664,52
Vuosi 2021, €	Osuudet osakkuusyhtiöissä	Muut sijoitukset	Yhteensä 31.12.2022
Hankintameno 1.1.2021	0,00	2 026 664,52	2 026 664,52
Osuus tilikauden tuloksesta	0,00	0,00	0,00
Vähennykset tilikauden aikana	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2021	0,00	2 026 664,52	2 026 664,52
Arvonalennukset	0,00	0,00	0,00
Kertyneet arvonalennukset 31.12.2021	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.2021	0,00	2 026 664,52	2 026 664,52

Osakkeet ja osuudet konserniin kuuluvissa yrityksissä 31.12.2022	Osuus %
Kiinteistö Oy Bioteknia	71,49 %
Kiinteistö Oy Kuopion Studentia	56,23 %
Kiinteistö Oy Arctic Centre	50 %

Kaikki konsernyhtiöt on yhdistelty konsernitilinpäätökseen.

Muut sijoitukset 31.12.2022	Osuus %
Kiinteistö Oy Kuopion Teknia	18,42 %



	€	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
12. Pitkäikaiset saamiset			
Laskennalliset verosaamiset	4 686 183,29	0,00	
Yhteensä	4 686 183,29	0,00	

13. Lyhytaikaiset saamiset			
Saamiset kiinteistön tuotoista	564 338,16	776 288,40	
Siirtosaamiset	711 430,93	102 727,07	
Muut saamiset	358,16	21 219,53	
Yhteensä	1 276 127,25	900 235,00	
Siirtosaamisten olennaiset erät			
Jaksotetut vuokrat	314 686,00	0,00	
Muut siirtosaamiset	396 744,93	102 727,07	
Yhteensä	711 430,93	102 727,07	

	€	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT			
14. Oman pääoman erittely			
Osakepääoma 31.12.	252 000 000,00	252 000 000,00	
Arvonkorotusrahasto 1.1.	25 454 760,19	25 454 760,19	
Pysyvien vastaanvien arvonkorotus	0,00	0,00	
Arvonkorotusten purku	-3 579 063,04	0,00	
Arvonkorotusrahasto 31.12.	21 875 697,15	25 454 760,19	
Sidottu oma pääoma yhteensä	273 875 697,15	277 454 760,19	
Sijoitettu vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	269 080 508,78	269 080 508,78	
Kertyneet voittovarat 1.1.	111 628 184,66	107 955 080,00	
Emoyhtiön maksama osinko	-18 163 899,24	-20 084 400,00	
Omien osakkeiden lunastus	-15 300 000,00	0,00	
Tilikauden tulos	16 758 432,95	23 757 504,66	
Kertyneet voittovarat 31.12.	94 922 718,37	111 628 184,66	
Vapaa oma pääoma yhteensä	364 003 227,15	380 708 693,44	
Oma pääoma yhteensä	637 878 924,30	658 163 453,63	
Vähemmistöosuus 1.1.	8 031 496,88	8 010 931,11	
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta	11 015,05	20 565,77	
Vähemmistöosuus 31.12.	8 042 511,93	8 031 496,88	
Oma pääoma ja vähemmistöosuus yhteensä	645 921 436,23	666 194 950,51	



€	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
---	-----------------	-----------------

15. Vieras pääoma

Pitkäikainen vieraan pääoma		
Pitkäikainen korollinen vieraan pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	695 944 893,00	705 270 922,64
Yhteensä	695 944 893,00	705 270 922,64
 Pitkäikainen koroton vieraan pääoma		
Laskennalliset verovelat	5 468 924,29	6 363 690,05
Muut velat	3 815 743,09	1 575 732,12
Yhteensä	9 284 667,38	7 939 422,17
 Pitkäikainen vieraan yhteensä	705 229 560,38	713 210 344,81
 Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	433 506 666,68	507 828 571,44
Yhteensä	433 506 666,68	507 828 571,44
Vuoden 2021 lopussa yhtiö teki yhteensä 485 miljoonan euron suuruisen lainojen uudelleenrahoitusjärjestelyn. Uudelleenrahoitus on kokonaisuudessaan vihreää rahoitusta ja lainoihin liittyy tavanomaisia kovenanttiehtoja.		
 Lyhytaikainen vieraan pääoma		
Lyhytaikainen korollinen vieraan pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	9 369 838,51	9 369 003,05
Yhteensä	9 369 838,51	9 369 003,05
 Lyhytaikainen koroton vieraan pääoma		
Laskennalliset verovelat	0,00	1 047 943,13
Saadut ennakkot	574 343,15	487 041,20
Ostovelat	6 113 791,53	4 552 921,73
Muut lyhytaikaiset velat	3 362 198,49	3 258 372,23
Siirtovelat	8 659 043,48	12 362 410,70
Yhteensä	18 709 376,65	21 708 688,99
 Lyhytaikainen vieraan yhteensä	28 079 215,16	31 077 692,04
 Siirtovelkojen olennaiset erät		
Korot ja rahoituserät	1 982 899,73	2 591 429,16
Tuloverot	2 001 019,18	806 374,76
Kiinteistöverot	0,00	6 377 883,07
Muut	4 675 124,57	2 586 723,71
Yhteensä	8 659 043,48	12 362 410,70
Siirtovelkoihin sisältyy vuonna 2017 solmitun kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen 2 100 000,00 euron suuruinen kauppahinnan hyvitys.		
 Rahoituslimiitit		
Shekkililimiitit	2 550 000,00	2 550 000,00
Shekkililimiittien nostamaton osuuus	2 506 192,13	2 550 000,00



