


# List of Signatures

Page 1/1

 **SYK Toimintakertomus ja tilinpaatos 2023.pdf**

Name	Method	Signed at
Sanna Erika Sianoja	FTN (Aktia)	2024-03-11 16:07 GMT+01
PATRIK MIKAEL MARJAMAA	FTN (OP)	2024-03-11 13:52 GMT+01
JUKKA MÖNKKÖNEN	FTN (OP)	2024-03-11 13:42 GMT+01
MARJA KRISTIINA SARAJÄRVI	FTN (Nordea)	2024-03-11 13:28 GMT+01
Kalle-Antti Suominen	FTN (Danske Bank)	2024-03-11 13:06 GMT+01
ANU KAARINA SERVO	FTN (OP)	2024-03-14 13:59 GMT+01
Mikko Jussi Antero Ahola	Mobiilivarmenne	2024-03-12 07:24 GMT+01
LAURI ALEKSEI KAJANOJA	FTN (Nordea)	2024-03-11 17:22 GMT+01



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

External reference: D080EE9CFB244F15A50E2A5BC922D426

Toimintakertomus ja tilinpäätös  
**31.12.2023**



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

Document ID:  
D080EE9CFB244F15A50E2A5BC922D426

# Sisältö

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

## Tilinpäätös

Konsernin tuloslaskelma .....	17
Konsernin tase vastaavaa.....	18
Konsernin tase vastattavaa .....	19
Konsernin rahavirtalaskelma.....	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 rahavirtalaskelma.....	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:  
D080EE9CFB244F15A50E2A5BC922D426

# Toiminnallinen katsaus

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

Yhtiö on tehnyt aktiivisia toimenpiteitä toteuttaa osakassopimuksen että strategian mukaisesti tarkoituksenmukaisia ja kohtuuhintaisia toimitiloja ja tilaratkaisuja osakasyliopistoilleen. Kustannustehokkaiden tilojen lähtökohtana on käyttäjän oikein määrittelemä tarve tiloille ja osapuolten yhteisen kehittämisen kautta suunniteltu kokonaisuus, jonka investointikustannukset säilyvät suunnitellulla tasolla mahdollistaen oikean vuokratason. SYK tuottaa tilaratkaisuita aktiivisessa yhteistyössä osakasyliopistojen ja niiden käyttäjäorganisaatioiden kanssa. Tähän työhön pohjautuen yhtiön liikevaihto muodostuu 87 prosenttisesti osakasyliopistojen kanssa solmituista vuokrasopimuksista.

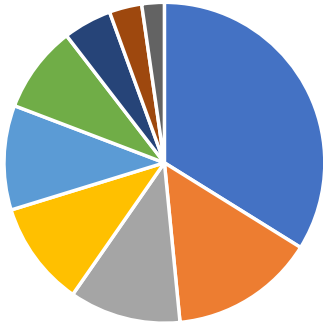
Perusajatuksensa mukaisesti yhtiö hallitsee yliopistotoiminnoista vapautuvien tilojen vajaakäyttöriskiä ja etsii kunkin vapautumassa olevan kohteen kannalta parhaat toiminnalliset sekä taloudelliset ratkaisut. Yliopistojen tilankäytössä tapahtuneiden muutosten seurauksena SYKin omistamiin kohteisiin on solmittu vuokrasopimuksia ammattikorkeakoulujen, kaupunkien ja kuntien, hyvinvointialueiden sekä eri suuruisten yritysten kanssa. Yksittäisistä rakennuksista on näiden muutosten myötä muodostunut monikäyttäjärakennuksia. Näissä kohteissa yliopistot ja tilojen muut käyttäjät hyötyvät molemminpuolisesti toistensa läheisyydestä ja voivat toteuttaa uudenlaisia yhteistyön muotoja.

**Kampuksillamme on tilojen käyttäjinä mm.**

- Kahdeksan osakasyliopistoa
- Kahdeksan yliopistojen alaista normaalkoulua
- Neljä ammattikorkeakoulua
- Kolme peruskoulua
- Kolme hyvinvointialuetta
- Kaksi yksityistä päiväkotia
- 91 yritysвуokralaista



## Omistajat ja omistusosuudet 31.12.2023:



- Suomen valtio 33,85 %
- Tampereen korkeakoulusäätiö sr 14,59 %
- Turun yliopisto 11,23 %
- Oulun yliopisto 10,57 %
- Itä-Suomen yliopisto 10,54 %
- Jyväskylän yliopisto 8,77 %
- Åbo Akademi 4,89 %
- Lappeenrannan-Lahden teknillinen yliopisto LUT 3,28 %
- Lapin yliopisto 2,27 %

## Keskeistä vuonna 2023

- Yhtiö mitätöi vuonna 2022 lunastamansa omat osakkeet, 38 593 kpl. Mitätöinnin jälkeen yhtiön osakemäärä on 2 481 407 kpl.
- Yhtiö solmi neljä kiinteistökauppaa, joissa se myi omistuksessaan olevat kohteet Oulussa (Maunonkatu 2), Raumalla (Pikkunorssi), Turussa (Villa Hortus) ja Hämeenlinnassa (Seminaarin koulu).
- Yhtiö toteutti Kuopion kaupungin kanssa maanvaihdon, jossa yhtiön omistukseen siirtyi kampuksen välittömässä läheisyydessä sijaitseva rakentamaton maa-alue.
- Yhtiöjärjestys päivitettiin siten, että jatkossa yhtiökokoukset on mahdollista toteuttaa myös etä- tai hybridiratkaisuin.
- Yhtiö teki päätöksen vuokrasopimuksen solmimisesta ja investoinnin toteuttamisesta Jyväskylän Ylistönrinteen kampuksella Jyväskylän yliopiston kanssa. Kokonaisuus koskee hankkeen vaihetta II ja toteutuu rakennusosiin YAA-YAC ja Ambiotica.
- Yhtiö toteutti ylimääräisen lainanlyhennyksen suuruudeltaan 75 milj. eur.
- Riskienhallintapolitiikka sekä avainriskit päivitettiin.
- Sisäisen tarkastuksen kumppaniksi valittiin KPMG.
- Yhtiön johtoryhmää täydennettiin kahdella uudella positiolla; talousjohtaja ja kiinteistöjohtaja.
- Vuokrauspolitiikka päivitettiin.
- Yhtiöstrategian päivitysprosessi käynnistettiin.



# Toimintakertomus

Tunnuslukuja, milj. €

	Konserni*			Emoyhtiö		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Liikevaihto	193,3	183,5	176,2	192,4	182,7	175,3
Liikevoitto	36,0	33,8	49,6	36,5	34,6	50,3
Liikevoitto %	18,6	18,4	28,1	19,0	18,9	28,7
Tilikauden tulos	20,5	16,8	23,8	14,5	10,8	30,8
Oma pääoma 31.12.	650,1	645,9	666,2	634,6	636,5	662,8
Tase 31.12.	1 308,2	1 379,2	1 410,5	1 292,4	1 369,4	1 410,9
Omavaraisuusaste %	49,7	46,9	47,2	49,1	46,5	47,3
Sijoitetun pääoman tuotto %	2,4	2,1	3,1	2,1	2,2	3,6
Oman pääoman tuotto %	3,2	2,6	3,6	2,3	1,0	3,7

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

## Vuonna 2023 alkaneet vuokrasopimukset:

Vuokralainen	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala yht. (htm <sup>2</sup> )	Maturiteetti (ka)	Vuokrataso ka eur/m <sup>2</sup> /kk (kokonaisvuokra)
Yliopistot (kaikki yhteensä)	4	1 788,9	n. 7,69 v	n. 13,93
Muut vuokralaiset (kaikki yhteensä)	10	4 263,5	n. 0,82 v	n. 16,06

## Vuokrauksen avainlukuja:

	2023	2022
Liikevaihto / vuokrattava huoneistoala, €/htm <sup>2</sup> /kk	15,4	14,5
Vuokrasopimusten (toimitilat) keskipituus vuosina	7,2	7,8
Vuokrattava huoneistoala, milj. htm <sup>2</sup>	1,04	1,05
Vuokrausaste raportointikauden lopussa, %	95,5	94,8



## Liiketoiminta

Yhtiön liiketoiminnan perustana ovat vuokrasopimusmaturiteetiltaan pitkät vuokrasopimukset, joista merkittävä osa on solmittu SYKin ja yksittäisten osakasyliopistojen kesken. Raportointikaudella 2023 vuokrasopimusten keskimaturiteetti toteutui tasolla 7,2 vuotta. Vuonna 2023 sekä konsernin että emoyhtiön liikevaihto nousi noin viisi prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Kasvu syntyi pääosin vuokrasopimuksissa sovitun mukaisista indeksikorotuksista.

Yhtiön strategian mukaisesti kiinteistösalkku muodostuu yliopistokäytössä olevista kampuksista ja rakennuksista. SYK luopui vuoden aikana ei-strategisista kiinteistöistä Oulussa, Raumalla sekä Kuopiossa. Näihin liittyen yhtiö kirjasi myyntivoittoja liiketoiminnan muihin tuottoihin. Kuopiossa toteutetussa kiinteistöjärjestelyssä yhtiö hankki myynnin yhteydessä omistukseensa rakentamattoman tontin Kuopion Savilahden kampuksen välittömästä läheisyydestä.

Liiketoiminnan muut kulut nousivat edelliseen vuoteen verrattuna. Nousua selittävät kertaluontoiset kulut liittyen sopimukseen ja keskeytyneisiin hankkeisiin sekä lisääntyneet korjaus-, käyttö- ja huoltokulut. Myös kiinteistöverot nousivat vuoteen 2022 verrattuna. Edellisten lisäksi liikevoittoa laskivat ulkopuolisen arvioitsijan laatiman kiinteistösalkun portfolioarvon perusteella tehdyt arvonalennuskirjaukset, joita toteutettiin arvolla 13,9 miljoonaa euroa. Liikevoitto pysyi kuitenkin sekä emoyhtiössä että konsernissa hieman vuotta 2022 korkeammalla tasolla.

Merkittävät muutokset ympäröivässä rahoitusmarkkinassa kasvattivat yhtiön rahoitustuottoja, mikä oli merkittävin tekijä edellistä vuotta matalampaan nettorahoituskustannukseen.

Yhtiö toteutti vuoden 2023 joulukuussa ylimääräisen lainanlyhennyksen, jonka seurauksena omavaraisuusaste vahvistui ja on lähellä rahoituspolitiikan mukaista tavoitetasoa.

## Strategia

Strategian mukaan SYKin toiminnan tarkoituksena on olla paras kampuskumppani. Strategiakaudella 2021–2023 toiminnan tarkoitusta tukivat neljä strategista linjausta: tarkoituksenmukaiset tilaratkaisut, selkeä ja laadukas asiakaspalvelu, todennettava lisäarvo ja turvattu omistajajyöty. Linjaukset haastoivat yhtiötä toimimaan kunnianhimoisesti omistamallaan kampusalueilla osakasyliopistojensa toimintaa tukien. Strategian toteuttamisen keskeisenä tavoitteena oli, että strategiakauden päättyessä osakasyliopistot pitävät SYKiä strategisena toimitilakumppaninaan. Strategiassa tavoiteltiin myös sitä, että kaikkia kampuksilla olevia asiakkaita pystytään palvelemaan parhaalla mahdollisella tavalla.

Strategiakauden yhtenä keskeisenä toimenpiteenä on ollut yhtiön vuokrauspolitiikan päivittäminen. SYKin hallitus teki joulukuun kokouksessaan päätöksen vuokrauspolitiikan päivittämisestä vaiheittain ja vaiheen I käynnistämistä.

SYKin operatiivinen toiminta on kuvattu tarkemmin jaoteltuna strategisten linjausten mukaisesti.

## Tarkoituksenmukaiset tilaratkaisut

### Osakasyliopistojen tilaratkaisut

SYK on vuoden aikana osallistunut Turun yliopiston Tilaohjelmatyöhön ja Itä-Suomen yliopiston kampuskehitystyöhön. Osallistumalla kehitystyöhön SYKillä on mahdollisuus tuoda myös kiinteistönomistajan näkökulma osaksi suunnittelua ja varmistaa siten esimerkiksi suunnitelmien toteutettavuus sekä arvioida mahdollisten tyhjenevien rakennusten kehitysmahdollisuuksia.

