


List of Signatures

Page 1/1

 **SYK Toimintakertomus ja tilinpäätös 2024.pdf**

Name	Method	Signed at
Kalle-Antti Suominen	FTN (Danske Bank)	2025-03-31 07:43 GMT+02
MARJA KRISTIINA SARAJÄRVI	FTN (Nordea)	2025-03-31 07:42 GMT+02
SANNA ERIKA SIANOJA	FTN (OP)	2025-03-31 07:39 GMT+02
Mikko Jussi Antero Ahola	Mobiilivarmenne	2025-03-31 07:39 GMT+02
Jukka Tapani Mönkkönen	Mobiilivarmenne	2025-03-31 07:38 GMT+02
ANU KAARINA SERVO	FTN (OP)	2025-04-02 13:00 GMT+02
LAURI ALEKSEI KAJANOJA	FTN (Nordea)	2025-03-31 17:04 GMT+02
Patrik Mikael Marjamaa	Mobiilivarmenne	2025-03-31 08:41 GMT+02



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

External reference: D6BC74C1780D4DC5B3AB23B93237095E

SYK

15 VUOTTA
ÅR

Toimintakertomus ja tilinpäätös
31.12.2024



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

Document ID:
D6BC74C1780D4DC5B3AB23B93237095E

Sisältö

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

Tilinpäätös

Konsernin tuloslaskelma	16
Konsernin tase vastaavaa.....	17
Konsernin tase vastattavaa	18
Konsernin rahavirtalaskelma	19
Konsernin ja emoyhtiön tilinpäätösten laadintaperiaatteet	20
Tunnuslukujen laskentakaavat	22
Konsernin liitetiedot	23
Emoyhtiön tuloslaskelma	33
Emoyhtiön tase vastaavaa.....	34
Emoyhtiön tase vastattavaa	35
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	36
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:
D6BC74C1780D4DC5B3AB23B93237095E

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, joissa 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.

Yhtiön merkittävin asiakasryhmä on sen osakasyliopistot, ja yhtiön vuokrasopimusten pohjalta syntyvä liikevaihto muodostuu 87 prosenttisesti osakasyliopistojen kanssa solmituista vuokrasopimuksista. Yhtiö kehittää kiinteistösalkkuaan pitkäjänteisesti vastaamaan osakasyliopistojen muuttuvia ja kehittyviä tilatarpeita. Omistajien kanssa tehtävällä yhteistyöllä yhtiö kehittää osakassopimuksen mukaista toimintaansa niin, että kampuksilla olisi käytössä toimivat ja kustannustehokkaat tilaratkaisut. Tilankäytössä tapahtuvien muutosten hallintaa yhtiö pyrkii ennakoimaan aktiivisella yhteistyöllä kunkin osakasyliopiston kanssa.

Osakasyliopistojen kehittyvät tilatarpeet edellyttävät eri suuruisten investointihankkeiden toteuttamista. Tulevaisuuden tarpeita hallitakseen yhtiö on siirtynyt budjetoinnissaan 1 + 2 vuotta budjetointimalliin, jossa pyritään myös ennakoimaan laajamittaisesti eteenpäin useiden vuosien investointitarpeet. Tulevien investointitarpeiden rahoituksen mahdollistamiseksi yhtiö on edennyt rahoituksessa omistajien asettaman tavoitteen mukaisesti ja omavaraisuusaste ylitti 50 prosentin tason.

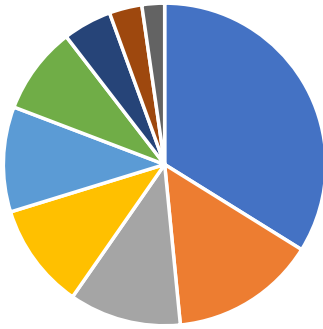
Investointihankkeiden toteuttaminen etenee yhtiössä tarve- ja hankesuunnittelun kautta varsinaiseen toteutussuunnitteluun. Monivaiheisen prosessin keskiössä on yhteiskehittämisen toimintamalli, joka tukee osakasyliopistojen tilankäytön kehittämistä ja optimoi tarvittavat tilat ja niiden toiminnallisen tason.

Kampuksillamme on tilojen käyttäjinä mm.

- kahdeksan osakasyliopistoa
- kahdeksan yliopistojen alaista normaalkoulua
- neljä ammattikorkeakoulua
- kolme peruskoulua
- neljä hyvinvointialuetta
- kaksi yksityistä päiväkotia
- 75 yritysvuokralaista



Omistajat ja omistusosuudet 31.12.2024:



- 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 2024

- Konsernin liikevaihto oli 206,9 milj. euroa.
- Yhtiön omavaraisuusaste nousi 54,5 %:iin 100 milj. euron lainan takaisinmaksun myötä.
- Investointien kokonaistoteuma oli 34,3 milj. euroa.
- Hallitus vahvisti tammikuussa uuden yhtiöstrategian kaudelle 2024–2026 sekä täsmensi yhtiöstrategiaa tukevat kiinteistöstrategian, investointikriteerit ja investointien vuotuisen tason.
- Yhtiö toteutti yhteistyössä omistajien kanssa vuokrauspolitiikan vaiheen I toimenpiteet.
- Hallitus teki päätöksen 135 milj. euron lainan uudelleenjärjestelystä. Rahoittajana järjestelyssä toimii OP Yrityspankki Oy.
- Varsinainen yhtiökokous pidettiin 9.4.2024. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Jukka Mönkkönen ja varapuheenjohtajaksi Lauri Kajanoja. Hallituksen jäseniksi valittiin Mikko Ahola, Patrik Marjamaa, Marja Sarajärvi sekä Kalle-Antti Suominen.
- Varsinainen yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 6,65 euroa osakkeelta eli yhteensä 16,5 milj. euroa.
- Yhtiökokous päätti Tampereen yliopiston käytössä olevan ja käyttöön tulevan, Hervannan kampukselle sijoittuvan Sähkötaloa koskevan investointihanke-kokonaisuuden periaatehyväksynnästä. Investoinnin kokonaisarvo on noin 77 milj. euroa. Yhtiökokous päätti samassa yhteydessä toteuttaa Sähkötalo-hankekokonaisuuden vaiheen I eli Uudisrakennuksen ja osittaisen peruskorjaushankkeen rakennusosiin ABJ ja solmia näihin liittyvät vuokrasopimukset. Yhtiökokouksen päätöksen jälkeen allekirjoitettiin vaiheen I vuokrasopimus huhtikuussa Tampereen yliopiston kanssa sekä urakkasopimus SRV Rakennus Oy:n kanssa. Rakennustyöt käynnistyivät toukokuussa.



Toimintakertomus

Tunnuslukuja, milj. €

	Konserni*			Emoyhtiö		
	2024	2023	2022	2024	2023	2022
Liikevaihto	206,9	193,3	183,5	205,8	192,4	182,7
Liikevoitto	59,1	36,0	33,8	59,7	36,5	34,6
Liikevoitto %	28,6	18,6	18,4	29,0	19,0	18,9
Tilikauden tulos	38,7	20,5	16,8	36,3	14,5	10,8
Oma pääoma 31.12.	672,2	650,1	645,9	654,2	634,6	636,5
Tase 31.12.	1219,6	1 308,2	1 379,2	1 201,2	1 292,4	1 369,4
Omavaraisuusaste %	55,2	49,7	46,9	54,5	49,1	46,5
Sijoitetun pääoman tuotto %	4,0	2,4	2,1	3,9	2,1	2,2
Oman pääoman tuotto %	5,9	3,2	2,6	5,6	2,3	1,0

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

Vuonna 2024 allekirjoitetut vuokrasopimukset:

Vuokralainen	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala yht. (htm ²)	Maturiteetti (ka)	Vuokrataso ka eur/m ² /kk (kokonaisvuokra)
Yliopistot (kaikki yhteensä)	2	12 884	17,8	27,98
Yliopistot, muita tiloja koskevat sopimukset*	1	n. 3 107 kem ²	3,5	n. 37,65
Muut vuokralaiset (kaikki yhteensä)	7	4 511	3,4	20,48

* Väistötilat Oulussa

Vuokrauksen avainlukuja:

	2024	2023
Keskivuokra / vuokrattu ala, €/m ² /kk	17,0	15,2
Vuokrasopimusten (toimitilat) keskipituus vuosina	7,0	7,2
Vuokrattava huoneistoala, milj. htm ²	1,02	1,04
Vuokrausaste raportointikauden lopussa, %	94,7	95,5



Liiketoiminta

Yhtiön liiketoiminnan perustana ovat vuokrasopimusmaturiteetiltaan pitkät vuokrasopimukset, joista merkittävä osa on solmittu SYKin ja yksittäisten osakasyliopistojen kesken. Vuoden 2024 lopussa vuokrasopimusten keskimaturiteetti oli seitsemän vuotta. Emoyhtiön liikevaihto nousi pääosin indeksikorotusten myötä noin seitsemän prosenttia edellisvuoteen nähden.

Yhtiön kiinteistöstrategian mukaisesti kiinteistösalkku muodostuu yliopistokäytössä olevista kampuksista ja rakennuksista. SYK luopui kevään 2024 aikana kahdesta kohteesta, jotka eivät olleet kiinteistöstrategian mukaisia, kun kiinteistökaupat koskien Hämeenlinnan Seminaarin koulua sekä Turun Villa Hortusta vietiin päätökseen. Kaupoista syntyneet voitot sekä myyntitappio on esitetty liiketoiminnan muissa tuotoissa sekä kuluissa.

Kokonaisuudessaan liiketoiminnan kulut laskivat hieman edellisvuoteen nähden. Merkittävimpänä syynä tähän olivat vuonna 2023 toteutuneet kertaluonteiset kulut. Ylläpitokustannukset pysyivät lähes edellisen vuoden tasolla ulkopuolisista hinnankorotusesityksistä huolimatta. Liikevoitto nousi edelliseen vuoteen verrattuna johtuen kasvaneesta liikevaihdosta sekä toisaalta myös vuoden 2023 kertaluonteisista kuluista ja arvonalentumisista.

Yhtiön lainamäärä on laskenut edellisvuoteen nähden, ja sen myötä myös rahoituskustannukset ovat laskeneet. Tehtyjen lainanlyhennysten myötä yhtiö saavutti rahoituspolitiikan mukaisen omavaraisuusastetavoitteen 50 prosenttia, omavaraisuusaste oli vuoden päättyessä 54,5 prosenttia.

