


List of Signatures

Page 1/1

 **SYK Toimintakertomus ja tilinpäätös 2025.pdf**

Name	Method	Signed at
Mikko Jussi Antero Ahola	Mobiilivarmenne	2026-03-05 10:32 GMT+01
PATRIK MIKAEL MARJAMAA	FTN (OP)	2026-03-05 10:30 GMT+01
SANNA ERIKA SIANOJA	FTN (OP)	2026-03-05 10:31 GMT+01
Jukka Tapani Mönkkönen	Mobiilivarmenne	2026-03-05 10:31 GMT+01
KARI HENRIK LESKINEN	FTN (Nordea)	2026-03-05 10:47 GMT+01
LAURI ALEKSEI KAJANOJA	FTN (Nordea)	2026-03-05 10:32 GMT+01
PIIA SEPPÄNEN	FTN (S-Pankki)	2026-03-05 10:35 GMT+01



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

External reference: 5DFD616D8FD54449A5D202179D5956AF

Toimintakertomus ja tilinpäätös
31.12.2025



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

Document ID:
5DFD616D8FD54449A5D202179D5956AF

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.....	46



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

Document ID:
5DFD616D8FD54449A5D202179D5956AF

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. SYK on valtion erityistehäväyhtiö, jonka tehtävänä on tuottaa tarkoituksenmukaisia ja kustannustehokkaita tiloja osakasyliopistojen käyttöön.

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. Osakasyliopistojen tilankäytössä tapahtuvien muutosten ennakointia yhtiö hallitsee aktiivisella vuoropuhelulla kunkin osakasyliopiston kanssa. Osakasyliopistojen tilankäytössä tapahtuvien muutosten myötä yhdeksi keskeiseksi tavoitteeksi on noussut yhtiön vajaakäytön hallinta. Keskeisenä toimenpiteenä tämän osalta on vapaiden tilojen vuokraaminen yritysvuokralaisten käyttöön.

Kampusillamme on tilojen käyttäjinä mm.

- kahdeksan osakasyliopistoa
- kahdeksan yliopistojen alaista normaali-koulua
- neljä ammattikorkeakoulua
- kaksi peruskoulua
- neljä hyvinvointialuetta
- kaksi yksityistä päiväkotia
- 71 yritysvuokralaista



Omistajat ja omistusosuudet 31.12.2025:



- 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 2025

- Konsernin liikevaihto laski edellisvuoteen verrattuna suunnitellusti vuokrauspolitiikan mukaisen osakasyliopistoille määritettävän valtakunnallisen ylläpitovuokran käyttöönoton myötä.
- Investointien kokonaistoteuma oli 57,4 milj. euroa.
- Omavaraisuusaste oli vuoden lopussa 55,9 prosenttia. Vahva omavaraisuusaste mahdollistaa lähivuosien merkittävien osakasyliopistojen toimintaa tukevien investointien toteuttamisen sekä näiden hankkeiden tarvitseman rahoituksen.
- Varsinainen yhtiökokous pidettiin 24.4.2025. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Jukka Mönkkönen ja varapuheenjohtajaksi Lauri Kajanoja. Hallituksen jäseniksi valittiin Mikko Ahola, Patrik Marjamaa, Marja Sarajärvi sekä Piia Seppänen.
- Varsinainen yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 10,28 euroa osakkeelta, yhteensä 25,5 miljoonaa euroa.
- Oulun yliopiston hallitus valitsi yliopiston tulevaisuuden sijaintia koskevan skenaarion, jossa se suunnittelee luopuvansa SYKin omistamista Linnanmaan ja Kontinkankaan kampuksien tiloista. Taloudellisten skenaarioiden laadinta yliopiston päätöksen vaikutuksista SYKin toimintaan käynnistettiin.
- Osakkeenomistajat tekivät 8.12.2025 yksimielisen päätöksen nimitysvaliokunnan perustamisesta.



Toimintakertomus

Tunnuslukuja, milj. €

	Konserni*			Emoyhtiö		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Liikevaihto	202,0	206,9	193,3	200,9	205,8	192,4
Liikevoitto	64,0	59,1	36,0	67,5	59,7	36,5
Liikevoitto %	31,7	28,6	18,6	33,6	29,0	19,0
Tilikauden tulos	44,1	38,7	20,5	42,6	36,3	14,5
Oma pääoma 31.12.	689,3	672,2	650,1	671,3	654,2	634,6
Tase 31.12.	1 219,4	1 219,6	1 308,2	1 200,9	1 201,2	1 292,4
Omavaraisuusaste %	56,6	55,2	49,7	55,9	54,5	49,1
Sijoitetun pääoman tuotto %	4,5	4,0	2,4	4,5	3,9	2,1
Oman pääoman tuotto %	6,6	5,9	3,2	6,4	5,6	2,3

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

Vuonna 2025 allekirjoitetut täysin uudet vuokrasopimukset:

Vuokralainen	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala yht. (htm ²)	Maturiteetti (ka)	Vuokrataso ka eur/m ² /kk (kokonaisvuokra)
Yliopistot (kaikki yhteensä)	1	83	n. 1,5	29,07
Muut vuokralaiset (kaikki yhteensä)	15	1 963	1,7	19,41

Vuokrauksen avainlukuja:

	2025	2024
Keskivuokra / vuokrattu ala, €/m ² /kk	17,5	17,0
Vuokrasopimusten (toimitilat) keskipituus vuosina	6,8	7,0
Vuokrattava huoneistoala, milj. htm ²	1,01	1,02
Vuokrausaste raportointikauden lopussa, %	93,7	94,7



Liiketoiminta

Yhtiön liiketoiminnan perustana ovat vuokrasopimusmaturiteetiltaan pitkät vuokrasopimukset, joista merkittävä osa on solmittu SYKin ja yksittäisten osakasyliopistojen kesken. Vuoden 2025 lopussa vuokrasopimusten keskimaturiteetti oli 6,8 vuotta.

Emoyhtiön liikevaihto laski noin 2,4 prosenttia vuoteen 2024 verrattuna yhtiön ottaessa vuoden alusta käyttöön uuden vuokrauspolitiikan mukaisen valtakunnallisen ylläpituokran osakasyliopistoille. Vuosittain määrítettävä ylläpituokra laski vuonna 2025 osakasyliopistojen vuokria yhteensä noin 4,5 miljoonalla eurolla. Liiketoiminnan muut kulut laskivat edellisvuoteen verrattuna johtuen lähinnä vuonna 2024 kirjatusta kertaluonteisista kulueristä.

Investoinnit nousivat edellisvuoden 34 miljoonasta eurosta 57 miljoonaan euroon. Merkittävimpiä hankkeita vuonna 2025 olivat Tampereen Hervannan Sähkötalo-hankkeen vaihe I sekä Jyväskylän Ylistörinteellä toteutettava Ambiotica-hanke.

Liiketoiminnan kassavirta mahdollisti investoinnit sekä osingonmaksun ja yhtiön omavaraisuusaste nousi hieman edellisvuodesta ollen vuoden vaihteessa 55,9 prosenttia. Vahva omavaraisuusaste mahdollistaa yhtiöllä suunnitteilla olevien merkittävien investointihankkeiden toteuttamisen tulevina vuosina.

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. Yhtiön tavoitteena oli käynnistää toimintavuoden aikana vuokraus-

politiikan vaiheen II kehitystyö linkittyen selkeä ja laadukas asiakaspalvelu -linjaukseen. Yhtiön omistajilla käynnissä olevan omistajastrategiatyön tunnistettiin vaikuttavan vuokrauspolitiikan kehittämiseen ja yhdessä omistajien kanssa todettiin vuokrauspolitiikan vaiheen II kehitystyön siirtyminen vuodelle 2026.

Raportointikauden operatiivinen toiminta on kuvattu tarkemmin jaoteltuna strategisten linjausten mukaisesti.

Yhteistyöllä tarkoituksenmukaiset kampusratkaisut

Osakasyliopistojen tilaratkaisuja tukevat hankkeet

Tampereen yliopiston Hervannan kampuksella sijaitsevan Sähkötalon ABJ-osan peruskorjaus- ja perusparannushanke valmistui suunnitellun mukaisesti loppuvuodesta 2025. Valmistunut peruskorjaus on osa Sähkötalon kokonaishankkeen vaihetta I. Vaiheeseen I sisältyvä uudisrakennusosa Noodin rakentaminen eteni vuoden aikana suunnitellun mukaisesti ja uudisrakennuksen harjannostajaisia vietettiin lokakuussa.

Oulun yliopiston kanssa allekirjoitettiin esivuokrasopimus Linnanmaan kampukselle sijoittuvan normaalikoulun uudisrakennuksesta. Hanke on pinta-alaltaan noin 7 850 m².

Itä-Suomen yliopiston hankesuunnittelu Kuopion ja Joensuun kampuksilla eteni. Tampereen yliopiston keskustakampuksella sijaitsevan Päätalon tarveselvitys sekä Turun yliopiston pääkirjaston tarveselvitys Yliopistonmäellä käynnistettiin vuoden aikana.

Turussa Dentalian, noin 21 900 m², peruskorjaus ja uudisrakennus -hankkeen hankesuunnittelu saatiin päätökseen ja hankkeessa päätettiin edetä jatkosuunnitteluun. Dentalia-hanke on Turun yliopiston, Åbo Akademin ja Varsinais-Suomen hyvinvointialueen yhteishanke.

Åbo Akademin Vasa övningsskolan lisärakennuksen purku- ja uudisrakennushanke on ollut keskeytettyä johtuen hankkeesta tehdyistä valituksista. Vaasan hallinto-oikeus käsitteli asiaa vuoden 2025 aikana ja joulukuussa Vaasan kor-



kein hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. ELY-keskuksen antama purkulupa jää voimaan ja hanke on tarkoitus käynnistää uudelleen heti vuoden 2026 alussa.

Vuoden 2025 aikana valmistuneet merkittävimmät käyttäjälähtöiset muutoshankkeet olivat Lappeenrannan yliopiston pääsisäänkäynnin hanke sekä Jyväskylän yliopiston Ylistönrinteellä sijaitsevien YAA-YAC-rakennusten tilamuutokset. Tampereella toteutettiin käyttäjälähtöisenä muutostyönä Hervannan Kampusareenan ravintolan muutos.

