

Verksamhetsberättelse och bokslut

31.12.2022

Innehåll

Verksamhetsöversikt.....	3
Verksamhetsberättelse	5

Bokslut

Koncernresultaträkning.....	17
Koncernbalansräkning aktiva	18
Koncernbalansräkning passiva	19
Koncernens kassaflödesanalys.....	20
Koncernens noter	21
Principer för upprättande av koncernens och moderbolagets bokslut	31
Nyckeltalsformler	33
Moderbolagets resultaträkning	34
Moderbolagets balansräkning aktiva.....	35
Moderbolagets balansräkning passiva.....	36
Moderbolagets kassaflödesanalys	37
Moderbolagets noter.....	38
Underskrifter av bokslut och verksamhetsberättelse	47

Verksamhetsöversikt

Finlands Universitetsfastigheter Ab (SYK) hyr ut och bygger lokaler på tio campusorter, främst för våra universitetsägares och högskolors behov. I vår fastighetsportfölj finns även innehav på andra orter med forskningsstationer som universiteten använder eller universitetslokaler som blivit lediga. Enligt vår strategi syftar verksamheten till att vara den bästa campuspartnern för våra universitetsägare liksom för alla kunder som verkar i lokalerna.

Bolagets verksamhet fokuserar på att erbjuda kostnadseffektiva lokallösningar för våra universitetsägare. I linje med detta kommer 87 % av bolagets omsättning från de hyresavtal som slutits med våra universitetsägare. Vi följer avtalade modeller för att hantera vakansrisken då universitetslokaler blir lediga och söker de bästa lösningarna för varje objekt. Åtgärderna i varje enskilt fall styrs av bolagets strategiska fördelning av fastighetsportföljen. Alla våra innehav är fördelade på fyra kategorier i fastighetsstrategin: behåll, hyr ut, utveckla och avveckla. Bolagets ambition är att förutse förändringar i lokalanvändandet och tillhörande vakansrisker i så god tid som möjligt genom aktivt hyresgästsamarbete.

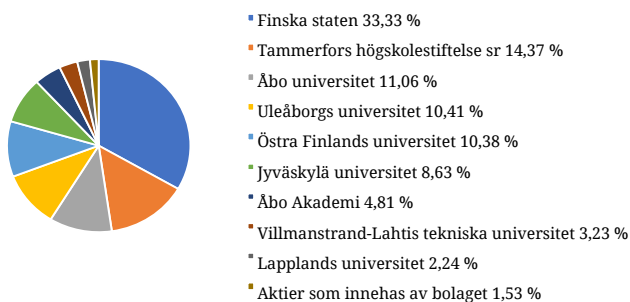
Förändringar i universitetens lokalanvändande har lett till att vi slutit hyresavtal med yrkeshögskolor, städer, kommuner, sjukvårdsdistrikt och privata företag så att helheterna blivit fleranvändarcampus. Denna närhet mellan universitetet och andra lokalanvändare på campuset skapar ömsesidig nytta och stöder nya samarbetsformer.

Våra campuslokaler används bl.a. av

- Åtta universitet (delägarna)
- Åtta normalskolor i universitetsregi
- Fyra yrkeshögskolor
- Tre grundskolor
- Tre sjukvårdsdistrikt
- Två privata daghem
- 92 företagshyresgäster

Enligt beslut på extra bolagsstämman 16.6.2022 utövade bolaget sin rätt enligt bolagsordningen att lösa in SYK-aktier som Vasa universitet hade sålt till Hemsö Suomi Oy. Efter inlösningen ägs bolaget av åtta universitet och finska staten. Bolaget innehar 38 593 egna aktier (1,53 %).

Ägare och innehav 31.12.2022:



Strategi

Bolagets aktuella strategiperiod är tre år och avser åren 2021 - 2023. I enlighet med bolagets strategi är syftet med verksamheten att vara den bästa campuspartnern. Detta syfte utmanar oss att handla ambitiöst på de campusområden vi äger och stödja våra universitetsägares verksamhet. Syftet understöds med fyra strategiska prioriteringar: ändamålsenliga lokallösningar, tydlig och högklassig kundservice, verifierbart mervärde och säkrad ägarnytta. I genomförandet av strategin är målet att universitetsägarna vid strategiperiodens slut ser oss som den strategiska lokalpartnern och att alla campuskunder kan betjänas på bästa möjliga sätt.

Viktigt under 2022

- Bolaget slöt 23 nya hyresavtal under året med en sammanlagd lokalyta på över 8 000 m².
- Vi främjade flera lokalutvecklingsprojekt tillsammans med våra universitetsägare. De största projekten finns i Jyväskylä och Tammerfors räknat i lokalyta.
- För att minimera risken att lokaler blir vakanta beslutade bolaget att undantagsvis aktivera 50 % av indexhöjningen för 2023.
- Bolagets DD-projekt för hela hyresavtalsportföljen slutfördes under året. Projektet resulterade i korrigering av faktureringar som inte överensstämde med hyresavtalen och uppdatering av inaktuella skrivningar i avtalen.
- Bolagets investeringar uppgick till 33,8 miljoner euro.
- Den av oss renoverade biblioteksbyggnaden Lähde för Jyväskylä universitet belönades med Finlandiapriset i arkitektur.
- Bolaget utnyttjade sin rätt enligt bolagsordningen att lösa in de egna aktier som övergått till Hemsö Suomi Oy. Efter inlösningen innehar bolaget 38 593 egna aktier.
- Bolagets delägare beslutade enhälligt att uppdatera delägaravtalet. SYK som bolag är en part i delägaravtalet.
- Bolaget införde en ansvarspolicy och fastställde ansvars målen och indikatorerna.

Verksamhetsberättelse

Nyckeltal, mn euro

	Koncernen*			Moderbolaget		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020
Omsättning	183,5	176,2	170,5	182,7	175,3	169,7
Rörelsevinst	33,8	49,6	51,4	34,6	50,3	50,4
Räkenskapsperiodens resultat	16,8	23,8	30,3	10,8	30,8	33,5
Eget kapital 31.12	645,9	666,2	662,5	636,5	662,8	652,1
Balansomslutning 31.12	1 379,2	1 410,5	1 417,2	1 369,4	1 410,9	1 416,7
Andel eget kapital, %	46,9	47,2	46,8	46,5	47,3	46,8
Avkastning på sysselsatt kapital, %	2,1	3,1	3,3	2,2	3,6	3,5
Avkastning på eget kapital, %	2,6	3,6	4,7	1,0	3,7	4,5

* Finlands Universitetsfastigheter Ab äger fastighetsaktier i fyra bolag utöver de egna fastighetsinnehaven.

Affärsverksamhet

År 2022 utvecklades koncernens omsättning och resultat enligt planerna. Omsättningen låg på 183,5 miljoner euro och räkenskapsperiodens resultat uppgick till 16,8 miljoner euro. En av de centrala faktorerna bakom omsättningssökningen var levnads- och underhållskostnadsindexens förändring, som höjde hyrorna mer än budgeterat. I underhållet påverkades kostnadsutfallet alltjämt av coronapandemin. På hösten återgick universiteten i stor utsträckning till närvarobaserad verksamhet och underhållet låg på den planerade nivån därefter. Kriget i Ukraina medförde betydande öknings av både underhålls- och investeringskostnaderna efter februari. Framförallt ökade energikostnaderna, som vi kontrollerade genom att påverka förbrukningen. Bolaget deltog även i rikskampanjen Snäppet svalare. Resultatet belastas av nedskrivningar av fastighetstillgångarna med 17,6 miljoner euro utifrån en värdering

av fastighetsportföljen samt nedskrivningar av moderbolagets dotterbolagsaktier med 6,3 miljoner euro.

Kundrelationer och uthyrning

Den fullständiga genomgång av hyresavtalsportföljen som inleddes 2021 fortsatte under året (DD-projektet). Iakttagelserna från genomgången togs upp med hyresgästerna under hösten. Alla avvikelser med verifierade fel och brister åtgärdades i hyresavtalen. Eventuella krediteringar/återkrav gällande hyresavtalen gjordes retroaktivt för åren 2021 och 2022 enligt bolagsstyrelsens beslut. Alla korrigeringar i hyresavtalen gjordes före årets utgång såsom planerat. Projektet samordnade principerna för upprättande och redovisning av bolagets hyresavtal.

Universitetskunder

I kundrelationerna och uthyrningen fokuserade vi på att gå igenom avtalsläget och granska framförallt löptiderna i avtalen tillsammans med hyresgästerna. Detta resulterade i minst tre års förlängningar av universitetens nuvarande hyresavtal för sammanlagt 9 000 m².

I Åbo slutfördes renoveringen av Medisiina A-C i början av 2022. Vid invigningen på sommaren uttryckte lokalanvändarna stor tillfredsställelse över slutresultatet efter det utmanande renoveringsprojektet, som genomfördes i etapper. Lokalerna var delvis i bruk under hela projektet, vilket naturligtvis medförde utmaningar för både lokalanvändarna och själva projektet. Genom detta undveks dock behovet av evakueringslokaler och användarna kunde utöva sin verksamhet även under renoveringen i gott samarbete med projektorganisationen.

En av årets centrala frågor var hur användandet av campuslokalerna kommer att se ut i framtiden. Trots återgången till närundervisning och arbete på plats formas alltjämt framtidens modeller.

Övriga kunder

Med företagskunder slöt vi förlängningar av gällande hyresavtal med minst två år för sammanlagt 2 500 m².

Nyuthyrning skedde i bl.a. Joensuu när nästan 250 m² hyrdes ut som lokaler till Photonics Center Oy och i Jyväskylä när 570 m² i en idrottsbyggnad på Seminariebacken hyrdes ut till Boulderpaja Oy.

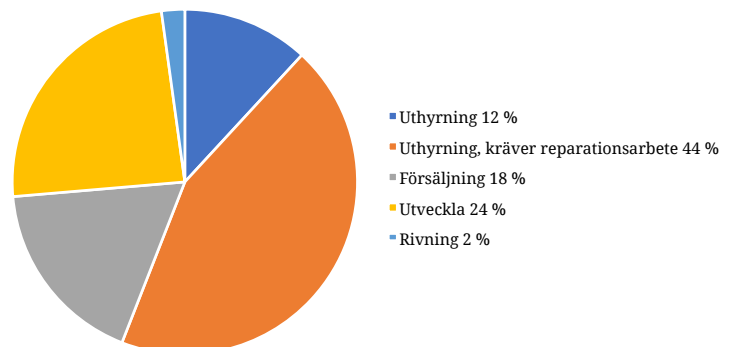
Under 2022 aktiverades uthyrningen något efter pandemiåren och lokaler efterfrågades särskilt i Tammerfors på Kampusareena i Hervanta. I Villmanstrand främjades uthyrningen av tomma lokaler via en marknadsföringskampanj. Kampanjen ökade kännedomen om bolaget som lokaluthyrare, men antalet realiserade uthyrningar blev måttligt.