Strategia

Yhtiön strategian mukaan toiminnan tarkoituksena on olla paras kampuskumppani. Strategia-kaudelle 2024–2026 on vahvistettu neljä strategista linjausta tukemaan strategian toteutumista:

- Yhteistyöllä tarkoituksenmukaiset kampusratkaisut
- Selkeä ja laadukas asiakaspalvelu
- Konkreettinen lisäarvo osakasyliopistoille
- Turvattu omistajahyöty

Strategisten linjausten alle on asetettu konkreettisia tavoitteita, jotka saavuttamalla voidaan todentaa strategian toteutuminen. Vuonna 2024 keskeisin toimenpide oli hallituksen joulukuussa 2023 päättämän vuokrauspolitiikan vaiheen I onnistunut läpivienti. Vuokrauspolitiikan päivittämisellä pyritään varmistamaan osakasyliopistoille taroituksenmukaiset ja kohtuuhintaiset toimitilat.

Yhtiöstrategiaa täydentävät osastrategiat. Hallitus päätti SYKin kiinteistöstrategian sekä investointikriteerit ja investointien vuotuisen tason strategiakaudelle 2024–2026. Strategiatarkastelun yhteydessä SYKin hallitus päätti, että palvelustrategiaa ei päivitetä ja sen voimassaolo lakkasi. Päätöksen mukaan erillispalveluita ei myydä enää osakasyliopistoille nykyisellä strategiakaudella, mutta aiemmin myytyjen palveluiden tuotantoa jatketaan yliopistotarpeen mukaisesti. Muille vuokralaisille käyttäjäpalveluiden tuottaminen jatkuu vuokrauksen tarpeen mukaan.

Raportointikauden operatiivinen toiminta on kuvattu tarkemmin jaoteltuna strategisten linjausten mukaisesti.

Yhteistyöllä tarkoituksenmukaiset kampusratkaisut

Osakasyliopistojen tilaratkaisuja tukevat hankkeet

Vuoden 2024 aikana valmistuneet merkittävimmät hankkeet olivat käyttäjälähtöisinä muutostöinä toteutetut Tampereen yliopiston työ- ja oppimisympäristömuutokset Pinni B -rakennuksessa keskustakampuksella sekä Tietotalo-rakennuksessa Hervannassa ja Jyväskylän yliopiston Ambiotica-rakennuksen osien YAA-YAC muutostyöt Ylistönrinteellä. Oulussa valmistuivat Oulun yliopiston normaalikoulun ala-asteen väistötilat. Lappeenrannassa toteutettiin Power to X -tutkimushankkeen tilamuutostyöt rakennusvaiheille 2 ja 3 yhteishankkeena Lappeenrannan-Lahden teknillisen yliopiston kanssa. Åbo Akademin Vasa övningskolan lisärakennuksen purku- ja uudisrakennustöitä ei saatu käynnistymään vuonna 2024, koska purettavaksi suunnitellusta rakennuksesta on tehty rakennusperinnön suojelulain perusteella suojeluesitys, jonka hylkäävästä ELY-keskuksen päätöksestä on tehty valitus Vaasan hallinto-oikeuteen.



Tampereen yliopiston Sähkötalo-hankkeen ensimmäisen vaiheen eli uudisrakennusosan ja ABJ-osan peruskorjauksen rakennustyöt käynnistettiin vuonna 2024 Hervannassa. Jyväskylän Ylistönrinteellä jatkettiin Jyväskylän yliopiston kehittämishanketta aloittamalla Ambiotica-rakennuksen peruskorjaus- ja laajennushanke.

Hankesuunnittelu käynnistettiin Turun yliopiston ja Åbo Akademin Dentalia-hankkeessa, jossa mukana on myös Varsinais-Suomen hyvinvointialue, sekä Turun yliopiston normaalikoulun muutoshankkeessa Educarium-rakennuksessa. Myös Oulun normaalikoulun uusien tilojen tilaratkaisun suunnittelusta käynnistettiin hankesuunnittelu. Sähkötalo-hankkeen seuraavan vaiheen eli NEF- ja M-osien rakennussuunnittelu on käynnissä.

Investointiarvoltaan merkittävien hankkeiden lisäksi yhtiö toteutti eri kampuspaikkakunnilla myös muita investointihankkeita. Investointihankkeiden kokonaistoteuma oli 34,1 milj. euroa.

Toteutuneet investoinnit kaupungeittain 2024:

Kaupunki	1 000 €
Tampere	19 944
Jyväskylä	5 132
Oulu	4 157
Kuopio	1 470
Lappeenranta	1 344
Turku	849
Joensuu	701
Rovaniemi	441
Vaasa	62
Yhteensä	34 089

Kampusten ylläpito ja käyttäjille tuotetut palvelut

PTS-toimintamallia uudistettiin vastaamaan paremmin pitkäaikaisen vuokrauksen ja omistamisen tarpeeseen. Samalla päivitettiin tavoitetta peruskorjauksien ajankohtien hahmottamiseen PTS- toimintamallin avulla.

Ylläpitovuokran määrittelyn yhteydessä ylläpitokustannuksia sekä vuosikorjaustoimenpiteitä käytiin PTS-toimintamallin osana aiempaa suunnitelmallisemmin läpi.

SYKin sisäilmatoimintamallia kehitettiin vuoden aikana vastaamaan paremmin kiinteistön omistajan ja tilan hallinnoitsijan näkökulmia. Toimintamallin päivittämisen yhteydessä päivitettiin SYKin sisäilmakäsikirja, joka toimii ohjeena ja mallina sisäilmatoimintamallille.

Ylläpidon avainlukuja:

	2024	2023
Ylläpitokulut keskimäärin, €/m ² /kk*	4,4	4,3
Ylläpitokorjaukset, milj. €	8,9	9,3
Sääkorjattu lämpö, kWh/brm ²	131,2	135,2
Vesi, dm ³ /brm ²	218,2	222,5
Sähkö, kWh/brm ²	105,4	103,5

* Keskimääräiset ylläpitokulut sisältävät juoksevia kiinteistön ylläpitoon liittyviä kuluja.

Selkeä ja laadukas asiakaspalvelu

Asiakasyhteistyö, osakasyliopistot

Vuoden 2023 lopussa yhtiön hallitus teki päätöksen vuokrauspolitiikan päivittämisestä ja siihen liittyen osakasyliopistojen vuokrasopimuksia koskevan vaiheen I toteuttamisesta. Vaiheen I toteuttaminen kesti koko toimintavuoden ajan ja edellytti aktiivista vuoropuhelua osakasyliopistokohtaisesti. Yhtiön vuokrauspolitiikan kehittämiseen liittyvänä toimenpiteenä läpikäytiin yhtiön osakasyliopistojen vuokrasopimuskanta. Lähes



kaikkien vuokrasopimuksien osalta siirryttiin pääoma- ja ylläpitovuokramalliin osana vuokrauspolitiikan vaiheen I toimenpiteitä.

Tila- ja kampusstrategiakeskustelukäytäntöä jatkettiin ja keskustelut käytiin alkuvuodesta. Näin niissä päästiin keskustelemaan myös yhtiön päivitetystä strategiasta yliopistojen tilastrategioiden lisäksi.

Ajankohtaisten asioiden läpikäyntiin ja aktiiviseen vuoropuheluun tähtääviä Yhteinen vuosi-tilaisuuksia jatkettiin pääosin Teamsin kautta. Keväällä tilaisuus pidettiin Jyväskylässä ja esillä oli myös vastuullisuuteen ja turvallisuuteen liittyviä teemoja.

Yliopistojen tiloista vastaaville järjestettiin alkuvuodesta myös Toimitila-webinaari sekä marraskuussa Toimitilapäivät yhdistettynä SYKin 15-vuotisjuhlaseminaariin. Nämä loivat alustan vielä laajemmalle verkostoitumiselle, kun SYKin osakasyliopistojen edustajien lisäksi mukana oli myös pääkaupunkiseudun yliopistojen ja yliopistokiinteistöistä vastaavien tahojen edustajia.

Asiakastyytyväisyys

Syksyllä toteutettiin asiakastyytyväisyyskysely, jonka tavoitteena oli kartoittaa seuraavia asioita:

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

Asiakastyytyväisyyskysely kohdistettiin SYKin vuokralaisille ja puhelinhaastattelut toteutettiin elo-lokakuussa. Vastauksia saatiin yhteensä 133 kpl ja vastausprosentti oli 62.

Kyselyn toteutuksesta ja raportoinnista vastasi KTI Kiinteistötieto Oy. Kyselyyn vastanneista 69 prosenttia oli yliopistovastaajia, 20 prosenttia

yritysvastaajia ja 11 prosenttia julkisyhteisövästääjia. Vastaajien alueellinen jakauma oli: Pirkanmaa 25 prosenttia, Pohjois-Suomi 20 prosenttia, Keski-Suomi 20 prosenttia, Länsi-Suomi 20 prosenttia ja Itä-Suomi 15 prosenttia. Tyytyväisyyttä mitattiin asteikolla 1–5.

Kokonaistyytyväisyys toteutui tasolla 3,7 (asteikko 1–5). Tutkimuksen tulokset olivat linjassa edellisten vuosien kyselyiden kanssa. Suosittehdin osalta oli laskua ja se poikkesi suuresti eri vastaajaryhmien välillä. Toimintavuoden aikana tehtiin vuokrauspolitiikan kehittämiseen liittyen toimenpiteitä, jotka tulevat selkeyttämään vastuurajoja sekä tarkentamaan vuokraehtoja. Näillä toimenpiteillä vastataan oaslaan asiakastyytyväisyyskyselyssä esille nousseisiin huomioihin.

Asiakastyytyväisyyskyselyn keskeiset arvosanat:

	2024	2023
Kokonaistyytyväisyys	3,7	3,8
Kokonaistyytyväisyys tiloihin	3,8	3,8
Kokonaistyytyväisyys vuokranantajaan	3,6	3,7
Kokonaistyytyväisyys ylläpitopalveluihin	3,8	3,8
Ammattitaito ja asiantuntemus	4,0	4,0
Tilojen soveltuvuus omaan toimintaan	3,8	3,9
Uudis- ja korjausrakennuttaminen	3,5	3,8
Käyttäjälähtöiset muutostyöt	3,8	3,9
Toiminnan vastuullisuus	3,7	3,9

Konkreettinen lisäarvo asiakasyliopistoille

Yhteistyö- ja kumppanuusverkoston kehitys

Kiinteistöhuollon palvelut kilpailutettiin Jyväskylän, Lappeenrannan, Turun ja Rauman kampuksilla. Lisäksi aloitettiin valtakunnallinen suunnitelu-, konsultointi- ja valvontapalveluihin sekä vuosikorjausrakojen liittyvä puitesopimusten hankintaprosessi.