SYK on solminut vuokrasopimuksen Åbo Akademin kanssa Vasa övningsskolanin (ruotsinkielinen normaalikoulu) lukion lisärakennuksesta, joka on tarkoitus toteuttaa uudisrakennuksena. SYKille on myönnetty hankkeen toteuttamiseksi rakennuslupa, mutta hankkeen käynnistys on viivästynyt kolmannen osapuolen tekemän suojeluhakemuksen vuoksi.



Jyväskylässä solmittiin vuokrasopimukset Ylistönrinteelle Ambiotica-rakennukseen tehtävistä käyttäjälähtöisistä muutostöistä YAA-YAC-rakennusosiin. Lisäksi kyseisen rakennuksen YAD-osan peruskorjauksesta ja -parannuksesta sekä laajennusosasta solmittiin 18 vuoden vuokrasopimus.

Syksyllä 2023 toteutettiin Turussa Uusi Dentalia-hankkeen tarveselvitys yhdessä Turun yliopiston ja Åbo Akademin kanssa. Tarveselvityksessä Dentalian tontille sovitettiin Turun yliopiston hammaslääketieteellisen ja molempien yliopistojen biotieteiden sekä Varsinais-Suomen hyvinvointialueen suun terveydenhuollon toimintoja. Tarveselvitys valmistui vuoden 2023 lopussa. Tavoitteena on käynnistää hankesuunnittelu heti alkuvuodesta 2024.

### Hankkeet

Vuoden 2023 aikana valmistuneet merkittävimmät hankkeet olivat Hämeenlinnan Seminaarin koulun B-osan tilamuutokset ja ylläpitokorjaukset sekä Jyväskylän yliopiston Nanoscience-rakennuksen muutostyöt ja puhdastilojen rakentaminen.

Merkittävimmät aloitetut rakennushankkeet olivat Hämeenlinnan Seminaarin koulun E-osan peruskorjaushanke sekä Jyväskylän yliopiston Ambiotica-rakennuksen osien YAA-YAC muutostyöhanke, joka jatkaa Nanoscience-hankkeen käynnistämää Jyväskylän yliopiston kehittämishanketta Ylistönrinteen kampuksella. Myös Tampereen yliopiston tilakehityshanke käynnistyi vuonna 2023 Hervannan Tietotalon työympäristömuutoshankkeella.

Suunnittelussa oli sekä Jyväskylän yliopiston että Tampereen yliopiston tilakehityshankkeiden seuraavat vaiheet. Jyväskylän Ylistönrinteellä suunnittelussa oli Ambiotica-rakennuksen YAD-osan peruskorjaus- ja laajennushanke. Tampereella suunnittelussa oli Sähkötalon uudisrakennushanke Hervannassa ja Pinni B-rakennuksen tilamuutokset keskustakampuksella. Muita suunnittelussa olevia merkittävimpiä hankkeita olivat Turun yliopiston ja Åbo Akademin Dentalia-rakennuksen peruskorjauksen ja laajennusosan tarveselvitys, Oulun

yliopiston Normaalikoulun tarveselvitys sekä Åbo Akademin Vasa övningsskolan lisärakennuksen suunnittelu uudisrakennuksena.

### Toteutuneet investoinnit kaupungeittain 2023:

Kaupunki	1 000 €
Hämeenlinna	5 473
Joensuu	504
Jyväskylä	1 921
Kuopio	2 326
Lappeenranta	631
Oulu	3 107
Rauma	10
Rovaniemi	603
Tampere	4 900
Turku	2 753
Vaasa	584
<b>Yhteensä</b>	<b>22 811</b>

### Kampusten ylläpito ja käyttäjille tuotetut palvelut

SYK varautui energiakriisiin ja toteutti yhteistyössä yliopistojen kanssa laajamittaisia Astetta alemmas -kampanjan toimia, joiden ulkopuolelle rajattiin laboratoriokohteet. Eri kampuksilla toteutetuissa toimitissa onnistuttiin hyvin ja vuoden 2023 sääkorjattu lämmön kulutus laski 3,5 prosenttia, vaikka kampusten käyttöaste lisääntyi samaan aikaan.

PTS-toimintamallia kehitettiin palvelemaan entistä paremmin SYKin strategisia tavoitteita. Tätä työtä jatketaan myös vuonna 2024. Kampusturvallisuuden osalta jatkettiin varautumisen teemaa kouluttamalla VSS-tilojen hoitajia ja varautumalla sähkökatkoihin.

Huoltokirjaohjelmisto vaihdettiin vaiheittain vuoden ensimmäisen puoliskon aikana Granlund Manager -ohjelmistoksi. Uusi ohjelmisto mahdollistaa paremman palveluverkoston johtamisen mm. palvelupyyntöjen vasteaikojen osalta.





Kiinteistöhuollon palvelut kilpailutettiin Kuopiossa ja Joensuussa sekä Tampereella ulkoaluehuollon osalta. SYKin tuottamat palvelut laajenivat Turussa Kauppakorkeakoulun siivouksen sekä Kuopiossa ja Joensuussa laajennetun kiinteistönhoidon osalta. Kaikki aiemmin sovitut palvelut jatkuivat koko toimintavuoden sopimusten mukaisina.

#### Ylläpidon avainlukuja:

	2023	2022
<b>Ylläpitokulut keskimäärin, €/m<sup>2</sup>/kk</b>	5,2	4,4
Ylläpitokorjaukset, milj. €	9,3	8,0
Sääkorjattu lämpö, kWh/brm <sup>2</sup>	135,2	138,6
Vesi, dm <sup>3</sup> /brm <sup>2</sup>	222,5	207,2
Sähkö, kWh/brm <sup>2</sup>	103,5	103,2

## Selkeä ja laadukas asiakaspalvelu

### Asiakasyhteistyö, osakasyliopistot

Yhteinen vuosi -tilaisuuksia jatkettiin yliopistojen edustajien kanssa vuoden 2023 aikana sekä asiakkuuspäivien merkeissä Tampereella että Teamsin kautta järjestettyinä tapaamisina. Tilaisuuksien tavoitteena on varmistaa ajankohtaisiin asioihin liittyvä tiedonvaihto ja aktiivinen keskustelu osakasyliopistojen ja SYKin edustajien välillä. Tampereen lokakuisten asiakkuuspäivien teemoihin oli otettu mukaan myös turvallisuuteen liittyviä aiheita.

Huhtikuussa järjestettiin Turussa Toimitilapäivät, jotka kokosivat yhteen yliopistojen tila-asioista vastaavia asiantuntijoita. Toimitilapäivät loivat alustan vielä laajemmalle verkostoitumiselle, kun SYKin osakasyliopistojen edustajien lisäksi mukana oli myös pääkaupunkiseudun yliopistojen ja yliopistokiinteistöistä vastaavien tahojen edustajia.

Vuoden aikana yliopistojen kanssa tehtiin tiivistä yhteistyötä yliopistojen ja SYKin välisten vuokrasopimusten vastuunjakoihin liittyvässä kehitystyössä. Vastuunjako on noussut sekä keskusteluissa että asiakastyytyväisyyskyselyissä

esille tarkennusta vaativana osa-alueena. Päivitetty vastuunjakotaulukko vahvistetaan vuoden 2024 ensimmäisen kvartaalin aikana.

Vuodelle 2023 suunnitellut tila- ja kampusstrategiakeskustelut siirrettiin alkuvuoteen 2024. Näin tilaisuuksien yhteydessä on mahdollista käydä myös yhtiön päivitettyyn strategiaan liittyvää keskustelua.

### Asiakastyytyväisyys

Syksyllä toteutettiin asiakastyytyväisyyskysely, jonka tavoitteena oli kartoittaa seuraavia asioita:

- suosittehalukkuutta SYKkiin vuokranantajana
- tyytyväisyyttä tiloihin, vuokrasuhteeseen, SYKin asiakaspalveluun sekä kiinteistön ylläpitopalveluihin
- tyytyväisyyttä rakennus- ja peruskorjauks-hankkeisiin sekä käyttäjälähtöisiin muutostöihin
- tyytyväisyyttä ja odotuksia SYKin toiminnan vastuullisuudesta
- näkemyksiä strategisten / taloudellisten tavoitteiden toteutumisesta.

Kokonaistyytyväisyys oli edellisvuoden hyvällä tasolla 3,8 (asteikko 1 - 5). Suositteuindeksi NPS nousi hieman edellisestä vuodesta ja oli tasolla 17 (asteikko -100...100). Suositteuindeksi erosi merkittävästi eri vastaajaryhmien välillä; yliopistojen edustajien NPS oli 4 (n=94), kun taas yritysvoimakkaiden oli tasolla 36 (n=43) ja julkisyhteisöjen tasolla 30 (n=22). Vastajamäärät poikkeavat merkittävästi näiden ryhmien välillä. Suositteuindeksin osalta tavoitteena oli saavuttaa taso 30 vuoden 2023 loppuun mennessä, joten asetettu tavoite ei kaikkien vastaajaryhmien osalta toteutunut. Tutkimuksen tulokset olivat linjassa kahden edellisvuoden kyselyn kanssa. Käynnissä olleet kehityshankkeet vastuurajojen selkeyteen ja vuokraehtojen tarkentamiseen tukevat hyvin kyselyssä esille tulleita huomioita.

Asiakastyytyväisyyskysely kohdistettiin SYKin vuokralaisille ja puhelinhaastattelut toteutettiin elo-syyskuussa. Vastauksia saatiin yhteensä 159 kpl vastausprosentin olessa 66.



Kyselyn toteutuksesta ja raportoinnista vastasi KTI Kiinteistötieto Oy. Kyselyyn vastanneista 59 prosenttia oli yliopistovastaajia, 28 prosenttia yritysvastaajia ja 13 prosenttia julkisyhteisö-vastaajia. Vastaajien alueellinen jakauma oli: Pirkanmaa ja Kanta-Häme 23 prosenttia, Pohjois-Suomi 21 prosenttia, Keski-Suomi 21 prosenttia, Itä-Suomi 18 prosenttia ja Länsi-Suomi 18 prosenttia. Tyytyväisyyttä mitattiin asteikolla 1–5.

#### Asiakastyytyväisyyskyselyn keskeiset arvosanat:

	2023	2022
<b>Kokonaistyytyväisyys</b>	3,8	3,8
Kokonaistyytyväisyys tiloihin	3,8	3,8
Kokonaistyytyväisyys vuokranantajaan	3,7	3,8
Kokonaistyytyväisyys ylläpitopalveluihin	3,8	3,8
Ammattitaito ja asiantuntemus	4,0	4,0
Tilojen soveltuvuus omaan toimintaan	3,9	4,0
Uudis- ja korjausrakennuttaminen	3,8	4,0
Käyttäjälähtöiset muutostyöt	3,9	3,9
Toiminnan vastuullisuus	3,9	4,0

### Turvattu omistajajhyöty

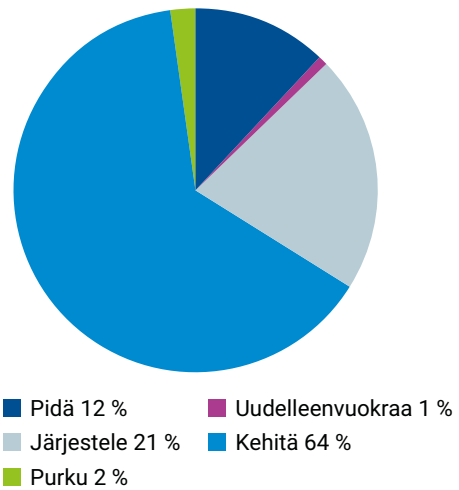
#### Asiakasyhteistyö, muut vuokralaiset

Asiakkuuspäälliköt vastaavat yliopistoasiakkuuksien lisäksi myös muiden asiakkaiden asiakkuudenhoidosta. Vuoden aikana Tampereella pidettiin kaksi Hervannan Kampusareenan ja Tietotalon vuokralaisille suunnattua yhteistä asiakastilaisuutta, joissa tavoitteena on vaihtaa ajankohtaista kuulumisia sekä luoda alusta vuokralaisten keskinäiselle verkostoitumiselle. Muilta osin asiakkuudenhoitoa tehtiin asiakas- tai kohdekohtaisesti varmistuen, että tilat vastaavat asiakkaiden tarpeita ja SYKin palvelu, esimerkiksi palvelupyyntöihin vastaaminen, toimii moitteettomasti.