€

31.12.2022

Korollisten velkojen maturiteettijakauma

Lainojen erääntymisvuosi	
2023	9 369 838,51
2024	109 411 712,63
2025	39 367 904,76
2026	39 336 704,17
2027	74 321 904,76
2028	34 321 904,76
2029	136 041 904,76
2030	4 761 904,76
2031	25 380 952,38
2032	105 000 000,00
2033	128 000 000,00
Yhteensä	705 314 731,51

Korollisten velkojen valuuttajakauma		31.12.2022
EUR		705 314 731,51
Yhteensä		705 314 731,51

€

1.1.-31.12.2022

1.1.-31.12.2021

16. Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Laskennallinen verosaaminen konsernin taseessa		
Hyllypoistoista	4 686 183,29	0,00
Yhteensä	4 686 183,29	0,00
Laskennallinen verovelka konsernin taseessa		
Kertyneestä poistoerosta	0,00	1 047 943,13
Maa-alueiden arvonkorotuksista	5 468 924,29	6 363 690,05
Yhteensä	5 468 924,29	7 411 633,18

17. Johdannaissopimukset

Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	350 238 095,24	352 619 047,62
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	38 453 764,13	-23 985 502,61



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
95CDFD49DCAA4495B018BB1D9604D3F9

Tuote	Laina-aika	Lainan nimellisarvo €	Suojausaika	Sopimukseen nimellisarvo €	Sopimukseen markkina-arvo 31.12.2022 €
Koronvaihtosopimus	23.11.2021-25.11.2031	150 000 000,00	8.12.2021-25.11.2031	150 000 000,00	36 413 460,00 -12 089 244,00
Koronvaihtosopimus	8.12.2021-15.11.2029	60 000 000,00	15.2.2019-15.2.2026	60 000 000,00	3 952 108,00
Koronvaihtosopimus	20.8.2014-20.8.2026	30 000 000,00	20.8.2019-20.8.2026	30 000 000,00	3 282 888,00 -643 952,00
Koronvaihtosopimus	14.1.2015-14.1.2027	40 000 000,00	21.10.2015-14.1.2027	40 000 000,00	4 850 346,27 -3 129 551,92
Koronvaihtosopimus	3.11.2015-3.11.2027	25 000 000,00	3.11.2015-3.2.2027	25 000 000,00	3 064 852,91 -1 952 603,13
Koronvaihtosopimus	22.4.2016-22.4.2028	25 000 000,00	22.7.2019-24.4.2028	25 000 000,00	3 845 453,00 -948 603,00
Koronvaihtosopimus	22.5.2017-13.5.2031	20 238 095,24	13.11.2019-13.5.2031	20 238 095,24	2 598 410,00 -789 800,00
YHTEENSÄ		350 238 095,24		350 238 095,24	38 453 764,13

Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä koronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa. Sopimusten käypinä arvoina on käytetty pankin määrittelemiä arvoja. Johdannaisopimusten korkovirrat toteutuvat samanaikaisesti lainojen korkovirtojen kanssa. Yksittäisen lainan suojaus on voitu jakaa ajallisesti useampaan osaan, huomioiden kuitenkin, etteivät suojaukset ylitä niihin sidotun lainan voimassaoloaikaa.



€

1.1.-31.12.2022

1.1.-31.12.2021

18. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi on kiinteistöiinityksiä		
Lainat rahoituslaitoksilta	705 314 731,51	714 639 925,69
Annetut kiinnitykset	1 093 768 000,00	1 081 768 000,00
Saadut pankkitakaukset	150 000 000,00	150 000 000,00

Lainat, joihin liittyy saatuja pankkitakausia, on esitetty eräässä Lainat rahoituslaitoksilta. Pankkitakausiaan on annettu kiinteistöiinityksiä, jotka on esitetty eräässä Annetut kiinnitykset.

Omassa hallussa olevat panttikirjat	255 250 697,82	331 420 697,82
Leasingvuokrasopimusten vastuut		
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	183 566,48	192 952,97
Myöhempin maksettavat	334 311,57	202 809,51
Yhteensä	517 878,05	395 762,48

Yrityksen keskeisimmät velkaehdot, kovenantit

Yhtiön rahoituslaitoslainojen keskeisimmät kovenantit on sidottu konsernin vastuiden kokonaismääärään, merkittäviin muutoksiin yhtiön omistusrakenteessa sekä omavaraisuusasteeseen.

Muut vastuut

Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu		
Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonlisäverovähennykset, AVL 120 §:n mukaiset vastuut		
10 vuoden tarkistuskausi	94 087 940,40	98 655 584,66

Suojeluvastuu

Yhtiön apportti- ja kauppajärjestelyssä hankkimaan yliopistotoimintaa palvelevaan kiinteistövarallisuuteen sisältyy rakennuksia ja alueita, jotka on suojeiltu luonnonsuojelulain (1096/1996) tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla taikka joiden suojelusta on muutoin sovittu. Yhtiö on sitoutunut noudattamaan mitä kunkin kiinteistön tai suojelualueen osalta on suojelusta säädetty, päätetty tai sovittu.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
95CDFD49DCAA4495B018BB1D9604D3F9

Konsernin ja emoyhtiön tilinpäätösten laadintaperiaatteet

Yrityksen perustiedot

Suomen Yliopistokiinteistöt keskittyy hallinnoimaan, kehittämään ja vuokramaan omistaan kiinteistöjä ja toimitiloja pääasiallisesti tutkimus- ja opetustoimintaan sekä näitä tukevaan yritystoimintaan yliopistojen pitkäjäisen toiminnan turvaamiseksi.

Konsernin emoyhtiö on Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, joka on suomalainen osakeyhtiö ja jonka kotipaikka on Tampere. Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n osoite on Korkeakoulunkatu 1, 33720 Tampere.