Vuoden 2024 kampusteema

SYK päätti jatkaa vuonna 2023 aloitettua Vuoden kampusteema -kokeilua, jonka puitteissa osakasyliopistojen kampuksilla toteutetaan yhteisesti sovitun teeman mukaisia toimenpiteitä. Kampusteeman yhtenä tavoitteena on saada kaikille osakasyliopistoille samanaikaisesti mm. kampuksen viihtyisyyttä ja toiminnallisuutta edistäviä toimenpiteitä toteutettua siten, että saadaan synergiaetua valtakunnallisesta toteutuksesta. Vuoden 2024 kampusteemaksi valittiin pihakalusteet ja teeman myötä ulkoalueille toteutettiin opiskelua, työskentelyä ja rentoutumista tukevia ratkaisuja.

Turvattu omistajajhyöty

Kestävä talous

SYKin tehtävänä on varmistaa yhtiön kiinteistöportfolion optimaalinen kehittyminen siten, että osakasyliopistoilla on käytössään tarpeenmukaiset tilat ja samanaikaisesti yhtiön rakennusten käyttöaste pysyy korkeana. Osakasyliopistojen kanssa käytiin alkuvuodesta tila- ja kampusstrategiakeskustelut, joiden avulla pyrittiin varmistamaan yhteinen näkemys yliopistojen ja niiden tilatarpeiden kehityksestä. Keskustelut ja yhteisen suunnitelman määrittäminen on keskeistä yhtiön toiminnan ja talouden suunnittelulle. On tärkeää, että osakasyliopistoilta vapautuvat tilat saadaan järjestettyä siten, etteivät ne aiheuta yhtiölle ennakkoimattomia vaikutuksia.

Yhtiö maksoi marraskuussa 100 milj. euron eräänntyneen lainan Nordealle ja vahvisti tämän myötä taloudellista omavaraisuuttaan. Toimenpiteen myötä yhtiön omavaraisuusaste nousee yli rahoituspolitiikassa määritellyn tavoitetason, 50 prosenttia. Korkea omavaraisuusaste antaa yhtiölle taloudellista liikkumavaraa mahdollistaen lisälainanoton tarvittaessa.

Yliopistokäytöstä vapautuvien tilojen vuokraus

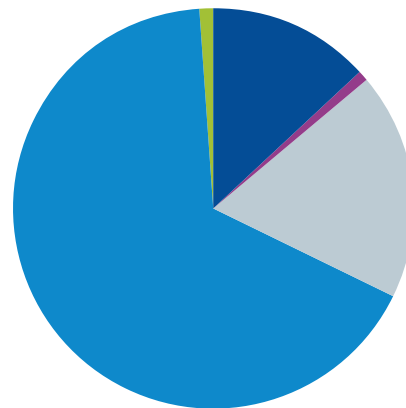
Yhtiö tarkasteli alkukesästä kiinteistösalkun vajaakäyttöön ennakoitavia muutoksia ja toimenpiteitä, joilla näihin muutoksiin voidaan vastata. Tähän tarkasteluun liittyen päätettiin ulkoistaa yritysвуокraukseen sekä kampuskehitykseen liittyvät toiminnot ja yhtiö solmi Colliers Finland Oy:n kanssa palvelusopimuksen, jonka mukainen toiminta käynnistyi elokuussa.

Vapaan tilan määrä pysyi vuoden aikana maltillisena noin viiden prosentin tasossa.

Merkittävin vuokrasopimus solmittiin Turussa Axelia-rakennukseen. Vuokralaisena on Ammatikorkeakoulu Novia ja vuokrattava pinta-ala on noin 3 700 m². Vuokrasopimuksen mukaiset tilat luovutetaan muutostöiden valmistumisen jälkeen Novian hallintaan kesällä 2026. Muista vielä vapaana olevista Axelian tiloista käydään neuvotteluja. Turun kauppar korkeakoulun tyhjänä olleeseen rakennusosaan solmittiin Turun ammatti-instituutin kanssa vuokrasopimus noin 460 m² tilasta.

Merkittävin osakasyliopiston irtisanominen kohdistui Tampereen keskustakampuksella sijaitsevaan Pinni A -rakennukseen, josta vapautuu yritysвуокraukseen noin 8 000 m² helmikuun 2025 lopulla.

Vapaat tilat jaoteltuna kiinteistöstrategian mukaisesti 31.12.2024:



■ Pidä 13 % ■ Uudelleenvuokraa 1 %
■ Järjestele 18 % ■ Kehitä 66 %
■ Purku 1 %

Kiinteistöomaisuuden kehitys

Jyväskylän Seminaarinmäen asemakaavatyö eteni päätöksentekoon, ja kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan joulukuussa 2024. Jyväskylän Mattilanniemen kehittämiseen liittyvää keskustelua jatkettiin Jyväskylän kaupungin kanssa ja alueella on tehty perusselvityksiä ja alueen kehittämistä jatketaan Jyväskylän Seminaarinmäen asemakaavatyön valmistuttua. Turun Dentalian



tontin kaavoitustyö käynnistettiin varmistamaan toteutusmahdollisuudet peruskorjaus- ja laajennushanketta koskien Turun yliopiston ja Åbo Akademin hammaslääketieteen ja biotieteiden sekä Varsinais-Suomen hyvinvointialueen toimintoja varten. Tampereen Hervannan kaavamuutos eteni päätöksentekoon ja Tampereen kaupungin kanssa käytiin läpi maankäyttösopimusta ja asemakaavan vuoksi tehtäviä maanvaihtoja. Rauman Seminaarinmäelle laadittu asemakaava hyväksyttiin marraskuussa kaupunginvaltuustossa.

Kestävyys ja vastuullisuus

SYK valmistautui EU:n kestävyysraportointidirektiivin (CSRD) tuomiin raportointimuutoksiin vuodelle 2025 laatimalla ensimmäistä kertaa kaksinkertaisen olennaisuuden arvioinnin. Arvioinnissa tarkasteltiin tunnistettujen riskien, uhkien ja mahdollisuuksien taloudellisia vaikutuksia yritykseen sekä yrityksen vaikutuksia ympäröivään yhteiskuntaan ja ympäristöön.

Keväällä 2024 toteutettiin viides laskennallisten kasvihuonekaasupäästöjen kumoaminen ostamalla päästöjä vastaava määrä ilmastoyksiköitä vapaaehtoisilta hiilimarkkinoilta. Vuonna 2024 hankitut ilmastoyksiköt kumosivat edellisvuoden 2023 laskennalliset kasvihuonekaasupäästöt, 12 641 tCO₂e. Päästöjen kumoaminen toteutettiin muodostamalla SYKin päästöjen kumoamisen portfolio, joka koostui eri kategorioiden hankkeista. Portfolioon valittiin hankkeita kaatopaikkakaasujen talteenotosta, aurinkoenergiasta, metsittämisestä ja ennallistamisesta, metsäkadon ehkäisystä sekä teknisistä hiilenpoistoista Euroopassa. Kaikki portfolioon valitut hankkeet olivat sertifioituja joko Verified Carbon Standard (VCR/VERRA) tai Puro.earth -standardeilla ja täyttivät hyvien käytäntöjen mukaiset, vakiintuneet kansainväliset minimikriteerit vapaaehtoisille päästöjen kumoamisille. Päästöhyvityshankkeet sijaitsivat Brasiliassa, Intiassa, Ghanassa, Indonesiassa ja Suomessa.

Vuonna 2024 rakennushankkeiden ja olemassa olevien rakennusten ympäristöluokitusta jatkettiin kansainvälisillä BREEAM- ja BREEAM In-Use -sertifioinneilla. Vuoden 2024 lopussa 49 rakennuksella oli voimassa oleva BREEAM In-Use

-sertifikaatti. Rakennusvaiheen sertifikaatit on myönnetty yhteensä 15 rakennus- tai peruskorjaushankkeelle. Vuoden 2024 lopussa SYKin hallinnoimasta alasta noin 923 000 brm² oli BREEAM- tai BREEAM In-Use -sertifioitua.

SYK on tunnistanut luontokadon ilmastonmuutoksen veroiseksi ekologiseksi kriisiksi, ja kaikille SYKin kampuksille päivitettiin luontoselvitykset vuonna 2024. Arvioissa tunnistettiin tärkeimmät luontoarvot ja niiden kehityskohteet. Esitetyt toimenpiteet muodostavat pohjan SYKin luontotoimenpiteiden PTS-suunnitelmalle, jossa määritellään systemaattinen eteneminen luonnon monimuotoisuuden lisäämiseksi eri kampuksilla.

Viestintä

SYK esiintyi mediassa vuoden 2024 aikana yhteensä 300 kertaa sisältäen sekä verkkomedian että painetun lehdistön. Medianäkyvyys tavoitti kokonaisuudessaan 18 100 732 lukijaa. Paljon käsiteltyjä aiheita olivat muun muassa Tampereen yliopiston käyttöön tuleva Sähkö-talo Research Hub -hanke, Jyväskylän yliopiston tilamuutokset, Turun yliopiston normaalikoulun sijoittuminen sekä Turun Uusi Dentalia -hanke.

Vuoden 2024 aikana ulkoisen viestinnän pääkanavina toimivat verkkosivujen lisäksi LinkedIn ja Instagram, muiden sosiaalisen median kanavien toimiessa pääkanavien tukikanavina julkaisukohdallisesti. Eri kanavista kertyvää dataa hyödynnettiin muun muassa sisältökehityksessä, ja ulkoisen viestinnän vuosikelloa päivitettiin kvartaaleittain. Lisäksi SYKin verkkosivujen vapaita toimitiloja käsittelevää osiota kehitettiin ja selkeytettiin vuoden 2024 aikana.

Tutkimus-, kehitys- ja innovaatiotoiminta

SYKin TKI-toiminta jatkoi aikaisempien vuosien mukaisesti kahdella kokonaisuudella; TKI-hankkeet ja demohankkeet. TKI-hankkeet keskittyivät tilankäytön muutoksiin sekä kestävyiden ja vastuullisuuden haasteisiin kiinteistöalalla. Käynnissä olevia hankkeita olivat Etänä vai läsnä? -hanke, joka tarkastelee akateemisiin työympäristöihin liittyviä käsityksiä ja muutosprosesseja, Monilajinen siirtymä (MUST) -hanke, jolla pyri-



tään parantamaan luonnonmonimuotoisuuden turvaamiseen liittyviä suunnittelukäytäntöjä sekä #kiraESRS-hanke, missä luotiin kiinteistöalan yhteinen kestävyysraportoinnin tietomalli helpottamaan kestävyysraportointivaatimuksia ja niiden tulkintoja.

SYKin ja yliopistojen kanssa yhteistyössä toteutettiin 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 2024 käynnistettiin kaksi demohanketta: Jyväskylän yliopiston Kontillinen turvallisuutta ja Oulun yliopiston Moderni toimistotilaympäristö -pilotti.