Lediga lokaler

Den 31.12.2022 hade bolaget 54 753 m² som tomma lokaler. Uthyrningsgraden var 94,8 %. Merparten av de lediga lokalerna finns i följande byggnader:

- Axelia, Åbo 11 670 m²
- Sirkkala kasernområde, Åbo 7 290 m²
- Fennicum, Åbo 3 080 m²
- Mattilanniemi B- och C-byggnaden, Jyväskylä 6 250 m²
- Philologica, Jyväskylä 2 680 m²
- Pitkäkatu 1 A-C, Jyväskylä 3 020 m²
- Universitetsbyggnaden; Lounaiskulma, Uleåborg 6 220 m²
- Maunonkatu 2, Uleåborg 2 960 m²
- Skinnarila campus, vissa lokaler i byggfaserna 1, 4 och 7, Villmanstrand 3 650 m²

Lediga lokaler enligt verksamhetsplan 31.12.2022:



Tillträdda hyresavtal 2022:

Hyresgäst	Antal	Yta tot. (m ² bruksarea)	Löptid (mv)	Hyresnivå mv euro/m ² /månad (totalhyra)
Universitet (alla totalt)	4	1 635,8	0,81 år	11,55
Övriga hyresgäster (alla totalt)	19	4 960,4	1,41 år	17,44

Nyckeltal för uthyrning:

	2022	2021
Omsättning/uthyrningsbar lägenhetsyta, euro/m ² bruksarea/ månad	14,5	13,9
Hyresavtalens (verksamhetslokaler) medellängd i år	7,8	8,2
Uthyrningsbar bruksarea, miljoner m ²	1,05	1,05
Uthyrningsgrad vid rapportperiodens slut, %	94,8	95,5

Aktivt kundsamarbete på campusen

Bolaget har ett tätt samarbete med den viktigaste användargruppen – organisationer som ansvarar för universitetens lokaler. Under året höll vi tre Gemensamt år-träffar via Teams där alla fick aktuell information om bolagets verksamhet och centrala lokalfrågor samtidigt. Aktuella frågor kunde dessutom diskuteras ansikte mot ansikte på Kunddagarna i Tammerfors i maj. Teman för dagarna var bolagets ansvarspolicy samt hyresvillkor och ansvarsfördelningstabeller i hyresavtalen. Dessa teman hade sprungit ur våra samtal med kunderna. Ett annat viktigt inslag på dagarna var universitetsanvändarnas presentationer av aktuella teman som rör lokalerna.

Utöver gemensamma kundträffar höll vi kvartalsvisa kundmöten med respektive universitet där huvudfokus låg på aktuella lokal-, byggnads- och hyresavtalsfrågor. På campusen genomförde vi också regelbundna kundmöten med företagshyresgästerna.

Under året deltog vi i olika projektgrupper som universiteten hade tillsatt för att utveckla sina

campusstrategier och lokaler, vilket förde in bolagets fastighetsägarperspektiv i den funktionella utvecklingen av campusen.

I enlighet med bolagets affärsprocess fördes lokal- och campusstrategisamtal med respektive universitet där deras lokalanvändande analyserades utifrån både kort- och långsiktiga mål och åtgärder. Gemensamma teman i alla samtal var

1. framtida lokalbehov
2. delat och mångsidigt lokalanvändande
3. långsiktig planering
4. framtidens campus.

Kundnöjdhet

Bolagets kundnöjdhet ligger på en god nivå enligt den kundmätning som genomfördes i höstas. Totalnöjdheten steg något, och cirka en tredjedel av de svarande skulle rekommendera bolaget som hyresvärd och lokalpartner.

Totalnöjdheten i mätningen låg på 3,8 (skala 1 - 5). Rekommendationsindexet NPS låg på 15 (skala -100...100). Indexmålet är att uppnå 30 före utgången av 2023. Det fanns betydande skillnader mellan svarsgrupperna: universitetsföreträdarnas NPS var 2 (n=106) medan företagshyresgästernas NPS låg på 36 (n=56) och de offentliga samfundens på 28 (n=19). Svarsantalet i dessa grupper varierar betydligt. Svaren ligger väl i linje med förra årets mätning utan betydande skillnader. En liten positiv utveckling kan dock skönjas i resultaten. Våra utvecklingsprojekt för tydligare ansvarsgränser och precisare hyresvillkor ger bra stöd för det som framkommer i mätningen.

Målet med mätningen var att kartlägga följande om bolaget:

- viljan att rekommendera bolaget som hyresvärd
- nöjdheten med lokalerna, hyresförhållandet, bolagets kundservice och fastighetsunderhållet
- nöjdheten med bygg- och renoveringsprojekt samt användardrivna ändringsarbeten
- nöjdheten och förväntningarna i fråga om ansvarsfull verksamhet
- synen på uppfyllelsen av de strategiska/ekonomiska målen.

Kundmätningen riktade sig till bolagets hyresgäster. Den genomfördes i augusti-oktober via telefonintervjuer. Det kom in 181 svar och svarsfrekvensen var 61 procent. Mätnings- och rapporteringsansvarig var KTI Kiinteistötieto Oy. 59 % av de svarande företrädde universitet, 31 % företag och 10 % offentliga samfund. Svarsfördelningen per område var följande: Birkaland och Egentliga Tavastland 28 %, Norra Finland 22 %, Mellersta Finland 19 %, Östra Finland 17 % och Västra Finland 14 %. Nöjdheten mättes på skalan 1 - 5.

Viktigaste omdömen i kundmätningen:

	2022	2021
Totalnöjdhet	3,8	3,7
Totalnöjdhet med lokalerna	3,8	3,8
Totalnöjdhet med hyresvärden	3,8	3,7
Totalnöjdhet med underhållstjänsterna	3,8	3,7
Yrkeskompetens och sakkunskap	4,0	4,0
Lokalernas lämplighet för den egna verksamheten	4,0	4,0
Nybyggnation och renovering	4,0	3,8
Användardrivna ändringsarbeten	3,9	3,9
Ansvarsfull verksamhet	4,0	3,8

Byggande

Vid bokslutstidpunkten hade bolaget 200 investeringsprojekt i förberedelse- och planeringsfasen (201 mn euro) och 37 i investeringsfasen (9,4 mn euro). Tabellen nedan beskriver utfallet av dessa 2022.

Under året genomfördes investeringar på 33,8 miljoner euro. Utfallet för genomförda investeringsprojekt var ca 12 miljoner euro mindre än budgeterat. De viktigaste orsakerna till att investeringarna låg klart under budget var framflyttade investeringsprojekt samt osäkerhet i periodiseringen av det årliga kassaflödet från pågående projekt.

De största slutförda projekten under 2022 var renoveringarna av D-delen på Seminarieskolan i Tavastehus, Medisiina A-C i Åbo, Arcanum i Åbo och L-flygeln på Rakennustalo i Tammerfors.

Pågående större projekt är renoveringen av B-delen på Seminarieskolan i Tavastehus samt förändringarna i Nanosciencelokalerna på Ylistönrinne i Jyväskylä.

I planeringsfasen befann sig vid årets utgång bl.a. renoveringen av E-delen på Seminarieskolan i Tavastehus, förändringarna i Ambio- lokalerna och utbyggnaden för Tandetron på Ylistönrinne i Jyväskylä, nybygget och renoveringen för Research hub på Sähköotalo i Tammerfors, arbetsmiljöförändringarna på Tietotalo och Pinni (B-delen) bland projekten i lokalprogrammet för Tammerfors, renoveringen av Dentalia i Åbo och tillbyggnaden på Vasa gymnasium.

Framförallt två slutförda projekt berörs av tvister mellan bolaget och projektets entreprenör. Det ena projektet är renoveringen av B-delen på Seminarieskolan i Tavastehus som slutfördes 2022 betydligt senare än avtalat. Det andra gäller byggnaden Arvo II i Tammerfors, som blev färdig 2016, och i sammanhanget pågår diskussioner mellan bolaget och entreprenören om entreprenadens slutresultat.

Investeringsläget per fas 12/2022, euro:

Användare	Planerad	Pågående	Färdig	Totalt
Villmanstrand-Lahtis tekniska universitet LUT	131 000	-	203 146	334 146
Lapplands universitet	-	7 500	339 300	346 800
Åbo Akademi	1 624 000	-	28 667	1 652 667
Östra Finlands universitet	835 000	708 000	1 373 665	2 916 665
Uleåborgs universitet	364 333	389 400	1 830 561	2 584 294
Jyväskylä universitet	1 121 704	1 760 667	601 345	3 483 716
Övriga	336 666	1 441 653	3 976 826	5 755 145
Tammerfors universitet	1 895 469	230 232	4 127 009	6 252 711
Åbo universitet	1 689 717	15 000	14 386 030	16 090 746
Totalt	7 997 889	4 552 451	26 866 549	39 416 889

Fastighetstillgångarnas utveckling och fastighetsledning

Att bolagets fastighetstillgångar utvecklas ska möjliggöra kostnadseffektiva lokallösningar för våra universitetsägare. Hyresavtalen mellan bolaget och universitetsägarna har slutits med standardvillkor som ger universiteten möjlighet att säga upp avtalet när lokalanvändandet förändras. Åtgärderna på ett enskilt objekt styrs av dess kategorisering enligt fastighetsstrategin.

Fastighetsledningen svarar för att byggnaderna underhålls systematiskt och ansvarsfullt i enlighet med fastighetsstrategin så att objekten är säkra och hälsosamma att använda.

Fastighetstillgångarnas utveckling

Under 2022 sålde bolaget sin ägarandel (37 %) av idrottshallen Linnanmaa i Uleåborg till Uleåborgs stad, som sedan tidigare ägde den resterande andelen samt tomten. I Raumo sålde vi två outbrutna områden på Seminariebacken till Raumo stad när detaljplanen blev färdig. På det ena outbrutna området finns tre skyddade byggnader som inte längre används för universitetsbehov och på det andra outbrutna området, där man enligt detaljplanen får uppföra en bostads- och affärsbyggnad, finns bl.a. rivningsobjektet Ruokala. Övriga planerade försäljningar under året realiserades inte bl.a. till följd av pågående planläggning.

Löpande detaljplanprojekt under 2022 fanns i Tammerfors (Hervanta), Uleåborg (Maunonkatu) och Jyväskylä (Seminariebacken).

Vid en fastighetsaffär 2017 slöt bolaget ett föravtal om eventuell byggrätt för bostäder i Uleåborg med en tredje part. Denna part har framställt krav till bolaget om utövande av byggrätten med återopande av föravtalet. Ambitionen är att lösa detta förhandlingsvägen.

Underhåll och tjänster

Vi påbörjade en revidering av PTS-modellen för underhåll och uppmärksammade särskilt kvalitetssäkringen av underhållet. Beredskapen blev ett centralt tema i säkerhetsarbetet på campusen. Bolaget gjorde en omfattande kartläggning

av skyddsrummen och startade en skyddsrumsskötselutbildning för våra egna och våra universitetsägares skyddsrumsansvariga.

Vi förberedde oss på energikrisen tillsammans med våra universitetsägare genom att gå med i kampanjen Snäppet svalare och vidta omfattande energisparåtgärder på campusen. Energiförbrukningen har dock ökat från föregående år eftersom lokalanvändandet närmade sig nivån för åren före pandemin.

Vi fortsatte systematiskt att konkurrensutsätta underhållsleverantörer. Nya avtal om fastighetsskötsel upprättades för Tavastehus och Vasa. Dessutom konkurrensutsatte vi bl.a. servicekontrakt för hissar. Vi hade en aktiv uppföljning och benchmarking av underhållskostnader under året. Nyttan av modellen för behovsanpassat underhåll utvärderades och fortsatta åtgärder för att utveckla och utöka verksamheten planerades.

Nyckeltal för underhåll:

	2022	2021
Underhållskostnader i medeltal, euro/m²/månad	4,4	4,3
Underhållsreparationer, mn euro	8,0	7,0
Väderjusterad värme, kWh/m ² bruttoarea	138,6	143,8
Vatten, dm ³ /m ² bruttoarea	207,2	194,5
El, kWh/m ² bruttoarea	103,2	102,4

Ansvarighet

Bolaget tog fram en ansvarspolicy inklusive indikatorer och uppföljning, som bolagsstyrelsen godkände på sitt sammanträde i mars 2022.