Tilinpäätöksen laatimisperusta

Suomen Yliopistokiinteistöt konsernin ja emoyhtiön tilinpäätökset on laadittu Suomen kirjanpitolain ja -asetuksen (FAS) sekä osakeyhtiölain mukaisesti.

Kyseessä on emoyhtiön ja sen konsernin neljästä toista tilikausi. Yhtiön varsinainen toiminta on alkanut vuonna 2010.

Konsernisuhteet

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy kuului Senaatti-kiinteistöjen konserniin 31.12.2009 asti. Vuodesta 2010 alkaen Suomen Yliopistokiinteistöt Oy on ollut Senaatti-kiinteistöjen osakkuusyhtiö valtion luovutettua 2/3 yhtiön osakkeista kymmenelle pääkaupunkiseudun ulkopuoliselle yliopistolle.

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy muodostaa itse konsernin emoyhtiön. Suomen Yliopistokiinteistöt konserniin kuuluu kolme tytäryhtiötä. Tytäryhtiöt on yhdistelty ensimmäisen kerran Suomen Yliopistokiinteistöjen konsernitilinpäätökseen 31.12.2009 hetkeltä.

Konsernitilinpäätöksen laskentaperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman

pääoman ero on kokonaisuudessaan kohdistettu rakennuksiin. Rakennuksiin kohdistetut erät poistetaan ao. käyttöomaisuuserän poistosuunnitelman mukaan.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjakko on eliminoitu. Vähemmistöosuudet on erotettu konsernin omasta pääomasta ja tuloksesta sekä esitetty omana eränään.

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

Liikevaihto ja liiketoiminnan muut tuotot

Liikevaihto muodostuu pääosin tilojen vuokratuotoista, käyttökorvaauksista ja muista palvelutuotoista. Tuotot kirjataan, kun suorite on luovutettu.

Käyttöomaisuuden myyntivoitot esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa.

Käyttöomaisuuden arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet arvosteitaan alkuperäiseen hankintamenoona ja ne poistetaan niiden taloudellisena vaikutusaikana ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaisesti.

Poistot on esitetty tuloslaskelmassa suunnitelman mukaisissa poistoissa. Poistot, jotka perustuvat arvioituihin taloudellisiin vaikutusaikoihin, ovat seuraavat

Liikearvo	10 vuotta
Aineettomat oikeudet	3 vuotta
Muut pitkävaikuttiset menot	5 vuotta
Rakennukset	25-30 vuotta
Rakennelmat	15 vuotta
Koneet ja kalusto	7-10 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	10 vuotta



Konserniaktiiva on kohdistettu rakennuksiin ja poistetaan rakennusten poistosuunnitelman mukaan.

Arvonkorotuksia voidaan tehdä maa-alueisiin, joiden todennäköinen luovutushinta tilinpäätöspäivänä on pysyvästi alkuperäistä hankintamenoa olennaisesti suurempi. Tehtyjä arvonkorotuksia puretaan, mikäli maa-alueiden arvo laskee. Arvonkorotusten kohteena olevien maa-alueiden arvot perustuvat riippumattoman ulkopuolisen asiantuntijan lausuntoon. Arvonkorotuksia tehtäessä noudatetaan varovaisuuden periaatetta.

Sijoitukset

Emoyhtiön sijoitukset käsittevät tytäryhtiöosakkeet ja omistusyhteysyrityksen osakkeet. Sijoitukset on arvostettu taseessa hankintamenoon.

Tutkimus- ja kehitysmenot

Tutkimusmenot kirjataan vuosikuluksi. Kehitysmenojen kaltaiset rakennusprojektien menot aktivoidaan silloin, kun projektin tekninen toteutus varmistuu ja hankkeen todetaan tuottavan tuloa useamman vuoden ajan. Muilta osin kehitysmenot kirjataan vuosikuluksi.

Rahoitusvarat ja -velat ja johdannaissopimukset

Rahoitusvarat ja korottomat velat on kirjattu hankinta-arvoonsa. Korkokulut jaksontetaan laina-ajalle.

Pitkääikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä korkojohdannaissopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätökseni liitetiedoissa.

Tilikaudella 2021 tehdyt rahoituksen uudelleenjärjestelyn yhteydessä koronvaihtosopimusten uusintaan liittyi purkukustannuksia. Uusiin sopimuksiin liittyyvät erät on huomioitu uusien koronvaihtosopimusten ehdissa. Päättetyihin koronvaihtosopimuksiin liittyyvät kustannukset jaksontetaan näiden alkuperäiselle juoksujalle ja uusiin koronvaihtosopimuksiin liittyyvät kustannukset kirjataan osana koronvaihtosopimuksen korkokulua. Korkovirtojen nettomäärä kirjataan tuloslaskelman rahoituseriin.

Tuloverot

Tilikaudelle kuuluvat välittömät tuloverot on jaksontettu ja kirjattu tuloslaskelmaan. Lisäksi tehdystä arvonkorotuksesta on kirjattu tilikaudella 2022 suoraan omaan pääomaan laskennallista verovelkaa 5 468 924,29 euroa. Konsernitilinpäätökseen on merkity laskennallinen verosaaminen emoyhtiön verotuksessa hyllytetyistä poistoista. Laskennalliset verovelat ja -saamiset on merkity taseeseen.

Muut periaatteet

Henkilöstön eläketurva on järjestetty vakuutuksin eläkevakuutusyhtiössä ja vakuutusmaksut on kirjattu kuluksi palkkojen suhteessa.