### Vapaat tilat

Uudisvuokrauksessa solmittiin vuoden 2023 aikana kolme merkityksellistä vuokrasopimusta. Turun Sirkkalan kasarmialueelta vuokrattiin Steinerkoululle Esikuntarakennuksen tilat, yhteensä 3 700 m<sup>2</sup>. Lappeenrannassa remontoitiin ja vuokrattiin Evitecille 238 m<sup>2</sup> tilat sekä solmittiin vuokrasopimus 392 m<sup>2</sup> tiloista LAB-ammattikorkeakoulun kanssa. Tampereella toteutettiin muutamia nykyisten vuokralaisten tilasiirtoja, joilla pystyttiin varmistamaan toiminnallisiin tarpeisiin sopivimmat tilat.

#### Vapaat tilat jaoteltuna kiinteistöstrategian mukaisesti 31.12.2023:



### Kiinteistöomaisuuden kehitys

SYKin kiinteistöstrategian mukaisesti omistuksessa olevat kohteet on jaettu neljään kategoriaan; pidä, uudelleenvuokraa, kehitä ja järjestele. Kiinteistösalkun kehittäminen jatkuu vuosisuunnitelman mukaisesti ja toiminnan keskiössä olivat kehitä- ja järjestele-kategorioissa olevat kohteet eli ne, joiden käytöstä yliopisto on luopunut tai joiden käyttötarkoitus on yhdessä yliopiston kanssa todettu muuhun kuin suoraan yliopiston toimintaan liittyväksi. Kehitä-kategorian toimenpiteet keskittyvät kaavalliseen kehittämiseen ja järjestele-kategorian kohteet ovat suoraan myytävissä olevia kokonaisuuksia.



Kaavamuutoshanke Jyväskylän Mattilanniemen noin neljän hehtaarin osalta käynnistyi yhteistyössä Jyväskylän kaupungin kanssa. Alueen yliopistokäyttö on jo osittain päättynyt ja tavoitteena on toteuttaa alueelle sekä kiinteistönomistajan että kaupungin edut huomioon ottava uusi asemakaava. Seminaarinmäen asemakaavan muutoksen valmistelun osalta ei tapahtunut muutosta vuoden aikana. SYKin tavoitteita kaavan osalta on kommentoitu kuulemisen yhteydessä muun muassa Seminaarinmäen vanhimpien rakennusten käyttötarkoituksen laajentamiseksi niin, että myös muu kuin yliopistokäyttö olisi kaavallisesti mahdollista.

Tampereella Hervannan yliopistotontin kaavamuutos eteni kaupungin kanssa käydyissä neuvotteluissa. Tarkoituksena on mahdollistaa Konetalo- ja Festia-rakennusten alueen käyttö myös muuhun kuin yliopistokäyttöön. Keskustakampuksella on alueen asemaavan muutos vireillä ja se odottaa vielä mahdollisia yliopiston toimien ja SYKin tarpeiden edellyttämiä täsmennyksiä.

Turussa Axelian ja Sirkkalan kasarmialueen muun kuin yliopistokäytön mahdollistavaa toimintaa varten edettiin poikkeamismenettelyllä, sillä kaupungin kaavaohjelma mahdollistaisi kohteiden asemakaavojen muuttamisen todennäköisesti vasta vuodesta 2025 alkaen.

Lappeenrannassa Skinnarilan kampuksen pysäköintijärjestelyitä ajanmukaistettiin sopimalla järjestelyistä muun muassa Lappeenrannan Ylioppilastalo Oy:n kanssa.

Oulussa keskustan välittömässä tuntumassa jo useita vuosia tyhjillään olleen Maunonkatu 2 -nimisen kohteen kiinteistökauppa saatiin suunnitellusti päätökseen.

Turun yliopiston toimintojen muutokset muuttivat SYKin fokuksen sekä Raumalla sijaitsevan Pikkunorssin, että Turussa sijaitsevan Villa Hortuksen osalta. Koska yliopistotoiminta kummasakin kohteessa ilmoitettiin päättyväksi, toteutti SYK kummankin kohteen myyntitoimenpiteet.

Hämeenlinnassa sijaitsevan Seminaarin koulun myyntiprosessi käynnistettiin keväällä 2023 ja kauppakirja allekirjoitettiin lokakuussa. Koska Hämeenlinnan kaupunki indikoi selvittävänsä etuosto-oikeuden käyttämistä, toteutettiin kauppa signing-closing-rakenteella.

Kuopion Savilahden kampuksella toteutettiin vuoden lopulla maanvaihto Kuopion kaupungin kanssa. SYK luopui Savilahden kampusalueesta erillään olevasta maa-alueesta ja sai kaupungilta kampusalueen keskeiseen osaan rajoittuvan KTY-kaavamerkinnällä varustetun tontin, joka voi vastaisuudessa palvella yliopiston mahdollisia uusia tilatarpeita. Ammuslataamon alueen mahdollistavaa myyntiä valmisteltiin laadituttamalla suunnitelma uudesta tonttijaosta.

## Todennettava lisäarvo

### Vastuullisuus

Alkuvuodesta 2023 SYKin kasvihuonekaasupäästöjen laskentaa ja sen kattavuutta kehitettiin. Jatkossa laskenta sisältää GHG-Protokollan mukaisesti kaikki SYKin toiminnasta muodostuvat suorat päästöt (Scope 1), ostoenergian epäsuorat päästöt (Scope 2) ja arvoketjun muodostamat epäsuorat päästöt (Scope 3), jos toiminnassa liikkuu raha- tai materiaalivirtoja. Päästölaskennan kehittämisen vuoksi laskennan tulokset eivät kuitenkaan ole kaikilta osin vertailukelpoisia aikaisempiin tuloksiin ennen vuotta 2022, koska laskentaan tuli mukaan uusia päästölähteitä.

Keväällä 2023 SYK toteutti neljännen kasvihuonekaasupäästöjensä hyvityksen kompensoimalla kaikki laskennalliset päästöt ostamalla päästöjä vastaavan määrän ilmastoyksiköitä vapaaehtoisilta hiilimarkkinoilta. Vuonna 2023 hankitut ilmastoyksiköt kumosivat edellisvuoden 2022 laskennalliset kasvihuonekaasupäästöt, 22 295 tCO<sub>2</sub>e. Päästöjen kompensointi toteutettiin muodostamalla päästökompensaatioportfolio yhdistämällä hankkeita eri kompensatiokategorioista. Päästökompensaatioportfolioon valittiin sidosryhmiä osallistamalla hankkeita metsätalous ja maankäyttö, kotitaloudet ja yhteisöt sekä uusiutuva energia



-kategorioista, minkä lisäksi muista saatavilla olevista päästökompensaatiohankkeista valittiin portfolioon kaatopaikkakaasujen talteenottoon liittyviä ilmastoyksiköitä. Kaikki päästökompensointiportfolioon valitut hankkeet olivat sertifioitu joko Gold Standard (GS) tai Verified Carbon Standard (VCR/VERRA) -standardeilla, mitkä ovat markkinoiden tiukimpien kriteerien mukaisesti toimivia ja käytetyimpiä standardeja.

Keväällä SYKin hallitus päivitti hiilineutraaliustavoitteen vastaamaan tieteeseen perustuvan Science Based Target initiative (SBTi) -aloitteen mukaista termistöä. Jatkossa SYKin hiilineutraaliustavoite on muodossa: ”SYKin ilmastotyön tavoitteena on saavuttaa tieteeseen perustuva ilmastovaikutusten nettonollatilanne vuoteen 2030 mennessä.”. Asetettu ilmastotavoite validoitiin SBTi:n toimesta kesällä 2023, jolloin tavoiteltu nettonollatilanne tarkoittaa, että SYK vähentää omia kasvihuonekaasupäästöjään vähintään 90 prosenttia vertailuvuoden 2018 päästöistä ja jäljelle jäävät kasvihuonekaasupäästöt kompensoidaan poistamalla ilmakästä pysyvästi vastaava määrä hiilidioksidia teknisiin tai bioperäisiin ratkaisuihin perustuvilla ilmastoyksiköillä.

Rakennushankkeiden ja olemassa olevien rakennusten ympäristöluokitusta jatkettiin kansainvälisellä BREEAM ja BREEM In-Use -sertifioinneilla. BREEAM In-Use -sertifioinnin osalta SYK teki kesällä 2023 sertifiointijärjestö BRE:n kanssa Volume Approach -sopimuksen, mikä mahdollistaa systemaattisemman sertifiointiportfolion hallinnan. Vuoden 2023 lopussa 41 rakennuksella oli voimassa oleva BREEAM In-Use -sertifikaatti. Lisäksi neljä rakennusta oli sertifioitu, mutta lopullinen sertifikaatti oli vielä saapumatta. Rakennushankkeista Arcanumin peruskorjaus Turussa sai lopullisen rakennusvaiheen sertifikaattinsa syksyllä 2023, minkä jälkeen rakennusvaiheen sertifikaatit oli myönnetty yhteensä 15 rakennus- tai peruskorjaushankkeelle. Kokonaisuutena vuoden 2023 lopussa SYKin hallinnoimasta alasta noin 883 000 brm<sup>2</sup> oli BREEAM tai BREEAM In-Use -sertifioitua.

Vuonna 2023 laadittiin eettinen ohjeisto yhteistyökumppaneille, jotta sosiaalisen vastuullisuuden toteutusta SYKin arvoketjussa voidaan edistää ja seurata. Ohjeistossa kuvataan ja linjataan SYKin eettiset toimintatavat, joita edellytetään kaikilta yhteistyökumppaneilta.

Vastuullisuutta ja sen edistämistä on kuvattu tarkemmin vuoden 2023 vastuullisuusraportissa.

### Vuoden 2023 kampusteema

SYK päätti toteuttaa kaikille osakasyliopistoille yhteisen Vuoden kampusteema -kokeilun. Tila- ja kampusstrategiakeskusteluiden sekä erillisten kyselyiden pohjalta vuoden 2023 kampusteemaksi valitulla ”Innovatiiviset ratkaisut pyöräpysäköintiin (+ potkulautapysäköintiin)” oli tarkoitus löytää uusi skaalattava ja monistettava ratkaisu SYKin osakasyliopistojen kampuksille.

Erilaisista toteutusvaihtoehdoista valittiin Kaaoksen hallinta -teema palvelemaan kaikkia kampuksen loppukäyttäjiä, opiskelijat mukaan lukien. Kampusteema toteutettiin vuoden 2023 aikana osakasyliopistoille poislukien Turun yliopisto, jonne vuoden 2023 kampusteema toteutetaan keväällä 2024. Kaaoksen hallinta -teeman avulla kampuksille on lisätty erilaisia runkolukittavia pyörätelineitä ja pyöräkatoksia.

### Viestintä

SYK esiintyi mediassa vuoden 2023 aikana yhteensä 198 kertaa sisältäen sekä verkkomedian että painetun lehdistön. Runsaasti käsiteltyjä aiheita olivat mm. Hämeenlinnan Seminaarin koulun kaupat, Oulun Kuusiluodon vanhan kauppaopiston kaava, Jyväskylän Mattilanniemmen uusi asemakaava, Oulun Normaalikoulun muutto väistötiloihin sekä Turun Sirkkalan kasarmi ja Steiner koulun mahdollisuudet siellä.



Vuoden 2023 aikana ulkoisen viestinnän pääkanaviksi vakiintuivat verkkosivujen lisäksi LinkedIn ja Instagram muiden sosiaalisen median kanavien toimiessa pääkanavien tukikanavina julkaisukohtaisesti. Eri kanavista kertyvää dataa hyödynnettiin muun muassa sisältökehityksessä, ja ulkoisen viestinnän vuosikelloa päivitettiin kvartaaleittain. Näin pystyttiin reagoimaan muuttuviin tilanteisiin ja toteuttamaan viestintää, joka parhaiten palvelee kohderyhmiä. Lisäksi SYKin tiedote- ja dokumentointipohjia uudistettiin sekä luotiin työmaakylttejä koskeva ohjeistus, jotta yhtiön viestintä olisi mahdollisimman yhteneväistä ulospäin.