Toteutuneet investoinnit kaupungeittain 2025 (sisältää kaikki SYKin investoinnit):

Kaupunki	1 000 €
Tampere	38 640
Jyväskylä	8 011
Turku	3 754
Oulu	1 930
Lappeenranta	758
Rovaniemi	743
Kuopio	693
Joensuu	543
Rauma	62
Yhteensä	55 134

Kampusten ylläpito

Vuoden aikana on kiinnitetty erityistä huomiota SYKille ylläpitopalveluita tuottavien palveluntuottajien johtamiseen, kuten palvelupyyntöihin liittyvien vasteaikojen seuraamiseen, sekä huoltosuunnitelman mukaisen toiminnan ohjaamiseen. Puitesopimuskumppaniverkoston käyttöä on laajennettu toimintavuoden aikana siten, että puitesopimustoiminta on saatu käyttöön kaikilla paikkakunnilla vuosikorjausten suunnittelu-, konsultointi- ja urakointipalveluihin.

SYK liittyi Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen (TETS) kaudelle 2026–2035. SYKin tavoitteena on säästää vuoteen 2030 mennessä 6,1 prosenttia ja vuoteen 2035 mennessä 10,3 prosenttia lämmitysenergiassa. Näiden tavoitteiden

saavuttamiseksi energianhallinnan toimintamallia päivitettiin vuoden 2025 lopussa. Vuoden 2026 aikana toimintamallia jalkautetaan yhtiössä monin keinoin, kuten energianhallinnan toimintasuunnitelman toteuttamisella.

Vuosi 2025 oli Suomen mittaushistorian toiseksi lämpimin vuosi, mikä näkyy myös SYKin kiinteistökannassa lämpöenergian kulutuksissa. Poikkeuksellisen lämpimän vuoden vuoksi sääkorjatut lämmönkulutuslukemat eivät ole vertailukelpoisia. Vuonna 2025 SYKissä kului lämpöenergiaa 2 387 MWh enemmän kuin vuonna 2024.

Merkittävin toimintavuoden aikana toteutettu valtakunnallinen kilpailutus oli jätehuollon yhteistyökumppanin kilpailutus. Elokuussa Verdis aloitti valtakunnallisena jätehuollon toimijana.

Ylläpidossa on kiinnitetty erityistä huomiota kustannusten tehokkaaseen seuraamiseen ja johtamiseen puitesopimusten ja hankintakoulutuksen kautta.

Ylläpidon avainlukuja, koko SYK kiinteistösalkku:

	2025	2024
Ylläpitokulut keskimäärin, €/m ² /kk*	4,1	4,4
Ylläpitokorjaukset, milj. €	7	8,9
Sääkorjattu lämpö, kWh/brm ²	131,7	131,2
Vesi, dm ³ /brm ²	212,1	218,2
Sähkö, kWh/brm ² **	104,8	105,4

* Keskimääräiset ylläpitokulut sisältävät juoksevia kiinteistön ylläpitoon liittyviä kuluja.

** Sisältää SYKin omistamien kiinteistöjen sähkönkulutukset, myös vuokralaisten maksaman sähkönkulutuksen.

Selkeä ja laadukas asiakaspalvelu

Asiakasyhteistyö, osakasyliopistot

SYK jatkoi tiivistä yhteistyötä osakasyliopistojen toimitilaorganisaatioiden kanssa. Osakasyliopistojen johdon kanssa pidettävien tila- ja kampusstrategiakeskusteluiden käytäntöä jatkettiin alkuvuodesta. Keskusteluissa läpikäydään kampuksille ja rakennuksille suunniteltuja toimenpiteitä ja toiminnan kehittämisen tavoitteita.



Ajankohtaisten asioiden käsittelyyn ja vuoropuheluun tähtääviä Yhteinen vuosi -tilaisuuksia järjestettiin pääosin Teamsin kautta. Keväällä toteutettiin asiakkuuspäivät Tampereella, joiden yhteydessä käsiteltiin sopimus- ja vastuunjakosymyksiä sekä turvallisuuteen liittyviä teemoja.

SYK on toiminut yliopistojen tilankäyttöön liittyvän Etänä vai läsnä -tutkimushankkeen yhtenä rahoittajana. Vuoden aikana järjestettiin kolme Etänä vai läsnä -hankkeen tuloksia käsittelevää tilaisuutta, joista kaksi toteutettiin webinaarina ja yksi asiakkuuspäivien yhteydessä.

Loppuvuodesta järjestettiin keskustelutilaisuus osakasyliopistojen ja SYKin välillä käytössä olevista vuokrasopimusmalleista.

Asiakastyytyväisyys

Tyytyväiset asiakkaat ovat SYKin toiminnan keskiössä ja syksyllä toteutettiin aikaisempien vuosien tapaan asiakastyytyväisyyskysely, jonka tavoitteena oli kartoittaa seuraavia asioita:

- suosittelemattomuutta 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 147 kpl ja vastausprosentti oli 67. Kyselyn toteutuksesta ja raportoinnista vastasi KTI Kiinteistö-tieto Oy. Kyselyyn vastanneista 65 prosenttia oli yliopistovastaajia, 25 prosenttia yritysvastaajia ja 10 prosenttia julkisyhteisövastaajia. Vastaajien alueellinen jakauma oli: Pirkanmaa 24 prosenttia, Pohjois-Suomi 20 prosenttia, Keski-Suomi 22 prosenttia, Länsi-Suomi 19 prosenttia ja Itä-Suomi 14 prosenttia. Tyytyväisyyttä mitattiin asteikolla 1–5. Kokonaistyytyväisyys toteutui tasolla 3,7 (asteikko 1–5). Tutkimuksen tulokset olivat linjassa edellis-

ten vuosien kyselyiden kanssa. Suosittelemattomuus osalta oli laskua ja se poikkesi suuresti eri vastajaryhmien välillä.

Asiakastyytyväisyyskyselyn keskeiset arvosanat:

	2025	2024
Kokonaistyytyväisyys	3,7	3,7
Kokonaistyytyväisyys tiloihin	3,8	3,8
Kokonaistyytyväisyys vuokranantajaan	3,5	3,6
Kokonaistyytyväisyys ylläpitopalveluihin	3,9	3,8
Ammattitaito ja asiantuntemus	3,9	4,0
Tilojen soveltuvuus omaan toimintaan	3,9	3,8
Uudis- ja korjausrakennuttaminen	3,6	3,5
Käyttäjälähtöiset muutostyöt	3,8	3,8
Toiminnan vastuullisuus	3,7	3,7

Konkreettinen lisäarvo osakasyliopistoille

SYKin ja osakasyliopistojen välisen yhteistyön kehitys

Investointihankkeen tavoitteiden asettaminen yhdessä osakasyliopiston kanssa jo tarveselvitys-vaiheen käynnistyessä vakiintui toimintamalliksi. Erityisesti keskustelu antaa suuntaviivoja toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden määrittelyyn. SYKin hankkeissa käytössä olevaa yhteiskehittämisen mallia täsmennettiin vastaamaan käytössä olevaa prosessia. Osakasyliopistojen kanssa toteutettavissa hankkeissa on tunnistettu olennaiseksi hankkeen osaksi yhteiskehittäminen, joka osaltaan sitouttaa tiloja käyttävät yliopiston toiminnot osaksi hanketta.

SYKin ja osakasyliopistojen välille solmitun yhteistoimintasopimuksen päivitysprosessi käynnistettiin toimintavuoden aikana. Proessin kuluessa tunnistettiin sopimuksen päivityksen linkittyminen yhtiön omistajilla käynnissä olevaan omistajastrategiatyöhön. Tähän perustuen päivitysprosessia päätettiin jatkaa vuodelle 2026.



Kampusturvallisuuteen liittyen päivitettiin kampusturvallisuuden toimintamallia sekä kehitettiin kampusturvallisuustyötä kaikilla kampuksilla. Konkreettisenä toimenpiteenä toteutettiin poistumisharjoituksia savuverhoilla osakasyliopistojen kanssa.

Yhteistyö- ja kumppanuusverkoston kehitys

Vuosi käynnistettiin puitesopimustoimittajien kilpailutusprosessilla ja kaikille kampuspaikkakunnille solmittiin puitesopimukset vuosikorjaus- ja konsultointipalveluihin. Käyttöön otettu toimintamalli selkeyttää sopimushallintaa ja parantaa kustannustehokkuutta. Käytön laajentamista muihin palveluihin arvioidaan tarpeen mukaan.

Vuoden 2025 kampusteema

Kampusteema rakennusten ja kampusten esteettömyyden parantamiseksi toteutui asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Kampusteeman hankkeina toteutettiin useita esteettömiä kulkureittejä sekä opastamiseen ja huomioteippauksiin liittyviä parannuksia. Vuoden 2025 loppuun mennessä kaikilla paikkakunnilla saatiin toteutettua osakasyliopistojen kanssa sovitut toimenpiteet. Kampusteemahanke saavutti sille asetetut tavoitteet ja pysyi sekä budjetissa että aikataulussa.

Turvattu omistajahyöty

Kestävä talous

SYKin tehtävänä on tarjota osakasyliopistojensa käyttöön tarpeenmukaiset tilat taloudellisesti kestäväällä tavalla. Yhtiö varmistaa kiinteistöportfolion kehittymisen optimaalisella tavalla osakasyliopistojen tarpeiden asettamisessa raameissa. Tavoitteena on käyttöasteen pitäminen 95 prosentissa.

Osakasyliopistojen kanssa käytiin alkuvuodesta tila- ja kampusstrategiakeskustelut, joiden avulla pyrittiin varmistamaan yhteinen näkemys yliopistojen ja niiden tilatarpeiden kehityksestä. Yhteinen suunnitelma on keskeinen elementti yhtiön suunnitelmallisen talouden toteuttamiseksi. On tärkeää, että tieto osakasyliopistojen tiloihin liittyvistä kehityssuunnitelmista saadaan mahdollisimman ajoissa, jotta SYK pystyy järjestelemään mahdollisen vajaakäytön toimenpiteet mahdollisimman tehokkaasti.

Yhtiön ja omistajien välistä yhteistyötä jatkettiin vuoden aikana pidetyissä omistajatapaamisissa. Vuoden ensimmäisellä puoliskolla yhtiö kävi omistajien kanssa läpi SYKin taloudellisia skenaarioita, jotka osaltaan tukevat vuokrauspolitiikan vaiheen II kehittämistyötä. Osakasyliopistojen johdolle toimitettiin yliopistojen vuokrasopimuksia koskeva vuokratasovertilau.