Vuoden 2024 aikana yhtiön tutkimus- ja kehityspanokset olivat 0,3 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa 2023 ja 0,2 milj. euroa 2022), mikä on 0,4 prosenttia liiketoiminnan menoista (0,5 % vuonna 2023 ja 0,2 % vuonna 2022).

Talous ja rahoitus

Konsernin liikevaihto toteutui ennakoidun mukaisena ja oli 206,9 milj. euroa. Tilikauden tulos oli 38,7 milj. euroa. Aikaisempien vuosien mukaisesti yhtiön kiinteistöportfolio arvioitiin auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan toimesta ja kokonaisuuden arvo per 30.11.2024 oli 1 461 milj. euroa. Kiinteistöjen kirjanpitoarvojen ja markkina-arvojen välisen vertailun perusteella konsernitilinpäätökseen kirjattiin 5,5 milj. euron suuruinen alaskirjaus.

Yhtiön likviditeetti pysyi vahvana koko vuoden ajan. Lainoja lyhennettiin 110 miljoonaa euroa, minkä myötä omavaraisuusaste nousi 54,5 prosenttiin.

Yhtiö järjesteli uudelleen 135 milj. euron rahoituksen OP Yrityspankin kanssa. Järjestely toteutettiin kokonaan vihreänä rahoituksena ja sen jälkeen yli 90 prosenttia yhtiön lainoista on vihreää rahoitusta. Lainajärjestelyjen myötä myös korkosuojausmuokattiin vastaamaan lainaportfoliota. Korkosidonnaisuusaika nousi viiteen vuoteen ja

vuoden lopulla suojausaste oli 86 prosenttia. Järjestelyyn liittyen keskiporko nousi hieman aiemmasta 1,5 prosentin tasosta tasolle 2,1 prosenttia pysyen edelleen kuitenkin maltillisella tasolla.

Rahoituspolitiikan mukaisesti kassavaroja säilytettiin pääomaturvatuksi vahvaa korkotuottoa tarjoavilla pankkitileillä. Yhtiöllä on käytössään 10 milj. euron limiitti, jota ei käytetty vuoden aikana.

Yhtiöllä on odotettavissa merkittäviä investointitarpeita tulevaisuudessa. Omavaraisuusasteen vahvistuminen merkittävästi yli tavoitellun 50 prosentin mahdollistaa myös lainarahoituksen tarvittaessa.

Rahoituksen avainlukuja:

	2024	2023
Lainamäärä, milj. €	511,5	620,8
Laina-aika, vuotta (keskimäärin)	6,5	6,1
Rahoituksen keskiporko, %	2,1	1,5
Korkosidonnaisuusaika, vuotta	5,0	4,3
Korkojen suojausaste, %	86	93
Koronmaksukyky (interest coverage ratio)	14,2	11,3
Yhtiön likviditeetti 31.12., milj. €	55,9	72,2

Yhtiökokous ja hallinto

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 9.4.2024 hybridikokouksena Tampereelta käsin. Kokouksessa käsiteltiin varsinaiselle yhtiökokoukselle yhtiöjärjestyksessä määritellyt asiat sekä merkittiin tiedoksi yhtiön investointiohjelma (PTS 10v.). Yhtiökokous päätti hyväksyä Tampereen Hervannan kampukselle toteutettavan Sähkötalo Research Hub -investointihankkeen.

Varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti jakaa osinkoa 6,65 euroa osakkeelta eli yhteensä 16,5 miljoonaa euroa.



Varsinainen yhtiökokous vahvisti vuoden 2023 tilinpäätöksen ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa valittiin seuraavat henkilöt jatkamaan hallituksessa:

- hallituksen puheenjohtaja, Jukka Mönkkönen, Itä-Suomen yliopisto, professori (rehtori 31.12.2024 asti)
- hallituksen varapuheenjohtaja, Lauri Kajanoja, valtiovarainministeriö, talouspolitiikan koordinaattori
- Mikko Ahola, Senaatti-kiinteistöt, talousjohtaja
- Patrik Marjamaa, Tampereen yliopisto, talousjohtaja
- Marja Sarajärvi, Oulun yliopisto, palvelujohtaja
- Kalle-Antti Suominen, Turun yliopisto, professori (vararehtori 31.12.2024 asti)

Tilintarkastajana valittiin jatkamaan tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Anu Servo.

Hallitus kokoontui vuoden 2024 aikana yhteensä 9 kertaa.

Yhtiön johto on työstänyt yhdessä hallituksen kanssa sisäisen tarkastuksen toimintamallia. Sisäistä tarkastusta alettiin toteuttaa kevään 2024 aikana ostopalveluna KPMG:n toimesta. Vuoden 2024 aikana on tarkastettu yhtiön investointiprosessi sekä ostolaskujen käsittelyprosessi. Näiden osalta on jo tehty korjaavia toimenpiteitä, joita tullaan seuraamaan vuoden 2025 aikana. Loppuvuodesta yhtiön hallitus teki päätöksen, että vuoden 2025 tarkastuksen kohteena tulee olemaan yhtiön hankintaprosessi.

Sisäinen tarkastus on jatkuva prosessi, jossa ulkopuolinen palveluntuottaja toteuttaa tarkastusta tehdyn riskiarvion pohjalta hallituksen hyväksynnän tarkastussuunnitelman mukaisesti. Tavoitteena on edistää yhtiön tavoitteiden saavuttamista sekä hyvän hallintotavan toteutumista.

Henkilöstö

Yhtiön keskimääräinen henkilöstömäärä vuonna 2024 oli 41 työntekijää. Kauden lopussa henkilöstön lukumäärä oli 38 työntekijää, joiden keski-ikä oli 44,9 vuotta, ja joista naisia oli 39 prosenttia ja miehiä 61 prosenttia.

Yhtiön johtoryhmä täydentyi 1.2.2024 alkaen yhtiöön valitun kiinteistöjohtajan aloittaessa. Johtoryhmän jäseninä toimivat organisaatioyksiköiden johtajat ja toimitusjohtaja. Yhtiön liiketoimintaa toteuttavat organisaatioyksiköt ovat Asiakkuudet ja vuokraus, Kiinteistökohteen johtaminen sekä Rakennuttaminen. Koko organisaation toimintaa tukee Talous ja hallinto -organisaatioyksikkö.

Organisaation osaamisen ja kyvykkyyksien kehittämisen tukena jatkettiin henkilötason osaamiskartoituksia ja kehittämissuunnitelmia osana säännöllisiä kehittymisenkeskusteluja. Koko organisaation tasolla osaamisen kehittämisen toimenpiteet keskittyivät yhteisiin henkilöstötilaisuuksiin ja koulutuksiin, jotka kohdennettiin vuoden tavoitteiden saavuttamista tukemaan. Johtamista ja esihenkilötyötä vahvistettiin ja kehitettiin esihenkilöfoorumitoiminnalla sekä johtoryhmävalmennuksen käynnistämällä.

Yhtiössä otettiin käyttöön uusi henkilöstökysely PeoplePower, jolla selvitettiin ja jonka avulla seurataan henkilöstön omistautuneisuutta ja sen kehittymistä kuluvan strategiakauden 2024–2026 ajan. Henkilöstökyselyn pohjalta laaditut kehitystoimenpiteet keskittyivät viestinnän ja yhteistyön kehittämiseen.

Yhtiössä pidettiin muutosneuvottelut toimintavuoden aikana ja muutosneuvotteluiden loppulemana yhtiö päätti ulkoistaa toimintojaan ja kahden henkilön työsuhteet päättyivät muutosneuvotteluiden yhteydessä.

Henkilöstön avainlukuja:

	2024	2023	2022
Henkilöstö keskimäärin	41	43	41
Henkilöstö kauden lopussa	38	41	44
Henkilöstökulut, milj.€	4,0	4,0	3,4



Riskienhallinta

Yhtiöllä on hallituksen hyväksymä ja vuosittain katselmoitava riskienhallintapolitiikka. Poliitikan lisäksi vuosittain katselmoidaan myös yhtiön avainriskit.

Yhtiön avainriskit ovat;

- SYK Omistajuus
- Kiinteistöjen arvonlasku
- Vuokrausasteen hallinta
- Kampusalueen kunnon, yksittäisen rakennuksen teknisen kunnon ja sisäolosuhteiden heikentyminen
- Merkittävän investoinnin tai korjaustoimenpiteen 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.

Toimintavuoden aikana toteutui yksittäisen korjaustoimenpiteen taloudellinen epäonnistuminen, kun toimenpiteen kustannuksissa tapahtui merkittävä, noin 20 prosentin ylitys. Ylitykseen johtaneet syyt käytiin organisaatiossa läpi ja korjaavat toimenpiteet muun muassa päätöksenteon ja hankkeiden toteuman osalta on otettu käyttöön.

Yhtiön osakkeet

Yhtiöllä on yksi osakelaji ja yhtiön osakepääoma jakautuu seuraavasti:

	2024	2023
1 ääni/osake	2 481 407	2 481 407

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

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Valtioneuvosto teki joulukuussa 2024 päätöksen valtion omistamien osakkeiden omistajahallinnan siirtämisestä Senaatti-kiinteistöiltä valtiovarainministeriölle. Muutos astui voimaan 1.1.2025 alkaen.

Vuokrauspolitiikan vaiheen I dokumentaation allekirjoitukset toteutettiin tammikuun aikana.

Julia Skovbjerg johtaja, asiakkuudet ja vuokraus, aloitti tehtävässään 3.3.2025.

Näkymät vuodelle 2025

Yhtiö jatkaa osakasyliopistoja koskevan vuokrauspolitiikan kehittämistä vuonna 2025 ja yhteistyössä omistajien kanssa tarkastellaan vaiheelle II asetettavia tavoitteita, joiden pohjalta operatiiviset toimenpiteet käynnistetään.

Vuoden 2025 aikana on tavoitteena siirtyä Tampereen yliopiston, Turun yliopiston sekä Oulun yliopiston kanssa seuraavaan suunnitteluvaiheeseen tai esittää investointihankkeita päätettäväksi käynnissä oleviin suunnitteluprosesseihin pohjautuen. Joensuun ja Kuopion kampuksilla jatketaan laajamittaista hankesuunnittelua Itä-Suomen yliopiston tilankäytön kehittämiseksi.



Yhtiön vajaakäytössä tulee tapahtumaan kasvua, kun yliopistokäytöstä vapautuu tiloja sekä Tampereen keskustakampuksella että Jyväskylän Seminaarinmäellä. Näiden tilojen kehittäminen ja uudisvuokraaminen on keskeinen toimenpide Colliers Finland Oy:n kanssa toteutettavassa yhteistyössä. Yhtiön kaikille vajaakäyttöisille kohteille ja tiloille pyritään löytämään toiminnalliset ratkaisut, joilla vajaakäyttöä voidaan hallita.