År 2022 kompenserade bolaget för tredje gången utsläpp som verksamheten ännu orsakar genom compensation av utsläpp som uppstått 2021. Projekt i Peru, Nepal, Bulgarien och Finland valdes ut tillsammans med intressenterna på evenemanget Koldioxidneutrala universitetscampus 21.3.2022. Totalt minskar projekten

koldioxiden i atmosfären med över 29 000 ton CO₂e.

Miljöklassificeringen av byggprojekt och befintliga byggnader fortsatte via internationella BREEM- och BREEM-In-Use-certifieringar. Alla nya certifieringar av befintliga byggnader gjordes enligt BIU v6.0, som är en uppdaterad version av de tidigare BREEAM-In-Use-certifieringarna för driftstiden. Den viktigaste skillnaden mellan BIU 2015-versionen i de gamla certifieringarna och BIU v6.0 är att certifikaten nu gäller i tre år utan separat anmälan.

År 2022 beviljades åtta nya certifikat för bolagets objekt, och ytterligare tio objekt certifierades men vi hann inte få deras certifikat före årets utgång. Dessa certifikat förväntas bli utfärdade under Q1/2023. De certifierade objekten finns i Åbo, Kuopio, Rovaniemi och Uleåborg. I certifieringen fick alla delar omdömet Very Good, och i Uleåborg fick Linnanmaa BF 5&7 Asset-delen omdömet Excellent.

I certifieringen av byggprojekt fick bolaget under 2022 två BREEAM-certifikat för byggfasen. I mars 2022 beviljades Aurum på universitetsbacken i Åbo ett BREEAM-certifikat med omdömet Excellent. Byggnaden uppfördes 2021. I november 2022 beviljades renoveringen av Lähde-biblioteket på Jyväskylä universitet ett BREEAM-certifikat för byggfasen på Excellent-nivå. Excellent är det näst högsta BREEAM-omdömet och bara 10 % av alla BREEAM-certifierade byggnader når upp till den nivån.

Kommunikation

Under 2022 framträdde Finlands Universitetsfastigheter Ab totalt 251 gånger i media inklusive nätmedia och tryckt media. Frekventa teman var bl.a. BREEAM-certifikatet till Aurum i Åbo, Lähde-biblioteket som kandidat till och vinnare av Finlandiapriset i arkitektur, våra egna och våra universitetsägares energisparåtgärder samt deltagande i kampanjen Snäppet svalare, Vasa universitets avyttrade aktier i vårt bolag, Linnanmaacampus i Uleåborg, gamla handelsläroanstalten i Kuusiluoto, Uleåborg samt fastighetsaffären mellan Raumo stad och vårt bolag.

Vi utvecklade och förtydligade vår interna kommunikation under 2022. Samordningen av bolagets externa och interna kommunikation utvecklades så att en länk till varje textartikel som läggs ut på bolagets webbplats finns med bland intranätsnotiserna. Intranätet lyfter nu även fram inlägg på bolagets Facebook- och LinkedIn-konton utöver Twitter.

Bolagsstyrelsen antog en uppdaterad kommunikationsstrategi vid sitt sammanträde 2.6.2022. För andra halvåret uppgjordes en kommunikationsplan som backade upp strategin, vilket bidrog till att hålla bolagets externa kommunikation tydlig och enhetlig. Under 2022 började bolaget i ökande grad sköta kommunikationen i egen regi och externa kommunikationspartner anlätades främst som stöd för den visuella produktionen.

Vi började även aktivt analysera data från kanalerna för extern kommunikation, och data från våra sociala medier och webbplatsen följts upp på månadsnivå. Vi utnyttjade data från de olika kanalerna i bl.a. utvecklingen av innehåll samt genomförandet av kommunikationsplanen för första kvartalet 2023.

Forskning, utveckling och innovation

Bolagets FUI-verksamhet innefattar både FUI- och demoprojekt. FUI-projekten fokuserar på två centrala helheter för uppfyllelsen av strategiperiodens mål: förändringar i lokalanvändandet på campusen och bolagets förmåga att reagera på dessa samt genomförande av färdplanen för koldioxidneutrala campus 2030. Det största FUI-relaterade projektet var TOSI-lokaler, som genomfördes i samarbete med Tammerfors universitet. Projektet fokuserade på forsknings- och lärandemiljöer efter pandemin.

Under bolagets verksamhetsår genomförs demonstrationsprojekt (demon) i samarbete med universiteten. Dessa experimentella demon är innovativa småskaliga förändringar av den fysiska eller digitala campusmiljön. Med hjälp av demon kan man kontrollerat utforska hur en ny lösning fungerar och vilka möjligheter som eventuellt finns att utnyttja den i framtiden. År 2022 lanserade vi fyra demoprojekt: Digitalt

ekosystem på Lapplands universitet, Sm4rtarium på Östra Finlands universitet, Studielandskap med balkong på Åbo universitet och Hybridålderns kollaborationskuber på Uleåborgs universitet.

Under 2022 satsade bolaget 0,2 miljoner euro på forskning och utveckling (0,1 mn euro 2021, 0,1 mn euro 2020), vilket är 0,2 % av rörelseutgifterna.

Finansiering

Bolagets finansiering sker enligt den finansiella policy som styrelsen antagit. Målet med finansieringen är att möjliggöra investeringar enligt bolagets investeringskriterier, upprätthålla betalningsförmågan i alla lägen, hantera riskerna vid anskaffning av främmande kapital, minimera bolagets finansieringskostnader i enlighet med den finansiella policyn och hålla andelen eget kapital inom det mål som ägarna uppställt.

Bolaget skaffade som planerat inget nytt främmande kapital under 2022. Av våra befintliga lån amorterades Nordiska investeringsbankens lån som planerat.

Nyckeltal för finansiering:

	2022	2021
Lånebelopp, mn euro	705,1	714,4
Lånens löptid, år (medeltal)	6,7	7,5
Finansieringens medelränta, %	1,4	2,0
Räntebindningstid, år	4,1	5,8
Räntesäkring, %	83	69
Räntetäckning (interest coverage ratio)	11,3	6,6
Bolagets likviditet 31.12, mn euro	76,3	50,6

Bolagsstämma och förvaltning

Delägarna utsåg enhälligt Lauri Kajanoja till vice styrelseordförande fr.o.m. 1.2.2022 efter Sami Yläoutinens avgång från styrelsen 31.12.2021.

Bolaget höll extra bolagsstämma på distans från Tammerfors 16.6.2022. I enlighet med stämmans beslut utövade bolaget sin rätt enligt bolagsordningen att lösa in de SYK-aktier som Vasa universitet hade sålt till Hemsö Suomi Oy. Efter inlösningen innehar bolaget 38 593 egna aktier.

Bolagets ordinarie bolagsstämma hölls som ett hybridmöte i Tammerfors 28.6.2022. På stämman behandlades ärenden som enligt bolagsordningen ska tas upp på en ordinarie bolagsstämma samt enligt delägaravtalet ett principbeslut om investering i Ylistönrinneprojektet för verksamheten på Jyväskylä universitet. Därtill antecknades bolagets investeringsprogram för kännedom (PTS 10 år).

Bolagsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att dela ut 7,32 euro per aktie, totalt 18,2 miljoner euro

Stämman fastställde bokslutet för 2021 och beviljade ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och bolagets vd.

Bolagsstämman omvalde följande personer till styrelsen:

- styrelseordförande, Jukka Mönkkönen, Östra Finlands universitet, rektor
- vice styrelseordförande, Lauri Kajanoja, finansministeriet, finanspolitisk samordnare
- Patrik Marjamaa, Tammerfors universitet, ekonomidirektör
- Pekka Riuttanen, Uleåborgs universitet, ekonomidirektör

Som nya ledamöter invaldes ekonomidirektör Mikko Ahola från Senatfastigheter och prorektor Kalle-Antti Suominen från Åbo universitet. Som revisor valdes KPMG Oy Ab med Assi Lintula, CGR som huvudansvarig revisor.

Styrelsen sammanträdde 14 gånger under 2022.

Bolagets delägaravtal uppdaterades genom enhälligt beslut av delägarna 16.6.2022.

Personal

Bolaget omorganiserades 1.3.2022 i syfte att backa upp strategin genom ett fastighetsägande som säkerställer kundnöjdheten och genomförandet av fastighetsledningen enligt strategin och hyresavtalen samt i syfte att öka projektens kostnadseffektivitet. Med omorganisationen ville vi också precisera begreppen, och sedan början av mars har bolaget tre organisationsenheter samt stödfunktionerna förvaltning, ledning och ekonomi. Organisationsenheterna är Kundrelationer och uthyrning, Byggnad och Fastighetstillgångarnas utveckling och fastighetsledning.

I december beslutade bolaget om tillsättning av en ekonomidirektör och utsåg denna till medlem i ledningsgruppen. Vid årets utgång bestod bolagets ledningsgrupp av vd och direktörerna för organisationsenheterna. Utöver ledningsgruppen sker verksamhets- och chefsutveckling i en utökad ledningsgrupp som består av bolagets chefer.

Personalen ökade med 7 % jämfört med föregående år, och 2022 hade bolaget i medeltal 41 anställda på sammanlagt åtta orter - Tammer-

fors, Åbo, Uleåborg, Jyväskylä, Kuopio, Joensuu, Rovaniemi och Villmanstrand. Vid utgången av året var personalens medelålder 44 år och könsfördelningen 39 % kvinnor och 61 % män. Bolaget införde två helt nya roller under 2022: underhållsingenjör och byggherreingenjör.

Byggherreingenjörans ansvarsområden är bl.a. samordning av utförda uppgifter under projektens garantitid, byggande i projekten, samordning av teamens interna utvecklingsuppdrag och hela processen för demoprojekt. Underhållsingenjören deltar å sin sida aktivt i utvecklingen av bolagets PTS-modell, ansvarar för och utarbetar konditionsbedömningar, övervakar utarbetandet och innehållet i VVSE-konditionsbedömningar, samordnar Capex-verksamheten och konditionsbedömningarna överlag och utför kvalitetsrevisioner av underhållet.

Personalens hälsa och säkerhet var prioriterade områden för bolaget under verksamhetsåret och beaktades även när praxisen för multilokalt arbete uppdaterades. År 2022 förbättrade vi hälsotjänsterna genom att ta en sjukkostnadsförsäkring som täcker hela personalen och kompletterar företagshälsovårdens tjänster.

Vi ser också ledarskapsutveckling som ett led i bolagets framgång och 2022 lanserades en "ledarskapsväg" för chefer med sikte på en utmärkt och jämställd ledningstjänst. Vår internutbildning på fastighetsområdet, Bästa campuspartnern, riktar sig till hela personalen och fortsatte under 2022 på temat Att sköta kundrelationer. Utvecklingssamtalen är en integrerad del av kontinuerlig utveckling och hålls fyra gånger per år med alla. År 2022 deltog 100 % av personalen i samtalen.

Den utvalda medarbetarundersökningen för strategiperioden, Siqni, genomfördes två gånger under 2022. Siqni tar reda på relevanta saker för medarbetarna och hur de utfallit. En av strategiperiodens indikatorer är Liekki-indexet, vars utfall ger underlag för att granska hur bolaget tagit socialt ansvar. Liekki-indexet bygger på utfallen i Siqni-undersökningen och har skalan 0 - 100 %. Hösten 2022 låg bolagets Liekki-index på 83, en fin förbättring från värdet 76 ett år tillbaka. Siqni-undersökningen ger också

ett Siqni-index, som består av arbetsplatsens rekommendations-eNPS och Liekki-indexet. Företag får ett Future Workplaces-certifikat när Siqni-indexet överstiger 80, och det visar på en dokumenterat högklassig medarbetarupplevelse. År 2022 var bolagets eNPS 44 och därmed blev Siqni-indexet 83, vilket berättigade oss ett Future Workplaces-certifikat.