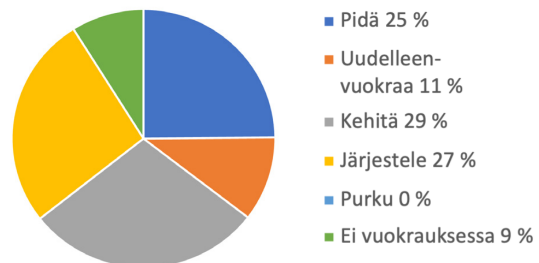
Yhtiön omavaraisuusaste säilyi vahvana, lainoja lyhennettiin lainanlyhennysohjelman mukaisesti eikä uutta lainaa nostettu. Yhtiön vakavaraisuus mahdollistaa suunniteltujen investointien eteenpäin viemisen.

Yliopistokäytöstä vapautuvien tilojen vuokraus

Katsausvuonna kehitettiin yhteistyötä Colliers Finland Oy:n kanssa. Painopisteenä olivat edelleen yhteiset toimintamallit tyhjen tilojen tulokselliseen uudisvuokraukseen, ja mallit saatiin vuoden aikana viimeistelyä. Vapaan tilan määrä kasvoi toimintavuoden aikana vertailuvuoteen verrattuna noin 0,95 prosenttia. Merkittävin vuokrasopimus solmittiin Tampereen Pinni A -rakenukseen; vuokralaisena on Despro Engineering Oy ja vuokrattava pinta-ala on noin 510 m².

Toimintavuoden aikana osakasyliopistojen vuokrasopimuksia päättyi 18 836,1 m² osalta. Päättyvät vuokrasopimukset oli lähtökohtaisesti irtisanottu vuoden 2024 aikana. Merkittävin osakasyliopiston uusi irtisanominen kohdistui Jyväskylän Ylistörinteen Kemian laitosrakennukseen, josta vapautuu tilaa noin 5 235,2 m² vuoden 2026 loppuun mennessä. SYK ja Jyväskylän yliopisto ovat käynnistäneet hankkeen, jolla tarkastellaan vapautuvan tilan kehittämistä edelleen yliopiston käyttöön.

Vapaat tilat jaoteltuna kiinteistöstrategian mukaisesti 31.12.2025:



Aktiivisessa vuokrasopimusneuvottelussa oli valtakunnallisesti tarkastelujakson päätteeksi noin 15 800 m².

Kiinteistöomaisuuden kehitys

Jyväskylän Seminaarinmäen asemakaava tuli lainvoimaiseksi tammikuussa 2025 ja kaavan mukaiset kiinteistöjärjestelytoimenpiteet käynnistettiin. Tampereen Hervannassa asemakaava tuli lainvoimaiseksi heinäkuussa. Kuopiossa sijaitsevan Ammuslataamo-alueen tonttijako toteutettiin yhteistyössä Kuopion kaupungin kanssa.

Ympäröivästä kiinteistömarkkinatilanteesta johdettua SYK ei varsinaisesti edistänyt myytäväksi tunnistettujen kohteiden myyntitoimenpiteitä. Toimintavuoden aikana toteutui eri kaupunkien kanssa kiinteistökauppoja, jotka liittyivät vahvistuneiden asemakaavojen mukaisiin toimenpiteisiin.

Kestävyys ja vastuullisuus

SYK päätti vapaaehtoisesti laatia EU:n kestävyysraportointidirektiivin mukaisen raportin. Raportti vahvistaa vastuullisuustyön läpinäkyvyyttä ja johdonmukaisuutta sekä antaa kokemusta raportin laadinnasta, mikäli sen laadinta tulee SYKiä velvoittavaksi. Raportoinnin perustaksi toteutettiin keväällä yhtiön historian toinen kaksinkertaisen olennaisuuden analyysi, jossa tunnistettiin SYKin toiminnan vaikutukset ympäristöön, ihmisiin ja yhteiskuntaan sekä niihin liittyvät riskit ja mahdollisuudet. Analyysi syvensi ymmärrystä kestävyysteemojen merkittävydestä ja ohjasi raportoinnin sisältöjä.

SYKin hiilijalanjälki laskettiin aiempien vuosien tapaan, ja edellisvuoden laskennalliset kasvihuonekaasupäästöt kumottiin alkuvuodesta 2025. Vuoden 2025 päästöjen kumoamiseksi muodotettiin monipuolinen päästöjen kumoamisen portfolio, johon valittiin hankkeita metsityksen ja uudelleenmetsityksen, uusiutuvan energian sekä biohiilen kategorioista. Kaikki hankkeet olivat sertifioituja joko Verified Carbon Standard (VCS), Gold Standard tai Puro.earth -standardeilla, ja ne täyttivät kansainvälisesti hyväksytyt minimikriteerit vapaaehtoisille päästöjen kumoamisille. Hankkeet sijaitsivat useissa maissa, kuten Kolum-

biassa, Paraguayssa, Meksikossa, Intiassa, Ruotsissa, Norjassa ja Saksassa, mikä lisäsi portfolioon vaikuttavuutta ja maantieteellistä hajautusta.

Rakennusten ympäristösertifioinnit etenivät suunnitellusti. SYK jatkoi BREEAM- ja BREEAM In-Use -sertifiointien käyttöä, joissa uudishankkeiden tavoitetaso oli Excellent ja peruskorjauksissa sekä olemassa olevissa rakennuksissa Very Good. Vuoden lopussa voimassa oli 48 BREEAM In-Use -sertifikaattia ja 15 rakennusvaiheen sertifikaattia. Sertifioitu rakennuskanta kattoi yhteensä 912 000 bruttoneliometriä.

Operatiivisessa toiminnassa päästöjä vähennettiin systemaattisesti muun muassa kylmäaineiden vaihdolla sekä koneiden, laitteiden ja kalusteiden uudelleenkäyttöä edistävillä toimenpiteillä. Vuonna 2025 SYKille tarpeetonta irtaimistoa myytiin 33 966 euron (sis. alv) arvosta, mistä maksettiin myyntikomissiota 4 046,39 euroa (sis. alv). Kampuksilla hyödynnettiin lisäksi dataohjattuja jäteantureita jätehuollon optimointiin, mikä tehosti toimintaa ja pienensi sekä ilmasto- että kustannusvaikutuksia. SYKissä käynnistettiin vastuullisten hankintojen toimintamalli ja toimintavuoden aikana mallia testattiin asiantuntijapalvelun hankinnassa.

Viestintä

SYK esiintyi mediassa vuoden 2025 aikana yhteensä 172 kertaa sisältäen sekä verkkomedian että painetun lehdistön. Medianäkyvyys tavoitti kokonaisuudessaan 12,3 miljoonaa lukijaa. Paljon käsiteltyjä aiheita olivat muun muassa Turun Uusi Dentalia -hanke, Tampereen Hervannan Sähkö-talo Research Hub -hanke, Tampereen Pinni A:n vuokrattavat tilat, Jyväskylän Seminaarinmäen vuokrattavat rakennukset sekä Oulun yliopiston päätös luopua Linnanmaan kampuksesta.

Vuoden 2025 aikana ulkoisen viestinnän pääkanavina toimivat verkkosivujen lisäksi LinkedIn, muiden sosiaalisen median kanavien toimiessa pääkanavien tukikanavina julkaisukohtaisesti. Eri kanavista kertyvää dataa hyödynnettiin muun muassa sisältökehityksessä, ja ulkoisen viestinnän suunnittelupohjana toimivan vuosijanan lisäksi vuosikelloa päivitettiin kvartaaleittain. Lisäksi



SYKin verkkosivujen vapaita toimitiloja käsittelevää sivuosiota kehitettiin yhteistyössä Colliers Finland Oy:n kanssa.

SYKin viestinnän toimintamalleja vahvistettiin päivittämällä viestintäpolitiikkaa. Viestinnän keskeiset periaatteet ovat luotettavuus, avoimuus, vuorovaikutus ja suunnitelmallisuus. Viestinnän tulee tukea SYKin arvoja sekä strategisia linjauksia.

Tutkimus-, kehitys- ja innovaatiotoiminta

SYK jatkoi vakiintunutta toimintatapaansa TKI-tehtävien osalta. Kokonaisuus jakautuu kahteen osa-alueeseen; TKI-hankkeet ja demonhankkeet. TKI-hankkeet keskittyivät tilankäytön muutoksiin ja merkittävin aihekokonaisuuteen liittyvä hanke oli Etänä vai läsnä -hanke.

SYKin ja osakasyliopistojen kesken yhteistyössä toteutetaan demonstraatiohankkeita eli demoja. Toimintavuoden aikana toteutettiin yksi demo, mikä oli Turun yliopiston yhdistetyn todellisuuden oppimis-opetusympäristö.

Vuoden 2025 aikana yhtiön tutkimus- ja kehityspanokset olivat 0,2 miljoonaa euroa (2024: 0,3 milj. euroa ja 2023: 0,3 milj. euroa), mikä on 0,4 prosenttia liiketoiminnan menoista (2024: 0,4 % ja 2023: 0,5 %).

Talous ja rahoitus

Konsernin liikevaihto toteutui suunnitellusti vertailukautta matalammalla tasolla ollen 202,0 milj. euroa (2024: 206,9 milj. euroa). Liikevaihtoa laski SYKin ja osakasyliopistojen välillä käyttöönottettu vuokrauspolitiikka ja sen määrittämä ylläpitovuokra, joka laski vuokria yhteensä noin 4,5 miljoonalla eurolla. Konsernin kulut toteutuivat edellistä vuotta matalammalla tasolla ja tilikauden tulos oli 44,1 milj. euroa.

Yhtiön kiinteistöportfolion markkina-arvo marraskuun 2025 lopussa oli 1,49 miljardia euroa (2024: 1,46 miljardia euroa). Portfolio arvioitiin ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan toimesta. Osana vuoden tilinpäätösprosessia rakennusten tasearvoja verrattiin niiden markkina-arvoihin. Samalla tarkasteltiin kohteiden tulontuottoa tulevaisuudessa. Tämän tar-

kastelun lopputuloksena yhtiön hallitus päätti alaskirjata tasearvoja yhteensä 3,6 milj. euroa.