Yhtiön omia sisäisiä prosesseja muun muassa investointien hallinnan osalta kehitetään edelleen. Kilpailutuksen myötä valittujen puitesopimuskumppaneitten kanssa yhteistyö tulee vakiintumaan vuoden 2025 aikana.

EU:n kestävyysraportointidirektiivin (CSRD) mukaisen raportoinnin toteuttaminen tulee edellyttämään yhtiöltä toimenpiteitä, joilla varmistetaan, että vuonna 2026 toteutettava vuoden 2025 lukuihin pohjautuva raportointi voidaan toteuttaa.

Esitys tuloksen ja jakokelpoisten varojen käytöstä

Emoyhtiön jakokelpoiset varat ovat 380 448 708,17 euroa, josta tilikauden tulos on 36 254 928,69 euroa. Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan jakokelpoisista varoista 25 508 863,96 euroa eli 10,28 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:
D6BC74C1780D4DC5B3AB23B93237095E

Konsernin tuloslaskelma

€	Liitetieto		1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
LIIKEVAIHTO	1.		206 857 467,43	193 262 864,32
Liiketoiminnan muut tuotot	2.		1 698 670,75	8 702 685,70
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	3.	-3 347 463,99		-3 334 126,79
Henkilösivukulut				
Eläkekulut		-571 716,10		-559 452,66
Muut henkilösivukulut		-62 922,24	-3 982 102,33	-87 250,67
Poistot ja arvonalentumiset	9., 10.			
Suunnitelman mukaiset poistot		-70 450 127,86		-76 453 598,01
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-5 453 258,77	-75 903 386,63	-13 852 995,00
Liiketoiminnan muut kulut	5.		-69 543 800,62	-71 703 490,72
LIIKEVOITTO			59 126 848,60	35 974 636,17
Rahoitustuotot ja -kulut	7.			
Korko- ja rahoitustuotot				
Korkotuotot		4 101 327,80		3 421 959,23
Muut korkotuotot		10 257 084,02		4 446 070,51
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Korkokulut		-21 114 980,94		-18 882 668,84
Muut korko- ja rahoituskulut		-3 574 591,17	-10 331 160,29	-162 117,63
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA			48 795 688,31	24 797 879,44
Tuloverot	8.		-10 033 282,33	-4 191 328,16
Vähemmistön osuus			-70 738,27	-103 902,82
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)			38 691 667,71	20 502 648,46



Konsernin tase vastaavaa

€	Liitetieto		31.12.2024		31.12.2023
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet 9.					
		13 390,68		31 247,33	
		608 886,81	622 277,49	799 663,24	830 910,57
Aineelliset hyödykkeet 10.					
		95 713 204,03		96 447 851,67	
		1 021 817 646,52		1 096 969 684,57	
		2 299 567,57		3 384 530,10	
		7 949 613,65		8 199 690,73	
		29 875 804,29	1 157 655 836,06	19 015 306,29	1 224 017 063,36
Sijoitukset 11.					
		1 208 409,40	1 208 409,40	2 026 664,52	2 026 664,52
Pysyvät vastaavat yhteensä			1 159 486 522,95		1 226 874 638,45
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Pitkäaikaiset saamiset 12.					
		12 879 392,99	12 879 392,99	9 796 004,63	9 796 004,63
Lyhytaikaiset saamiset					
		676 369,06		588 440,43	
		499 161,38		1 091 461,22	
		12,99	1 175 543,43	695,63	1 680 597,28
			46 045 330,94		69 816 067,73
Vaihtuvat vastaavat yhteensä			60 100 267,36		81 292 669,64
VASTAAVAA YHTEENSÄ			1 219 586 790,31		1 308 167 308,09



Konsernin tase vastattavaa

€	Liitetieto	31.12.2024	31.12.2023
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma		252 000 000,00	252 000 000,00
Arvonkorotusrahasto		21 753 772,01	21 875 697,15
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		269 080 508,78	269 080 508,78
Edellisten tilikausien voitto/tappio		82 471 848,29	78 470 556,38
Tilikauden voitto/tappio		38 691 667,71	20 502 648,46
Oma pääoma yhteensä	14.	663 997 796,79	641 929 410,77
VÄHEMMISTÖOSUUS			
		8 217 153,02	8 146 414,75
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
	15.		
Lainat rahoituslaitoksilta		502 159 343,62	511 534 424,38
Laskennallinen verovelka	16.	5 438 443,01	5 468 924,29
Muut velat		6 892 138,17	5 612 156,52
		514 489 924,80	5 612 156,52
			522 615 505,19
Lyhytaikainen vieras pääoma			
	15.		
Lainat rahoituslaitoksilta		9 371 554,64	109 370 688,52
Saadut ennakot		1 205 238,53	739 150,89
Ostovelat		6 499 990,98	6 674 448,77
Muut velat		4 102 079,81	4 000 059,38
Siirtovelat		11 703 051,74	32 881 915,70
		32 881 915,70	14 691 629,82
			135 475 977,38
Vieras pääoma yhteensä		547 371 840,50	658 091 482,57
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		1 219 586 790,31	1 308 167 308,09



Konsernin rahavirtalaskelma

€	Liitetieto	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA			
Liikevoitto		59 126 848,60	35 974 636,17
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalennukset		75 903 386,63	90 306 593,01
Käyttöpääoman muutos	1.	-3 504 519,82	4 449 776,23
Saadut korot		14 358 411,82	7 868 029,74
Maksetut korot		-18 855 877,95	-17 392 044,67
Muut rahoituserät		-2 756 336,05	-162 117,63
Maksetut verot		-7 780 099,20	-6 453 694,29
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä		116 491 814,03	114 591 178,56
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-34 542 222,17	-22 877 296,10
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		20 155 242,54	5 095 745,00
Investointien rahavirta yhteensä		-14 386 979,63	-17 781 551,10
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		-53 176,00	-75 043 807,87
Lyhytaikaisten lainojen nostot/ takaisinmaksut		-109 321 038,64	-9 365 810,74
Maksetut osingot		-16 501 356,55	-16 452 161,99
Rahoituksen rahavirta yhteensä		-125 875 571,19	-100 861 780,60
Rahavarojen muutos		-23 770 736,79	-4 052 153,14
Rahavarat kauden alussa		69 816 067,73	73 868 220,87
Rahavarat kauden lopussa		46 045 330,94	69 816 067,73

Rahavirtalaskelman liitetiedot

1. Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely			
Lyhytaikaisten saamisten muutos		939 641,35	663 650,74
Pitkäaikaisten korottomien velkojen muutos		1 279 981,65	1 796 413,43
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos		-5 724 142,82	1 989 712,06
Yhteensä		-3 504 519,82	4 449 776,23
2. Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin			
Pysyvien vastaavien sijoitukset netto 1.1.		2 026 664,52	2 026 664,52
Pysyvien vastaavien sijoitukset netto 31.12.		-1 208 409,40	-2 026 664,52
Tuloslaskelman arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		-818 255,12	0,00
Pysyvien vastaavien aineelliset ja aineettomat hyödykkeet 1.1.		1 224 847 973,93	1 297 373 015,84
Pysyvien vastaavien aineelliset ja aineettomat hyödykkeet 31.12.		-1 158 278 113,55	-1 224 847 973,93
Suunnitelman mukaiset poistot		-75 903 386,63	-90 306 593,01
Tilikaudella myytyjen pysyvien vastaavien poistamaton hankintameno		-4 901 046,96	0,00
Pysyvien vastaavien hyödykkeiden arvonorotusten peruutukset		-152 406,42	0,00
Yhteensä		-14 386 979,63	-17 781 551,10



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 kuudestoista 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 pääoman 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 eränään.

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 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 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 omistusyhteisyrityksen 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 johdannaisopimukset

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

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 sopimuksiin liittyvät erät on huomioitu uusien koronvaihtosopimusten ehdoissa. Päätettyihin koronvaihtosopimuksiin liittyvät kustannukset jaksotetaan näiden alkuperäiselle juoksujalle ja uusiin koronvaihtosopimuksiin liittyvät kustannukset kirjataan osana koronvaihtosopimuksen korkokulua. Korkovirtojen nettomäärä kirjataan tuloslaskelman rahoituseriin.

Tuloverot

Tilikaudelle kuuluvat välittömät tuloverot on jaksotettu ja kirjattu tuloslaskelmaan. Lisäksi tehdystä arvonkorotuksesta on kirjattu tilikaudella 2024 suoraan omaan pääomaan laskennallista verovelkaa 5 438 443,01 euroa. Konsernitilinpäätökseen on merkitty laskennallinen verosaaminen emoyhtiön verotuksessa hyllytetyistä poistoista. Laskennalliset verovelat ja -saamiset on merkitty taseeseen.

Muut periaatteet

Henkilöstön eläketurva on järjestetty vakuutusin 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	=		$\frac{\text{Käyttökate (liikevoitto + suunnitelman mukaiset poistot + arvonalennukset)}}{\text{Nettokorkomenot}}$

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



Konsernin liitetiedot

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT € 1.1.–31.12.2024 1.1.–31.12.2023

1. Liikevaihto

Vuokrat	204 040 131,89	190 303 799,26
Käyttökorvaukset	2 817 335,54	2 959 065,06
Yhteensä	206 857 467,43	193 262 864,32

Maantieteellisesti konsernin liikevaihto syntyy Suomessa.

2. Liiketoiminnan muut tuotot

Käyttöomaisuuden luovutusvoitot	1 062 344,75	8 114 756,71
Muut tuotot	636 326,00	587 928,99
Yhteensä	1 698 670,75	8 702 685,70

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät pääosin kiinteistöjen myynneistä saatuja luovutusvoittoja.

3. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

Palkat ja palkkiot	3 347 463,99	3 334 126,79
Eläkekulut	571 716,10	559 452,66
Muut henkilösivukulut	62 922,24	87 250,67
Yhteensä	3 982 102,33	3 980 830,12

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot tilikauden aikana	298 596,55	289 059,58
Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	41	43
Henkilöstö tilikauden lopussa	38	41

4. Poistot ja arvonalentumiset

Kuvattu tarkemmin liitetietokohdissa 9 ja 10.