### Tutkimus-, kehitys- ja innovaatiotoiminta

SYKin TKI-toiminta jatkoi aikaisempien vuosien mukaisesti kahdella kokonaisuudella; TKI- ja demohankkeet. TKI-hankkeissa keskityttiin päättyvän strategiakauden osalta kahteen tavoitteiden toteutumisen kannalta keskeiseen kokonaisuuteen; tilankäytön muutokset kampuksilla ja SYKin kyky reagoida tähän muutokseen sekä hiilineutraalit kampukset 2030 -tiekartan toteuttaminen. Muutamana yksittäisenä nostona tilankäytön muutosta tutkivista hankkeista ovat Akateeminen työ ja oppiminen pandemian jälkeisessä ajassa: TOSI-TILAT-hanke, MOTTI – Sisäympäristö ja hyvinvointi toimitoissa -hanke sekä Etänä vai läsnä? -hanke, joka tarkastelee akateemisiin työympäristöihin liittyviä käsitteitä ja muutosprosesseja.

SYKin ja yliopistojen kanssa yhteistyössä toteutetaan toimintavuoden aikana demonstraatiohankkeita (demoja). Demo on olemassa olevaan kampusympäristöön, fyysiseen tai digitaaliseen, tehtävä kokeiluluonteinen innovatiivinen pienen mittakaavan muutos. Demon avulla voidaan hallitusti tutkia jonkin uuden ratkaisun toimivuutta ja tulevaisuuden hyödyntämismahdollisuuksia. Vuonna 2023 käynnistettiin viisi demohanketta: Lapin yliopiston Piendemo-hankkeet, Oulun yliopiston Greenscreen-studio, Itä-Suomen yliopiston SenseLab, Jyväskylän yliopiston Tunnemaisemat ja Åbo Akademin STEAM-tilat.

Vuoden 2023 aikana yhtiön tutkimus- ja kehityspanokset olivat 0,3 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa 2022, 0,1 milj. euroa 2021), mikä on 0,5 prosenttia liiketoiminnan menoista (0,2 % vuonna 2022 ja 0,2 % vuonna 2021).

### Rahoitus

Yhtiön rahoitusta toteutettiin hallituksen hyväksymän rahoituspolitiikan mukaisesti. SYKin hallitus katselmoi rahoituspolitiikan ja päätti päivittää sitä mm. täsmentämällä omavaraisuusasteen alarajaa ja tavoitetasoa. Poliittikka asettaa raamin, joka varmistaa yhtiön omaisuuden arvon säilyttämisen sekä varojen käytön omistajien määrittämällä tavalla.

Yhtiön likviditeetti oli koko vuoden ajan hyvä. Kassavaroja säilytettiin pääomaturvautusti määräraikaisissa talletuksissa ja pankkitileillä.

Lainoja lyhennettiin vuoden aikana 84 miljoonalla eurolla, minkä myötä yhtiön omavaraisuusaste nousi 49,1 prosenttiin. Yhtiöllä on useita korkosuoja ja rahoituksen keskikorko vuoden lopussa oli 1,5 prosenttia. Suojausaste nousi väliaikaisesti 93 prosenttiin. Tarkempi erittely vieraasta pääomasta ja suojauksista on tämän toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen liitetiedoissa.

#### Rahoituksen avainlukuja:

	2023	2022
Lainamäärä, milj. €	620,8	705,1
Laina-aika, vuotta (keskimäärin)	6,1	6,7
Rahoituksen keskikorko, %	1,5	1,4
Korkosidonnaisuusaika, vuotta	4,3	4,1
Korkojen suojausaste, %	93	83
Koronmaksukyky (interest coverage ratio)	8,5	11,3
Yhtiön likviditeetti 31.12., milj. €	72,2	76,3



## Yhtiökokous ja hallinto

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 25.4.2023 hybridikokouksena Tampereelta käsin. Kokouksessa käsiteltiin varsinaiselle yhtiökokoukselle yhtiöjärjestyksessä määritellyt asiat sekä merkittiin tiedoksi yhtiön investointiohjelma (PTS 10v.).

Varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti jakaa osinkoa 2,60 euroa osakkeelta eli yhteensä 6,5 miljoonaa euroa.

Varsinainen yhtiökokous vahvisti vuoden 2022 tilinpäätöksen ja myönsi vastuuvapauden 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
- Mikko Ahola, Senaatti-kiinteistöt, talousjohtaja
- Patrik Marjamaa, Tampereen yliopisto, talousjohtaja
- Kalle-Antti Suominen, Turun yliopisto, vararehtori

Uutena edustajana hallitukseen valittiin palvelujohtaja Marja Sarajärvi Oulun yliopistosta. Uudeksi tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT, JHT Anu Servo.

Yhtiön osakkeenomistajat tekivät yksimielisen päätöksen SYKin yhtiöjärjestyksen päivittämisestä. Keskeisin muutos oli, että yhtiökokoukset voidaan järjestää joko hybridi- tai etäkokouksena.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 3.11.2023 etäkokouksena Tampereelta käsin. Ylimääräinen yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti jakaa ylimääräistä osinkoa 4,03 euroa osakkeelta eli yhteensä 10,0 miljoonaa euroa.

Yhtiön hallussa olleet 38 593 omaa osaketta mitätöitiin hallituksen helmikuussa tekemällä päätöksellä.

Hallitus kokoontui vuoden 2023 aikana yhteensä 13 kertaa.

## Henkilöstö

Yhtiön keskimääräinen henkilöstömäärä vuonna 2023 oli 43 työntekijää. Kauden lopussa henkilöstön lukumäärä oli 41 työntekijää, joiden keski-ikä oli 46 vuotta, ja joista naisia oli 39 prosenttia ja miehiä 61 prosenttia.

Yhtiön johtoryhmä täydentyi 27.3.2023 alkaen yhtiöön valitun talousjohtajan aloittaessa. Johtoryhmän muina jäseninä toimivat organisaatioyksiköiden johtajat ja toimitusjohtaja. Yhtiön organisaatiota ja toimintojen sijoittamista yksiköihin tarkennettiin 1.11.2023 alkaen. Yhtiön liiketoimintaa toteuttavat organisaatioyksiköt ovat Asiakkuudet ja vuokraus, Rakenuttaminen sekä Kiinteistökohteen johtaminen. Koko organisaation toimintaa tukee Talous ja hallinto -organisaatioyksikkö.

Johtamisen ja esihenkilötyön kehittämistä ja yhdenmukaistamista toteutettiin esihenkilöfoorumitoiminnan käynnistämällä ja edellisestä vuodesta jatkuneella Johtamisen polku -esihenkilövalmennuksella. Asiakkuudet ja vuokraus-toimintoon perustettiin syksyllä uusi esihenkilörooli asiakkuuspäälliköiden tiiminvetäjäksi.

Organisaation osaamisen ja kyvykkyyksien kehittämisen tueksi otettiin käyttöön henkilötason osaamiskartoitukset ja kehitymissuunnitelmat osana kehittymisenkeskustelujen kokonaisuutta. Kehittymisenkeskusteluja käydään yhtiössä neljä kertaa vuodessa jokaisen työntekijän kanssa. Osaamisen kehittämisen kokonaisuuteen kuului myös strategiakaudelle laadittu Paras KampusKumppani -valmennus sekä yhtiön sisäinen mentorointiohjelma. Henkilöstötilaisuuksissa keskityttiin vuoden aikana yrityskulttuurin merkitykseen ja arvojen ylläpitämiseen liiketoiminnan tukena.



Syksyllä saavutettiin toista vuotta peräkkäin Future Workplaces -sertifikaatti osoituksena siitä, että yritystä johdetaan mitatusti poikkeuksellisen hyvällä työntekijäymmärryksellä. Sertifikaatti myönnetään Signi-henkilöstökyselyn perusteella. Signi-kyselyllä on selvitetty henkilöstölle merkityksellisiä asioita ja niiden toteutumista koko strategiakauden 2021–2023 ajan.

#### Henkilöstön avainlukuja:

	2023	2022	2021
Henkilöstö keskimäärin	43	41	37
Henkilöstö kauden lopussa	41	44	41
Henkilöstökulut, milj.€	4,0	3,4	3,2

#### Riskienhallinta

Yhtiön hallitus päivitti yhtiön riskienhallintapolitiikan sekä yhtiön avainriskit. Yhtiön avainriskit ovat;

- SYK Omistajuus
- Kiinteistöjen arvonlasku
- Vuokrausasteen hallinta
- Kampusalueen kunnon, yksittäisen rakennuksen teknisen kunnon ja sisäolosuhteiden heikentyminen
- Merkittävän investoinnin tai korjaustöiden taloudellinen tai tekninen epäonnistuminen
- Rahoitus
- Henkilöresurssimuutokset
- Tietoturva
- Turvallisuus
- Kolmannet osapuolet
- Vastuullisuus

Kaikkien avainriskien osalta tarkastellaan säännöllisesti mm. riskin toteutumisen todennäköisyyttä, riskin vaikutusta yhtiön toimintaan sekä riskin hallintakeinoja ja toiminnan kehittämistoimenpiteitä riskien minimoimiseksi.

#### Yhtiön osakkeet

Yhtiöllä on yksi osakelaji ja yhtiön osakepääoma jakautuu seuraavasti:

	2023	2022
1 ääni/osake	2 481 407 kpl	2 520 000 kpl

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

#### Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiön hallitus teki tammikuussa päätöksen uudesta strategiasta strategiakaudelle 2024–2026.

Hämeenlinnan Seminaarin koulun kiinteistökaupan täytäntöönpano toteutettiin 15.2.2024 ja kohteen omistus- sekä hallintaoikeus siirtyi uudelle omistajalle.

Vuoden kampusteema -kokeilua päätettiin jatkaa myös vuodelle 2024. Loppuvuoden 2023 tila- ja kampusstrategiakeskusteluiden, asiakaspalautteiden sekä erillisten kyselyiden pohjalta vuoden 2024 kampusteemaksi valittiin piha-alueet.

Kiinteistöjohtajaksi valittu Maiju Lassila aloitti tehtävässään 1.2.2024.

#### Näkymät vuodelle 2024

Yhtiön osakasyliopistojen tilastrategiat tulevat täsmentymään vuoden 2024 aikana ja SYK pyrkii aktiivisessa yhteistyössä yliopistojen kanssa työstämään ratkaisuja, joissa yliopistolta vapautuvat tilat mahdollistaisivat toiminnallisesti ja taloudellisesti joko kokonaisuuden myynnin, uudelleen vuokrauksen tai purkamisen. On edelleen selvää, että yliopistojen tilankäytön tehostuminen ja muuttuminen vaikuttaa SYKin vuokrausasteeseen ja edelleen laskevasti SYKin liikevaihtoon.



Yhtiön vuokrasopimuskantaa tullaan tarkastelemaan päivitetyn vuokrauspolitiikan mukaisesti ja tarkoituksena on päivittää mm. yhtiön perustamisen yhteydessä SYKille siirtyneet vuokrasopimukset SYKin vuokrasopimusohjelle.

Investointiarvoltaan merkittävin päätöksentekoon valmistelussa oleva vuokrasopimus- ja investointikokonaisuus koskee Tampereen Hervannan Sähkötalon Reserch Hub -uudisrakennus- ja peruskorjaushanketta. Eri kampuspaikkakunnilla on käynnissä eri suuruisia tarve- ja hankeselvitysprojekteja sekä varsinaisia investointeja.

Yhtiön sisäisen tarkastuksen toimintamallin käynnistyminen ja yhteistyö KPMG:n kanssa varmentaa sisäisen valvonnan toimivuutta sekä tuo lisäarvoa varmentamalla organisaation liiketoimintaprosessien tehokkuutta ja tarkoituksenmukaisuutta.

Yhtiö jatkaa edelleen aktiivista vuoropuhelua ja säännöllisiä tapaamisia omistajien kanssa. Yhtenä keskeisenä teemana vuoden 2024 aikana ovat SYKin vastuullisuuden tavoitteet ja erityisesti hiilineutraalisuustiekartan toteuttamiseen tarvittavat toimet.

## **Esitys tuloksen ja jakokelpoisten varojen käytöstä**

Emoyhtiön jakokelpoiset varat ovat 360 695 136,03 euroa, josta tilikauden tulos on 14 507 470,55 euroa. Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan jakokelpoisista varoista 16 501 356,55 euroa, 6,65 euroa per osake.