Yhtiön likviditeetti säilyi vahvana koko vuoden ja omavaraisuusaste vahvistui. Tämä luo hyvän pohjan huomioiden tulevina vuosina tehtäviksi suunnitellut osakasyliopistoja koskevat investointihankkeet. Yhtiön kassavaroja säilytettiin pääomaturvatusti vahvaa korkotuottoa tarjoavilla pankkitileillä. Yhtiöllä on käytössään 10 milj. euron limiitti, jota ei käytetty vuoden aikana.

Yhtiön lainaportfolio pysyi sopimusten mukaisia lainan lyhennyksiä lukuun ottamatta muuttumattomana vuoden aikana. Suojausaste nousi 87 prosenttiin.

Rahoituksen avainlukuja:

	2025	2024
Lainamäärä, milj. €	502,1	511,5
Laina-aika, vuotta (keskimäärin)	5,5	6,5
Rahoituksen keskiporko, %	2,3	2,1
Korkosidonnaisuusaika, vuotta	4,2	5,0
Korkojen suojausaste, %	87	86
Koronmaksukyky (interest coverage ratio)	14,1	14,2
Yhtiön likviditeetti 31.12., milj. €	70,1	55,9

Yhtiökokous ja hallinto

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 24.4.2025 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 10,25 euroa osakkeelta eli yhteensä 25,5 miljoonaa euroa.

Varsinainen yhtiökokous vahvisti vuoden 2024 tilinpäätöksen ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.



Varsinaisessa yhtiökokouksessa valittiin seuraavat henkilöt jatkamaan hallituksessa:

- hallituksen puheenjohtaja, Jukka Mönkkönen, Itä-Suomen yliopisto, professori
- hallituksen varapuheenjohtaja, Lauri Kajanoja, valtiovarainministeriö, talouspolitiikan koordinaattori
- Mikko Ahola, Senaatti-kiinteistöt, talousjohtaja
- Patrik Marjamaa, Tampereen yliopisto, talousjohtaja
- Marja Sarajarvi, Oulun yliopisto, palvelujohtaja

Hallituksen uudeksi jäseneksi valittiin vararehtori Piia Seppänen Turun yliopistosta.

Tilintarkastajaksi tilikaudelle 2025 valittiin tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy (EY), päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Kari Leskinen.

Hallitus kokoontui vuoden 2025 aikana yhteensä kymmenen kertaa.

Osakkeenomistajat tekivät 8.12.2025 yksimielisen päätöksen nimitysvaliokunnan perustamisesta. Nimitysvaliokuntaan nimitetään kuusi osakkeenomistajien edustajaa sekä asiantuntijaksi yhtiön hallituksen puheenjohtaja. Yliopistot nimittävät neljä edustajaa kesken sopien, valtio nimittää kaksi edustajaa ja nimitysvaliokunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan.

Nimitysvaliokunnan tehtävänä on:

- valmistella valiokunnan työjärjestys;
- valmistella vuosittain varsinaiselle yhtiökokoukselle tai ylimääräiselle yhtiökokoukselle ehdotukset hallituksen jäsenten valinnasta, hallituksen palkitsemisesta sekä esitykset hallituksen puheenjohtajasta ja hallituksen varapuheenjohtajasta; ja
- valmistella vuosittain arvio hallituksen toteutuneesta kokoonpanosta ja siitä, että toteutuvatko yhtiön hallituksessa kollektiivina hallituksen monimuotoisuusperiaatteet parhaalla mahdollisella tavalla yhtiön tehtävien, strategisten tavoitteiden ja liiketoiminnan asettamien vaatimusten kannalta sekä esittää tästä näkemyksensä varsinaiselle yhtiökokoukselle.

Nimitysvaliokunnan tulee toiminnassaan noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä, yhtiön yhtiöjärjestyksen määräyksiä sekä yhtiön omistajien välistä osakassopimusta.

Henkilöstö

Yhtiön keskimääräinen henkilöstömäärä vuoden aikana oli 40. Vuoden lopussa henkilöstömäärä oli 39, josta miehiä oli 23 ja naisia 16. Henkilöstön keski-ikä oli 44,5 vuotta.

Yhtiön johtoryhmä täydentyi vuoden aikana kahdella uudella henkilöllä, kun Julia Skovbjerg aloitti maaliskuussa nimikkeellä johtaja, asiakkuudet ja vuokraus, ja Mika Haapoja elokuussa nimikkeellä johtaja, rakennuttaminen. Yhtiössä pitkään eri johtotehtävissä toiminut Aki Havia eläköityi vuoden 2025 lopulla.

Yhtiössä toteutettiin koko vuoden mittainen tiimityöskentelykoulutus, jonka avulla vahvistettiin yhteistyö- ja kommunikointitaitoja. Koulutus koski koko henkilöstöä ja sitä jatketaan vuoden 2026 aikana.

Vuoden 2025 aikana toteutettiin myös vuoden 2024 lopussa toteutetusta henkilöstötyytyväisyyskysely People Powerista nousseita kehittämissuunnitelmia. Kyselystä nousseiden kehitysteemojen pohjalta muodostettiin organisaatio- ja tiimitasoiset kehittämistavoitteet ja -suunnitelmat, joiden etenemistä seurattiin kvartaaleittain. Henkilöstötyytyväisyyskysely toteutettiin jälleen loppuvuonna 2025 ja sen pohjalta muodostettiin kehittämistavoitteet vuodelle 2026.

Henkilöstön avainlukuja:

	2025	2024	2023
Henkilöstö keskimäärin	40	41	43
Henkilöstö kauden lopussa	39	38	41
Henkilöstökulut, milj.€	3,8	4,0	4,0

Riskienhallinta

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



Yhtiön avainriskit säilyivät muuttumattomina ja avainriskit ovat;

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

Kaikkien avainriskien osalta tarkasteltiin toimivan johdon ja hallituksen toimesta mm. riskien toteutumisen todennäköisyys, riskin vaikutus yhtiön toimintaan sekä riskien hallintakeinoja ja toiminnan kehittämistoimenpiteitä riskien minimoiseksi.

SYKin riskienhallintaan liittyvänä riskienhallinnon osana laadittiin yhtiön varautumissuunnitelma, jota täydentävät toimintaohjeet. Yhtiön varautumisryhmä koulutettiin sisäisellä varautumisharjoituksella.

Yhtiön osakkeet

Yhtiöllä on yksi osakelaji ja yhtiön osakepääoma jakautuu seuraavasti:

	2025	2024
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

Hallituksen jäsenenä toiminut Marja Sarajärvi erosi yhtiön hallituksesta 2.1.2026. Varsinainen yhtiökokous on 24.4.2025 valinnut yhtiön hallitukseen kuusi jäsentä. Yhtiöjärjestyksen mukaan hallitukseen kuuluu 5–7 jäsentä. Yhtiöoikeudelli-

sesti hallitus on toimi- ja päätösvaltainen saadun eroilmoituksen jälkeen viisijäsenisenä varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

SYKin hallitus käsitteli tammikuussa Tampereen Hervantaan sijoittuvan Sähköotalo-hankkeen investointikokonaisuutta ja päätti kutsua koolle ylimääräisen yhtiökokouksen käsittelemään kokonaisinvestointikustannuksen muutosta.

Näkymät vuodelle 2026

Yhtiön omistajat valmistelevat omistajastrategiaa, jonka ennakoidaan valmistuvan H1/2026 aikana. Omistajastrategia tulee antamaan suuntaviivoja toimintavuoden aikana toteutettavalle SYKin yhtiöstrategiatyölle sekä yhteistoimintasopimuksen ja vuokrauspolitiikan vaiheen II kehittämiseksi.

Vuoden 2026 aikana on tavoitteena siirtyä usean osakasyliopiston kanssa käynnissä olevien suunnitteluvaiheiden osalta seuraavaan suunnitteluvaiheeseen tai investointi- ja vuokrauspäätöksiin.

SYKin osakkeenomistajana toimivan Oulun yliopiston tilaratkaisuilla on vaikutusta SYKin taloudelliseen toimintakykyyn. Linnanmaan ja Kontinkankaan tilojen mahdollinen tyhjeneminen tulevaisuudessa vaikuttaa kiinteistöjen arvostukseen sekä yhtiön kassavirtoihin. Tätä kokonaisuutta koskevien toimenpiteiden skenaarioita ja ratkaisuja työstetään vuoden 2026 aikana.

Yhtiön vajaakäyttö on tavoitteena palauttaa tavoite- tasolle, 95 prosenttia. Käynnissä olevien vuokrasopimusneuvotteluiden arvioidaan toteutuvan ja uudisvuokrauksen osalta ennakoidaan tiloja vuokrautuvan yrityskäyttöön yli 5 000 m² vuoden aikana. Tyhjinä olevien tilojen osalta jatketaan kehittämistyötä erilaisten ratkaisuvaihtoehtojen löytämiseksi.

Vuoden aikana valmistuvia investointihankkeita ovat Tampereen Hervannan Sähköotalo-hankkeen uudisrakennusosa, Jyväskylän Ylistönrinteen Ambiotica-hanke sekä Turun Axelian ammattikorkeakoulu Novian käyttöä palveleva peruskorjaus-/ tilamuutosinvestointi.



Esitys tuloksen ja jakokelpoisten varojen käytöstä

Emoyhtiön jakokelpoiset varat ovat 397 517 997,48 euroa, josta tilikauden tulos on 42 578 153,27 euroa. Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan jakokelpoisista varoista 27 717 316,19 euroa eli 11,17 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.