Tunnuslukujen laskentakaavat

$$\text{Omavaraisuusaste, \%} = 100 \times \frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistösus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$$

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto, \% (ROI)} = 100 \times \frac{\text{Tilikauden tulos} + \text{rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (tilikauden alun ja tilikauden lopun keskiarvo)}}$$

$$\text{Oman pääoman tuotto, \% (ROE)} = 100 \times \frac{\text{Tilikauden tulos}}{\text{Oma pääoma (tilikauden alun ja tilikauden lopun keskiarvo)} + \text{vähemmistösus}}$$

$$\text{Vuokrausaste, \%} = 100 \times \frac{\text{Vuokrattu pinta-ala}}{\text{Vuokrattava pinta-ala}}$$

$$\text{Koronmaksukyky} = 100 \times \frac{\text{Käyttökate (liikevoitto} + \text{suunnitelman mukaiset poistot} + \text{arvonalennukset)}}{\text{Suoriteperusteiset korkokulut}}$$

Emoyhtiön tunnuslukuja lasketaessa kertynyt poistoero ja poistoeron muutos on jaettu omaan pääomaan / tilikauden tulokseen ja laskennalliseen verovelkaan.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
95CDFD49DCAA4495B018BB1D9604D3F9

Emoyhtiön tuloslaskelma

€	Liitetieto	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
LIIKEVAIHTO	1.	182 676 366,80	175 325 715,90
Liiketoiminnan muut tuotot	2.	1 953 078,97	1 568 406,03
Henkilöstökulut	9.		
Palkat ja palkkiot		-2 868 540,77	-2 740 423,89
Henkilösvuokrat			
Eläkekulut		-486 740,94	-428 576,49
Muut henkilösvuokrat		-81 002,36	-3 436 284,07
			-64 960,10
			-3 233 960,48
Poistot ja arvonalentumiset	9., 10.		
Suunnitelman mukaiset poistot		-71 292 797,11	-66 476 030,28
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-17 555 990,61	-88 848 787,72
			-3 136 071,83
			-69 612 102,11
Liiketoiminnan muut kulut	5.	-57 750 883,28	-53 773 539,45
LIIKEVOITTO		34 593 490,70	50 274 519,89
Rahoitustuotot ja -kulut	7.		
Korko- ja rahoitustuotot			
Korkotuotot		118 848,79	5 148,47
Korkotuotot konserniyrityksiltä		0,00	0,00
Muut korkotuotot		0,00	0,00
Korkokulut ja muut rahoituskulut			
Korkokulut		-5 525 464,75	-6 486 373,68
Muut korko- ja rahoituskulut		-13 414 210,72	-18 820 826,68
			-13 291 646,62
			-19 772 871,83
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA		15 772 664,02	30 501 648,06
Tilinpäätössiirot			
Poistoeron muutos		5 239 715,62	7 865 165,06
Tuloverot	8.	-10 258 893,37	-7 602 041,88
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)		10 753 486,27	30 764 771,24



Emoyhtiön tase vastaavaa

€	Liitetieto	31.12.2022		31.12.2021
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet	9.			
Aineettomat oikeudet		49 107,73		0,00
Muut pitkävaikuttiset menot		1 195 189,94	1 244 297,67	396 905,85
Aineelliset hyödykkeet	10.			
Maa- ja vesialueet		94 205 652,13		97 558 681,39
Rakennukset ja rakennelmat		1 140 734 111,34		1 163 090 120,63
Koneet ja kalusto		2 882 050,64		2 285 877,17
Muut aineelliset hyödykkeet		7 551 690,71		6 643 836,70
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		37 390 736,25	1 282 764 241,07	75 311 180,42
Sijoitukset	11.			
Osuudet saman konsernin yrityksissä		8 352 493,28		14 679 757,34
Muut sijoitukset		2 018 255,12	10 370 748,40	2 018 255,12
Pysyvät vastaavat yhteensä			1 294 379 287,14	1 361 984 614,62
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Pitkäaikaiset saamiset	12.			
Siirtosaamiset		0,00	0,00	0,00
Lyhytaikaiset saamiset	13.			
Saamiset kiinteistön tuotoista		490 672,18		775 086,42
Siirtosaamiset		690 644,43	1 181 316,61	63 975,34
Rahoitusarvopaperit			9 828 837,95	9 916 822,95
Rahat ja pankkisaamiset			63 967 274,18	38 140 432,00
Vaihtuvat vastaavat yhteensä			74 977 428,74	48 896 316,71
VASTAAVAA YHTEENSÄ			1 369 356 715,88	1 410 880 931,33



Emoyhtiön tase vastattavaa

€	Liitetieto	31.12.2022	31.12.2021
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma		252 000 000,00	252 000 000,00
Arvonkorotusrahasto		21 875 697,15	25 454 760,19
Sijoitettu vapaan oman pääoman rahasto		269 080 508,78	269 080 508,78
Edellisten tilikausien voitto/tappio		82 805 832,42	85 504 960,42
Tilikauden voitto/tappio		10 753 486,27	30 764 771,24
Oma pääoma yhteensä	14.	636 515 524,62	662 805 000,63
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ			
Poistoero		0,00	5 239 715,62
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäikainen	15.		
Lainat rahoituslaitoksilta		695 794 285,72	705 116 190,48
Laskennallinen verovelka	16.	5 468 924,29	6 363 690,05
Muut velat		3 815 743,09	705 078 953,10
			1 575 732,12
			713 055 612,65
Lyhytaikainen	15.		
Lainat rahoituslaitoksilta		9 321 904,76	9 321 904,76
Saadut ennakkot		574 343,15	486 973,20
Ostovelat		5 869 320,60	4 375 630,98
Muut velat		3 345 076,17	3 246 505,87
Siirtovelat		8 651 593,48	27 762 238,16
			12 349 587,62
			29 780 602,43
Vieras pääoma yhteensä		732 841 191,26	742 836 215,08
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		1 369 356 715,88	1 410 880 931,33