	€	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
5. Liiketoiminnan muut kulut			
Hallinto		5 333 852,54	8 289 269,69
Käyttö ja huolto		11 846 510,70	11 974 870,38
Ulkoalueiden hoito		2 189 506,45	2 144 471,02
Siivous		780 915,93	699 812,29
Lämmitys		13 339 786,77	12 735 743,17
Vesi ja jätevesi		1 177 488,23	1 321 844,09
Sähkö ja kaasu		1 965 335,50	2 168 215,79
Jätehuolto		759 092,09	836 775,30
Vahinkovakuutukset		244 889,65	234 807,00
Vuokrat		764 068,92	586 128,84
Kiinteistövero		14 498 149,37	14 255 590,93
Korjaukset		9 644 744,24	9 564 631,36
Muut hoitokulut		6 999 460,23	6 891 330,86
Yhteensä		69 543 800,62	71 703 490,72

Hallintokuluihin sisältyvät mm. kampuskehityksen, vastuullisuuden, TKI-toiminnan ja energiajohtamisen kustannukset.

6. Tilintarkastajien palkkiot

Tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy			
Tilintarkastuspalkkiot		39 494,23	0,00
Muut asiantuntijapalkkiot		2 756,00	0,00
Yhteensä		42 250,23	0,00
Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab			
Tilintarkastuspalkkiot		0,00	16 086,00
Muut asiantuntijapalkkiot		0,00	80 219,33
Yhteensä		0,00	96 305,33

7. Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot		4 101 327,80	3 421 959,23
Muut korko- ja rahoitustuotot		10 257 084,02	4 446 070,51
Yhteensä		14 358 411,82	7 868 029,74
Korkokulut		21 114 980,94	18 882 668,84
Muut korko- ja rahoituskulut		3 574 591,17	162 117,63
Yhteensä		24 689 572,11	19 044 786,47
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-10 331 160,29	-11 176 756,73

8. Tuloverot

Tuloverot varsinaisesta toiminnasta		13 116 670,69	9 301 149,50
Laskennallisten verojen muutos		-3 083 388,36	-5 109 821,34
Yhteensä		10 033 282,33	4 191 328,16



TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

9. Aineettomat hyödykkeet

Vuosi 2024, €	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä 31.12.2024
Hankintameno 1.1.2024	53 569,20	4 023 914,14	4 077 483,34
Lisäykset tilikauden aikana	0,00	0,00	0,00
Vähennykset tilikauden aikana	-0,26	0,00	-0,26
Hankintameno 31.12.2024	53 568,94	4 023 914,14	4 077 483,08
Kertyneet poistot 1.1.2024	-22 321,87	-3 224 250,90	-3 246 572,77
Tilikauden poistot	-17 856,39	-190 776,43	-208 632,82
Kertyneet poistot 31.12.2024	-40 178,26	-3 415 027,33	-3 455 205,59
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	13 390,68	608 886,81	622 277,49
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



10. Aineelliset hyödykkeet

Vuosi 2024, €	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä 31.12.2024
Hankintameno 1.1.2024	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
Siirrot erien välillä	0,00	702 788,50	-702 788,50	0,00	-26 832 457,76	-26 832 457,76
Lisäykset tilikauden aikana	934 335,52	17 206 936,45	213 861,73	1 189 204,70	37 717 982,28	57 262 320,68
Vähennykset tilikauden aikana	-1 516 576,74	-19 351 445,04	-27,09	-50 854,60	-25 026,52	-20 943 929,99
Hankintameno 31.12.2024	68 520 989,01	1 874 702 099,89	7 337 850,42	17 373 331,22	29 875 804,29	1 997 810 074,83
Kertyneet poistot 1.1.2024	0,00	-779 174 135,41	-4 442 274,18	-8 035 290,39	0,00	-791 651 699,98
Tilikauden poistot	0,00	-68 257 059,19	-596 008,67	-1 388 427,18	0,00	-70 241 495,04
Arvonlennukset	0,00	-5 453 258,77	0,00	0,00	0,00	-5 453 258,77
Kertyneet poistot 31.12.2024	0,00	-852 884 453,37	-5 038 282,85	-9 423 717,57	0,00	-867 346 453,79
Arvonkorotukset 1.1.2024	27 344 621,44	0,00	0,00	0,00	0,00	27 344 621,44
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	95 713 204,03	1 021 817 646,52	2 299 567,57	7 949 613,65	29 875 804,29	1 157 655 836,06
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

Pysyvien vastaavien aineellisten hyödykkeiden tase-erään Maa- ja vesialueet sisältyy yhtiön omistamiin maa-alueisiin kohdistuvia arvonnkorotuksia, yhteensä 27 192 215,02 euroa. Arvonkorotusten määrä perustuu riippumattoman ulkopuolisen asiantuntijan lausuntoon maa-alueiden todennäköisestä luovutushinnasta. Arvonmääritysmenetelmänä on käytetty käyttämättömän rakennusoikeuden lisäarvoa. Arvonkorotusten laskennallisen veron osuus on 5 438 443,01 euroa.



11. Sijoitukset

Vuosi 2024, €	Muut sijoitukset	Yhteensä 31.12.2024
Hankintameno 1.1.2024	2 026 664,52	2 026 664,52
Vähennykset tilikauden aikana	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2024	2 026 664,52	2 026 664,52
Arvonlennukset	-818 255,12	-818 255,12
Kertyneet arvonalennukset 31.12.2024	-818 255,12	-818 255,12
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	1 208 409,40	1 208 409,40
Vuosi 2023, €	Muut sijoitukset	Yhteensä 31.12.2023
Hankintameno 1.1.2023	2 026 664,52	2 026 664,52
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

Osakkeet ja osuudet konserniin kuuluvissa yrityksissä 31.12.2024	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 31.12.2024	Osuus %
Kiinteistö Oy Kuopion Teknia	18,42



	€	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
12. Pitkäaikaiset saamiset			
Laskennalliset verosaamiset		12 879 392,99	9 796 004,63
Yhteensä		12 879 392,99	9 796 004,63

13. Lyhytaikaiset saamiset			
Saamiset kiinteistön tuotoista		676 369,06	588 440,43
Siirtosaamiset		499 161,38	1 091 461,22
Muut saamiset		12,99	695,63
Yhteensä		1 175 543,43	1 680 597,28
Siirtosaamisten olennaiset erät			
Korot ja rahoituserät		434 587,50	1 068 120,77
Muut siirtosaamiset		64 573,88	23 340,45
Yhteensä		499 161,38	1 091 461,22

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT € 1.1.–31.12.2024 1.1.–31.12.2023

14. Oman pääoman erittely			
Osakepääoma 31.12.		252 000 000,00	252 000 000,00
Arvonkorotusrahoisto 1.1.		21 875 697,15	21 875 697,15
Arvonkorotusten purku		-121 925,14	0,00
Arvonkorotusrahoisto 31.12.		21 753 772,01	21 875 697,15
Sidottu oma pääoma yhteensä		273 753 772,01	273 875 697,15
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.		269 080 508,78	269 080 508,78
Kertyneet voittovarot 1.1.		98 973 204,84	94 922 718,37
Emoyhtiön maksama osinko		-16 501 356,55	-16 452 161,99
Tilikauden tulos		38 691 667,71	20 502 648,46
Kertyneet voittovarot 31.12.		121 163 516,00	98 973 204,84
Vapaa oma pääoma yhteensä		390 244 024,78	368 053 713,62
Oma pääoma yhteensä		663 997 796,79	641 929 410,77
Vähemmistöosuus 1.1.		8 146 414,75	8 042 511,93
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta		70 738,27	103 902,82
Vähemmistöosuus 31.12.		8 217 153,02	8 146 414,75
Oma pääoma ja vähemmistöosuus yhteensä		672 214 949,81	650 075 825,52

Arvonkorotusten purku aiheutui maa-alueen myynnistä.



	€	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
15. Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		502 159 343,62	511 534 424,38
Yhteensä		502 159 343,62	511 534 424,38
Pitkäaikainen koroton vieras pääoma			
Laskennalliset verovelat		5 438 443,01	5 468 924,29
Muut velat		6 892 138,17	5 612 156,52
Yhteensä		12 330 581,18	11 081 080,81
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		514 489 924,80	522 615 505,19
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua			
Lainat rahoituslaitoksilta		343 142 857,16	399 184 761,92
Yhteensä		343 142 857,16	399 184 761,92

Yhtiön lainoista 460 000 000,00 euroa on vihreää rahoitusta. Lainoihin liittyy tavanomaisia kovenanttiehtoja.

Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		9 371 554,64	109 370 688,52
Yhteensä		9 371 554,64	109 370 688,52
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma			
Saadut ennakot		1 205 238,53	739 150,89
Ostovelat		6 499 990,98	6 674 448,77
Muut lyhytaikaiset velat		4 102 079,81	4 000 059,38
Siirtovelat		11 703 051,74	14 691 629,82
Yhteensä		23 510 361,06	26 105 288,86
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		32 881 915,70	135 475 977,38
Siirtovelkojen olennaiset erät			
Korot ja rahoituserät		2 693 690,49	2 558 744,94
Tuloverot		5 336 571,49	2 847 455,21
Kiinteistöverot		0,00	7 064 081,03
Muut		3 672 789,76	2 221 348,64
Yhteensä		11 703 051,74	14 691 629,82
Rahoituslimiitit			
Shekkilimiitit		10 050 000,00	2 550 000,00
Shekkilimiittien nostamaton osuus		10 050 000,00	2 550 000,00



	€	31.12.2024
Korollisten velkojen maturiteettijakauma		
Lainojen erääntymisvuosi		
2025		9 371 554,64
2026		9 330 772,18
2027		9 321 904,76
2028		64 321 904,76
2029		76 041 904,76
2030		84 761 904,76
2031		25 380 952,38
2032		105 000 000,00
2033		128 000 000,00
Yhteensä		511 530 898,25
Korollisten velkojen valuuttajakauma		
EUR		511 530 898,25
Yhteensä		511 530 898,25

€ 1.1.–31.12.2024 1.1.–31.12.2023

16. Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Laskennallinen verosaaminen konsernin taseessa		
Hyllypoistoista	12 879 392,99	9 796 004,63
Yhteensä	12 879 392,99	9 796 004,63
Laskennallinen verovelka konsernin taseessa		
Maa-alueiden arvonkorotuksista	5 438 443,01	5 468 924,29
Yhteensä	5 438 443,01	5 468 924,29

17. Johdannaissopimukset

Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	335 226 190,00	347 857 142,86
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	15 880 091,74	23 293 890,06



Tuote	Laina-aika	Lainan nimellisarvo €	Suojausaika	Sopimuksen nimellisarvo €	Sopimuksen markkina- arvo 31.12.2024 €
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	22 071 242,00 -9 991 466,0
Koronvaihtosopimus	23.11.2021-23.11.2029	69 000 000,00	4.11.2024-23.11.2029	55 000 000,00	5 776 393,00 -3 985 704,00
Koronvaihtosopimus	22.5.2017-13.5.2031	15 476 190,48	13.11.2019-13.5.2031	15 476 190,48	1 174 430,00 -490 049,00
Koronvaihtosopimus	3.7.2014-3.7.2028	55 000 000,00	6.11.2024-31.5.2028	46 750 000,00	3 502 015,14 -3 144 990,68
Koronvaihtosopimus	3.7.2024-3.7.2030	80 000 000,00	6.11.2024-31.5.2030	68 000 000,00	7 929 138,83 -6 987 917,55
Yhteensä		370 476 190,48		335 226 190,48	15 880 091,74

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.