Nyckeltal för personal:

	2022	2021
Personal i medeltal	41	37
Personal vid periodens slut	44	41
Personalkostnader, mn euro	3,4	3,2

Riskhantering

Bolagets nyckelrisker och riskhanteringspolicy granskades av bolagsstyrelsen 24.8.2022 i enlighet med policyn. Inga betydande förändringar av bolagets nyckelrisker konstaterades utan dessa är alltjämt

- ägande av bolaget
- fastigheters värdeminskning
- uthyrning av tomma lokaler
- försämring i campusområdets kondition, enskilda byggnaders tekniska kondition och inre miljö
- ekonomiskt eller tekniskt misslyckande i en betydande investering eller reparationsåtgärd
- finansiering
- personalresursförändringar.

Alla identifierade nyckelrisker granskas regelbundet, bl.a. sannolikheten för att risken realiserar, dess påverkan, riskhanteringsmetoder och förbättringsåtgärder. I bolagets riskhantering ingår att försäkra centrala delar av verksamheten bl.a. genom fullvärdesförsäkring av fastigheterna.

Bolagets aktier

Bolaget har ett aktieslag och aktiekapitalets fördelning är följande:

	2022	2021
1 röst/aktie	2 520 000 st.	2 520 000 st.

Alla aktier har lika rätt till utdelning och bolagets medel. Aktierna omfattas av bolagsordningens inlösenklausul (11 §).

Bolaget innehade 38 593 egna aktier 31.12.2022.

Händelser efter rapportperioden

Skillnaderna mellan marknads- och bokföringsvärdet i bolagets fastighetsportfölj har pejlats mot en portföljvärdering som blev klar i slutet av 2022. Målet med granskningen är att säkerställa att portföljvärdena motsvarar fastigheternas kapacitet att generera inkomster.

Det pågår en process för värdering av bolagets aktie. Värderingen görs av en extern aktör. Målet är att göra regelbundna aktievärderingar i fortsättningen.

I februari beslutade bolagsstyrelsen att makulera aktier som innehas av bolaget.

En genomgång av de centrala delarna i bolagets hyressättningsmodell och uthyrningspolicy gjordes på ett brett möte med ägarna 16.2.2023.

Ulla Sjöblom har utsetts till bolagets ekonomidirektör och tillträder 27.3.2023.

Utsikter för 2023

Strategi- eller utvecklingsprojekt som rör lokalanvändandet pågår hos alla av bolagets universitetsägare. Enligt bolagets och ägarnas samlade uppfattning förutses universitetens lokalanvändande minska med ca 25 - 30 %. Universitetsägarna har även hyrt lokaler av andra fastighetsägare, så bolagets fastighetsportfölj berörs inte nödvändigtvis av hela den prognostiserade minskningen. Det står dock klart att lokalanvändandet effektiviseras även på bolagets

objekt, vilket har en direkt inverkan på bolagets omsättning, som nästan undantagslöst består av kassaflöden från hyror enligt hyresavtal.

Under 2023 genomförs ett stort uppdateringsarbete som rör bolagets hyresavtalsbestånd när de hyresavtal som övertogs från Senatfastigheter vid bolagsbildningen uppdateras till SYK-avtal.

Bolaget kommer att fortsätta den aktiva dialogen och de regelbundna träffarna med ägarna. Ett centralt tema i samtalen är uppdatering av bolagets hyressättningsmodell och uthyrningspolicy. Under andra halvåret fokuserar ägarsamtalen på uppdatering av bolagets strategi så att den nya strategin för 2024 och framåt kan antas i slutet av 2023.

Bolagets PTS-modell för hela fastighetsportföljen kommer att gå igenom så att den bättre motsvarar ett långsiktigt fastighetsägande. Målet är att även från 2024 och framåt kunna hålla fastighetsportföljens investeringsbehov på den beslutade nivån 80 miljoner euro per år.

De till investeringsvärdet största investeringarna i planeringsfasen är renoveringsprojektet på Ylistönrinne i Jyväskylä samt nybyggnads- och renoveringsprojektet för Research hub på Sähkötalo i Hervanta, Tammerfors. Det finns pågående investeringar i varierande storlek på varje campusort för att bl.a. möjliggöra bättre funktionalitet i lokalerna antingen genom smärre förändringsåtgärder eller ytterst via nybyggnadsprojekt.

Under 2023 förutses att energitillgången och ökande enhetskostnader alltjämt kan medföra negativa konsekvenser för bolagets verksamhet. När byggkostnaderna ligger kvar på en hög nivå påverkar det också bolagets planerade investeringsprojekt. Bolagets mål är dock att hantera riskerna så, att projektbudgetarna och de hyresavtalsenliga hyrorna håller sig på den planerade nivån.

Fortsatt fastighetsportföljutveckling sker med campusspecifika planlägningsprojekt och fastighetstransaktionsfrämjande åtgärder. Målet är att förändringar som sker i universitetens loka-

lanvändande kan beaktas i planbeteckningarna för dessa campusområden, vilket ger bättre kontroll över riskerna i bolagets fastighetsportfölj. De största processerna som berör planläggningen och därmed utvecklingen av bolagets tomter pågår i Jyväskylä och Uleåborg.

Bolagets förvaltning utvecklas via en genomgång av riskhanteringen och nyckelriskerna, utveckling av processerna för intern kontroll och tydligare dokumentation i personaladministrationen.

Förslag till disposition av resultat och utdelningsbara medel

Moderbolagets utdelningsbara medel är 362 639 827,47 euro, varav räkenskapsperiodens resultat 10 753 486,27 euro. Styrelsen föreslår att räkenskapsperiodens resultat förs till vinstmedelskontot och att de utdelningsbara medlen disponeras enligt följande:

- i utdelning betalas 6 452 091,76 euro, vilket innebär 2,60 euro/aktie
- resterande utdelningsbara medel lämnas kvar i eget kapital.

Utdelning betalas inte för aktier som innehas av bolaget.

Väsentliga förändringar i bolagets ekonomiska ställning har inte skett efter räkenskapsperiodens slut. Bolagets likviditet är god och enligt styrelsens uppfattning äventyrar förslaget till vinstdisposition inte bolagets betalningsförmåga.

Bokslut

Koncernresultaträkning

euro	Not		1.1.-31.12.2022		1.1.-31.12.2021
OMSÄTTNING	1.		183 549 645,58		176 165 648,28
Övriga rörelseintäkter	2.		1 949 733,29		1 565 060,35
Personalkostnader					
Löner och arvoden	3.	-2 868 540,77		-2 742 973,89	
Lönebikostnader					
Pensionskostnader		-486 740,94		-428 576,49	
Övriga lönebikostnader		-81 002,36	-3 436 284,07	-64 960,10	-3 236 510,48
Avskrivningar och nedskrivningar	9., 10.				
Avskrivningar enligt plan		-72 097 252,33		-67 228 012,33	
Nedskrivningar av tillgångar bland bestående aktiva		-17 555 990,61	-89 653 242,94	-3 136 071,83	-70 364 084,16
Övriga rörelsekostnader	5.		-58 640 898,63		-54 569 697,99
RÖRELSEVINST			33 768 953,23		49 560 416,00
Finansiella intäkter och kostnader	7.				
Ränteintäkter och finansiella intäkter					
Ränteintäkter		118 870,79		5 148,47	
Övriga ränteintäkter		22 912,96		23 977,79	
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader					
Räntekostnader		-5 528 754,07		-6 490 368,82	
Övriga räntekostnader och finansiella kostnader		-7 087 767,96	-12 474 738,28	-13 292 094,14	-19 753 336,70
VINST (FÖRLUST) FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER			21 294 214,95		29 807 079,30
Inkomstskatt	8.		-4 524 766,95		-6 029 008,87
Minoritetsandel			-11 015,05		-20 565,77
RÄKENSKAPSPERIODENS VINST (FÖRLUST)			16 758 432,95		23 757 504,66

Koncernbalansräkning aktiva

euro	Not		31.12.2022		31.12.2021
BESTÅENDE AKTIVA					
Immateriella tillgångar	9.				
Immateriella rättigheter		49 107,73		0,00	
Övriga utgifter med lång verkningstid		1 195 189,94	1 244 297,67	396 905,85	396 905,85
Materiella tillgångar					
Märk- och vattenområden	10.	94 389 430,25		97 742 459,51	
Byggnader och konstruktioner		1 153 122 966,14		1 176 283 430,65	
Maskiner och inventarier		3 588 920,93		2 992 747,46	
Övriga materiella tillgångar		7 571 190,26		6 663 336,25	
Förskottsbetalningar och pågående nyanläggningar		37 456 210,59	1 296 128 718,17	75 311 180,42	1 358 993 154,29
Placeringar					
Övriga placeringar	11.	2 026 664,52	2 026 664,52	2 026 664,52	2 026 664,52
Bestående aktiva totalt			1 299 399 680,36		1 361 416 724,66
RÖRLIGA AKTIVA					
Långfristiga fordringar	12.				
Latenta skattefordringar		4 686 183,29	4 686 183,29	0,00	0,00
Kortfristiga fordringar					
Fordringar på intäkter av fastighet	13.	564 338,16		776 288,40	
Resultatregleringar		711 430,93		102 727,07	
Övriga fordringar		358,16	1 276 127,25	21 219,53	900 235,00
Finansiella värdepapper			9 828 837,95		9 916 822,95
Kassa och bank			64 039 382,92		38 249 204,75
Rörliga aktiva totalt			79 830 531,41		49 066 262,70
AKTIVA TOTALT			1 379 230 211,77		1 410 482 987,36

Koncernbalansräkning passiva

euro	Not		31.12.2022		31.12.2021
EGET KAPITAL					
Aktiekapital			252 000 000,00		252 000 000,00
Uppskrivningsfond			21 875 697,15		25 454 760,19
Fond för inbetalt fritt eget kapital			269 080 508,78		269 080 508,78
Balanserad vinst/förlust från tidigare räkenskapsperioder			78 164 285,42		87 870 680,00
Räkenskapsperiodens vinst/förlust			16 758 432,95		23 757 504,66
Eget kapital totalt	14.		637 878 924,30		658 163 453,63
MINORITETSANDEL					
			8 042 511,93		8 031 496,88
FRÄMMANDE KAPITAL					
Långfristigt					
	15.				
Skulder till kreditinstitut		695 944 893,00		705 270 922,64	
Latent skatteskuld		5 468 924,29		6 363 690,05	
Övriga skulder		3 815 743,09	705 229 560,38	1 575 732,12	713 210 344,81
Kortfristigt					
	15.				
Skulder till kreditinstitut		9 369 838,51		9 369 003,05	
Latent skatteskuld	16.	0,00		1 047 943,13	
Erhållna förskott		574 343,15		487 041,20	
Leverantörsskulder		6 113 791,53		4 552 921,73	
Övriga skulder		3 362 198,49		3 258 372,23	
Resultatregleringar		8 659 043,48	28 079 215,16	12 362 410,70	31 077 692,04
Främmande kapital totalt			733 308 775,54		744 288 036,85
PASSIVA TOTALT			1 379 230 211,77		1 410 482 987,36