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:  
D080EE9CFB244F15A50E2A5BC922D426

# Konsernin tuloslaskelma

€	Liitetieto		1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
<b>LIKEVAIHTO</b>	1.		193 262 864,32	183 549 645,58
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>	2.		8 702 685,70	1 949 733,29
<b>Henkilöstökulut</b>				
Palkat ja palkkiot	3.	-3 334 126,79		-2 868 540,77
Henkilösivukulut				
Eläkekulut		-559 452,66		-486 740,94
Muut henkilösivukulut		-87 250,67	-3 980 830,12	-81 002,36
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>	9., 10.			
Suunnitelman mukaiset poistot		-76 453 598,01		-72 097 252,33
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-13 852 995,00	-90 306 593,01	-17 555 990,61
<b>Liiketoiminnan muut kulut</b>	5.		-71 703 490,72	-58 640 898,63
<b>LIKEVOITTO</b>			35 974 636,17	33 768 953,23
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>	7.			
Korko- ja rahoitustuotot				
Korkotuotot		3 421 959,23		118 870,79
Muut korkotuotot		194 059,62		22 912,96
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Korkokulut		-14 634 020,16		-5 528 754,07
Muut korko- ja rahoituskulut		-158 755,42	-11 176 756,73	-7 087 767,96
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>			24 797 879,44	21 294 214,95
<b>Tuloverot</b>	8.		-4 191 328,16	-4 524 766,95
<b>Vähemmistön osuus</b>			-103 902,82	-11 015,05
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>			<b>20 502 648,46</b>	<b>16 758 432,95</b>



## Konsernin tase vastaavaa

€	Liitetieto		31.12.2023		31.12.2022
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>					
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>					
	9.				
Aineettomat oikeudet		31 247,33		49 107,73	
Muut pitkävaikutteiset menot		799 663,24	830 910,57	1 195 189,94	1 244 297,67
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>					
	10.				
Maa- ja vesialueet		96 447 851,67		94 389 430,25	
Rakennukset ja rakennelmat		1 096 969 684,57		1 153 122 966,14	
Koneet ja kalusto		3 384 530,10		3 588 920,93	
Muut aineelliset hyödykkeet		8 199 690,73		7 571 190,26	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		19 015 306,29	1 224 017 063,36	37 456 210,59	1 296 128 718,17
<b>Sijoitukset</b>					
	11.				
Muut sijoitukset		2 026 664,52	2 026 664,52	2 026 664,52	2 026 664,52
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>			<b>1 226 874 638,45</b>		<b>1 299 399 680,36</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>					
<b>Pitkäaikaiset saamiset</b>					
	12.				
Laskennalliset verosaamiset		9 796 004,63	9 796 004,63	4 686 183,29	4 686 183,29
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>					
	13.				
Saamiset kiinteistön tuotoista		588 440,43		564 338,16	
Siirtosaamiset		1 091 461,22		711 430,93	
Muut saamiset		695,63	1 680 597,28	358,16	1 276 127,25
Rahoitusarvopaperit			0,00		9 828 837,95
Rahat ja pankkisaamiset			69 816 067,73		64 039 382,92
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>			<b>81 292 669,64</b>		<b>79 830 531,41</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>			<b>1 308 167 308,09</b>		<b>1 379 230 211,77</b>



## Konsernin tase vastattavaa

€	Liitetieto	31.12.2023	31.12.2022
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Osakepääoma		252 000 000,00	252 000 000,00
Arvonkorotusrahasto		21 875 697,15	21 875 697,15
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		269 080 508,78	269 080 508,78
Edellisten tilikausien voitto/tappio		78 470 556,38	78 164 285,42
Tilikauden voitto/tappio		20 502 648,46	16 758 432,95
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	14.	<b>641 929 410,77</b>	<b>637 878 924,30</b>
<b>VÄHEMMISTÖOSUUS</b>			
		<b>8 146 414,75</b>	<b>8 042 511,93</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
<b>Pitkäaikainen</b>			
	15.		
Lainat rahoituslaitoksilta		511 534 424,38	695 944 893,00
Laskennallinen verovelka	16.	5 468 924,29	5 468 924,29
Muut velat		5 612 156,52	522 615 505,19
			3 815 743,09
			705 229 560,38
<b>Lyhytaikainen</b>			
	15.		
Lainat rahoituslaitoksilta		109 370 688,52	9 369 838,51
Saadut ennakot		739 150,89	574 343,15
Ostovelat		6 674 448,77	6 113 791,53
Muut velat		4 000 059,38	3 362 198,49
Siirtovelat		14 691 629,82	135 475 977,38
			8 659 043,48
			28 079 215,16
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		<b>658 091 482,57</b>	<b>733 308 775,54</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>1 308 167 308,09</b>	<b>1 379 230 211,77</b>



# Konsernin rahavirtalaskelma

€	Liitetieto	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Liikevoitto		35 974 636,17	33 768 953,23
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalennukset		90 306 593,01	89 653 242,94
Käyttöpääoman muutos	1.	4 449 776,23	-3 771 797,40
Saadut korot		3 616 018,85	141 783,75
Maksetut korot		-13 143 395,99	-3 845 226,34
Muut rahoituserät		-158 755,42	-7 087 767,96
Maksetut verot		-6 453 694,29	-8 257 874,19
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä		114 591 178,56	100 601 314,03
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-22 877 296,10	-33 833 795,44
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		5 095 745,00	1 723 768,00
Investointien rahavirta		-17 781 551,10	-32 110 027,44
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Omien osakkeiden lunastus		0,00	-15 300 000,00
Pitkäaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		-75 043 807,87	0,00
Lyhytaikaisten lainojen nostot/ takaisinmaksut		-9 365 810,74	-9 325 194,18
Maksetut osingot		-16 452 161,99	-18 163 899,24
Rahoituksen rahavirta		-100 861 780,60	-42 789 093,42
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>-4 052 153,14</b>	<b>25 702 193,17</b>
<b>Rahavarat kauden alussa</b>		<b>73 868 220,87</b>	<b>48 166 027,70</b>
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>		<b>69 816 067,73</b>	<b>73 868 220,87</b>
<b>Rahavirtalaskelman liitetiedot</b>			
1. Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely			
Lyhytaikaisten saamisten muutos		663 650,74	-76 520,25
Pitkäaikaisten korottomien velkojen muutos		1 796 413,43	2 240 010,97
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos		1 989 712,06	-5 935 288,12
Yhteensä		4 449 776,23	-3 771 797,40



# Konsernin liitetiedot

## TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

€ 1.1.-31.12.2023 1.1.-31.12.2022

### 1. Liikevaihto

Vuokrat	190 303 799,26	181 271 360,60
Käyttökorvaukset	2 959 065,06	2 278 284,98
Yhteensä	193 262 864,32	183 549 645,58

Maantieteellisesti konsernin liikevaihto syntyy Suomessa.

### 2. Liiketoiminnan muut tuotot

Käyttöomaisuuden myyntivoitot	8 114 756,71	873 656,31
Saadut avustukset	0,00	219 386,87
Muut tuotot	587 928,99	856 690,11
Yhteensä	8 702 685,70	1 949 733,29

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

### 3. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

Palkat ja palkkiot	3 334 126,79	2 868 540,77
Eläkekulut	559 452,66	486 740,94
Muut henkilösivukulut	87 250,67	81 002,36
Yhteensä	3 980 830,12	3 436 284,07

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot tilikauden aikana	289 059,58	273 752,51
---	------------	------------

Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	43	41
Henkilöstö tilikauden lopussa	41	44

### 4. Poistot ja arvonalentumiset

Kuvattu tarkemmin liitetietokohdissa 9 ja 10.



	€	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
<b>5. Liiketoiminnan muut kulut</b>			
Hallinto		8 289 269,69	4 826 201,86
Käyttö ja huolto		11 974 870,38	10 817 700,57
Ulkoalueiden hoito		2 144 471,02	2 208 341,48
Siivous		699 812,29	574 235,75
Lämmitys		12 735 743,17	11 904 680,03
Vesi ja jätevesi		1 321 844,09	1 073 784,78
Sähkö ja kaasu		2 168 215,79	2 230 584,94
Jätehuolto		836 775,30	713 194,66
Vahinkovakuutukset		234 807,00	215 917,88
Vuokrat		586 128,84	568 316,71
Kiinteistövero		14 255 590,93	12 997 872,77
Korjaukset		9 564 631,36	8 312 190,20
Muut hoitokulut		6 891 330,86	2 197 877,00
<b>Yhteensä</b>		<b>71 703 490,72</b>	<b>58 640 898,63</b>
<b>6. Tilintarkastajien palkkiot</b>			
Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab			
Tilintarkastuspalkkiot		16 086,00	40 270,00
Veroneuvonta		36 415,93	11 550,00
Muut asiantuntijapalkkiot		43 803,40	4 691,00
<b>Yhteensä</b>		<b>96 305,33</b>	<b>56 511,00</b>
<b>7. Rahoitustuotot ja -kulut</b>			
Korkotuotot		3 421 959,23	118 870,79
Muut korko- ja rahoitustuotot		194 059,62	22 912,96
<b>Yhteensä</b>		<b>3 616 018,85</b>	<b>141 783,75</b>
Korkokulut		14 634 020,16	5 528 754,07
Muut korko- ja rahoituskulut		158 755,42	7 087 767,96
<b>Yhteensä</b>		<b>14 792 775,58</b>	<b>12 616 522,03</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>		<b>-11 176 756,73</b>	<b>-12 474 738,28</b>
<b>8. Tuloverot</b>			
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta		9 301 149,50	10 258 893,37
Laskennallisten verojen muutos		-5 109 821,34	-5 734 126,42
<b>Yhteensä</b>		<b>4 191 328,16</b>	<b>4 524 766,95</b>



## TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## 9. Aineettomat hyödykkeet

Vuosi 2023, €	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä 31.12.2023
Hankintameno 1.1.2023	53 572,26	4 013 640,69	4 067 212,95
Lisäykset tilikauden aikana	0,00	10 273,45	10 273,45
Vähennykset tilikauden aikana	-3,06	0,00	-3,06
Hankintameno 31.12.2023	53 569,20	4 023 914,14	4 077 483,34
Kertyneet poistot 1.1.2023	-4 464,53	-2 818 450,75	-2 822 915,28
Tilikauden poistot	-17 857,34	-405 800,15	-423 657,49
Kertyneet poistot 31.12.2023	-22 321,87	-3 224 250,90	-3 246 572,77
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	31 247,33	799 663,24	830 910,57
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





## 10. Aineelliset hyödykkeet

Vuosi 2023, €	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä 31.12.2023
Hankintameno 1.1.2023	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
Siirrot erien välillä	-14 780,00	893 477,37	0,00	0,00	-57 381 199,12	-56 502 501,75
Lisäykset tilikauden aikana	2 464 478,55	36 852 053,17	387 949,06	2 016 992,52	38 940 294,82	80 661 768,12
Vähennykset tilikauden aikana	-391 277,13	-5 996 708,53	0,00	0,00	0,00	-6 387 985,66
Hankintameno 31.12.2023	69 103 230,23	1 876 143 819,98	7 826 804,28	16 234 981,12	19 015 306,29	1 988 324 141,90
Kertyneet poistot 1.1.2023	0,00	-691 272 031,83	-3 849 934,29	-6 646 798,34	0,00	-701 768 764,46
Tilikauden poistot	0,00	-74 049 108,58	-592 339,89	-1 388 492,05	0,00	-76 029 940,52
Arvonlennukset	0,00	-13 852 995,00	0,00	0,00	0,00	-13 852 995,00
Kertyneet poistot 31.12.2023	0,00	-779 174 135,41	-4 442 274,18	-8 035 290,39	0,00	-791 651 699,98
Arvonkorotukset 1.1.2023	27 344 621,44	0,00	0,00	0,00	0,00	27 344 621,44
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	96 447 851,67	1 096 969 684,57	3 384 530,10	8 199 690,73	19 015 306,29	1 224 017 063,36
<b>Vuosi 2022, €</b>	<b>Maa- ja vesialueet</b>	<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>	<b>Koneet ja kalusto</b>	<b>Muut aineelliset hyödykkeet</b>	<b>Keskeneräiset hankinnat</b>	<b>Yhteensä 31.12.2022</b>
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
Arvonlennukset	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	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

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. Arvonmääritysmenetelmänä on käytetty käyttämättömän rakennusoikeuden lisäarvoa. Arvonkorotusten laskennallisen veron osuus on 5 468 924,29 euroa.