Emoyhtiön rahavirtualaskelma

€	Liitetieto	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Liiketoiminnan rahavirta			
Liikevoitto		34 593 490,70	50 274 519,89
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset		88 848 787,72	69 612 102,11
Käytöpääoman muutos	1.	-3 805 155,00	-1 055 167,26
Saadut korot	2.	118 848,79	5 148,47
Maksetut korot	3.	-3 841 937,02	-4 869 944,52
Muut rahoituserät, netto ilman arvonalentumisia		-7 086 946,72	-13 291 646,62
Maksetut verot		-8 257 874,19	-6 795 667,12
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä		100 569 214,28	93 879 344,95
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	4.	-33 768 321,10	-63 229 609,63
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		1 723 768,00	4 481 000,00
Investoinnit sijoituksiin		0,00	0,00
Luovutustulot sijoituksista		0,00	0,00
Investointien rahavirta		-32 044 553,10	-58 748 609,63
Rahoituksen rahavirta			
Omien osakeiden lunastus		-15 300 000,00	0,00
Pitkäikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		0,00	0,00
Lyhytaikaisten lainojen nostot/ takaisinmaksut		-9 321 904,76	-9 321 904,76
Maksetut osingot		-18 163 899,24	-20 084 400,00
Rahoituksen rahavirta		-42 785 804,00	-29 406 304,76
Rahavarojen muutos			
Rahavarat kauden alussa		25 738 857,18	5 724 430,56
Rahavarat kauden lopussa		48 057 254,95	42 332 824,39
		73 796 112,13	48 057 254,95
Rahavirtualaskelman liitetiedot			
1. Nettokäytöpääoman muutoksen erittely			
Pitkäikaisten saamisten muutos		0,00	0,00
Lyhytaikaisten saamisten muutos		-42 882,85	708 936,07
Pitkäikaisten korottomien velkojen muutos		2 240 010,97	324 818,35
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos		-6 002 283,12	-2 088 921,68
Yhteensä		-3 805 155,00	-1 055 167,26
2. Saadut korot			
Korkotuotot		118 848,79	5 148,47
Korkotuttoihin kuuluva osuuus siirtosaamisista		0,00	0,00
Korkotuotot konserniyrityksiltä		0,00	0,00
Muut korkotuotot		0,00	0,00
Yhteensä		118 848,79	5 148,47



	€	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
3. Maksetut korot			
Korkokulut		-5 525 464,75	-6 486 373,68
Korkokuluihin kuuluva osuuus siirtovelosta		1 683 527,73	1 616 429,16
Yhteensä		-3 841 937,02	-4 869 944,52
4. Investoinnit aineellisiin ja aineettomiihin hyödykkeisiin			
Pysyvien vastaavien sijoitukset netto 1.1.		16 698 012,46	16 698 012,46
Pysyvien vastaavien sijoitukset netto 31.12.		-10 370 748,40	-16 698 012,46
Tuloslaskelman arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		-6 327 264,00	0,00
Pysyvien vastaavien aineelliset ja aineettomat hyödykkeet 1.1.		1 345 286 602,16	1 356 150 094,64
Pysyvien vastaavien aineelliset ja aineettomat hyödykkeet 31.12.		-1 288 482 367,54	-1 345 286 602,16
Suunnitelman mukaiset poistot		-88 848 787,72	-69 612 102,11
Yhteensä		-32 044 553,04	-58 748 609,63

Emoyhtiön liitetiedot

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT	€	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
1. Liikevaihto			
Vuokrat		180 646 755,20	173 604 121,21
Käyttökorvaukset		2 029 611,60	1 721 594,69
Yhteensä		182 676 366,80	175 325 715,90
Maantieteellisesti emoyhtiön liikevaihto syntyy Suomessa.			
2. Liiketoiminnan muut tuotot			
Käyttöomaisuuden myyntivoitot		873 656,31	1 026 430,05
Saadut avustukset		219 386,87	0,00
Muut tuotot		860 035,79	541 975,98
Yhteensä		1 953 078,97	1 568 406,03
Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät pääosin Oulun ja Rauman kampuksilla tehdystä kiinteistökaupoista saatuja myyntivoittoja.			
3. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä			
Palkat ja palkkiot		2 868 540,77	2 740 423,89
Eläkekulut		486 740,94	428 576,49
Muut henkilösivukulut		81 002,36	64 960,10
Yhteensä		3 436 284,07	3 233 960,48
Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot tilikauden aikana		271 202,51	248 828,82
Henkilöstö keskimäärin tilikaudella		41	37
Henkilöstö tilikauden lopussa		44	41
4. Poistot ja arvonalentumiset			

Kuvattu tarkemmin liittelssä 9 ja 10.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
95CDFD49DCAA4495B018BB1D9604D3F9

€ 1.1.-31.12.2022 1.1.-31.12.2021

5. Liiketoiminnan muut kulut

Hallinto	4 749 413,30	5 022 333,21
Käyttö ja huolto	10 623 249,74	9 599 908,34
Ulkoalueiden hoito	2 199 980,47	2 133 669,06
Siivous	539 648,79	501 966,74
Lämmitys	11 584 201,27	12 060 934,76
Vesi ja jätevesi	1 034 538,94	792 016,55
Sähkö ja kaasu	1 693 115,85	1 102 374,18
Jätehuolto	700 539,49	586 592,65
Vahinkovakuutukset	189 958,92	185 758,31
Vuokrat	1 519 794,51	1 627 887,05
Kiinteistövero	12 719 767,93	12 657 808,17
Korjaukset	7 998 648,27	7 020 135,73
Muut hoitokulut	2 198 025,80	482 154,70
Yhteensä	57 750 883,28	53 773 539,45