Koncernens kassaflödesanalys

euro	Not	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Kassaflödet i verksamheten			
Rörelsevinst		33 768 953,23	49 560 416,00
Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar		89 653 242,94	70 364 084,16
Förändring av rörelsekapital	1.	-3 771 797,40	-1 079 592,46
Erhållna räntor		141 783,75	29 126,26
Räntebetalningar		-3 845 226,34	-4 873 939,66
Övriga finansiella poster		-7 087 767,96	-13 292 094,14
Skattebetalningar		-8 257 874,19	-6 795 667,12
Kassaflödet i verksamheten totalt		100 601 314,03	93 912 333,04
Kassaflödet från investeringar			
Investeringar i materiella och immateriella tillgångar		-33 833 795,44	-63 229 609,63
Intäkter från avyttring av materiella och immateriella tillgångar		1 723 768,00	4 481 000,00
Investeringar i placeringar		0,00	0,00
Intäkter från avyttring av placeringar		0,00	0,00
Kassaflödet från investeringar		-32 110 027,44	-58 748 609,63
Kassaflödet från finansiering			
Inlösning av egna aktier		-15 300 000,00	0,00
Uttag/återbetalning av långfristiga lån		0,00	-47 904,27
Uttag/återbetalning av kortfristiga lån		-9 325 194,18	-9 320 276,71
Dividendbetalningar		-18 163 899,24	-20 084 400,00
Kassaflödet från finansiering		-42 789 093,42	-29 452 580,98
Förändring av finansiella medel		25 702 193,17	5 711 142,43
Finansiella medel i början av perioden		48 166 027,70	42 454 885,27
Finansiella medel i slutet av perioden		73 868 220,87	48 166 027,70

Noter till kassaflödesanalysen

1. Specificerad förändring av nettorörelsekapitalet			
Förändring av långfristiga fordringar		0,00	0,00
Förändring av kortfristiga fordringar		-76 520,25	789 066,99
Förändring av långfristiga räntefria skulder		2 240 010,97	324 818,35
Förändring av kortfristiga räntefria skulder		-5 935 288,12	-2 193 477,80
Totalt		-3 771 797,40	-1 079 592,46

Koncernens noter

NOTER TILL KONCERNRESULTATRÄKNINGEN

euro

1.1.-31.12.2022

1.1.-31.12.2021

1. Omsättning

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

Geografiskt skapas koncernens omsättning i Finland.

2. Övriga rörelseintäkter

Vinster från försäljning av anläggningstillgångar	873 656,31	1 026 430,05
Erhållna bidrag	219 386,87	0,00
Övriga intäkter	856 690,11	538 630,30
Totalt	1 949 733,29	1 565 060,35

I övriga rörelseintäkter ingår främst försäljningsvinster från fastighetsaffärer på Uleåborgs- och Raumocampusen.

3. Personalkostnader och personalantal

Löner och arvoden	2 868 540,77	2 742 973,89
Pensionskostnader	486 740,94	428 576,49
Övriga lönebikostnader	81 002,36	64 960,10
Totalt	3 436 284,07	3 236 510,48

Löner och arvoden till styrelseledamöter och verkställande direktör under räkenskapsperioden	273 752,51	251 378,82
--	------------	------------

Antalet anställda i medeltal under räkenskapsperioden	41	37
Antalet anställda i slutet av räkenskapsperioden	44	41

4. Avskrivningar och nedskrivningar

Beskrivs närmare i not 9 och 10.

	euro	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
5. Övriga rörelsekostnader			
Förvaltning		4 826 201,86	5 092 265,01
Drift och underhåll		10 817 700,57	9 784 510,03
Skötsel av gårdsområden		2 208 341,48	2 160 155,01
Städning		574 235,75	535 048,47
Värme		11 904 680,03	12 436 645,29
Vatten och avloppsvatten		1 073 784,78	830 850,32
El och gas		2 230 584,94	1 541 128,75
Avfallshantering		713 194,66	599 088,40
Skadeförsäkringar		215 917,88	209 458,13
Hyror		568 316,71	729 296,07
Fastighetsskatt		12 997 872,77	12 928 858,85
Reparationer		8 312 190,20	7 337 416,69
Övriga skötselkostnader		2 197 877,00	384 976,97
Totalt		58 640 898,63	54 569 697,99

6. Revisorsarvoden

Revisionsammanslutningen KPMG Oy Ab			
Revisorsarvoden		40 270,00	33 904,08
Skatterådgivning		11 550,00	9 994,00
Övriga sakkunnigarvoden		4 691,00	15 341,75
Totalt		56 511,00	59 239,83

7. Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter		118 870,79	5 148,47
Övriga ränteintäkter och finansiella intäkter		22 912,96	23 977,79
Totalt		141 783,75	29 126,26
Räntekostnader		5 528 754,07	6 490 368,82
Övriga räntekostnader och finansiella kostnader		7 087 767,96	13 292 094,14
Totalt		12 616 522,03	19 782 462,96
Finansiella intäkter och kostnader totalt		-12 474 738,28	-19 753 336,70

8. Inkomstskatt

Inkomstskatt av ordinarie verksamhet		10 258 893,37	7 602 041,88
Förändring av latent skatt		-5 734 126,42	-1 573 033,01
Totalt		4 524 766,95	6 029 008,87

NOTER TILL BALANSRÄKNINGENS AKTIVA

9. Immateriella tillgångar

År 2022, euro	Immateriella rättigheter	Övriga utgifter med lång verkningstid	Totalt 31.12.2022
Anskaffningsutgift 1.1.2022	0,00	2 886 179,70	2 886 179,70
Ökningar under räkenskapsperioden	53 572,26	1 127 460,99	1 181 033,25
Minskningar under räkenskapsperioden	0,00	0,00	0,00
Anskaffningsutgift 31.12.2022	53 572,26	4 013 640,69	4 067 212,95
Akkumulerade avskrivningar 1.1.2022	0,00	-2 489 273,85	-2 489 273,85
Räkenskapsperiodens avskrivningar	-4 464,53	-329 176,90	-333 641,43
Akkumulerade avskrivningar 31.12.2022	-4 464,53	-2 818 450,75	-2 822 915,28
Bokföringsvärde 31.12.2022	49 107,73	1 195 189,94	1 244 297,67
År 2021, euro	Immateriella rättigheter	Övriga utgifter med lång verkningstid	Totalt 31.12.2021
Anskaffningsutgift 1.1.2021	19 335,09	2 886 179,70	2 905 514,79
Ökningar under räkenskapsperioden	0,00	0,00	0,00
Minskningar under räkenskapsperioden	-19 335,09	0,00	-19 335,09
Anskaffningsutgift 31.12.2021	0,00	2 886 179,70	2 886 179,70
Akkumulerade avskrivningar 1.1.2021	0,00	-2 290 820,93	-2 290 820,93
Räkenskapsperiodens avskrivningar	0,00	-198 452,92	-198 452,92
Akkumulerade avskrivningar 31.12.2021	0,00	-2 489 273,85	-2 489 273,85
Bokföringsvärde 31.12.2021	0,00	396 905,85	396 905,85

10. Materiella tillgångar

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

Balansposten Mark- och vattenområden i materiella tillgångar under bestående aktiva inkluderar uppskrivningar av markområden som bolaget äger, totalt 27 344 621,44 euro. Uppskrivningsbeloppet baseras på ett utlåtande om markområdenas sannolika överlåtelsepris från en oberoende utomstående sakkunnig. Som värderingsmetod tillämpas mervärdet av outnyttjad byggrätt. Den latent skatten för uppskrivningarna utgör 5 468 924,29 euro.

11. Placeringar

År 2022, euro	Andelar i intressebolag	Övriga placeringar	Totalt 31.12.2022
Anskaffningsutgift 1.1.2022	0,00	2 026 664,52	2 026 664,52
Andel av räkenskapsperiodens resultat	0,00	0,00	0,00
Minskningar under räkenskapsperioden	0,00	0,00	0,00
Anskaffningsutgift 31.12.2022	0,00	2 026 664,52	2 026 664,52
Nedskrivningar	0,00	0,00	0,00
Akkumulerade nedskrivningar 31.12.2022	0,00	0,00	0,00
Bokföringsvärde 31.12.2022	0,00	2 026 664,52	2 026 664,52

År 2021, euro	Andelar i intressebolag	Övriga placeringar	Totalt 31.12.2022
Anskaffningsutgift 1.1.2021	0,00	2 026 664,52	2 026 664,52
Andel av räkenskapsperiodens resultat	0,00	0,00	0,00
Minskningar under räkenskapsperioden	0,00	0,00	0,00
Anskaffningsutgift 31.12.2021	0,00	2 026 664,52	2 026 664,52
Nedskrivningar	0,00	0,00	0,00
Akkumulerade nedskrivningar 31.12.2021	0,00	0,00	0,00
Bokföringsvärde 31.12.2021	0,00	2 026 664,52	2 026 664,52

Aktier och andelar i koncernföretag 31.12.2022	Andel %
Kiinteistö Oy Bioteknia	71,49 %
Kiinteistö Oy Kuopion Studentia	56,23 %
Kiinteistö Oy Arctic Centre	50 %

Alla koncernbolag har konsoliderats i koncernbokslutet.

Övriga innehav 31.12.2022	Andel %
Kiinteistö Oy Kuopion Teknia	18,42 %

	euro	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
12. Långfristiga fordringar			
Latenta skattefordringar		4 686 183,29	0,00
Totalt		4 686 183,29	0,00

13. Kortfristiga fordringar			
Fordringar på intäkter av fastighet		564 338,16	776 288,40
Resultatregleringar		711 430,93	102 727,07
Övriga fordringar		358,16	21 219,53
Totalt		1 276 127,25	900 235,00
Väsentliga resultatregleringsposter			
Periodiserade hyror		314 686,00	0,00
Övriga resultatregleringsposter		396 744,93	102 727,07
Totalt		711 430,93	102 727,07

NOTER TILL BALANSRÄKNINGENS PASSIVA	euro	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
--	------	-----------------	-----------------

14. Specifikation av eget kapital			
Aktiekapital 31.12.		252 000 000,00	252 000 000,00
Uppskrivningsfond 1.1.		25 454 760,19	25 454 760,19
Uppskrivning av bestående passiva		0,00	0,00
Upplösning av uppskrivningar		-3 579 063,04	0,00
Uppskrivningsfond 31.12.		21 875 697,15	25 454 760,19
Bundet eget kapital totalt		273 875 697,15	277 454 760,19
Fond för inbetalt fritt eget kapital 31.12.		269 080 508,78	269 080 508,78
Balanserade vinstmedel 1.1.		111 628 184,66	107 955 080,00
Moderbolagets dividendbetalning		-18 163 899,24	-20 084 400,00
Inlösning av egna aktier		-15 300 000,00	0,00
Räkenskapsperiodens resultat		16 758 432,95	23 757 504,66
Balanserade vinstmedel 31.12.		94 922 718,37	111 628 184,66
Fritt eget kapital totalt		364 003 227,15	380 708 693,44
Eget kapital totalt		637 878 924,30	658 163 453,63
Minoritetsandel 1.1.		8 031 496,88	8 010 931,11
Minoritetsandel av räkenskapsperiodens resultat		11 015,05	20 565,77
Minoritetsandel 31.12.		8 042 511,93	8 031 496,88
Eget kapital och minoritetsandel totalt		645 921 436,23	666 194 950,51