	€	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
18. Vakuudet ja vastuusitoumukset			
Velat, joiden vakuudeksi on kiinteistökiinnityksiä			
Lainat rahoituslaitoksilta		511 530 898,26	620 905 112,90
Annetut kiinnitykset		1 043 568 000,00	1 093 768 000,00
Saadut pankkitakaukset		0,00	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		273 796 000,00	252 339 926,20
Leasingvuokrasopimusten vastuut			
Seuraavan vuoden aikana maksettavat		191 579,92	123 853,97
Myöhemmin maksettavat		174 220,00	205 854,33
Yhteensä		365 799,92	329 708,30

Yrityksen keskeisimmät velkaehdot, kovenantit

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

Muut vastuut

Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu			
Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonlisäverovähennykset, AVL 120 §:n mukaiset vastuut, 10 vuoden tarkistuskausi		60 499 607,49	80 507 071,46

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 suojelualueen osalta on suojelusta säädetty, päätetty tai sovittu.



Emoyhtiön tuloslaskelma

€	Liitetieto	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
LIIKEVAIHTO	1.	205 762 768,73	192 357 845,85
Liiketoiminnan muut tuotot	2.	1 698 670,75	8 705 963,38
Henkilöstökulut	3.		
Palkat ja palkkiot		-3 347 463,99	-3 334 126,79
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-571 716,10	-559 452,66
Muut henkilösivukulut		-62 922,24	-87 250,67
Poistot ja arvonalentumiset	9., 10.		
Suunnitelman mukaiset poistot		-69 563 810,22	-75 636 358,30
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-5 453 258,77	-13 852 995,00
Liiketoiminnan muut kulut	5.	-68 738 532,54	-71 088 608,95
LIIKEVOITTO		59 723 735,62	36 505 016,86
Rahoitustuotot ja -kulut	7.		
Korko- ja rahoitustuotot			
Korkotuotot		4 077 919,40	3 421 959,21
Muut korkotuotot		10 257 084,02	4 423 172,94
Korkokulut ja muut rahoituskulut			
Korkokulut		-21 112 548,49	-18 879 592,68
Muut korko- ja rahoituskulut		-3 574 591,17	-1 661 936,28
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA		49 371 599,38	23 808 620,05
Tuloverot	8.	-13 116 670,69	-9 301 149,50
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)		36 254 928,69	14 507 470,55



Emoyhtiön tase vastaavaa

€	Liitetieto		31.12.2024		31.12.2023
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet 9.					
		13 390,68		31 247,33	
		608 886,81	622 277,49	799 663,24	830 910,57
Aineelliset hyödykkeet 10.					
		95 529 425,91		96 264 073,55	
		1 009 982 283,97		1 085 297 083,45	
		2 285 765,71		2 679 188,62	
		7 930 114,10		8 180 191,18	
		29 875 804,29	1 145 603 393,98	18 990 279,77	1 211 410 816,57
Sijoitukset 11.					
		6 852 493,28		6 852 493,28	
		1 200 000,00	8 052 493,28	2 018 255,12	8 870 748,40
Pysyvät vastaavat yhteensä			1 154 278 164,75		1 221 112 475,54
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Lyhytaikaiset saamiset 12.					
		468 273,95		471 050,05	
		473 061,71	941 335,66	1 069 161,31	1 540 211,36
			45 941 255,55		69 697 439,57
Vaihtuvat vastaavat yhteensä			46 882 591,21		71 237 650,93
VASTAAVAA YHTEENSÄ			1 201 160 755,96		1 292 350 126,47



Emoyhtiön tase vastattavaa

€	Liitetieto		31.12.2024		31.12.2023
OMA PÄÄOMA					
			252 000 000,00		252 000 000,00
			21 753 772,01		21 875 697,15
			269 080 508,78		269 080 508,78
			75 113 270,70		77 107 156,70
			36 254 928,69		14 507 470,55
	13.		654 202 480,18		634 570 833,18
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen vieras pääoma					
	14.				
		502 150 476,20		511 472 380,96	
	15.	5 438 443,01		5 468 924,29	
		6 892 138,17	514 481 057,38	5 612 156,52	522 553 461,77
Lyhytaikainen vieras pääoma					
	14.				
		9 321 904,76		109 321 904,76	
		1 205 238,53		739 150,89	
		6 178 932,21		6 501 421,11	
		4 063 870,48		3 972 361,01	
		11 707 272,42	32 477 218,40	14 690 993,75	135 225 831,52
			546 958 275,78		657 779 293,29
VASTATTAVAA YHTEENSÄ					
			1 201 160 755,96		1 292 350 126,47



Emoyhtiön rahavirtalaskelma

€	Liitetieto	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Liiketoiminnan rahavirta			
Liikevoitto		59 723 735,62	36 505 016,86
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset		75 017 068,99	89 489 353,30
Käyttöpääoman muutos	1.	-3 564 383,29	4 563 032,66
Saadut korot	2.	14 335 003,42	7 845 132,15
Maksetut korot	3.	-18 853 445,50	-17 388 968,51
Muut rahoituserät, netto ilman arvonalentumisia		-2 756 336,05	-161 936,28
Maksetut verot		-7 780 099,20	-6 453 694,29
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä		116 121 543,99	114 397 935,89
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	4.	-34 209 709,24	-22 818 286,70
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		20 155 242,54	5 095 745,00
Investointien rahavirta		-14 054 466,70	-17 722 541,70
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		0,00	-75 000 000,00
Lyhytaikaisten lainojen nostot/ takaisinmaksut		-109 321 904,76	-9 321 904,76
Maksetut osingot		-16 501 356,55	-16 452 161,99
Rahoituksen rahavirta		-125 823 261,31	-100 774 066,75
Rahavarojen muutos			
Rahavarat kauden alussa		69 697 439,57	73 796 112,13
Rahavarat kauden lopussa		45 941 255,55	69 697 439,57



€	Liitetieto	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
---	------------	-----------------	-----------------

Rahavirtalaskelman liitetiedot

1. Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely			
Lyhytaikaisten saamisten muutos		1 033 463,20	709 226,02
Pitkäaikaisten korottomien velkojen muutos		1 279 981,65	1 796 413,43
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos		-5 877 828,14	2 057 393,21
Yhteensä		-3 564 383,29	4 563 032,66
2. Saadut korot			
Korkotuotot		4 077 919,40	3 421 959,21
Muut korkotuotot		10 257 084,02	4 423 172,94
Yhteensä		14 335 003,42	7 845 132,15
3. Maksetut korot			
Korkokulut		-21 112 548,49	-18 879 592,68
Korkokuluihin kuuluva osuus siirtoveloista		2 259 102,99	1 490 624,17
Yhteensä		-18 853 445,50	-17 388 968,51
4. Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin			
Pysyvien vastaavien sijoitukset netto 1.1.		8 870 748,40	10 370 748,40
Pysyvien vastaavien sijoitukset netto 31.12.		-8 052 493,28	-8 870 748,40
Tuloslaskelman arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		-818 255,12	-1 500 000,00
Pysyvien vastaavien aineelliset ja aineettomat hyödykkeet 1.1.		1 212 241 727,14	1 284 008 538,74
Pysyvien vastaavien aineelliset ja aineettomat hyödykkeet 31.12.		-1 146 225 671,47	-1 212 241 727,14
Suunnitelman mukaiset poistot		-75 017 068,99	-89 489 353,30
Tilikaudella myytyjen pysyvien vastaavien poistamaton hankintameno		-4 901 046,96	0,00
Pysyvien vastaavien hyödykkeiden arvonorotusten peruutukset		-152 406,42	0,00
Yhteensä		-14 054 466,70	-17 722 541,70



Emoyhtiön liitetiedot

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT € 1.1.–31.12.2024 1.1.–31.12.2023

1. Liikevaihto

Vuokrat	203 216 218,52	189 584 200,41
Käyttökorvaukset	2 546 550,21	2 773 645,44
Yhteensä	205 762 768,73	192 357 845,85

Maantieteellisesti emoyhtiön liikevaihto syntyy Suomessa.

2. Liiketoiminnan muut tuotot

Käyttöomaisuuden luovutusvoitot	1 062 344,75	8 114 756,71
Muut tuotot	636 326,00	591 206,67
Yhteensä	1 698 670,75	8 705 963,38

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät pääosin kiinteistöjen myynneistä saatuja luovutusvoittoja.

3. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

Palkat ja palkkiot	3 347 463,99	3 334 126,79
Eläkekulut	571 716,10	559 452,66
Muut henkilösivukulut	62 922,24	87 250,67
Yhteensä	3 982 102,33	3 980 830,12

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot tilikauden aikana	298 596,55	289 059,58
---	------------	------------

Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	41	43
-------------------------------------	----	----

Henkilöstö tilikauden lopussa	38	41
-------------------------------	----	----

4. Poistot ja arvonalentumiset

Kuvattu tarkemmin liitetietokohdissa 9 ja 10.

5. Liiketoiminnan muut kulut

Hallinto	5 231 646,73	8 201 339,37
Käyttö ja huolto	11 632 261,68	11 761 848,70
Ulkoalueiden hoito	2 156 571,70	2 121 583,96
Siivous	739 070,76	655 750,76
Lämmitys	12 957 760,56	12 392 138,59
Vesi ja jätevesi	1 143 803,27	1 281 490,03
Sähkö ja kaasu	1 579 870,15	1 734 783,31
Jätehuolto	743 853,93	822 850,73
Vahinkovakuutukset	216 410,22	207 078,07
Vuokrat	2 000 757,54	1 712 061,72
Kiinteistövero	14 235 750,54	13 956 576,45
Korjaukset	9 099 380,18	9 349 776,40
Muut hoitokulut	7 001 395,28	6 891 330,86
Yhteensä	68 738 532,54	71 088 608,95

Hallintokuluihin sisältyvät mm. kampuskehityksen, vastuullisuuden, TKI-toiminnan ja energiajohtamisen kustannukset.