6. Tilintarkastuspalkkiot ja -palvelut

Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	37 270,00	30 904,08
Veroneuvonta	11 550,00	9 994,00
Muut asiantuntijapalkkiot	4 691,00	15 341,75
Yhteensä	53 511,00	56 239,83

7. Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot	110 977,78	11,27
Muut korko- ja rahoitustuotot	7 871,01	5 137,20
Yhteensä	118 848,79	5 148,47
Korkokulut	5 525 464,75	6 403 196,63
Muut korko- ja rahoituskulut	7 086 946,66	13 374 823,67
Arvonalentumiset pys. vast. sijoituksista	6 327 264,06	0,00
Yhteensä	18 939 675,47	19 778 020,30
Rahoitustuotot ja -kulut yhteenä	-18 820 826,68	-19 772 871,83
Vesi ja jätevesi	1 034 538,94	792 016,55

8. Tuloverot

Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	10 258 893,37	7 602 041,88
-------------------------------------	---------------	--------------



TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

9. Aineettomat hyödykkeet

Vuosi 2022, €	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä 31.12.2022
Hankintameno 1.1.2022	1 222 811,32	2 787 074,63	4 009 885,95
Lisäykset tilikauden aikana	53 572,26	1 127 460,99	1 181 033,25
Vähennykset tilikauden aikana	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2022	1 276 383,58	3 914 535,62	5 190 919,20
Kertyneet poistot 1.1.2022	-1 222 811,32	-2 390 168,78	-3 612 980,10
Tilikauden poistot	-4 464,53	-329 176,90	-333 641,43
Kertyneet poistot 31.12.2022	-1 227 275,85	-2 719 345,68	-3 946 621,53
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	49 107,73	1 195 189,94	1 244 297,67
Vuosi 2021, €	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä 31.12.2021
Hankintameno 1.1.2021	1 242 146,39	2 787 074,63	4 029 221,02
Lisäykset tilikauden aikana	0,00	0,00	0,00
Vähennykset tilikauden aikana	-19 335,07	0,00	-19 335,07
Hankintameno 31.12.2021	1 222 811,32	2 787 074,63	4 009 885,95
Kertyneet poistot 1.1.2021	-1 142 008,98	-2 191 715,86	-3 333 724,84
Tilikauden poistot	-80 802,34	-198 452,92	-279 255,26
Kertyneet poistot 31.12.2021	-1 222 811,32	-2 390 168,78	-3 612 980,10
Kirjanpitoarvo 31.12.2021	0,00	396 905,85	396 905,85



10. Aineelliset hyödykkeet

Vuosi 2022, €	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä 31.12.2022
Hankintameno 1.1.2022	65 740 231,15	1 754 031 431,68	5 602 877,68	12 090 636,76	75 311 180,42	1 912 776 357,69
Siirrot erien välillä	38 677,42	65 200 178,20	1 099 169,00	2 107 852,29	-70 292 476,15	-1 846 599,24
Lisäykset tilikauden aikana	1 170 468,69	0,00	22 447,12	0,00	32 372 031,98	33 564 947,79
Vähennykset tilikauden aikana	-88 346,57	-766 090,12	-392,00	0,00	0,00	-854 828,69
Hankintameno 31.12.2022	66 861 030,69	1 818 465 519,76	6 724 101,80	14 198 489,05	37 390 736,25	1 943 639 877,55
Kertyneet poistot 1.1.2022	0,00	-590 941 311,05	-3 317 000,51	-5 446 800,06	0,00	-599 705 111,62
Tilikauden poistot	0,00	-69 234 106,76	-525 050,65	-1 199 998,28	0,00	-70 959 155,69
Arvonalennukset	0,00	-17 555 990,61	0,00	0,00	0,00	-17 555 990,61
Kertyneet poistot 31.12.2022	0,00	-677 731 408,42	-3 842 051,16	-6 646 798,34	0,00	-688 220 257,92
Arvonkorotukset 1.1.2022	31 818 450,24	0,00	0,00	0,00	0,00	31 818 450,24
Vähennykset tilikauden aikana	-4 473 828,80	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 473 828,80
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	94 205 652,13	1 140 734 111,34	2 882 050,64	7 551 690,71	37 390 736,25	1 282 764 241,07
Vuosi 2021, €	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä 31.12.2021
Hankintameno 1.1.2021	65 090 050,70	1 657 741 386,86	5 394 562,07	10 718 078,81	115 064 334,55	1 854 008 412,99
Siirrot erien välillä	406 723,22	99 280 720,82	157 604,60	1 372 557,95	-100 972 280,03	245 326,56
Lisäykset tilikauden aikana	679 919,01	27 459,02	50 804,16	0,00	61 219 125,90	61 977 308,09
Vähennykset tilikauden aikana	-436 461,78	-3 018 135,02	-93,15	0,00	0,00	-3 454 689,95
Hankintameno 31.12.2021	65 740 231,15	1 754 031 431,68	5 602 877,68	12 090 636,76	75 311 180,42	1 912 776 357,69
Kertyneet poistot 1.1.2021	0,00	-523 226 000,66	-2 791 520,67	-4 354 743,44	0,00	-530 372 264,77
Tilikauden poistot	0,00	-64 579 238,56	-525 479,84	-1 092 056,62	0,00	-66 196 775,02
Arvonalennukset	0,00	-3 136 071,83	0,00	0,00	0,00	-3 136 071,83
Kertyneet poistot 31.12.2021	0,00	-590 941 311,05	-3 317 000,51	-5 446 800,06	0,00	-599 705 111,62
Arvonkorotukset	31 818 450,24	0,00	0,00	0,00	0,00	31 818 450,24
Kirjanpitoarvo 31.12.2021	97 558 681,39	1 163 090 120,63	2 285 877,17	6 643 836,70	75 311 180,42	1 344 889 696,31