## 11. Sijoitukset

Vuosi 2023, €	Muut sijoitukset	Yhteensä 31.12.2023
Hankintameno 1.1.2023	2 026 664,52	2 026 664,52
Osuus tilikauden tuloksesta	0,00	0,00
Vähennykset tilikauden aikana	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2023	2 026 664,52	2 026 664,52
Arvonlennukset	0,00	0,00
Kertyneet arvonalennukset 31.12.2023	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	2 026 664,52	2 026 664,52
<b>Vuosi 2022, €</b>	<b>Muut sijoitukset</b>	<b>Yhteensä 31.12.2022</b>
Hankintameno 1.1.2022	2 026 664,52	2 026 664,52
Osuus tilikauden tuloksesta	0,00	0,00
Vähennykset tilikauden aikana	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2022	2 026 664,52	2 026 664,52
Arvonlennukset	0,00	0,00
Kertyneet arvonalennukset 31.12.2022	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	2 026 664,52	2 026 664,52

Osakkeet ja osuudet konserniin kuuluvissa yrityksissä 31.12.2023	Osuus %
Kiinteistö Oy Bioteknia	71,49
Kiinteistö Oy Kuopion Studentia	56,23
Kiinteistö Oy Arctic Centre	50,00

Kaikki konserniyhtiöt on yhdistelty konsernitilinpäätökseen.

Kiinteistö Oy Arctic Centre omistaa 33,33 %:n osuuden Arktikum Palvelut Oy:n osakekannasta. Arktikum Palvelut Oy on jätetty yhdistämättä Suomen Yliopistokiinteistöt -konserniin, koska yhtiöllä ei ole olennaista merkitystä konsernin tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Muut sijoitukset 31.12.2023	Osuus %
Kiinteistö Oy Kuopion Teknia	18,42



	€	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
<b>12. Pitkäaikaiset saamiset</b>			
Laskennalliset verosaamiset		9 796 004,63	4 686 183,29
Yhteensä		9 796 004,63	4 686 183,29

<b>13. Lyhytaikaiset saamiset</b>			
Saamiset kiinteistön tuotoista		588 440,43	564 338,16
Siirtosaamiset		1 091 461,22	711 430,93
Muut saamiset		695,63	358,16
Yhteensä		1 680 597,28	1 276 127,25
Siirtosaamisten olennaiset erät			
Jaksotetut vuokrat		0,00	314 686,00
Korot ja rahoituserät		1 068 120,77	0,00
Muut siirtosaamiset		23 340,45	396 744,93
Yhteensä		1 091 461,22	711 430,93

**TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT** €

	€	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
<b>14. Oman pääoman erittely</b>			
Osakepääoma 31.12.		252 000 000,00	252 000 000,00
Arvonkorotusrahoisto 1.1.		21 875 697,15	25 454 760,19
Arvonkorotusten purku		0,00	-3 579 063,04
Arvonkorotusrahoisto 31.12.		21 875 697,15	21 875 697,15
Sidottu oma pääoma yhteensä		273 875 697,15	273 875 697,15
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.		269 080 508,78	269 080 508,78
Kertyneet voittovarot 1.1.		94 922 718,37	111 628 184,66
Emoyhtiön maksama osinko		-16 452 161,99	-18 163 899,24
Omien osakkeiden lunastus		0,00	-15 300 000,00
Tilikauden tulos		20 502 648,46	16 758 432,95
Kertyneet voittovarot 31.12.		98 973 204,84	94 922 718,37
Vapaa oma pääoma yhteensä		368 053 713,62	364 003 227,15
Oma pääoma yhteensä		641 929 410,77	637 878 924,30
Vähemmistöosuus 1.1.		8 042 511,93	8 031 496,88
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta		103 902,82	11 015,05
Vähemmistöosuus 31.12.		8 146 414,75	8 042 511,93
Oma pääoma ja vähemmistöosuus yhteensä		650 075 825,52	645 921 436,23



	€	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
<b>15. Vieras pääoma</b>			
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>			
Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		511 534 424,38	695 944 893,00
Yhteensä		511 534 424,38	695 944 893,00
Pitkäaikainen koroton vieras pääoma			
Laskennalliset verovelat		5 468 924,29	5 468 924,29
Muut velat		5 612 156,52	3 815 743,09
Yhteensä		11 081 080,81	9 284 667,38
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		522 615 505,19	705 229 560,38
<b>Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua</b>			
Lainat rahoituslaitoksilta		399 184 761,92	433 506 666,68
Yhteensä		399 184 761,92	433 506 666,68
Yhtiön lainoista 485 000 000,00 euroa on vihreää rahoitusta. Lainoihin liittyy tavanomaisia kovenanttiehtoja.			
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>			
Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		109 370 688,52	9 369 838,51
Yhteensä		109 370 688,52	9 369 838,51
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma			
Saadut ennakot		739 150,89	574 343,15
Ostovelat		6 674 448,77	6 113 791,53
Muut lyhytaikaiset velat		4 000 059,38	3 362 198,49
Siirtovelat		14 691 629,82	8 659 043,48
Yhteensä		26 105 288,86	18 709 376,65
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		135 475 977,38	28 079 215,16
Siirtovelkojen olennaiset erät			
Korot ja rahoituserät		2 558 744,94	1 982 899,73
Tuloverot		2 847 455,21	2 001 019,18
Kiinteistöverot		7 064 081,03	0,00
Muut		2 221 348,64	4 675 124,57
Yhteensä		14 691 629,82	8 659 043,48
<b>Rahoituslimiitit</b>			
Shekkitililimiitit		2 550 000,00	2 550 000,00
Shekkitililimiittien nostamaton osuus		2 550 000,00	2 506 192,13



	€	31.12.2023
<b>Korollisten velkojen maturiteettijakauma</b>		
<b>Lainojen erääntymisvuosi</b>		
2024		109 370 688,52
2025		34 367 904,76
2026		9 337 948,18
2027		34 321 904,76
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		620 905 112,90
<b>Korollisten velkojen valuuttajakauma</b>		
<b>31.12.2023</b>		
EUR		620 905 112,90
Yhteensä		620 905 112,90

	€	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
<b>16. Laskennalliset verovelat ja -saamiset</b>			
<b>Laskennallinen verosaaminen konsernin taseessa</b>			
Hyllypoistoista		9 796 004,63	4 686 183,29
Yhteensä		9 796 004,63	4 686 183,29
<b>Laskennallinen verovelka konsernin taseessa</b>			
Maa-alueiden arvonkorotuksista		5 468 924,29	5 468 924,29
Yhteensä		5 468 924,29	5 468 924,29

<b>17. Johdannaissopimukset</b>			
<b>Korkojohdannaiset</b>			
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo		347 857 142,86	350 238 095,24
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo		23 293 890,06	38 453 764,13



Tuote	Laina-aika	Lainan nimellisarvo €	Suojausaika	Sopimuksen nimellisarvo €	Sopimuksen markkina-arvo 31.12.2023 €
Koronvaihtosopimus	23.11.2021-23.11.2033 23.11.2021-23.11.2031	128 000 000,00 23 000 000,00	8.12.2021-25.11.2031	150 000 000,00	26 532 443,00 -11 195 106,00
Koronvaihtosopimus	8.12.2021-15.11.2029	60 000 000,00	15.2.2019-15.2.2026	60 000 000,00	2 294 711,00
Koronvaihtosopimus	3.11.2015-3.11.2027	25 000 000,00	3.11.2015-3.2.2027	25 000 000,00	1 974 902,22 -1 526 839,62
Koronvaihtosopimus	22.4.2016-22.4.2028	25 000 000,00	22.7.2019-24.4.2028	25 000 000,00	2 593 058,00 -797 914,00
Koronvaihtosopimus	22.5.2017-13.5.2031	17 857 142,86	13.11.2019-13.5.2031	17 857 142,86	1 721 556,00 -635 606,00
Koronvaihtosopimus			20.8.2019-20.8.2026	30 000 000,00	2 056 703,00 -481 917,00
Koronvaihtosopimus			21.10.2015-14.1.2027	40 000 000,00	3 199 861,52 -2 441 962,06
Yhteensä		278 857 142,86		347 857 142,86	23 293 890,06

Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä koronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa. Suojauksen avulla Euribor-viitekorkoihin sidotun vaihtuvakorkoisen lainan korkomaksut vaihdetaan kiinteäkorkoisiksi lainojen sidonnaisuusajalle. Yksittäisen lainan suojaus on voitu jakaa ajallisesti useampaan osaan, huomioiden kuitenkin, etteivät suojaukset ylitä niihin kohdistuvan lainan voimassaoloaika. Kaikki koronvaihtosopimukset on tehty suojaustarkoituksessa. Sopimusten käypinä arvoina on käytetty pankin määrittelemiä arvoja.

Kahdella koronvaihtosopimuksella, yhteensä 70 000 000,00 euroa, ei ole suojaavaa kohdetta per 31.12.2023. Kyseisten koronvaihtosopimusten markkina-arvo per 31.12.2023 on positiivinen, eikä niitä ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa. Nykyisen korkotason tulisi laskea, jotta koronvaihtosopimusten, joilla ei ole suojaavaa kohdetta, markkina-arvo muuttuisi negatiiviseksi.



	€	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
<b>18. Vakuudet ja vastuusitoumukset</b>			
<b>Velat, joiden vakuudeksi on kiinteistökiinnityksiä</b>			
Lainat rahoituslaitoksilta		620 905 112,90	705 314 731,51
Annetut kiinnitykset		1 093 768 000,00	1 093 768 000,00
Saadut pankkitakaukset		150 000 000,00	150 000 000,00

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

Omassa hallussa olevat panttikirjat		252 339 926,20	255 250 697,82
<b>Leasingvuokrasopimusten vastuut</b>			
Seuraavan vuoden aikana maksettavat		123 853,97	183 566,48
Myöhemmin maksettavat		205 854,33	334 311,57
Yhteensä		329 708,30	517 878,05

#### Yrityksen keskeisimmät velkaehdot, kovenantit

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

#### Muut vastuut

<b>Kiinteistöinvestointien arvonalisäveron tarkistusvastuu</b>			
Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonalisäverovähennykset, AVL 120 §:n mukaiset vastuut, 10 vuoden tarkistuskausi		80 507 071,46	94 087 940,40

#### Suojeluvastuu

Yhtiön apporti- ja kauppajärjestelyssä hankkimaan yliopistotoimintaa palvelemaan kiinteistövarallisuuteen sisältyy rakennuksia ja alueita, jotka on suojeltu 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 suojelualan osalta on suojelusta säädetty, päätetty tai sovittu.



# Konsernin ja emoyhtiön tilinpäätösten laadintaperiaatteet

## Yrityksen perustiedot

Suomen Yliopistokiinteistöt keskittyy hallinnoimaan, kehittämään ja vuokramaan omistamiaan kiinteistöjä ja toimitiloja pääasiallisesti tutkimus- ja opetustoimintaan sekä näitä tukevaan yritystoimintaan yliopistojen pitkäjänteisen 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 viidestoista 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 hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pää-

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

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

## Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

### Liikevaihto ja liiketoiminnan muut tuotot

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

Käyttöomaisuuden myyntivoitot esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa.

### Käyttöomaisuuden arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa ja ne poistetaan niiden taloudellisena vaikutusajana 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 pitkävaikutteiset 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 käsittävät tytäryhtiöosakkeet ja omistusyhteisyhtiön osakkeet. Sijoitukset on arvostettu taseessa hankintamenoon.

### Tutkimus- ja kehitysmenot

Tutkimusmenot kirjataan vuosikuluksi. Kehitysmenot kirjataan vuosikuluksi. Kehitysmenot kirjataan vuosikuluksi. Kehitysmenot kirjataan vuosikuluksi. Kehitysmenot kirjataan vuosikuluksi.

### Rahoitusvarat ja -velat ja johdannaisopimukset

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

Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä korkojohdannaisopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Tilikaudella 2021 tehdyn rahoituksen uudelleenjärjestelyn yhteydessä koronvaihtosopimusten uusintaan liittyi purkukustannuksia. Uusiin sopimukseen liittyvät erät on huomioitu uusien koronvaihtosopimusten ehdoissa. Päätettyihin koronvaihtosopimukseen liittyvät kustannukset jaksotetaan näiden alkuperäiselle juoksuajalle ja uusiin koronvaihtosopimukseen liittyvät kustannukset kirjataan osana koronvaihtosopimuksen korkokulua. Korkovirtojen nettomäärä kirjataan tuloslaskelman rahoitus-eriin.

### Tuloverot

Tilikaudelle kuuluvat välittömät tuloverot on jaksotettu ja kirjattu tuloslaskelmaan. Lisäksi tehdystä arvonkorotuksesta on kirjattu tilikaudella 2023 suoraan omaan pääomaan laskennallista verovelkaa 5 468 924,29 euroa. Konsernitilinpäätökseen on merkitty laskennallinen verosaaminen emoyhtiön verotuksessa hyllytetyistä poistoista. Laskennalliset verovelat ja -saamiset on merkitty taseeseen.