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

Document ID:
5DFD616D8FD54449A5D202179D5956AF

Tilinpäätös



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

Document ID:
5DFD616D8FD54449A5D202179D5956AF

Konsernin tuloslaskelma

€	Liitetieto	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
LIIKEVAIHTO	1.	202 006 154,29	206 857 467,43
Liiketoiminnan muut tuotot	2.	833 128,94	1 698 670,75
Henkilöstökulut		-3 759 964,72	-3 982 102,33
Poistot ja arvonalentumiset	9., 10.		
Suunnitelman mukaiset poistot		-69 419 428,38	-70 450 127,86
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-6 549 192,68	-5 453 258,77
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		-75 968 621,06	-75 903 386,63
Liiketoiminnan muut kulut	5.	-59 124 731,94	-69 543 800,62
LIIKEVOITTO		63 985 965,51	59 126 848,60
Rahoitustuotot ja -kulut	7.	-9 828 818,82	-10 331 160,29
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		54 157 146,69	48 795 688,31
Tuloverot	8.		
Tilikauden verot		-15 050 048,36	-13 116 670,69
Laskennalliset verot		3 516 196,38	3 083 388,36
Tuloverot yhteensä		-11 533 851,98	-10 033 282,33
Vähemmistön osuus		1 472 585,87	-70 738,27
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)		44 095 880,58	38 691 667,71



Konsernin tase vastaavaa

€	Liitetieto	31.12.2025	31.12.2024
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	9.		
Aineettomat oikeudet		0,00	13 390,68
Muut pitkävaikutteiset menot		8 693 748,50	608 886,81
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		8 693 748,50	622 277,49
Aineelliset hyödykkeet	10.		
Maa- ja vesialueet		98 183 604,36	95 713 204,03
Rakennukset ja rakennelmat		953 180 796,75	1 021 817 646,52
Koneet ja kalusto		1 894 274,16	2 299 567,57
Muut aineelliset hyödykkeet		6 647 228,62	7 949 613,65
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		71 137 686,91	29 875 804,29
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		1 131 043 590,80	1 157 655 836,06
Sijoitukset	11.		
Muut sijoitukset		1 208 409,40	1 208 409,40
Sijoitukset yhteensä		1 208 409,40	1 208 409,40
Pysyvät vastaavat yhteensä		1 140 945 748,70	1 159 486 522,95
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Pitkäaikaiset saamiset	12.		
Laskennalliset verosaamiset		16 395 589,38	12 879 392,99
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä		16 395 589,38	12 879 392,99
Lyhytaikaiset saamiset	13.		
Saamiset kiinteistön tuotoista		965 246,15	676 369,06
Siirtosaamiset		486 467,22	499 161,38
Muut saamiset		814,05	12,99
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		1 452 527,42	1 175 543,43
Rahat ja pankkisaamiset		60 599 013,37	46 045 330,94
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		78 447 130,17	60 100 267,36
VASTAAVAA YHTEENSÄ		1 219 392 878,87	1 219 586 790,31



Konsernin tase vastattavaa

€	Liitetieto	31.12.2025	31.12.2024
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma		252 000 000,00	252 000 000,00
Arvonkorotusrahasto		21 753 772,01	21 753 772,01
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		269 080 508,78	269 080 508,78
Edellisten tilikausien voitto/tappio		95 654 652,04	82 471 848,29
Tilikauden voitto/tappio		44 095 880,58	38 691 667,71
Oma pääoma yhteensä	14.	682 584 813,41	663 997 796,79
VÄHEMMISTÖOSUUS			
		6 744 567,15	8 217 153,02
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma	15.		
Lainat rahoituslaitoksilta		492 940 911,66	502 159 343,62
Laskennallinen verovelka	16.	5 438 443,01	5 438 443,01
Muut velat		6 527 350,25	6 892 138,17
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		504 906 704,92	514 489 924,80
Lyhytaikainen vieras pääoma	15.		
Lainat rahoituslaitoksilta		9 386 443,91	9 371 554,64
Muut velat		15 770 349,48	23 510 361,06
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		25 156 793,39	32 881 915,70
Vieras pääoma yhteensä		530 063 498,31	547 371 840,50
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		1 219 392 878,87	1 219 586 790,31



Konsernin rahavirtalaskelma

€	Liitetieto	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirta			
Liikevoitto		63 985 965,51	59 126 848,60
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalennukset		75 968 621,06	75 903 386,63
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		139 954 586,57	135 030 235,23
Käyttöpääoman muutos	1.	-11 397 442,92	-3 504 519,82
Saadut korot		4 109 938,41	14 358 411,82
Maksetut korot		-12 112 199,01	-18 855 877,95
Muut rahoituserät		443 566,36	-2 756 336,05
Maksetut verot		-14 289 624,24	-7 780 099,20
Liiketoiminnan rahavirta		106 708 825,17	116 491 814,03
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	2.	-57 427 846,81	-34 542 222,17
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		0,00	20 155 242,54
Investointien rahavirta		-57 427 846,81	-14 386 979,63
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		103 472,80	-53 176,00
Lyhytaikaisten lainojen nostot/ takaisinmaksut		-9 321 904,77	-109 321 038,64
Maksetut osingot		-25 508 863,96	-16 501 356,55
Rahoituksen rahavirta		-34 727 295,93	-125 875 571,19
Rahavarojen muutos			
Rahavarat kauden alussa		46 045 330,94	69 816 067,73
Rahavarat kauden lopussa		60 599 013,37	46 045 330,94
Rahavirtalaskelman liitetiedot			
1. Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely			
Lyhytaikaisten saamisten muutos		-104 742,74	939 641,35
Pitkäaikaisten korottomien velkojen muutos		-364 787,92	1 279 981,65
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos		-10 927 912,26	-5 724 142,82
Yhteensä		-11 397 442,92	-3 504 519,82
2. Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin			
Pysyvien vastaavien sijoitukset netto 1.1.		1 208 409,40	2 026 664,52
Pysyvien vastaavien sijoitukset netto 31.12.		-1 208 409,40	-1 208 409,40
Tuloslaskelman arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		0,00	-818 255,12
Pysyvien vastaavien aineelliset ja aineettomat hyödykkeet 1.1.		1 158 278 113,55	1 224 847 973,93
Pysyvien vastaavien aineelliset ja aineettomat hyödykkeet 31.12.		-1 139 737 339,30	-1 158 278 113,55
Suunnitelman mukaiset poistot		-75 968 621,06	-75 903 386,63
Tilikaudella myytyjen pysyvien vastaavien poistamaton hankintameno		0,00	-4 901 046,96
Pysyvien vastaavien hyödykkeiden arvonkorotusten peruutukset		0,00	-152 406,42
Yhteensä		-57 427 846,81	-14 386 979,63



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 yritys-toimintaan 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 seitsemästoista tilikausi. Yhtiön varsinainen toiminta on alkanut vuonna 2010.

Konsernisuhteet

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy oli vuodesta 2010 alkaen Senaatti-kiinteistöjen osakkuusyhtiö valtion luovutettua 2/3 yhtiön osakkeista kymmenele pääkaupunkiseudun ulkopuoliselle yliopistolle. 1.1.2025 alkaen Suomen Yliopistokiinteistöt Oy siirtyi valtioneuvoston päätöksellä Senaatti-kiinteistöjen omistajahallinnasta valtiovarainministeriölle.

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.

Käyttäjälähtöiset muutostyöinvestoinnit aktivoidaan taseen muihin pitkävaikutteisiin menoihin ja poistoaikana käytetään investointiin kohdistuvan lisävuokrasopimuksen kestoaikaa.

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	2–10 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 juoksuajalle 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 2025 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	$\frac{\text{Tilikauden tulos + rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat}} \\ \text{(tilikauden alun ja tilikauden lopun keskiarvo)}$
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.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
1. Liikevaihto			
Vuokrat		199 117 566,04	204 040 131,89
Käyttökorvaukset		2 888 588,25	2 817 335,54
Yhteensä		202 006 154,29	206 857 467,43
Maantieteellisesti konsernin liikevaihto syntyy Suomessa.			
2. Liiketoiminnan muut tuotot			
Käyttöomaisuuden luovutusvoitot		0,00	1 062 344,75
Muut tuotot		833 128,94	636 326,00
Yhteensä		833 128,94	1 698 670,75
3. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä			
Palkat ja palkkiot		3 142 918,80	3 347 463,99
Eläkekulut		546 314,88	571 716,10
Muut henkilösivukulut		70 731,04	62 922,24
Yhteensä		3 759 964,72	3 982 102,33
Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot tilikauden aikana			
		293 430,74	298 596,55
Tavanomaisista ehdoista poikkeavia lähipiiriliiketoimia ei ole ollut.			
Henkilöstö keskimäärin tilikaudella			
		40	41
Henkilöstö tilikauden lopussa			
		39	38
4. Poistot ja arvonalentumiset			
Kuvattu tarkemmin liitetietokohdissa 9 ja 10.			
5. Liiketoiminnan muut kulut			
Hallinto		4 997 613,20	5 333 852,54
Käyttö ja huolto		11 817 160,47	11 846 510,70
Ulkoalueiden hoito		2 054 574,14	2 189 506,45
Siivous		776 876,20	780 915,93
Lämmitys		11 627 175,20	13 339 786,77
Vesi ja jätevesi		1 188 493,33	1 177 488,23
Sähkö ja kaasu		1 830 505,35	1 965 335,50
Jätehuolto		775 324,15	759 092,09
Vahinkovakuutukset		277 677,62	244 889,65
Vuokrat		1 485 294,05	764 068,92
Kiinteistövero		14 278 462,62	14 498 149,37
Korjaukset		7 547 521,24	9 644 744,24
Muut hoitokulut		468 054,37	6 999 460,23
Yhteensä		59 124 731,94	69 543 800,62

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



6. Tilintarkastajien palkkiot

	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
Tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy		
Tilintarkastuspalkkiot	29 172,00	0,00
Muut asiantuntijapalkkiot	10 200,00	0,00
Yhteensä	39 372,00	0,00
Tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy		
Tilintarkastuspalkkiot	40 108,48	39 494,23
Muut asiantuntijapalkkiot	6 300,00	2 756,00
Yhteensä	46 408,48	42 250,23

7. Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot	1 275 557,44	4 101 327,80
Muut korko- ja rahoitustuotot	3 451 566,98	10 257 084,02
Yhteensä	4 727 124,42	14 358 411,82
Korkokulut	14 550 228,16	21 114 980,94
Muut korko- ja rahoituskulut	5 715,08	3 574 591,17
Yhteensä	14 555 943,24	24 689 572,11
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-9 828 818,82	-10 331 160,29

8. Tuloverot

Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	15 050 048,36	13 116 670,69
Laskennallisten verojen muutos	-3 516 196,38	-3 083 388,36
Yhteensä	11 533 851,98	10 033 282,33



TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

9. Aineettomat hyödykkeet

Vuosi 2025, €	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä 31.12.2025
Hankintameno 1.1.2025	53 568,94	4 023 914,14	4 077 483,08
Lisäykset tilikauden aikana	0,00	9 063 697,43	9 063 697,43
Vähennykset tilikauden aikana	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2025	53 568,94	13 087 611,57	13 141 180,51
Kertyneet poistot 1.1.2025	-40 178,26	-3 415 027,33	-3 455 205,59
Tilikauden poistot	-13 390,68	-978 835,74	-992 226,42
Kertyneet poistot 31.12.2025	-53 568,94	-4 393 863,07	-4 447 432,01
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	0,00	8 693 748,50	8 693 748,50
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

Käyttäjälähtöiset muutostyöinvestoinnit on aktivoitu tilikaudesta 2025 alkaen taseen muihin pitkävaikutteisiin menoihin ja poistoaikana käytetään lisävuokrasopimuksen kestoaikaa. Yhtiö on aloittanut selvitystyön aiemmin rakennusten omaisuusryhmään aktivoitujen käyttäjälähtöisten muutostyöinvestointien mahdollisesta siirrosta muihin pitkävaikutteisiin menoihin.