Pysyvien vastaavien aineellisten hyödykkeiden tase-erään Maa- ja vesialueet sisältyy yhtiön omistamiin maa-alueisiin kohdistuvia arvonkorotuksia, yhteensä 27 344 621,44 euroa. Arvonkorotusten määrä perustuu riippumattoman ulkopuolisen asiantuntijan lausuntoon maa-alueiden todennäköisestä luovutushinnasta. Arvomääritysmenetelmänä on käytetty käyttämättömän rakennusoikeuden lisäarvoa. Arvonkorotusten laskennallisen veron osuus on 5 468 924,29 euroa.



11. Sijoitukset

Vuosi 2022, €	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet osakkuus-yhtiöissä	Muut sijoitukset	Yhteensä 31.12.2022
Emoyhtiö					
Hankintameno 1.1.2022	14 679 757,34	0,00	0,00	2 018 255,12	16 698 012,46
Vähennykset tilikauden aikana	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2022	14 679 757,34	0,00	0,00	2 018 255,12	16 698 012,46
Arvonalennukset	-6 327 264,06	0,00	0,00	0,00	-6 327 264,06
Kertyneet arvonalennukset 31.12.2022	-6 327 264,06	0,00	0,00	0,00	-6 327 264,06
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	8 352 493,28	0,00	0,00	2 018 255,12	10 370 748,40
Vuosi 2021, €	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet osakkuus-yhtiöissä	Muut sijoitukset	Yhteensä 31.12.2021
Hankintameno 1.1.2021	14 679 757,34	0,00	0,00	2 018 255,12	16 698 012,46
Vähennykset tilikauden aikana	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2021	14 679 757,34	0,00	0,00	2 018 255,12	16 698 012,46
Arvonalennukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kertyneet arvonalennukset 31.12.2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.2021	14 679 757,34	0,00	0,00	2 018 255,12	16 698 012,46

Osakkeet ja osuudet on erityeltä konsernitilinpäätöksen liitetietokohdassa 11.

12. Pitkäaikaiset saamiset	€	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Siirtosaamiset		0,00	0,00
Yhteensä		0,00	0,00



€

1.1.-31.12.2022

1.1.-31.12.2021

13. Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset kiinteistön tuotoista	490 672,18	775 086,42
Siirtosaamiset	690 644,43	63 975,34
Yhteensä	1 181 316,61	839 061,76
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Jaksotetut vuokrat	314 686,00	0,00
Muut siirtosaamiset	375 958,43	63 975,34
Yhteensä	690 644,43	63 975,34

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

€

1.1.-31.12.2022

1.1.-31.12.2021

14. Oman pääoman erittely

Osakepääoma 31.12.	252 000 000,00	252 000 000,00
Arvonkorotusrahasto 1.1.	25 454 760,19	25 454 760,19
Pysyvien vastaanvien arvonkorotus	0,00	0,00
Arvonkorotusten purku	-3 579 063,04	0,00
Arvonkorotusrahasto 31.12.	21 875 697,15	25 454 760,19
Sidottu oma pääoma yhteenä.	273 875 697,15	277 454 760,19
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	269 080 508,78	269 080 508,78
Kertyneet voittovarat 1.1.	116 269 731,66	105 589 360,42
Osingonjako	-18 163 899,24	-20 084 400,00
Omien osakkeiden lunastus	-15 300 000,00	0,00
Tilikauden tulos	10 753 486,27	30 764 771,24
Kertyneet voittovarat 31.12.	93 559 318,69	116 269 731,66
Vapaa oma pääoma yhteenä	362 639 827,47	385 350 240,44
Oma pääoma yhteenä	636 515 524,62	662 805 000,63

Laskelma emoyhtiön jakokelpoisista varoista 31.12.

Kertyneet voittovarat 1.1	116 269 731,66	105 589 360,42
Osingonjako	-18 163 899,24	-20 084 400,00
Omien osakkeiden lunastus	-15 300 000,00	0,00
Tilikauden tulos	10 753 486,27	30 764 771,24
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	269 080 508,78	269 080 508,78
Yhteenä	362 639 827,47	385 350 240,44