### Muut periaatteet

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



# Tunnuslukujen laskentakaavat

Omavaraisuusaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	=	100 x	$\frac{\text{Tilikauden tulos + rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (tilikauden alun ja tilikauden lopun keskiarvo)}}$
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	=	100 x	$\frac{\text{Tilikauden tulos}}{\text{Oma pääoma (tilikauden alun ja tilikauden lopun keskiarvo) + vähemmistöosuus}}$
Vuokrausaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Vuokrattu pinta-ala}}{\text{Vuokrattava pinta-ala}}$
Koronmaksukyky	=		$\frac{\text{Käyttökate (liikevoitto + suunnitelman mukaiset poistot + arvonalennukset)}}{\text{Suoriteperusteiset korkokulut}}$

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



# Emoyhtiön tuloslaskelma

€	Liitetieto	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
<b>LIIKEVAIHTO</b>	1.	192 357 845,85	182 676 366,80
Liiketoiminnan muut tuotot	2.	8 705 963,38	1 953 078,97
<b>Henkilöstökulut</b>	3.		
Palkat ja palkkiot		-3 334 126,79	-2 868 540,77
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-559 452,66	-486 740,94
Muut henkilösivukulut		-87 250,67	-3 980 830,12
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>	9., 10.		
Suunnitelman mukaiset poistot		-75 636 358,30	-71 292 797,11
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-13 852 995,00	-89 489 353,30
<b>Liiketoiminnan muut kulut</b>	5.	-71 088 608,95	-57 750 883,28
<b>LIIKEVOITTO</b>		36 505 016,86	34 593 490,70
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>	7.		
Korko- ja rahoitustuotot			
Korkotuotot		3 421 959,21	118 848,79
Muut korkotuotot		171 162,05	0,00
Korkokulut ja muut rahoituskulut			
Korkokulut		-14 630 944,00	-5 525 464,75
Muut korko- ja rahoituskulut		-1 658 574,07	-12 696 396,81
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA</b>		23 808 620,05	15 772 664,02
<b>Tilinpäätössiirrot</b>			
Poistoeron muutokset		0,00	5 239 715,62
<b>Tuloverot</b>	8.	-9 301 149,50	-10 258 893,37
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>		<b>14 507 470,55</b>	<b>10 753 486,27</b>



# Emoyhtiön tase vastaavaa

€	Liitetieto		31.12.2023		31.12.2022
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>					
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>	9.				
Aineettomat oikeudet		31 247,33		49 107,73	
Muut pitkävaikutteiset menot		799 663,24	830 910,57	1 195 189,94	1 244 297,67
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>	10.				
Maa- ja vesialueet		96 264 073,55		94 205 652,13	
Rakennukset ja rakennelmat		1 085 297 083,45		1 140 734 111,34	
Koneet ja kalusto		2 679 188,62		2 882 050,64	
Muut aineelliset hyödykkeet		8 180 191,18		7 551 690,71	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		18 990 279,77	1 211 410 816,57	37 390 736,25	1 282 764 241,07
<b>Sijoitukset</b>	11.				
Osuudet saman konsernin yrityksissä		6 852 493,28		8 352 493,28	
Muut sijoitukset		2 018 255,12	8 870 748,40	2 018 255,12	10 370 748,40
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>			<b>1 221 112 475,54</b>		<b>1 294 379 287,14</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>					
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>	12.				
Saamiset kiinteistön tuotoista		471 050,05		490 672,18	
Siirtosaamiset		1 069 161,31	1 540 211,36	690 644,43	1 181 316,61
Rahoitusarvopaperit			0,00		9 828 837,95
Rahat ja pankkisaamiset			69 697 439,57		63 967 274,18
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>			<b>71 237 650,93</b>		<b>74 977 428,74</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>			<b>1 292 350 126,47</b>		<b>1 369 356 715,88</b>



## Emoyhtiön tase vastattavaa

€	Liitetieto		31.12.2023		31.12.2022
<b>OMA PÄÄOMA</b>					
Osakepääoma			252 000 000,00		252 000 000,00
Arvonkorotusrahasto			21 875 697,15		21 875 697,15
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto			269 080 508,78		269 080 508,78
Edellisten tilikausien voitto/tappio			77 107 156,70		82 805 832,42
Tilikauden voitto/tappio			14 507 470,55		10 753 486,27
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	13.		<b>634 570 833,18</b>		<b>636 515 524,62</b>
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>					
Poistoero			0,00		0,00
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>					
<b>Pitkäaikainen</b>	14.				
Lainat rahoituslaitoksilta		511 472 380,96		695 794 285,72	
Laskennallinen verovelka	15.	5 468 924,29		5 468 924,29	
Muut velat		5 612 156,52	522 553 461,77	3 815 743,09	705 078 953,10
<b>Lyhytaikainen</b>	14.				
Lainat rahoituslaitoksilta		109 321 904,76		9 321 904,76	
Saadut ennakot		739 150,89		574 343,15	
Ostovelat		6 501 421,11		5 869 320,60	
Muut velat		3 972 361,01		3 345 076,17	
Siirtovelat		14 690 993,75	135 225 831,52	8 651 593,48	27 762 238,16
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>			<b>657 779 293,29</b>		<b>732 841 191,26</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>			<b>1 292 350 126,47</b>		<b>1 369 356 715,88</b>



# Emoyhtiön rahavirtalaskelma

€	Liitetieto	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Liikevoitto		36 505 016,86	34 593 490,70
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset		89 489 353,30	88 848 787,72
Käyttöpääoman muutos	1.	4 563 032,66	-3 805 155,00
Saadut korot	2.	3 593 121,26	118 848,79
Maksetut korot	3.	-13 140 319,83	-3 841 937,02
Muut rahoituserät, netto ilman arvonalentumisia		-158 574,07	-7 086 946,72
Maksetut verot		-6 453 694,29	-8 257 874,19
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä		114 397 935,89	100 569 214,28
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	4.	-22 818 286,70	-33 768 321,10
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		5 095 745,00	1 723 768,00
Investointien rahavirta		-17 722 541,70	-32 044 553,10
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Omien osakkeiden lunastus		0,00	-15 300 000,00
Pitkäaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		-75 000 000,00	0,00
Lyhytaikaisten lainojen nostot/ takaisinmaksut		-9 321 904,76	-9 321 904,76
Maksetut osingot		-16 452 161,99	-18 163 899,24
Rahoituksen rahavirta		-100 774 066,75	-42 785 804,00
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>-4 098 672,56</b>	<b>25 738 857,18</b>
<b>Rahavarat kauden alussa</b>		<b>73 796 112,13</b>	<b>48 057 254,95</b>
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>		<b>69 697 439,57</b>	<b>73 796 112,13</b>
<b>Rahavirtalaskelman liitetiedot</b>			
<b>1. Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely</b>			
Lyhytaikaisten saamisten muutos		709 226,02	-42 882,85
Pitkäaikaisten korottomien velkojen muutos		1 796 413,43	2 240 010,97
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos		2 057 393,21	-6 002 283,12
Yhteensä		4 563 032,66	-3 805 155,00
<b>2. Saadut korot</b>			
Korkotuotot		3 421 959,21	118 848,79
Muut korkotuotot		171 162,05	0,00
Yhteensä		3 593 121,26	118 848,79



	€	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
3. Maksetut korot			
Korkokulut		-14 630 944,00	-5 525 464,75
Korkokuluihin kuuluva osuus siirtoveloista		1 490 624,17	1 683 527,73
Yhteensä		-13 140 319,83	-3 841 937,02
4. Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin			
Pysyvien vastaavien sijoitukset netto 1.1.		10 370 748,40	16 698 012,46
Pysyvien vastaavien sijoitukset netto 31.12.		-8 870 748,40	-10 370 748,40
Tuloslaskelman arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		-1 500 000,00	-6 327 264,00
Pysyvien vastaavien aineelliset ja aineettomat hyödykkeet 1.1.		1 284 008 538,74	1 345 286 602,16
Pysyvien vastaavien aineelliset ja aineettomat hyödykkeet 31.12.		-1 212 241 727,14	-1 288 482 367,54
Suunnitelman mukaiset poistot		-89 489 353,30	-88 848 787,72
Yhteensä		-17 722 541,70	-32 044 553,04

## Emoyhtiön liitetiedot

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT	€	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
<b>1. Liikevaihto</b>			
Vuokrat		189 584 200,41	180 646 755,20
Käyttökorvaukset		2 773 645,44	2 029 611,60
Yhteensä		192 357 845,85	182 676 366,80

Maantieteellisesti emoyhtiön liikevaihto syntyy Suomessa.

<b>2. Liiketoiminnan muut tuotot</b>			
Käyttöomaisuuden myyntivoitot		8 114 756,71	873 656,31
Saadut avustukset		0,00	219 386,87
Muut tuotot		591 206,67	860 035,79
Yhteensä		8 705 963,38	1 953 078,97

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

<b>3. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä</b>			
Palkat ja palkkiot		3 334 126,79	2 868 540,77
Eläkekulut		559 452,66	486 740,94
Muut henkilösivukulut		87 250,67	81 002,36
Yhteensä		3 980 830,12	3 436 284,07
Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot tilikauden aikana		289 059,58	271 202,51
Henkilöstö keskimäärin tilikaudella		43	41
Henkilöstö tilikauden lopussa		41	44

#### 4. Poistot ja arvonalentumiset

Kuvattu tarkemmin liitetietokohdissa 9 ja 10.



#### 5. Liiketoiminnan muut kulut

Hallinto	8 201 339,37	4 749 413,30
Käyttö ja huolto	11 761 848,70	10 623 249,74
Ulkoalueiden hoito	2 121 583,96	2 199 980,47
Siivous	655 750,76	539 648,79
Lämmitys	12 392 138,59	11 584 201,27
Vesi ja jätevesi	1 281 490,03	1 034 538,94
Sähkö ja kaasu	1 734 783,31	1 693 115,85
Jätehuolto	822 850,73	700 539,49
Vahinkovakuutukset	207 078,07	189 958,92
Vuokrat	1 712 061,72	1 519 794,51
Kiinteistövero	13 956 576,45	12 719 767,93
Korjaukset	9 349 776,40	7 998 648,27
Muut hoitokulut	6 891 330,86	2 198 025,80
<b>Yhteensä</b>	<b>71 088 608,95</b>	<b>57 750 883,28</b>

#### 6. Tilintarkastuspalkkiot ja -palvelut

Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	14 986,00	37 270,00
Veroneuvonta	36 415,93	11 550,00
Muut asiantuntijapalkkiot	43 803,40	4 691,00
<b>Yhteensä</b>	<b>95 205,33</b>	<b>53 511,00</b>

#### 7. Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot	3 421 959,21	110 977,78
Muut korko- ja rahoitustuotot	171 162,05	7 871,01
<b>Yhteensä</b>	<b>3 593 121,26</b>	<b>118 848,79</b>
Korkokulut	14 630 944,00	5 525 464,75
Muut korko- ja rahoituskulut	158 574,07	7 086 946,66
Arvon alentumiset pys. vast. sijoituksista	1 500 000,00	6 327 264,06
<b>Yhteensä</b>	<b>16 289 518,07</b>	<b>18 939 675,47</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-12 696 396,81</b>	<b>-18 820 826,68</b>

#### 8. Tuloverot

Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	9 301 149,50	10 258 893,37
-------------------------------------	--------------	---------------





## TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## 9. Aineettomat hyödykkeet

Vuosi 2023, €	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä 31.12.2023
Hankintameno 1.1.2023	1 276 383,58	3 914 535,62	5 190 919,20
Lisäykset tilikauden aikana	0,00	10 273,45	10 273,45
Vähennykset tilikauden aikana	-3,06	0,00	-3,06
Hankintameno 31.12.2023	1 276 380,52	3 924 809,07	5 201 189,59
Kertyneet poistot 1.1.2023	-1 227 275,85	-2 719 345,68	-3 946 621,53
Tilikauden poistot	-17 857,34	-405 800,15	-423 657,49
Kertyneet poistot 31.12.2023	-1 245 133,19	-3 125 145,83	-4 370 279,02
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	31 247,33	799 663,24	830 910,57
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