10. Aineelliset hyödykkeet

Vuosi 2025, €	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä 31.12.2025
Hankintameno 1.1.2025	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
Siirrot erien välillä	0,00	0,00	0,00	0,00	-14 774 797,56	-14 774 797,56
Lisäykset tilikauden aikana	2 470 400,33	4 529 057,24	104 119,62	6,01	56 036 680,18	63 140 263,38
Vähennykset tilikauden aikana	0,00	-244,19	0,94	-1 073,18	0,00	-1 316,43
Hankintameno 31.12.2025	70 991 389,34	1 879 230 912,94	7 441 970,98	17 372 264,05	71 137 686,91	2 046 174 224,22
Kertyneet poistot 1.1.2025	0,00	-852 884 453,37	-5 038 282,85	-9 423 717,57	0,00	-867 346 453,79
Tilikauden poistot	0,00	-66 616 470,14	-509 413,97	-1 301 317,86	0,00	-68 427 201,97
Arvonlennukset	0,00	-6 549 192,68	0,00	0,00	0,00	-6 549 192,68
Kertyneet poistot 31.12.2025	0,00	-926 050 116,19	-5 547 696,82	-10 725 035,43	0,00	-942 322 848,44
Arvonkorotukset 1.1.2025	27 192 215,02	0,00	0,00	0,00	0,00	27 192 215,02
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	98 183 604,36	953 180 796,75	1 894 274,16	6 647 228,62	71 137 686,91	1 131 043 590,80
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	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

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. Arvonmääritysmenetelmänä on käytetty käyttämättömän rakennusoikeuden lisäarvoa. Arvonkorotusten laskennallisen veron osuus on 5 438 443,01 euroa.



11. Sijoitukset

Vuosi 2025, €	Muut sijoitukset	Yhteensä 31.12.2025
Hankintameno 1.1.2025	1 208 409,40	1 208 409,40
Osuus tilikauden tuloksesta	0,00	0,00
Vähennykset tilikauden aikana	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2025	1 208 409,40	1 208 409,40
Arvonlennukset	0,00	0,00
Kertyneet arvonalennukset 31.12.2025	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	1 208 409,40	1 208 409,40

Vuosi 2024, €	Muut sijoitukset	Yhteensä 31.12.2024
Hankintameno 1.1.2024	2 026 664,52	2 026 664,52
Osuus tilikauden tuloksesta	0,00	0,00
Vähennykset tilikauden aikana	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2024	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

Osakkeet ja osuudet konserniin kuuluvissa yrityksissä 31.12.2025

Konsernitilinpäätökseen yhdistellyt tytäryhtiöt	Kotipaikka	Osuus %
Kiinteistö Oy Bioteknia	Kuopio	71,49
Kiinteistö Oy Kuopion Studentia	Kuopio	56,23
Kiinteistö Oy Arctic Centre	Rovaniemi	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 31.12.2025

Omistukset muissa yhtiöissä	Kotipaikka	Osuus %
Kiinteistö Oy Kuopion Teknia	Kuopio	18,42



	€	31.12.2025	31.12.2024
12. Pitkäaikaiset saamiset			
Laskennalliset verosaamiset		16 395 589,38	12 879 392,99
Yhteensä		16 395 589,38	12 879 392,99
13. Lyhytaikaiset saamiset			
Saamiset kiinteistön tuotoista		965 246,15	676 369,06
Siirtosaamiset		486 467,22	499 161,38
Muut saamiset		814,05	12,99
Yhteensä		1 452 527,42	1 175 543,43
Siirtosaamisten olennaiset erät			
Korot ja rahoituserät		172 241,25	434 587,50
Muut siirtosaamiset		314 225,97	64 573,88
Yhteensä		486 467,22	499 161,38



TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT	€	31.12.2025	31.12.2024
14. Oman pääoman erittely			
Osakepääoma 31.12.		252 000 000,00	252 000 000,00
Arvonkorotusrahasto 1.1.		21 753 772,01	21 875 697,15
Arvonkorotusten purku		0,00	-121 925,14
Arvonkorotusrahasto 31.12.		21 753 772,01	21 753 772,01
Sidottu oma pääoma yhteensä		273 753 772,01	273 753 772,01
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.		269 080 508,78	269 080 508,78
Kertyneet voittovarot 1.1.		121 163 516,00	98 973 204,84
Emoyhtiön maksama osinko		-25 508 863,96	-16 501 356,55
Tilikauden tulos		44 095 880,58	38 691 667,71
Kertyneet voittovarot 31.12.		139 750 532,62	121 163 516,00
Vapaa oma pääoma yhteensä		408 831 041,40	390 244 024,78
Oma pääoma yhteensä		682 584 813,41	663 997 796,79
Vähemmistöosuus 1.1.		8 217 153,02	8 146 414,75
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta		-1 472 585,87	70 738,27
Vähemmistöosuus 31.12.		6 744 567,15	8 217 153,02
Oma pääoma ja vähemmistöosuus yhteensä		689 329 380,56	672 214 949,81

Arvonkorotusten purku aiheutui maa-alueen myynnistä.



	€	31.12.2025	31.12.2024
15. Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		492 940 911,66	502 159 343,62
Yhteensä		492 940 911,66	502 159 343,62
Pitkäaikainen koroton vieras pääoma			
Laskennalliset verovelat		5 438 443,01	5 438 443,01
Muut velat		6 527 350,25	6 892 138,17
Yhteensä		11 965 793,26	12 330 581,18
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		504 906 704,92	514 489 924,80
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua			
Lainat rahoituslaitoksilta		258 380 952,38	343 142 857,16
Yhteensä		258 380 952,38	343 142 857,16

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

Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		9 386 443,91	9 371 554,64
Yhteensä		9 386 443,91	9 371 554,64
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma			
Saadut ennakot		875 487,16	1 205 238,53
Ostovelat		6 090 330,03	6 499 990,98
Muut lyhytaikaiset velat		2 603 341,68	4 102 079,81
Siirtovelat		6 201 190,61	11 703 051,74
Yhteensä		15 770 349,48	23 510 361,06
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		25 156 793,39	32 881 915,70
Siirtovelkojen olennaiset erät			
Korot ja rahoituserät		2 442 365,83	2 693 690,49
Tuloverot		760 424,12	5 336 571,49
Muut		2 998 400,66	3 672 789,76
Yhteensä		6 201 190,61	11 703 051,74
Rahoituslimitit			
Shekkilimitit		10 050 000,00	10 050 000,00
Shekkilimittien nostamaton osuus		10 050 000,00	10 050 000,00



Korollisten velkojen maturiteettijakauma	€	31.12.2025
Lainojen erääntymisvuosi		
2026		9 386 443,91
2027		9 434 244,98
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		502 327 355,55
Korollisten velkojen valuuttajakauma		
EUR		502 327 355,55
Yhteensä		502 327 355,55

16. Laskennalliset verovelat ja -saamiset	€	31.12.2025	31.12.2024
Laskennallinen verosaaminen konsernin taseessa			
Hyllypoistoista		16 395 589,38	12 879 392,99
Yhteensä		16 395 589,38	12 879 392,99
Laskennallinen verovelka konsernin taseessa			
Maa-alueiden arvonorotuksista		5 438 443,01	5 438 443,01
Yhteensä		5 438 443,01	5 438 443,01

17. Johdannaissopimukset

Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	332 845 238,00	335 226 190,00
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	17 163 074,07	15 880 091,74

Tuote	Laina-aika	Lainan nimellisarvo €	Suojausaika	Sopimuksen nimellisarvo €	Sopimuksen markkina-arvo 31.12.2025 €
Koronvaihtosopimus	23.11.2021-23.11.2033	128 000 000,00	8.12.2021-25.11.2031	150 000 000,00	21 742 457,00
	23.11.2021-23.11.2031	23 000 000,00			-8 597 409,00
Koronvaihtosopimus	23.11.2021-23.11.2029	69 000 000,00	4.11.2024-23.11.2029	55 000 000,00	5 081 482,00 -3 187 785,00
Koronvaihtosopimus	22.5.2017-13.5.2031	13 095 238,10	13.11.2019-13.5.2031	13 095 238,10	907 263,00 -357 285,00
Koronvaihtosopimus	3.7.2024-3.7.2028	55 000 000,00	6.11.2024-31.5.2028	46 750 000,00	2 648 077,16 -2 373 425,20
Koronvaihtosopimus	3.7.2024-3.7.2030	80 000 000,00	6.11.2024-31.5.2030	68 000 000,00	7 203 832,10 -5 904 105,99
Yhteensä		368 095 238,10		332 845 238,10	17 163 074,07

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.



	€	31.12.2025	31.12.2024
18. Vakuudet ja vastuusitoumukset			
Velat, joiden vakuudeksi on kiinteistökiinnityksiä			
Lainat rahoituslaitoksilta		502 327 355,57	511 530 898,26
Annetut kiinnitykset		1 043 568 000,00	1 043 568 000,00
Omassa hallussa olevat panttikirjat		401 600 000,00	273 796 000,00
Leasingvuokrasopimusten vastuut			
Seuraavan vuoden aikana maksettavat		128 963,66	191 579,92
Myöhemmin maksettavat		124 503,47	174 220,00
Yhteensä		253 467,13	365 799,92

Yrityksen keskeisimmät velkaehdot, kovenantit

Yhtiön rahoituslaitoslainojen keskeisimmät kovenantit on sidottu konsernin vastuuden kokonaismäärään, merkittäviin muutoksiin yhtiön omistusrakenteessa sekä omavaraisuusasteeseen. Kovenanteja seurataan säännöllisesti ja tilinpäätöshetkellä 31.12.2025 kovenanttiehdot ovat täyttyneet.