	euro	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
15. Främmande kapital			
Långfristigt främmande kapital			
Långfristigt räntebärande främmande kapital			
Skulder till kreditinstitut		695 944 893,00	705 270 922,64
Totalt		695 944 893,00	705 270 922,64
Långfristigt räntefritt främmande kapital			
Latent skatteskuld		5 468 924,29	6 363 690,05
Övriga skulder		3 815 743,09	1 575 732,12
Totalt		9 284 667,38	7 939 422,17
Långfristigt främmande kapital totalt		705 229 560,38	713 210 344,81
Skulder som förfaller till betalning efter mer än fem år			
Skulder till kreditinstitut		433 506 666,68	507 828 571,44
Totalt		433 506 666,68	507 828 571,44
I slutet av 2021 gjorde bolaget en lånerefinansiering på totalt 485 miljoner euro. Hela refinansieringen är grön finansiering och lånen har sedvanliga covenant-villkor.			
Kortfristigt främmande kapital			
Kortfristigt räntebärande främmande kapital			
Skulder till kreditinstitut		9 369 838,51	9 369 003,05
Totalt		9 369 838,51	9 369 003,05
Kortfristigt räntefritt främmande kapital			
Latent skatteskuld		0,00	1 047 943,13
Erhållna förskott		574 343,15	487 041,20
Leverantörsskulder		6 113 791,53	4 552 921,73
Övriga kortfristiga skulder		3 362 198,49	3 258 372,23
Resultatregleringar		8 659 043,48	12 362 410,70
Totalt		18 709 376,65	21 708 688,99
Kortfristigt främmande kapital totalt		28 079 215,16	31 077 692,04
Väsentliga resultatregleringsposter			
Räntor och finansiella poster		1 982 899,73	2 591 429,16
Inkomstskatt		2 001 019,18	806 374,76
Fastighetsskatt		0,00	6 377 883,07
Övriga		4 675 124,57	2 586 723,71
Totalt		8 659 043,48	12 362 410,70
Posterna inkluderar en gottgörelse av köpeskilling med 2 100 000,00 euro enligt ett föravtal om en fastighetsaffär som slöts 2017.			
Finansiella limiter			
Checkräkningslimiter		2 550 000,00	2 550 000,00
Outnyttjad del av checkräkningslimiterna		2 506 192,13	2 550 000,00

euro 31.12.2022

Löptidsfördelning av räntebärande skulder

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

Valutafördelning av räntebärande skulder

	31.12.2022
EUR	705 314 731,51
Totalt	705 314 731,51

euro 1.1.-31.12.2022 1.1.-31.12.2021

16. Latenta skatteskulder och -fordringar

Latenta skattefordringar i koncernbalansräkningen		
Hyllavskrivningar	4 686 183,29	0,00
Totalt	4 686 183,29	0,00

Latent skatteskuld i koncernbalansräkningen		
Av ackumulerad avskrivningsdifferens	0,00	1 047 943,13
Av markområdesuppskrivningar	5 468 924,29	6 363 690,05
Totalt	5 468 924,29	7 411 633,18

17. Derivatavtal

Räntederivat		
Ränteswappar, nominellt kapitalbelopp	350 238 095,24	352 619 047,62
Ränteswappar, verkligt värde	38 453 764,13	-23 985 502,61

Produkt	Löptid	Nominellt lånebelopp euro	Säkringstid	Nominellt avtalsbelopp euro	Avtalets marknadsvärde 31.12.2022 euro
Ränteswap	23.11.2021-25.11.2031	150 000 000,00	8.12.2021-25.11.2031	150 000 000,00	36 413 460,00 -12 089 244,00
Ränteswap	8.12.2021-15.11.2029	60 000 000,00	15.2.2019-15.2.2026	60 000 000,00	3 952 108,00
Ränteswap	20.8.2014-20.8.2026	30 000 000,00	20.8.2019-20.8.2026	30 000 000,00	3 282 888,00 -643 952,00
Ränteswap	14.1.2015-14.1.2027	40 000 000,00	21.10.2015-14.1.2027	40 000 000,00	4 850 346,27 -3 129 551,92
Ränteswap	3.11.2015-3.11.2027	25 000 000,00	3.11.2015-3.2.2027	25 000 000,00	3 064 852,91 -1 952 603,13
Ränteswap	22.4.2016-22.4.2028	25 000 000,00	22.7.2019-24.4.2028	25 000 000,00	3 845 453,00 -948 603,00
Ränteswap	22.5.2017-13.5.2031	20 238 095,24	13.11.2019-13.5.2031	20 238 095,24	2 598 410,00 -789 800,00
YHTEENSÄ		350 238 095,24		350 238 095,24	38 453 764,13

Ränteswappar för skydd mot ränterisken i långfristiga lån har inte tagits upp i balansräkningen utan redovisas i noterna till bokslutet. Bankens värderingar har tillämpats som verkligt värde på swapparna. Kassaflödena från derivatavtalen uppstår samtidigt med lånens ränteflöden. Skyddet av ett enskilt lån kan vara uppdelat i flera perioder men dock så att det inte överskrider lånets giltighetstid.

euro 1.1.-31.12.2022 1.1.-31.12.2021

18. Säkerheter och ansvarsförbindelser

Skulder med fastighetsinteckning som säkerhet		
Skulder till kreditinstitut	705 314 731,51	714 639 925,69
Inteckningar	1 093 768 000,00	1 081 768 000,00
Erhållna bankgarantier	150 000 000,00	150 000 000,00

Lån med erhållna bankgarantier redovisas under posten Skulder till kreditinstitut. Fastighetsinteckningar för garantierna redovisas under posten Inteckningar.

Egna pantbrevsinnehav	255 250 697,82	331 420 697,82
Leasingavtalsförpliktelser		
Betalning under nästa år	183 566,48	192 952,97
Betalning senare	334 311,57	202 809,51
Totalt	517 878,05	395 762,48

Företagets viktigaste lånevillkor, covenants

De viktigaste lånevillkoren i bolagets skulder till kreditinstitut är kopplade till koncernförpliktelsearnas totala belopp, betydande förändringar i bolagets ägarstruktur och andelen eget kapital.

Övriga förpliktelser

Justeringsansvar för mervärdesskatt i fastighetsinvesteringar		
Avdragen mervärdesskatt i ombyggnadsinvesteringar, ansvar enligt 120 § i mervärdesskattelagen		
10 års justeringsperiod	94 087 940,40	98 655 584,66

Skyddsansvar

I fastighetstillgångar som tjänar universitetsverksamhet och förvärvats av bolaget genom apport eller köp ingår byggnader och områden som skyddas med stöd av naturvårdslagen (1096/1996) eller förordningen om skydd för staten tillhöriga byggnader (480/85) eller något annat avtal. Bolaget har förbundit sig att följa det som föreskrivits, beslutats eller avtalats om skyddet av varje fastighet eller skyddsområde som berörs.

Principer för upprättande av koncernens och moderbolagets bokslut

Grunduppgifter om företaget

Finlands Universitetsfastigheter fokuserar på att förvalta, utveckla och hyra ut sina fastigheter och lokaler främst till forsknings- och undervisningsverksamhet, och sådan företagsverksamhet som stöder denna, i syfte att trygga universitetens verksamhet på lång sikt.

Koncernens moderbolag är Finlands Universitetsfastigheter Ab, ett finländskt aktiebolag med hemort i Tammerfors. Finlands Universitetsfastigheter Ab:s adress är Korkeakoulunkatu 1, 33720 Tampere.

Grund för upprättandet

Koncernens och moderbolagets bokslut har upprättats i enlighet med den finska bokföringslagen och -förordningen (FAS) samt aktiebolagslagen.

Det är fråga om moderbolagets och koncernens fjortonde räkenskapsperiod. Bolagets ordinarie verksamhet har inletts 2010.

Koncernförhållanden

Finlands Universitetsfastigheter Ab ingick i Senatfastigheterkoncernen t.o.m. 31.12.2009. Finlands Universitetsfastigheter Ab har varit Senatfastigheters intressebolag sedan 2010 efter det att staten hade överlåtit 2/3 av bolagets aktier till tio universitet utanför huvudstadsregionen.

Finlands Universitetsfastigheter Ab utgör själv koncernens moderbolag. Koncernen har tre dotterbolag. Dotterbolagen konsoliderades första gången i Finlands Universitetsfastigheters koncernbokslut per 31.12.2009.

Principer för upprättande av koncernbokslutet

Koncernbokslutet har upprättats enligt förvärvsmetoden. Skillnaden mellan utgiften för dotterbolagsförvärven och andelen eget kapital motsvarande dessa förvärv har i sin helhet hän-

förts till byggnaderna. Poster hänfödda till byggnaderna skrivs av enligt avskrivningsplanen för den berörda anläggningstillgångsposten.

Koncerninterna transaktioner, ömsesidiga fordringar och skulder liksom intern vinstdelning har eliminerats. Minoritetsandelarna är skilda från koncernens eget kapital och resultat samt redovisas i en egen post.

Värderings- och periodiseringsprinciper

Omsättning och övriga rörelseintäkter

Omsättningen består främst av lokalhyror och serviceintäkter. Intäkter bokförs när en prestation har överlåtits.

Vinster från försäljning av anläggningstillgångar redovisas under övriga rörelseintäkter.

Värdering av anläggningstillgångar

Immateriella och materiella tillgångar värderas till den ursprungliga anskaffningsutgiften och skrivs av under deras ekonomiska livslängd enligt en på förhand upprättad avskrivningsplan.

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen under avskrivningar enligt plan. Avskrivningarna baseras på uppskattad ekonomisk livslängd och består av följande

Goodwill	10 år
Immateriella rättigheter	3 år
Övriga utgifter med lång verkningstid	5 år
Byggnader	25–30 år
Konstruktioner	15 år
Maskiner och inventarier	7-10 år
Övriga materiella tillgångar	10 år

Koncernaktiva har hänförts till byggnader och skrivs av enligt byggnadens avskrivningsplan.

Om det sannolika överlåtelsepriset för ett markområde på bokslutsdagen varaktigt är väsentligt högre än den ursprungliga anskaffningsutgiften kan det göras en uppskrivning. Gjorda uppskrivningar upplöses ifall markområdenas värde sjunker. Värderingen av ett markområde som är föremål för uppskrivning baseras på ett utlåtande från en utomstående sakkunnig. Försiktighetsprincipen iakttas då uppskrivningar görs.

Placeringar

Moderbolagets placeringar omfattar dotterbolags- och ägarintresseföretagsaktier. Placeringarna har i balansräkningen värderats till anskaffningsutgiften.

FoU-utgifter

Forskningsutgifter bokförs som årskostnader. Byggprojektutgifter av utvecklingskaraktär aktiveras då det tekniska genomförandet av projektet har säkerställts och projektet konstateras generera intäkter i flera år. I övrigt bokförs utvecklingsutgifter som årskostnader.

Finansiella medel och skulder och derivatavtal

Finansiella medel och räntefria skulder har bokförts till anskaffningsvärdet. Räntekostnader periodiseras över lånets löptid.

Ränteswappar för att skydda långfristiga lån mot ränterisken har inte tagits upp i balansräkningen utan redovisas i noterna till bokslutet.

Då ränteswapparna förnyades i samband med refinansieringen under räkenskapsperioden 2021 uppstod det avvecklingskostnader. Poster som rör de nya swapparna har beaktats i avtalsvillkoren. Kostnader för de avslutade ränteswapparna periodiseras över deras ursprungliga löptid, och kostnader för de nya swapparna bokförs som en del av avtalets räntekostnader. Ränteflödenas nettobelopp tas upp i resultaträkningens finansiella poster.

Inkomstskatt

Direkta inkomstskatter som hör till räkenskapsperioden har periodiserats och tagits upp i resultaträkningen. Räkenskapsperioden 2022 redovisades en latent skatteskuld på 5 468 924,29 euro under eget kapital för gjorda uppskrivningar. Koncernbokslutet visar latent skattefordran för hyllavskrivningar i beskattningen av moderbolaget. Latenta skatteskulder och -fordringar har tagits upp i balansräkningen.