15. Vieras pääoma	€	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta	695 794 285,72	705 116 190,48	
Yhteensä	695 794 285,72	705 116 190,48	
Pitkäaikainen koroton vieras pääoma			
Laskennalliset verovelat	5 468 924,29	6 363 690,05	
Muut velat	3 815 743,09	1 575 732,12	
Yhteensä	9 284 667,38	7 939 422,17	
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	705 078 953,10	713 055 612,65	
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua			
Lainat rahoituslaitoksilta	433 506 666,68	507 828 571,44	
Yhteensä	433 506 666,68	507 828 571,44	
Vuoden 2021 lopussa yhtiö teki yhteensä 485 miljoonan euron suuruisen lainojen uudelleenrahoitusjärjestelyn. Uudelleenrahoitus on kokonaisuudessaan vihreää rahoitusta ja lainoihin liittyy tavanomaisia kovenanttiehtoja.			
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta	9 321 904,76	9 321 904,76	
Yhteensä	9 321 904,76	9 321 904,76	
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma			
Saadut ennakkot	574 343,15	486 973,20	
Ostovelat	5 869 320,60	4 375 630,98	
Siirtovelat	8 651 593,48	12 349 587,62	
Muut lyhytaikaiset velat	3 345 076,17	3 246 505,87	
Yhteensä	18 440 333,40	20 458 697,67	
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	27 762 238,16	29 780 602,43	
Siirtovelkojen olennaiset erät			
Korot ja rahoituserät	1 982 899,73	2 591 429,16	
Tuloverot	2 001 019,18	806 374,76	
Kiinteistöverot	0,00	6 377 883,07	
Muut	4 667 674,57	2 573 900,63	
Yhteensä	8 651 593,48	12 349 587,62	
Siirtovelkoihin sisältyy vuonna 2017 solmitun kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen 2 100 000,00 euron suuruinen kauppahinnan hyvitys.			
Rahoituslimiitit			
Shekkitililimiitit	2 500 000,00	2 500 000,00	
Shekkitililimiittien nostamaton osuus	2 500 000,00	2 500 000,00	

Rahoituslaitoslainojen maturiteetti- ja valuuttajakauma on erityltä konsernin liitetietokohdassa 15.



16. Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Laskennallinen verovelka emoyhtiön taseessa		
Maa-alueiden arvonkorotuksista	5 468 924,29	6 363 690,05
Yhteensä	5 468 924,29	6 363 690,05

17. Johdannaissopimukset

Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	350 238 095,24	352 619 047,62
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	38 453 764,13	-23 985 502,61

Tuote	Laina-aika	Lainan nimellisarvo €	Suojausaika	Sopimuksen nimellisarvo €	Sopimuksen markkina-arvo 31.12.2022 €
Koronvaihtosopimus	23.11.2021-25.11.2031	150 000 000,00	8.12.2021-25.11.2031	150 000 000,00	36 413 460,00 -12 089 244,00
Koronvaihtosopimus	8.12.2021-15.11.2029	60 000 000,00	15.2.2019-15.2.2026	60 000 000,00	3 952 108,00
Koronvaihtosopimus	20.8.2014-20.8.2026	30 000 000,00	20.8.2019-20.8.2026	30 000 000,00	3 282 888,00 -643 952,00
Koronvaihtosopimus	14.1.2015-14.1.2027	40 000 000,00	21.10.2015-14.1.2027	40 000 000,00	4 850 346,27 -3 129 551,92
Koronvaihtosopimus	3.11.2015-3.11.2027	25 000 000,00	3.11.2015-3.2.2027	25 000 000,00	3 064 852,91 -1 952 603,13
Koronvaihtosopimus	22.4.2016-22.4.2028	25 000 000,00	22.7.2019-24.4.2028	25 000 000,00	3 845 453,00 -948 603,00
Koronvaihtosopimus	22.5.2017-13.5.2031	20 238 095,24	13.11.2019-13.5.2031	20 238 095,24	2 598 410,00 -789 800,00
YHTEENSÄ		350 238 095,24		350 238 095,24	38 453 764,13

Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä koronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksien liitetiedoissa. Sopimusten käypinä arvoina on käytetty pankin määrittelemiä arvoja. Johdannaissopimusten korkovirrat toteutuvat samanaikaisesti lainojen korkovirtojen kanssa. Yksittäisen lainan suojaus on voitu jakaa ajallisesti useampaan osaan, huomioiden kuitenkin, etteivät suojaukset ylitä niihin sidotun lainan voimassaoloaikaa.



18. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi on kiinteistöiinnityksiä		
Lainat rahoituslaitoksilta	705 116 190,48	714 438 095,24
Annetut kiinnitykset	1 092 450 000,00	1 080 450 000,00
Saadut pankkitakaukset	150 000 000,00	150 000 000,00

Lainat, joihin liittyy saatuja pankkitakauksia, on esitetty erässä Lainat rahoituslaitoksilta. Pankkitakauksiin on annettu kiinteistöiintyksiä, jotka on esitetty erässä Annetut kiinnitykset.

Omassa hallussa olevat panttikirjat		
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	179 246,48	188 632,97
Myöhemmin maksettavat	319 911,57	184 089,51
Yhteensä	499 158,05	372 722,48

Muut vastuut

Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu		
Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonlisäverovähennykset, AVL 120 §:n mukaiset vastut		
10 vuoden tarkistuskausi	94 072 226,56	98 655 584,66

Suojeluvastuu

Yhtiön apportti- ja kauppajärjestelyssä hankkimaan yliopistotoimintaa palvelevaan kiinteistövarallisuuteen sisältyy rakennuksia ja alueita, jotka on suojeiltu luonnonsuojelulain (1096/1996) tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla taikka joiden suojelusta on muutoin sovittu. Yhtiö on sitoutunut noudattamaan mitä kunkin kiinteistön tai suojelualueen osalta on suojelusta säädetty, päättetty tai sovittu.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
95CDFD49DCAA4495B018BB1D9604D3F9

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tampereella, 24. maaliskuuta 2023

Jukka Mönkkönen, hallituksen puheenjohtaja

Lauri Kajanoja, hallituksen varapuheenjohtaja

Mikko Ahola, hallituksen jäsen

Patrik Marjamaa, hallituksen jäsen

Pekka Riuttanen, hallituksen jäsen

Kalle-Antti Suominen, hallituksen jäsen

Sanna Sianoja, toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Tampereella, sähköisen allekirjoituksen päivämääränä

KPMG Oy Ab
Assi Lintula, KHT

SUOMEN YLIOPISTOKIINTEISTÖT OY

47



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
95CDFD49DCAA4495B018BB1D9604D3F9