Muut vastuut

Kiinteistöinvestointien arvonnäköarvon tarkistusvastuu			
Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonnäköarvon vähennykset, AVL 120 §:n mukaiset vastuut, 10 vuoden tarkistuskausi		46 897 055,55	60 499 607,49

Suojeluvastuu

Yhtiön apportti- 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.



Emoyhtiön tuloslaskelma

€	Liitetieto	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
LIIKEVAIHTO	1.	200 895 766,13	205 762 768,73
Liiketoiminnan muut tuotot	2.	836 474,62	1 698 670,75
Henkilöstökulut	3.	-3 759 964,72	-3 982 102,33
Poistot ja arvonalentumiset	9., 10.		
Suunnitelman mukaiset poistot		-68 567 290,98	-69 563 810,22
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-3 618 512,00	-5 453 258,77
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		-72 185 802,98	-75 017 068,99
Liiketoiminnan muut kulut	5.	-58 285 802,09	-68 738 532,54
LIIKEVOITTO		67 500 670,96	59 723 735,62
Rahoitustuotot ja -kulut	7.	-9 872 469,33	-10 352 136,24
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA		57 628 201,63	49 371 599,38
Tuloverot	8.	-15 050 048,36	-13 116 670,69
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)		42 578 153,27	36 254 928,69



Emoyhtiön tase vastaavaa

€	Liitetieto	31.12.2025	31.12.2024
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	9.		
Aineettomat oikeudet		0,00	13 390,68
Muut pitkävaikutteiset menot		8 693 748,50	608 886,81
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		8 693 748,50	622 277,49
Aineelliset hyödykkeet	10.		
Maa- ja vesialueet		97 999 826,24	95 529 425,91
Rakennukset ja rakennelmat		945 117 266,69	1 009 982 283,97
Koneet ja kalusto		1 880 472,30	2 285 765,71
Muut aineelliset hyödykkeet		6 627 729,07	7 930 114,10
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		71 137 686,91	29 875 804,29
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		1 122 762 981,21	1 145 603 393,98
Sijoitukset	11.		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		6 852 493,28	6 852 493,28
Muut sijoitukset		1 200 000,00	1 200 000,00
Sijoitukset yhteensä		8 052 493,28	8 052 493,28
Pysyvät vastaavat yhteensä		1 139 509 222,99	1 154 278 164,75
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Lyhytaikaiset saamiset	12.		
Saamiset kiinteistön tuotoista		853 324,43	468 273,95
Siirtosaamiset		456 594,06	473 061,71
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		1 309 918,49	941 335,66
Rahat ja pankkisaamiset		60 120 807,24	45 941 255,55
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		61 430 725,73	46 882 591,21
VASTAAVAA YHTEENSÄ		1 200 939 948,72	1 201 160 755,96



Emoyhtiön tase vastattavaa

€	Liitetieto	31.12.2025	31.12.2024
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma		252 000 000,00	252 000 000,00
Arvonkorotusrahasto		21 753 772,01	21 753 772,01
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		269 080 508,78	269 080 508,78
Edellisten tilikausien voitto/tappio		85 859 335,43	75 113 270,70
Tilikauden voitto/tappio		42 578 153,27	36 254 928,69
Oma pääoma yhteensä	13.	671 271 769,49	654 202 480,18
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma	14.		
Lainat rahoituslaitoksilta		492 828 571,44	502 150 476,20
Laskennallinen verovelka	15.	5 438 443,01	5 438 443,01
Muut velat		6 527 350,25	6 892 138,17
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		504 794 364,70	514 481 057,38
Lyhytaikainen vieras pääoma	14.		
Lainat rahoituslaitoksilta		9 321 904,76	9 321 904,76
Muut velat		15 551 909,77	23 155 313,64
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		24 873 814,53	32 477 218,40
Vieras pääoma yhteensä		529 668 179,23	546 958 275,78
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		1 200 939 948,72	1 201 160 755,96



Emoyhtiön rahavirtalaskelma

€	Liitetieto	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirta			
Liikevoitto		67 500 670,96	59 723 735,62
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset		72 185 802,98	75 017 068,99
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		139 686 473,94	134 740 804,61
Käyttöpääoman muutos	1.	-11 367 323,32	-3 564 383,29
Saadut korot	2.	4 109 938,16	14 335 003,42
Maksetut korot	3.	-12 102 533,87	-18 853 445,50
Muut rahoituserät, netto ilman arvonalentumisia		390 250,96	-2 756 336,05
Maksetut verot		-14 289 624,24	-7 780 099,20
Liiketoiminnan rahavirta		106 427 181,63	116 121 543,99
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	4.	-57 416 861,22	-34 209 709,24
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		0,00	20 155 242,54
Investointien rahavirta		-57 416 861,22	-14 054 466,70
Rahoituksen rahavirta			
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		-9 321 904,76	-109 321 904,76
Maksetut osingot		-25 508 863,96	-16 501 356,55
Rahoituksen rahavirta		-34 830 768,72	-125 823 261,31
Rahavarojen muutos			
Rahavarat kauden alussa		45 941 255,55	69 697 439,57
Rahavarat kauden lopussa		60 120 807,24	45 941 255,55



€	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Rahavirtalaskelman liitetiedot		
1. Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely		
Lyhytaikaisten saamisten muutos	-196 341,58	1 033 463,20
Pitkäaikaisten korottomien velkojen muutos	-364 787,92	1 279 981,65
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	-10 806 193,82	-5 877 828,14
Yhteensä	-11 367 323,32	-3 564 383,29
2. Saadut korot		
Korkotuotot	1 275 557,19	4 077 919,40
Korkotuottoihin kuuluva osuus siirtosaamisista	-172 241,25	0,00
Muut korkotuotot	3 006 622,22	10 257 084,02
Yhteensä	4 109 938,16	14 335 003,42
3. Maksetut korot		
Korkokulut	-14 544 899,70	-21 112 548,49
Korkokuluihin kuuluva osuus siirtovelosta	2 442 365,83	2 259 102,99
Yhteensä	-12 102 533,87	-18 853 445,50
4. Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		
Pysyvien vastaavien sijoitukset netto 1.1.	8 052 493,28	8 870 748,40
Pysyvien vastaavien sijoitukset netto 31.12.	-8 052 493,28	-8 052 493,28
Tuloslaskelman arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00	-818 255,12
Pysyvien vastaavien aineelliset ja aineettomat hyödykkeet 1.1.	1 146 225 671,47	1 212 241 727,14
Pysyvien vastaavien aineelliset ja aineettomat hyödykkeet 31.12.	-1 131 456 729,71	-1 146 225 671,47
Suunnitelman mukaiset poistot	-72 185 802,98	-75 017 068,99
Tilikaudella myytyjen pysyvien vastaavien poistamaton hankintameno	0,00	-4 901 046,96
Pysyvien vastaavien hyödykkeiden arvonorotusten peruutukset	0,00	-152 406,42
Yhteensä	-57 416 861,22	-14 054 466,70



Emoyhtiön liitetiedot

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT € 1.1.–31.12.2025 1.1.–31.12.2024

1. Liikevaihto

Vuokrat	198 336 211,72	203 216 218,52
Käyttökorvaukset	2 559 554,41	2 546 550,21
Yhteensä	200 895 766,13	205 762 768,73

Maantieteellisesti emoyhtiön liikevaihto syntyy Suomessa.

2. Liiketoiminnan muut tuotot

Käyttöomaisuuden luovutusvoitot	0,00	1 062 344,75
Muut tuotot	836 474,62	636 326,00
Yhteensä	836 474,62	1 698 670,75

3. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

Palkat ja palkkiot	3 142 918,80	3 347 463,99
Eläkekulut	546 314,88	571 716,10
Muut henkilösivukulut	70 731,04	62 922,24
Yhteensä	3 759 964,72	3 982 102,33

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot tilikauden aikana

	293 430,74	298 596,55
--	------------	------------

Tavanomaisista ehdoista poikkeavia lähipiiriliiketoimia ei ole ollut.

Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	40	41
Henkilöstö tilikauden lopussa	39	38

4. Poistot ja arvonalentumiset

Kuvattu tarkemmin liitetietokohdissa 9 ja 10.

5. Liiketoiminnan muut kulut

Hallinto	4 899 235,55	5 231 646,73
Käyttö ja huolto	11 594 316,44	11 632 261,68
Ulkoalueiden hoito	2 003 798,11	2 156 571,70
Siivous	733 739,85	739 070,76
Lämmitys	11 193 420,53	12 957 760,56
Vesi ja jätevesi	1 148 924,93	1 143 803,27
Sähkö ja kaasu	1 365 084,84	1 579 870,15
Jätehuolto	760 468,02	743 853,93
Vahinkovakuutukset	243 553,85	216 410,22
Vuokrat	2 648 948,52	2 000 757,54
Kiinteistövero	13 991 180,68	14 235 750,54
Korjaukset	7 234 818,97	9 099 380,18
Muut hoitokulut	468 311,80	7 001 395,28
Yhteensä	58 285 802,09	68 738 532,54

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



	€	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
6. Tilintarkastuspalkkiot ja -palvelut			
Tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy			
Tilintarkastuspalkkiot		29 172,00	0,00
Muut asiantuntijapalkkiot		10 200,00	0,00
Yhteensä		39 372,00	0,00
Tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy			
Tilintarkastuspalkkiot		36 782,08	36 494,23
Muut asiantuntijapalkkiot		6 300,00	2 756,00
Yhteensä		43 082,08	39 250,23
7. Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkotuotot			
		1 275 557,19	4 077 919,40
Muut korko- ja rahoitustuotot			
		3 396 873,18	10 257 084,02
Yhteensä		4 672 430,37	14 335 003,42
Korkokulut			
		14 540 563,02	21 112 548,49
Muut korko- ja rahoituskulut			
		4 336,68	2 756 336,05
Arvon alentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista			
		0,00	818 255,12
Yhteensä		14 544 899,70	24 687 139,66
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä			
		-9 872 469,33	-10 352 136,24
8. Tuloverot			
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta			
		15 050 048,36	13 116 670,69



TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

9. Aineettomat hyödykkeet

Vuosi 2025, €	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä 31.12.2025
Hankintameno 1.1.2025	1 276 380,26	3 924 809,07	5 201 189,33
Lisäykset tilikauden aikana	0,00	9 063 697,43	9 063 697,43
Hankintameno 31.12.2025	1 276 380,26	12 988 506,50	14 264 886,76
Kertyneet poistot 1.1.2025	-1 262 989,58	-3 315 922,26	-4 578 911,84
Tilikauden poistot	-13 390,68	-978 835,74	-992 226,42
Kertyneet poistot 31.12.2025	-1 276 380,26	-4 294 758,00	-5 571 138,26
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	0,00	8 693 748,50	8 693 748,50
Vuosi 2024, €	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä 31.12.2024
Hankintameno 1.1.2024	1 276 380,52	3 924 809,07	5 201 189,59
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

Käyttäjälähtöiset muutostyöinvestoinnit on aktivoitu tilikaudesta 2025 alkaen taseen muihin pitkävaikutteisiin menoihin ja poistoaikana käytetään lisävuokrasopimuksen kestoaikaa. Yhtiö on aloittanut selvitystyön aiemmin rakennusten omaisuusryhmään aktivoitujen käyttäjälähtöisten muutostyöinvestointien mahdollisesta siirrosta muihin pitkävaikutteisiin menoihin.



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

Document ID:
5DFD616D8FD54449A5D202179D5956AF

10. Aineelliset hyödykkeet

Vuosi 2025, €	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä 31.12.2025
Hankintameno 1.1.2025	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
Siirrot erien välillä	0,00	0,00	0,00	0,00	-14 774 797,56	-14 774 797,56
Lisäykset tilikauden aikana	2 470 400,33	4 518 071,64	104 119,62	6,01	56 036 680,18	63 129 277,78
Vähennykset tilikauden aikana	0,00	-244,19	0,94	-1 073,18	0,00	-1 316,43
Hankintameno 31.12.2025	70 807 611,22	1 852 142 444,59	7 418 225,43	17 352 764,50	71 137 686,91	2 018 858 732,65
Kertyneet poistot 1.1.2025	0,00	-837 642 333,17	-5 028 339,16	-9 423 717,57	0,00	-852 094 389,90
Tilikauden poistot	0,00	-65 764 332,73	-509 413,97	-1 301 317,86	0,00	-67 575 064,56
Arvonlennukset	0,00	-3 618 512,00	0,00	0,00	0,00	-3 618 512,00
Kertyneet poistot 31.12.2025	0,00	-907 025 177,90	-5 537 753,13	-10 725 035,43	0,00	-923 287 966,46
Arvonkorotukset 1.1.2025	27 192 215,02	0,00	0,00	0,00	0,00	27 192 215,02
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	97 999 826,24	945 117 266,69	1 880 472,30	6 627 729,07	71 137 686,91	1 122 762 981,21
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	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

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 menetelmänä on käytetty käyttämättömän rakennusoikeuden lisäarvoa. Arvonkorotusten laskennallisen veron osuus on 5 438 443,01 euroa.



11. Sijoitukset

Vuosi 2025, € Emoyhtiö	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Muut sijoitukset	Yhteensä 31.12.2025
Hankintameno 1.1.2025	6 852 493,28	1 200 000,00	8 052 493,28
Hankintameno 31.12.2025	6 852 493,28	1 200 000,00	8 052 493,28
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	6 852 493,28	1 200 000,00	8 052 493,28

Vuosi 2024, € Emoyhtiö	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
Hankintameno 31.12.2024	6 852 493,28	2 018 255,12	8 870 748,40
Arvonalennukset	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

Osakkeet ja osuudet on eritelty konsernitilinpäätöksen liitetietokohdassa 11.

	€	31.12.2025	31.12.2024
12. Lyhytaikaiset saamiset			
Saamiset kiinteistön tuotoista		853 324,43	468 273,95
Siirtosaamiset		456 594,06	473 061,71
Yhteensä		1 309 918,49	941 335,66
 Siirtosaamisten olennaiset erät			
Korot ja rahoituserät		172 241,25	434 587,50
Muut siirtosaamiset		284 352,81	38 474,21
Yhteensä		456 594,06	473 061,71



13. Oman pääoman erittely

Osakepääoma 31.12.	252 000 000,00	252 000 000,00
Arvonkorotusrahasto 1.1.	21 753 772,01	21 875 697,15
Arvonkorotusten purku	0,00	-121 925,14
Arvonkorotusrahasto 31.12.	21 753 772,01	21 753 772,01
Sidottu oma pääoma yhteensä.	273 753 772,01	273 753 772,01
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	269 080 508,78	269 080 508,78
Kertyneet voittovarot 1.1.	111 368 199,39	91 614 627,25
Osingonjako	-25 508 863,96	-16 501 356,55
Tilikauden tulos	42 578 153,27	36 254 928,69
Kertyneet voittovarot 31.12.	128 437 488,70	111 368 199,39
Vapaa oma pääoma yhteensä	397 517 997,48	380 448 708,17
Oma pääoma yhteensä	671 271 769,49	654 202 480,18

Arvonkorotusten purku aiheutui maa-alueen myynnistä.

Laskelma emoyhtiön jakokelpoisista varoista 31.12.

Kertyneet voittovarot 1.1	111 368 199,39	91 614 627,25
Osingonjako	-25 508 863,96	-16 501 356,55
Tilikauden tulos	42 578 153,27	36 254 928,69
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	269 080 508,78	269 080 508,78
Yhteensä	397 517 997,48	380 448 708,17



	€	31.12.2025	31.12.2024
14. Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		492 828 571,44	502 150 476,20
Yhteensä		492 828 571,44	502 150 476,20
Pitkäaikainen koroton vieras pääoma			
Laskennalliset verovelat		5 438 443,01	5 438 443,01
Muut velat		6 527 350,25	6 892 138,17
Yhteensä		11 965 793,26	12 330 581,18
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		504 794 364,70	514 481 057,38
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua			
Lainat rahoituslaitoksilta		258 380 952,38	343 142 857,16
Yhteensä		258 380 952,38	343 142 857,16

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	9 321 904,76
Yhteensä		9 321 904,76	9 321 904,76
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma			
Saadut ennakot		875 487,16	1 205 238,53
Ostovelat		5 928 863,49	6 178 932,21
Siirtovelat		6 177 693,81	11 707 272,42
Muut lyhytaikaiset velat		2 569 865,31	4 063 870,48
Yhteensä		15 551 909,77	23 155 313,64
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		24 873 814,53	32 477 218,40
Siirtovelkojen olennaiset erät			
Korot ja rahoituserät		2 442 365,83	2 693 690,49
Tuloverot		760 424,12	5 336 571,49
Muut		2 974 903,86	3 677 010,44
Yhteensä		6 177 693,81	11 707 272,42
Rahoituslimiitit			
Shekkilimiitit		10 000 000,00	10 000 000,00
Shekkilimiittien nostamaton osuus		10 000 000,00	10 000 000,00

Rahoituslaitoslainojen maturiteetti- ja valuuttajakauma on eritelty konsernin liitetietokohdassa 15.

15. Laskennalliset verovelat ja -saamiset

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

16. Johdannaissopimukset

Korkojohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo		332 845 238,00	335 226 190,00
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo		17 163 074,07	15 880 091,74



Tuote	Laina-aika	Lainan nimellisarvo €	Suojausaika	Sopimuksen nimellisarvo €	Sopimuksen markkina-arvo 31.12.2025 €
Koronvaihtosopimus	23.11.2021-23.11.2033	128 000 000,00	8.12.2021-25.11.2031	150 000 000,00	21 742 457,00
	23.11.2021-23.11.2031	23 000 000,00			-8 597 409,00
Koronvaihtosopimus	23.11.2021-23.11.2029	69 000 000,00	4.11.2024-23.11.2029	55 000 000,00	5 081 482,00
					-3 187 785,00
Koronvaihtosopimus	22.5.2017-13.5.2031	13 095 238,10	13.11.2019-13.5.2031	13 095 238,10	907 263,00
					-357 285,00
Koronvaihtosopimus	3.7.2024-3.7.2028	55 000 000,00	6.11.2024-31.5.2028	46 750 000,00	2 648 077,16
					-2 373 452,20
Koronvaihtosopimus	3.7.2024-3.7.2030	80 000 000,00	6.11.2024-31.5.2030	68 000 000,00	7 203 832,10
					-5 904 105,99
Yhteensä		368 095 238,10		332 845 238,10	17 163 074,07

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.

	€	31.12.2025	31.12.2024
17. Vakuudet ja vastuuitoumukset			
Velat, joiden vakuudeksi on kiinteistökiinnityksiä			
Lainat rahoituslaitoksilta		502 150 476,20	511 472 380,96
Annetut kiinnitykset		1 042 250 000,00	1 042 250 000,00
Omassa hallussa olevat panttikirjat		401 600 000,00	272 600 000,00
Leasingvuokrasopimusten vastuut			
Seuraavan vuoden aikana maksettavat		124 643,66	187 259,92
Myöhemmin maksettavat		123 063,47	168 460,00
Yhteensä		247 707,13	355 719,92
Muut vastuut			
Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu			
Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonlisäverovähennykset, AVL 120 §:n mukaiset vastuut, 10 vuoden tarkistuskausi		46 813 543,40	60 499 607,49

Suojeluvastuu

Yhtiön apporti- ja kauppajärjestelyssä 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, 5. maaliskuuta 2026

Jukka Mönkkönen, hallituksen puheenjohtaja

Lauri Kajanoja, hallituksen varapuheenjohtaja

Mikko Ahola, hallituksen jäsen

Patrik Marjamaa, hallituksen jäsen

Piia Seppänen, hallituksen jäsen

Sanna Sianoja, toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on sähköisen allekirjoituksen osoittamana päivänä annettu kertomus.

Ernst & Young Oy
Tilintarkastusyhteisö

Kari Leskinen, KHT



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

Document ID:
5DFD616D8FD54449A5D202179D5956AF