Övriga principer

Personalens pensionsskydd har ordnats genom försäkring i ett pensionsförsäkringsbolag och försäkringspremierna har kostnadsförts i proportion till lönerna.

Nyckeltalsformler

Andel eget kapital, %	=	100 x	$\frac{\text{Eget kapital + minoritetsandel}}{\text{Balansomslutning - erhållna förskott}}$
Avkastning på sysselsatt kapital, % (ROI)	=	100 x	$\frac{\text{Räkenskapsperiodens resultat + finansiella kostnader}}{\text{Balansomslutning - räntefria skulder (medelvärde för början och slutet av räkenskapsperioden)}}$
Avkastning på eget kapital, % (ROE)	=	100 x	$\frac{\text{Räkenskapsperiodens resultat}}{\text{Eget kapital (medelvärde för början och slutet av räkenskapsperioden) + minoritetsandel}}$
Uthyrningsgrad, %	=	100 x	$\frac{\text{Uthyrd yta}}{\text{Uthyrningsbar yta}}$
Räntetäckning	=	100 x	$\frac{\text{Rörelseresultat efter avskrivningar (rörelsevinst + avskrivningar enligt plan + nedskrivningar)}}{\text{Räntekostnader enligt faktureringsprincipen}}$

Akkumulerad avskrivningsdifferens och förändring av denna vid beräkning av moderbolagets nyckeltal har delats upp i eget kapital/räkenskapsperiodens resultat och latent skatteskuld.

Moderbolagets resultaträkning

euro	Not	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
OMSÄTTNING	1.	182 676 366,80	175 325 715,90
Övriga rörelseintäkter	2.	1 953 078,97	1 568 406,03
Personalkostnader	9.		
Löner och arvoden		-2 868 540,77	-2 740 423,89
Lönebikostnader			
Pensionskostnader		-486 740,94	-428 576,49
Övriga lönebikostnader		-81 002,36	-64 960,10
Avskrivningar och nedskrivningar	9., 10.		
Avskrivningar enligt plan		-71 292 797,11	-66 476 030,28
Nedskrivningar av tillgångar bland bestående aktiva		-17 555 990,61	-88 848 787,72
		-3 136 071,83	-69 612 102,11
Övriga rörelsekostnader	5.	-57 750 883,28	-53 773 539,45
RÖRELSEVINST		34 593 490,70	50 274 519,89
Finansiella intäkter och kostnader	7.		
Ränteintäkter och finansiella intäkter			
Ränteintäkter		118 848,79	5 148,47
Ränteintäkter från koncernföretag		0,00	0,00
Övriga ränteintäkter		0,00	0,00
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader			
Räntekostnader		-5 525 464,75	-6 486 373,68
Övriga räntekostnader och finansiella kostnader		-13 414 210,72	-18 820 826,68
		-13 291 646,62	-19 772 871,83
VINST (FÖRLUST) FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER		15 772 664,02	30 501 648,06
Bokslutsdispositioner			
Förändring av avskrivningsdifferens		5 239 715,62	7 865 165,06
Inkomstskatt	8.	-10 258 893,37	-7 602 041,88
RÄKENSKAPSPERIODENS VINST (FÖRLUST)		10 753 486,27	30 764 771,24

Moderbolagets balansräkning aktiva

euro	Not		31.12.2022		31.12.2021
BESTÅENDE AKTIVA					
Immateriella tillgångar					
	9.				
Immateriella rättigheter		49 107,73		0,00	
Övriga utgifter med lång verkningstid		1 195 189,94	1 244 297,67	396 905,85	396 905,85
Materiella tillgångar					
	10.				
Mark- och vattenområden		94 205 652,13		97 558 681,39	
Byggnader och konstruktioner		1 140 734 111,34		1 163 090 120,63	
Maskiner och inventarier		2 882 050,64		2 285 877,17	
Övriga materiella tillgångar		7 551 690,71		6 643 836,70	
Förskottsbetalningar och pågående nyanläggningar		37 390 736,25	1 282 764 241,07	75 311 180,42	1 344 889 696,31
Placeringar					
	11.				
Andeler i koncernföretag		8 352 493,28		14 679 757,34	
Övriga placeringar		2 018 255,12	10 370 748,40	2 018 255,12	16 698 012,46
Bestående aktiva totalt			1 294 379 287,14		1 361 984 614,62
RÖRLIGA AKTIVA					
Långfristiga fordringar					
	12.				
Resultatregleringar		0,00	0,00	0,00	0,00
Kortfristiga fordringar					
	13.				
Fordringar på intäkter av fastighet		490 672,18		775 086,42	
Resultatregleringar		690 644,43	1 181 316,61	63 975,34	839 061,76
Finansiella värdepapper			9 828 837,95		9 916 822,95
Kassa och bank			63 967 274,18		38 140 432,00
Rörliga aktiva totalt			74 977 428,74		48 896 316,71
AKTIVA TOTALT			1 369 356 715,88		1 410 880 931,33

Moderbolagets balansräkning passiva

euro	Not		31.12.2022		31.12.2021
EGET KAPITAL					
Aktiekapital			252 000 000,00		252 000 000,00
Uppskrivningsfond			21 875 697,15		25 454 760,19
Fond för inbetalt fritt eget kapital			269 080 508,78		269 080 508,78
Balanserad vinst/förlust från tidigare räkenskapsperioder			82 805 832,42		85 504 960,42
Räkenskapsperiodens vinst/förlust			10 753 486,27		30 764 771,24
Eget kapital totalt	14.		636 515 524,62		662 805 000,63
ACKUMULERADE BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Avskrivningsdifferens			0,00		5 239 715,62
FRÄMMANDE KAPITAL					
Långfristigt	15.				
Skulder till kreditinstitut		695 794 285,72		705 116 190,48	
Latent skatteskuld	16.	5 468 924,29		6 363 690,05	
Övriga skulder		3 815 743,09	705 078 953,10	1 575 732,12	713 055 612,65
Kortfristigt	15.				
Skulder till kreditinstitut		9 321 904,76		9 321 904,76	
Erhållna förskott		574 343,15		486 973,20	
Leverantörsskulder		5 869 320,60		4 375 630,98	
Övriga skulder		3 345 076,17		3 246 505,87	
Resultatregleringar		8 651 593,48	27 762 238,16	12 349 587,62	29 780 602,43
Främmande kapital totalt			732 841 191,26		742 836 215,08
PASSIVA TOTALT			1 369 356 715,88		1 410 880 931,33

Moderbolagets kassaflödesanalys

euro	Not	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Kassaflödet i verksamheten			
Rörelsevinst		34 593 490,70	50 274 519,89
Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar		88 848 787,72	69 612 102,11
Förändring av rörelsekapital	1.	-3 805 155,00	-1 055 167,26
Erhållna räntor	2.	118 848,79	5 148,47
Räntebetalningar	3.	-3 841 937,02	-4 869 944,52
Övriga finansiella poster, netto utan nedskrivningar		-7 086 946,72	-13 291 646,62
Skattebetalningar		-8 257 874,19	-6 795 667,12
Kassaflödet i verksamheten totalt		100 569 214,28	93 879 344,95
Kassaflödet från investeringar			
Investeringar i materiella och immateriella tillgångar	4.	-33 768 321,10	-63 229 609,63
Intäkter från avyttring av materiella och immateriella tillgångar		1 723 768,00	4 481 000,00
Investeringar i placeringar		0,00	0,00
Intäkter från avyttring av placeringar		0,00	0,00
Kassaflödet från investeringar		-32 044 553,10	-58 748 609,63
Kassaflödet från finansiering			
Inlösning av egna aktier		-15 300 000,00	0,00
Uttag/återbetalning av långfristiga lån		0,00	0,00
Uttag/återbetalning av kortfristiga lån		-9 321 904,76	-9 321 904,76
Dividendbetalningar		-18 163 899,24	-20 084 400,00
Kassaflödet från finansiering		-42 785 804,00	-29 406 304,76
Förändring av finansiella medel			
Finansiella medel i början av perioden		48 057 254,95	42 332 824,39
Finansiella medel i slutet av perioden		73 796 112,13	48 057 254,95
Noter till kassaflödesanalysen			
1. Specificerad förändring av nettorörelsekapitalet			
Förändring av långfristiga fordringar		0,00	0,00
Förändring av kortfristiga fordringar		-42 882,85	708 936,07
Förändring av långfristiga räntefria skulder		2 240 010,97	324 818,35
Förändring av kortfristiga räntefria skulder		-6 002 283,12	-2 088 921,68
Totalt		-3 805 155,00	-1 055 167,26
2. Erhållna räntor			
Ränteintäkter		118 848,79	5 148,47
Ränteintäkternas andel av resultatregleringar		0,00	0,00
Ränteintäkter från koncernföretag		0,00	0,00
Övriga ränteintäkter		0,00	0,00
Totalt		118 848,79	5 148,47

	euro	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
3. Utbetalda räntor			
Räntekostnader		-5 525 464,75	-6 486 373,68
Räntekostnadernas andel av resultatregleringar		1 683 527,73	1 616 429,16
Totalt		-3 841 937,02	-4 869 944,52
4. Investeringar i materiella och immateriella tillgångar			
Placeringar bland bestående aktiva netto 1.1.		16 698 012,46	16 698 012,46
Placeringar bland bestående aktiva 31.12.		-10 370 748,40	-16 698 012,46
Resultaträkningens nedskrivningar av investeringar bland bestående aktiva		-6 327 264,00	0,00
Materiella och immateriella tillgångar bland bestående aktiva 1.1.		1 345 286 602,16	1 356 150 094,64
Materiella och immateriella tillgångar bland bestående aktiva 31.12.		-1 288 482 367,54	-1 345 286 602,16
Avskrivningar enligt plan		-88 848 787,72	-69 612 102,11
Totalt		-32 044 553,04	-58 748 609,63

Moderbolagets noter

NOTER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	euro	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
1. Omsättning			
Hyror		180 646 755,20	173 604 121,21
Serviceintäkter		2 029 611,60	1 721 594,69
Totalt		182 676 366,80	175 325 715,90

Geografiskt skapas moderbolagets omsättning i Finland.

2. Övriga rörelseintäkter

Vinster från försäljning av anläggningstillgångar		873 656,31	1 026 430,05
Erhållna bidrag		219 386,87	0,00
Övriga intäkter		860 035,79	541 975,98
Totalt		1 953 078,97	1 568 406,03

I övriga rörelseintäkter ingår främst försäljningsvinster från fastighetsaffärer på Uleåborgs- och Raumocampusen.