## 10. Aineelliset hyödykkeet

Vuosi 2023, €	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä 31.12.2023
Hankintameno 1.1.2023	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
Siirrot erien välillä	-14 780,00	893 477,37	0,00	0,00	-57 315 724,78	-56 437 027,41
Lisäykset tilikauden aikana	2 464 478,55	36 752 595,95	387 949,06	2 016 992,52	38 915 268,30	80 537 284,38
Vähennykset tilikauden aikana	-391 277,13	-5 996 708,53	0,00	0,00	0,00	-6 387 985,66
Hankintameno 31.12.2023	68 919 452,11	1 850 114 884,55	7 112 050,86	16 215 481,57	18 990 279,77	1 961 352 148,86
Kertyneet poistot 1.1.2023	0,00	-677 731 408,42	-3 842 051,16	-6 646 798,34	0,00	-688 220 257,92
Tilikauden poistot	0,00	-73 233 397,68	-590 811,08	-1 388 492,05	0,00	-75 212 700,81
Arvonlennukset	0,00	-13 852 995,00	0,00	0,00	0,00	-13 852 995,00
Kertyneet poistot 31.12.2023	0,00	-764 817 801,10	-4 432 862,24	-8 035 290,39	0,00	-777 285 953,73
Arvonkorotukset 1.1.2023	27 344 621,44	0,00	0,00	0,00	0,00	27 344 621,44
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	96 264 073,55	1 085 297 083,45	2 679 188,62	8 180 191,18	18 990 279,77	1 211 410 816,57
<b>Vuosi 2022, €</b>	<b>Maa- ja vesialueet</b>	<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>	<b>Koneet ja kalusto</b>	<b>Muut aineelliset hyödykkeet</b>	<b>Keskeneräiset hankinnat</b>	<b>Yhteensä 31.12.2022</b>
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
Arvonlennukset	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

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. Arvonmäärittämissä menetelmänä on käytetty käyttämättömän rakennusoikeuden lisäarvoa. Arvonkorotusten laskennallisen veron osuus on 5 468 924,29 euroa.



## 11. Sijoitukset

<b>Vuosi 2023, €</b>	<b>Osuudet saman konsernin yrityksissä</b>	<b>Muut sijoitukset</b>	<b>Yhteensä 31.12.2023</b>
Hankintameno 1.1.2023	8 352 493,28	2 018 255,12	10 370 748,40
Vähennykset tilikauden aikana	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2023	8 352 493,28	2 018 255,12	10 370 748,40
Arvonlennukset	-1 500 000,00	0,00	-1 500 000,00
Kertyneet arvonalennukset 31.12.2023	-1 500 000,00	0,00	-1 500 000,00
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	6 852 493,28	2 018 255,12	8 870 748,40
<b>Vuosi 2022, €</b>	<b>Osuudet saman konsernin yrityksissä</b>	<b>Muut sijoitukset</b>	<b>Yhteensä 31.12.2022</b>
Hankintameno 1.1.2022	14 679 757,34	2 018 255,12	16 698 012,46
Vähennykset tilikauden aikana	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2022	14 679 757,34	2 018 255,12	16 698 012,46
Arvonlennukset	-6 327 264,06	0,00	-6 327 264,06
Kertyneet arvonalennukset 31.12.2022	-6 327 264,06	0,00	-6 327 264,06
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	8 352 493,28	2 018 255,12	10 370 748,40

Osakkeet ja osuudet on eritelty konsernitilinpäätöksen liitetietokohdassa 11.



	€	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
<b>12. Lyhytaikaiset saamiset</b>			
Saamiset kiinteistön tuotoista		471 050,05	490 672,18
Siirtosaamiset		1 069 161,31	690 644,43
<b>Yhteensä</b>		<b>1 540 211,36</b>	<b>1 181 316,61</b>
Siirtosaamisten olennaiset erät			
Jaksotetut vuokrat		0,00	314 686,00
Korot ja rahoituserät		1 068 120,77	299 372,00
Muut siirtosaamiset		1 040,54	76 586,43
<b>Yhteensä</b>		<b>1 069 161,31</b>	<b>690 644,43</b>

**TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT** € 1.1.-31.12.2023 1.1.-31.12.2022

<b>13. Oman pääoman erittely</b>			
Osakepääoma 31.12.		252 000 000,00	252 000 000,00
Arvonkorotusrahasto 1.1.		21 875 697,15	25 454 760,19
Arvonkorotusten purku		0,00	-3 579 063,04
Arvonkorotusrahasto 31.12.		21 875 697,15	21 875 697,15
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä.</b>		<b>273 875 697,15</b>	<b>273 875 697,15</b>
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.		269 080 508,78	269 080 508,78
Kertyneet voittovarot 1.1.		93 559 318,69	116 269 731,66
Osingonjako		-16 452 161,99	-18 163 899,24
Omien osakkeiden lunastus		0,00	-15 300 000,00
Tilikauden tulos		14 507 470,55	10 753 486,27
Kertyneet voittovarot 31.12.		91 614 627,25	93 559 318,69
<b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>		<b>360 695 136,03</b>	<b>362 639 827,47</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>634 570 833,18</b>	<b>636 515 524,62</b>

**Laskelma emoyhtiön jakokelpoisista varoista 31.12.**

Kertyneet voittovarot 1.1		93 559 318,69	116 269 731,66
Osingonjako		-16 452 161,99	-18 163 899,24
Omien osakkeiden lunastus		0,00	-15 300 000,00
Tilikauden tulos		14 507 470,55	10 753 486,27
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</b>		<b>269 080 508,78</b>	<b>269 080 508,78</b>
<b>Yhteensä</b>		<b>360 695 136,03</b>	<b>362 639 827,47</b>



14. Vieras pääoma	€	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>			
Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		511 472 380,96	695 794 285,72
Yhteensä		511 472 380,96	695 794 285,72
Pitkäaikainen koroton vieras pääoma			
Laskennalliset verovelat		5 468 924,29	5 468 924,29
Muut velat		5 612 156,52	3 815 743,09
Yhteensä		11 081 080,81	9 284 667,38
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		522 553 461,77	705 078 953,10
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua			
Lainat rahoituslaitoksilta		399 184 761,92	433 506 666,68
Yhteensä		399 184 761,92	433 506 666,68

Yhtiön lainoista 485 000 000,00 euroa on vihreää rahoitusta. Lainoihin liittyy tavanomaisia kovenanttiehtoja.

<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>			
Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		109 321 904,76	9 321 904,76
Yhteensä		109 321 904,76	9 321 904,76
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma			
Saadut ennakot		739 150,89	574 343,15
Ostovelat		6 501 421,11	5 869 320,60
Siirtovelat		14 690 993,75	8 651 593,48
Muut lyhytaikaiset velat		3 972 361,01	3 345 076,17
Yhteensä		25 903 926,76	18 440 333,40
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		135 225 831,52	27 762 238,16
Siirtovelkojen olennaiset erät			
Korot ja rahoituserät		2 558 744,94	1 982 899,73
Tuloverot		2 847 455,21	2 001 019,18
Kiinteistöverot		7 064 081,03	0,00
Muut		2 220 712,57	4 667 674,57
Yhteensä		14 690 993,75	8 651 593,48
<b>Rahoitusliimit</b>			
Shekkilimiittit		2 500 000,00	2 500 000,00
Shekkilimiittien nostamaton osuus		2 500 000,00	2 500 000,00

Rahoituslaitoslainojen maturiteetti- ja valuuttajakauma on eritelty konsernin liitetietokohdassa 15.



	€	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
<b>15. Laskennalliset verovelat ja -saamiset</b>			
Laskennallinen verovelka emoyhtiön taseessa			
Maa-alueiden arvonkorotuksista		5 468 924,29	5 468 924,29
Yhteensä		5 468 924,29	5 468 924,29

#### 16. Johdannaissopimukset

Korkojohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo		347 857 142,86	350 238 095,24
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo		23 293 890,06	38 453 764,13

Tuote	Laina-aika	Lainan nimellisarvo €	Suojausaika	Sopimuksen nimellisarvo €	Sopimuksen markkina-arvo 31.12.2023 €
Koronvaihtosopimus	23.11.2021-23.11.2033	128 000 000,00	8.12.2021-25.11.2031	150 000 000,00	26 532 443,00
	23.11.2021-23.11.2031	23 000 000,00			-11 195 106,00
Koronvaihtosopimus	8.12.2021-15.11.2029	60 000 000,00	15.2.2019-15.2.2026	60 000 000,00	2 294 711,00
Koronvaihtosopimus	3.11.2015-3.11.2027	25 000 000,00	3.11.2015-3.2.2027	25 000 000,00	1 974 902,22
					-1 526 839,62
Koronvaihtosopimus	22.4.2016-22.4.2028	25 000 000,00	22.7.2019-24.4.2028	25 000 000,00	2 593 058,00
					-797 914,00
Koronvaihtosopimus	22.5.2017-13.5.2031	17 857 142,86	13.11.2019-13.5.2031	17 857 142,86	1 721 556,00
					-635 606,00
Koronvaihtosopimus			20.8.2019-20.8.2026	30 000 000,00	2 054 703,00
					-481 917,00
Koronvaihtosopimus			21.10.2015-14.1.2027	40 000 000,00	3 199 861,52
					-2 441 962,06
Yhteensä		278 857 142,86		347 857 142,86	23 293 890,06

Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä koronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa. Suojauksen avulla Euribor-viitekorkoihin sidotun vaihtuvakorkoisen lainan korkomaksut vaihdetaan kiinteäkorkoisiksi lainojen sidonnaisuusajalle. Yksittäisen lainan suojaus on voitu jakaa ajallisesti useampaan osaan, huomioiden kuitenkin, etteivät suojaukset ylitä niihin kohdistuvan lainan voimassaoloaikaa. Kaikki koronvaihtosopimukset on tehty suojaustarkoituksessa. Sopimusten käypinä arvoina on käytetty pankin määrittelemiä arvoja.

Kahdella koronvaihtosopimuksella, yhteensä 70 000 000,00 euroa, ei ole suojaavaa kohdetta per 31.12.2023. Kyseisten koronvaihtosopimusten markkina-arvo per 31.12.2023 on positiivinen, eikä niitä ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa. Nykyisen korkotason tulisi laskea, jotta koronvaihtosopimusten, joilla ei ole suojaavaa kohdetta, markkina-arvo muuttuisi negatiiviseksi.



	€	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
<b>17. Vakuudet ja vastuusitoumukset</b>			
<b>Velat, joiden vakuudeksi on kiinteistökiinnityksiä</b>			
Lainat rahoituslaitoksilta		620 794 285,72	705 116 190,48
Annetut kiinnitykset		1 092 450 000,00	1 092 450 000,00
Saadut pankkitakaukset		150 000 000,00	150 000 000,00
Lainat, joihin liittyy saatuja pankkitakauksia, on esitetty erässä Lainat rahoituslaitoksilta. Pankkitakauksiin on annettu kiinteistökiinnityksiä, jotka on esitetty erässä Annetut kiinnitykset.			
Omassa hallussa olevat panttikirjat		251 143 926,20	254 054 697,82
<b>Leasingvuokrasopimusten vastuut</b>			
Seuraavan vuoden aikana maksettavat		119 533,97	179 246,48
Myöhemmin maksettavat		195 774,33	319 911,57
Yhteensä		315 308,30	499 158,05
<b>Muut vastuut</b>			
<b>Kiinteistöinvestointien arvonnäkövähennyksen tarkistusvastuu</b>			
Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonnäkövähennykset, AVL 120 §:n mukaiset vastuut, 10 vuoden tarkistuskausi		80 507 071,46	94 072 226,56

#### Suojeluvastuu

Yhtiön apporti- ja kaupparjestelyssä hankkimaan yliopistotoimintaa palvelevaan kiinteistövarallisuuteen sisältyy rakennuksia ja alueita, jotka on suojeltu 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.



# Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Helsingissä, 11. maaliskuuta 2024

---

Jukka Mönkkönen, hallituksen puheenjohtaja

---

Lauri Kajanoja, hallituksen varapuheenjohtaja

---

Mikko Ahola, hallituksen jäsen

---

Patrik Marjamaa, hallituksen jäsen

---

Marja Sarajärvi, hallituksen jäsen

---

Kalle-Antti Suominen, hallituksen jäsen

---

Sanna Sianoja, toimitusjohtaja

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, 14. maaliskuuta 2024

Deloitte Oy  
Tilintarkastusyhteisö

---

Anu Servo, KHT, JHT



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

Document ID:  
D080EE9CFB244F15A50E2A5BC922D426