	€	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
6. Tilintarkastuspalkkiot ja -palvelut			
Tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy			
Tilintarkastuspalkkiot		36 494,23	0,00
Muut asiantuntijapalkkiot		2 756,00	0,00
Yhteensä		39 250,23	0,00
Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab			
Tilintarkastuspalkkiot		0,00	14 986,00
Muut asiantuntijapalkkiot		0,00	80 219,33
Yhteensä		0,00	95 205,33
7. Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkotuotot		4 077 919,40	3 421 959,21
Muut korko- ja rahoitustuotot		10 257 084,02	4 423 172,94
Yhteensä		14 335 003,42	7 845 132,15
Korkokulut		21 112 548,49	18 879 592,68
Muut korko- ja rahoituskulut		2 756 336,05	161 936,28
Arvonlukumiset pys. vast. sijoituksista		818 255,12	1 500 000,00
Yhteensä		24 687 139,66	20 541 528,96
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-10 352 136,24	-12 696 396,81
8. Tuloverot			
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta		13 116 670,69	9 301 149,50



TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

9. Aineettomat hyödykkeet

Vuosi 2024, €	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikuttiset menot	Yhteensä 31.12.2024
Hankintameno 1.1.2024	1 276 380,52	3 924 809,07	5 201 189,59
Lisäykset tilikauden aikana	0,00	0,00	0,00
Vähennykset tilikauden aikana	-0,26	0,00	-0,26
Hankintameno 31.12.2024	1 276 380,26	3 924 809,07	5 201 189,33
Kertyneet poistot 1.1.2024	-1 245 133,19	-3 125 145,83	-4 370 279,02
Tilikauden poistot	-17 856,39	-190 776,43	-208 632,82
Kertyneet poistot 31.12.2024	-1 262 989,58	-3 315 922,26	-4 578 911,84
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	13 390,68	608 886,81	622 277,49
Vuosi 2023, €	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikuttiset 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



10. Aineelliset hyödykkeet

Vuosi 2024, €	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä 31.12.2024
Hankintameno 1.1.2024	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
Siirrot erien välillä	0,00	0,00	0,00	0,00	-26 832 457,76	-26 832 457,76
Lisäykset tilikauden aikana	934 335,52	16 861 177,63	202 081,10	1 189 204,70	37 717 982,28	56 904 781,23
Vähennykset tilikauden aikana	-1 516 576,74	-19 351 445,04	-27,09	-50 854,60	0,00	-20 918 903,47
Hankintameno 31.12.2024	68 337 210,89	1 847 624 617,14	7 314 104,87	17 353 831,67	29 875 804,29	1 970 505 568,86
Kertyneet poistot 1.1.2024	0,00	-764 817 801,10	-4 432 862,24	-8 035 290,39	0,00	-777 285 953,73
Tilikauden poistot	0,00	-67 371 273,30	-595 476,92	-1 388 427,18	0,00	-69 355 177,40
Arvonlennukset	0,00	-5 453 258,77	0,00	0,00	0,00	-5 453 258,77
Kertyneet poistot 31.12.2024	0,00	-837 642 333,17	-5 028 339,16	-9 423 717,57	0,00	-852 094 389,90
Arvonkorotukset 1.1.2024	27 344 621,44	0,00	0,00	0,00	0,00	27 344 621,44
Vähennykset tilikauden aikana	-152 406,42	0,00	0,00	0,00	0,00	-152 406,42
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	95 529 425,91	1 009 982 283,97	2 285 765,71	7 930 114,10	29 875 804,29	1 145 603 393,98
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

Pysyvien vastaavien aineellisten hyödykkeiden tase-erään Maa- ja vesialueet sisältyy yhtiön omistamiin maa-alueisiin kohdistuvia arvonkorotuksia, yhteensä 27 192 215,02 euroa. Arvonkorotusten määrä perustuu riippumattoman ulkopuolisen asiantuntijan lausuntoon maa-alueiden todennäköisestä luovutushinnasta. Arvonmäärittämissä menetelminä on käytetty käyttämättömän rakennusoikeuden lisäarvoa. Arvonkorotusten laskennallisen veron osuus on 5 438 443,01 euroa.



11. Sijoitukset

Vuosi 2024, €	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Muut sijoitukset	Yhteensä 31.12.2024
Hankintameno 1.1.2024	6 852 493,28	2 018 255,12	8 870 748,40
Vähennykset tilikauden aikana	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2024	6 852 493,28	2 018 255,12	8 870 748,40
Arvonlennukset	0,00	-818 255,12	-818 255,12
Kertyneet arvonalennukset 31.12.2024	0,00	-818 255,12	-818 255,12
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	6 852 493,28	1 200 000,00	8 052 493,28
Vuosi 2023, €	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Muut sijoitukset	Yhteensä 31.12.2023
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

Osakkeet ja osuudet on eritelty konsernitilinpäätöksen liitetietokohdassa 11.



	€	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
12. Lyhytaikaiset saamiset			
Saamiset kiinteistön tuotoista		468 273,95	471 050,05
Siirtosaamiset		473 061,71	1 069 161,31
Yhteensä		941 335,66	1 540 211,36
Siirtosaamisten olennaiset erät			
Korot ja rahoituserät		434 587,50	1 068 120,77
Muut siirtosaamiset		38 474,21	1 040,54
Yhteensä		473 061,71	1 069 161,31

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	€	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
13. Oman pääoman erittely			
Osakepääoma 31.12.		252 000 000,00	252 000 000,00
Arvonkorotusrahoisto 1.1.		21 875 697,15	21 875 697,15
Arvonkorotusten purku		-121 925,14	0,00
Arvonkorotusrahoisto 31.12.		21 753 772,01	21 875 697,15
Sidottu oma pääoma yhteensä.		273 753 772,01	273 875 697,15
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.		269 080 508,78	269 080 508,78
Kertyneet voittovarot 1.1.		91 614 627,25	93 559 318,69
Osingonjako		-16 501 356,55	-16 452 161,99
Tilikauden tulos		36 254 928,69	14 507 470,55
Kertyneet voittovarot 31.12.		111 368 199,39	91 614 627,25
Vapaa oma pääoma yhteensä		380 448 708,17	360 695 136,03
Oma pääoma yhteensä		654 202 480,18	634 570 833,18

Arvonkorotusten purku aiheutui maa-alueen myynnistä.

Laskelma emoyhtiön jakokelpoisista varoista 31.12.

Kertyneet voittovarot 1.1		91 614 627,25	93 559 318,69
Osingonjako		-16 501 356,55	-16 452 161,99
Tilikauden tulos		36 254 928,69	14 507 470,55
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		269 080 508,78	269 080 508,78
Yhteensä		380 448 708,17	360 695 136,03



	€	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
14. Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		502 150 476,20	511 472 380,96
Yhteensä		502 150 476,20	511 472 380,96
Pitkäaikainen koroton vieras pääoma			
Laskennalliset verovelat		5 438 443,01	5 468 924,29
Muut velat		6 892 138,17	5 612 156,52
Yhteensä		12 330 581,18	11 081 080,81
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		514 481 057,38	522 553 461,77
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua			
Lainat rahoituslaitoksilta		343 142 857,16	399 184 761,92
Yhteensä		343 142 857,16	399 184 761,92
Yhtiön lainoista 460 000 000,00 euroa on vihreää rahoitusta. Lainoihin liittyy tavanomaisia kovenanttiehtoja.			
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		9 321 904,76	109 321 904,76
Yhteensä		9 321 904,76	109 321 904,76
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma			
Saadut ennakot		1 205 238,53	739 150,89
Ostovelat		6 178 932,21	6 501 421,11
Siirtovelat		11 707 272,42	14 690 993,75
Muut lyhytaikaiset velat		4 063 870,48	3 972 361,01
Yhteensä		23 155 313,64	25 903 926,76
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		32 477 218,40	135 225 831,52
Siirtovelkojen olennaiset erät			
Korot ja rahoituserät		2 693 690,49	2 558 744,94
Tuloverot		5 336 571,49	2 847 455,21
Kiinteistöverot		0,00	7 064 081,03
Muut		3 677 010,44	2 220 712,57
Yhteensä		11 707 272,42	14 690 993,75
Rahoituslimiitit			
Shekkitililimiitit		10 000 000,00	2 500 000,00
Shekkitililimiittien nostamaton osuus		10 000 000,00	2 500 000,00

Rahoituslaitoslainojen maturiteetti- ja valuuttajakauma on eritelty konsernin liitetietokohdassa 15.



15. Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Laskennallinen verovelka maa-alueiden arvonkorotuksista	5 438 443,01	5 468 924,29
Yhteensä	5 438 443,01	5 468 924,29

16. Johdannaissopimukset

Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	335 226 190,00	347 857 142,86
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	15 880 091,74	23 293 890,06

Tuote	Laina-aika	Lainan nimellisarvo €	Suojausaika	Sopimuksen nimellisarvo €	Sopimuksen markkina-arvo 31.12.2024 €
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	22 071 242,00 -9 991 466,00
Koronvaihtosopimus	23.11.2021-23.11.2029	69 000 000,00	4.11.2029-23.11.2029	55 000 000,00	5 776 393,00 -3 958 704,00
Koronvaihtosopimus	22.5.2017-13.5.2031	15 476 190,48	13.11.2019-13.5.2031	15 476 190,48	1 174 430,00 -490 049,00
Koronvaihtosopimus	3.7.2024-3.7.2028	55 000 000,00	6.11.2024-31.5.2028	46 750 000,00	3 502 015,14 -3 144 990,68
Koronvaihtosopimus	3.7.2024-3.7.2030	80 000 000,00	6.11.2024-31.5.2030	68 000 000,00	7 929 138,83 -6 987 917,55
Yhteensä		370 476 190,48		335 226 190,48	15 880 091,74

Pitkäaikaisten lainojen korkorisikin 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.



	€	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
17. Vakuudet ja vastuuitoumukset			
Velat, joiden vakuudeksi on kiinteistökiinnityksiä			
Lainat rahoituslaitoksilta		511 472 380,96	620 794 285,72
Annetut kiinnitykset		1 042 250 000,00	1 092 450 000,00
Saadut pankkitakaukset		0,00	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		272 600 000,00	251 143 926,20
Leasingvuokrasopimusten vastuut			
Seuraavan vuoden aikana maksettavat		187 259,92	119 533,97
Myöhemmin maksettavat		168 460,00	195 774,33
Yhteensä		355 719,92	315 308,30
Muut vastuut			
Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu			
Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonlisäverovähennykset, AVL 120 §:n mukaiset vastuut, 10 vuoden tarkistuskausi		60 499 607,49	80 507 071,46

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.



Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Helsingissä, 21. maaliskuuta 2025

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, . maaliskuuta 2025

Deloitte Oy
Tilintarkastusyhteisö

Anu Servo, 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:
D6BC74C1780D4DC5B3AB23B93237095E