3. Personalkostnader och personalantal

Löner och arvoden		2 868 540,77	2 740 423,89
Pensionskostnader		486 740,94	428 576,49
Övriga lönebikostnader		81 002,36	64 960,10
Totalt		3 436 284,07	3 233 960,48

Löner och arvoden till styrelseledamöter och verkställande direktör under räkenskapsperioden		271 202,51	248 828,82
Antalet anställda i medeltal under räkenskapsperioden		41	37
Antalet anställda i slutet av räkenskapsperioden		44	41

4. Avskrivningar och nedskrivningar

Beskrivs närmare i noterna 9 och 10.

	euro	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
5. Övriga rörelsekostnader			
Förvaltning		4 749 413,30	5 022 333,21
Drift och underhåll		10 623 249,74	9 599 908,34
Skötsel av gårdsområden		2 199 980,47	2 133 669,06
Städning		539 648,79	501 966,74
Värme		11 584 201,27	12 060 934,76
Vatten och avloppsvatten		1 034 538,94	792 016,55
El och gas		1 693 115,85	1 102 374,18
Avfallshantering		700 539,49	586 592,65
Skadeförsäkringar		189 958,92	185 758,31
Hyror		1 519 794,51	1 627 887,05
Fastighetsskatt		12 719 767,93	12 657 808,17
Reparationer		7 998 648,27	7 020 135,73
Övriga skötselkostnader		2 198 025,80	482 154,70
Totalt		57 750 883,28	53 773 539,45
6. Revisionsarvoden och - tjänster			
Revisions sammanslutningen KPMG Oy Ab			
Revisionsarvoden		37 270,00	30 904,08
Skatterådgivning		11 550,00	9 994,00
Övriga sakkunnigarvoden		4 691,00	15 341,75
Totalt		53 511,00	56 239,83
7. Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		110 977,78	11,27
Övriga ränteintäkter och finansiella intäkter		7 871,01	5 137,20
Totalt		118 848,79	5 148,47
Räntekostnader		5 525 464,75	6 403 196,63
Övriga räntekostnader och finansiella kostnader		7 086 946,66	13 374 823,67
Nedskrivningar av investeringar bland bestående aktiva		6 327 264,06	0,00
Totalt		18 939 675,47	19 778 020,30
Finansiella intäkter och kostnader totalt		-18 820 826,68	-19 772 871,83
Vatten och avloppsvatten		1 034 538,94	792 016,55
8. Inkomstskatt			
Inkomstskatt av ordinarie verksamhet		10 258 893,37	7 602 041,88

NOTER TILL BALANSRÄKNINGENS AKTIVA

9. Immateriella tillgångar

År 2022, euro	Immateriella rättigheter	Övriga utgifter med lång verkningstid	Totalt 31.12.2022
Anskaffningsutgift 1.1.2022	1 222 811,32	2 787 074,63	4 009 885,95
Ökningar under räkenskapsperioden	53 572,26	1 127 460,99	1 181 033,25
Minskningar under räkenskapsperioden	0,00	0,00	0,00
Anskaffningsutgift 31.12.2022	1 276 383,58	3 914 535,62	5 190 919,20
Akkumulerade avskrivningar 1.1.2022	-1 222 811,32	-2 390 168,78	-3 612 980,10
Räkenskapsperiodens avskrivningar	-4 464,53	-329 176,90	-333 641,43
Akkumulerade avskrivningar 31.12.2022	-1 227 275,85	-2 719 345,68	-3 946 621,53
Bokföringsvärde 31.12.2022	49 107,73	1 195 189,94	1 244 297,67
År 2021, euro	Immateriella rättigheter	Övriga utgifter med lång verkningstid	Totalt 31.12.2021
Anskaffningsutgift 1.1.2021	1 242 146,39	2 787 074,63	4 029 221,02
Ökningar under räkenskapsperioden	0,00	0,00	0,00
Minskningar under räkenskapsperioden	-19 335,07	0,00	-19 335,07
Anskaffningsutgift 31.12.2021	1 222 811,32	2 787 074,63	4 009 885,95
Akkumulerade avskrivningar 1.1.2021	-1 142 008,98	-2 191 715,86	-3 333 724,84
Räkenskapsperiodens avskrivningar	-80 802,34	-198 452,92	-279 255,26
Akkumulerade avskrivningar 31.12.2021	-1 222 811,32	-2 390 168,78	-3 612 980,10
Bokföringsvärde 31.12.2021	0,00	396 905,85	396 905,85

10. Materiella tillgångar

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

Balansposten Mark- och vattenområden i materiella tillgångar under bestående aktiva inkluderar uppskrivningar av markområden som bolaget äger, totalt 27 344 621,44 euro. Uppskrivningsbeloppet baseras på ett utlåtande om markområdenas sannolika överlåtelsepris från en oberoende utomstående sakkunnig. Som värderingsmetod tillämpas mervärdet av utnyttjad byggrätt. Den latent skatten för uppskrivningarna utgör 5 468 924,29 euro.

11. Placeringar

År 2022, euro	Andelar i koncernföretag	Fordringar på koncernföretag	Andelar i intressebolag	Övriga placeringar	Totalt 31.12.2022
Moderbolaget					
Anskaffningsutgift 1.1.2022	14 679 757,34	0,00	0,00	2 018 255,12	16 698 012,46
Minskningar under räkenskapsperioden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anskaffningsutgift 31.12.2022	14 679 757,34	0,00	0,00	2 018 255,12	16 698 012,46
Nedskrivningar	-6 327 264,06	0,00	0,00	0,00	-6 327 264,06
Akkumulerade nedskrivningar 31.12.2022	-6 327 264,06	0,00	0,00	0,00	-6 327 264,06
Bokföringsvärde 31.12.2022	8 352 493,28	0,00	0,00	2 018 255,12	10 370 748,40
År 2021, euro					
Anskaffningsutgift 1.1.2021	14 679 757,34	0,00	0,00	2 018 255,12	16 698 012,46
Minskningar under räkenskapsperioden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anskaffningsutgift 31.12.2021	14 679 757,34	0,00	0,00	2 018 255,12	16 698 012,46
Nedskrivningar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Akkumulerade nedskrivningar 31.12.2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bokföringsvärde 31.12.2021	14 679 757,34	0,00	0,00	2 018 255,12	16 698 012,46

Aktier och andelar specificeras i not 11 till koncernbokslutet.

12. Långfristiga fordringar	euro	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Resultatregleringar		0,00	0,00
Totalt		0,00	0,00

	euro	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
13. Kortfristiga fordringar			
Fordringar på intäkter av fastighet		490 672,18	775 086,42
Resultatregleringar		690 644,43	63 975,34
Totalt		1 181 316,61	839 061,76
Väsentliga resultatregleringsposter			
Periodiserade hyror		314 686,00	0,00
Övriga resultatregleringsposter		375 958,43	63 975,34
Totalt		690 644,43	63 975,34

NOTER TILL BALANSRÄKNINGENS PASSIVA

	euro	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
14. Specifikation av eget kapital			
Aktiekapital 31.12.		252 000 000,00	252 000 000,00
Uppskrivningsfond 1.1.		25 454 760,19	25 454 760,19
Uppskrivning av bestående passiva		0,00	0,00
Upplösning av uppskrivningar		-3 579 063,04	0,00
Uppskrivningsfond 31.12.		21 875 697,15	25 454 760,19
Bundet eget kapital totalt.		273 875 697,15	277 454 760,19
Fond för inbetalt fritt eget kapital 31.12.		269 080 508,78	269 080 508,78
Balanserade vinstmedel 1.1.		116 269 731,66	105 589 360,42
Dividendbetalning		-18 163 899,24	-20 084 400,00
Inlösning av egna aktier		-15 300 000,00	0,00
Räkenskapsperiodens resultat		10 753 486,27	30 764 771,24
Balanserade vinstmedel 31.12.		93 559 318,69	116 269 731,66
Fritt eget kapital totalt		362 639 827,47	385 350 240,44
Eget kapital totalt		636 515 524,62	662 805 000,63

Beräkning av moderbolagets utdelningsbara medel 31.12.

Balanserade vinstmedel 1.1.	116 269 731,66	105 589 360,42
Dividendbetalning	-18 163 899,24	-20 084 400,00
Inlösning av egna aktier	-15 300 000,00	0,00
Räkenskapsperiodens resultat	10 753 486,27	30 764 771,24
Fond för inbetalt fritt eget kapital	269 080 508,78	269 080 508,78
Totalt	362 639 827,47	385 350 240,44

15. Främmande kapital	euro	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Långfristigt främmande kapital			
Långfristigt räntebärande främmande kapital			
Skulder till kreditinstitut		695 794 285,72	705 116 190,48
Totalt		695 794 285,72	705 116 190,48
Långfristigt räntefritt främmande kapital			
Latent skatteskuld		5 468 924,29	6 363 690,05
Övriga skulder		3 815 743,09	1 575 732,12
Totalt		9 284 667,38	7 939 422,17
Långfristigt främmande kapital totalt		705 078 953,10	713 055 612,65
Skulder som förfaller till betalning efter mer än fem år			
Skulder till kreditinstitut		433 506 666,68	507 828 571,44
Totalt		433 506 666,68	507 828 571,44
I slutet av 2021 gjorde bolaget en lånerefinansiering på totalt 485 miljoner euro. Hela refinansieringen är grön finansiering och lånen har sedvanliga covenant-villkor.			
Kortfristigt främmande kapital			
Kortfristigt räntebärande främmande kapital			
Skulder till kreditinstitut		9 321 904,76	9 321 904,76
Totalt		9 321 904,76	9 321 904,76
Kortfristigt räntefritt främmande kapital			
Erhållna förskott		574 343,15	486 973,20
Leverantörsskulder		5 869 320,60	4 375 630,98
Resultatregleringar		8 651 593,48	12 349 587,62
Övriga kortfristiga skulder		3 345 076,17	3 246 505,87
Totalt		18 440 333,40	20 458 697,67
Kortfristigt främmande kapital totalt		27 762 238,16	29 780 602,43
Väsentliga resultatregleringsposter			
Räntor och finansiella poster		1 982 899,73	2 591 429,16
Inkomstskatt		2 001 019,18	806 374,76
Fastighetsskatt		0,00	6 377 883,07
Övriga		4 667 674,57	2 573 900,63
Totalt		8 651 593,48	12 349 587,62
Posterna inkluderar en gottgörelse av köpeskilling med 2 100 000,00 euro enligt ett föravtal om en fastighetsaffär som slöts 2017.			
Finansiella limiter			
Checkräkningslimiter		2 500 000,00	2 500 000,00
Outnyttjad del av checkräkningslimiterna		2 500 000,00	2 500 000,00

Kreditinstitutslånens löptids- och valutafördelning specificeras i not 15 till koncernbokslutet.

euro 1.1.-31.12.2022 1.1.-31.12.2021

16. Latenta skatteskulder och -fordringar

Latent skatteskuld i moderbolagets balansräkning		
Av markområdesuppskrivningar	5 468 924,29	6 363 690,05
Totalt	5 468 924,29	6 363 690,05

17. Derivatavtal

Räntederivat		
Ränteswappar, nominellt kapitalbelopp	350 238 095,24	352 619 047,62
Ränteswappar, verkligt värde	38 453 764,13	-23 985 502,61

Produkt	Löptid	Nominellt lånebelopp euro	Säkringstid	Nominellt avtalsbelopp euro	Avtalets marknadsvärde 31.12.2022 euro
Ränteswap	23.11.2021-25.11.2031	150 000 000,00	8.12.2021-25.11.2031	150 000 000,00	36 413 460,00 -12 089 244,00
Ränteswap	8.12.2021-15.11.2029	60 000 000,00	15.2.2019-15.2.2026	60 000 000,00	3 952 108,00
Ränteswap	20.8.2014-20.8.2026	30 000 000,00	20.8.2019-20.8.2026	30 000 000,00	3 282 888,00 -643 952,00
Ränteswap	14.1.2015-14.1.2027	40 000 000,00	21.10.2015-14.1.2027	40 000 000,00	4 850 346,27 -3 129 551,92
Ränteswap	3.11.2015-3.11.2027	25 000 000,00	3.11.2015-3.2.2027	25 000 000,00	3 064 852,91 -1 952 603,13
Ränteswap	22.4.2016-22.4.2028	25 000 000,00	22.7.2019-24.4.2028	25 000 000,00	3 845 453,00 -948 603,00
Ränteswap	22.5.2017-13.5.2031	20 238 095,24	13.11.2019-13.5.2031	20 238 095,24	2 598 410,00 -789 800,00
YHTEENSÄ		350 238 095,24		350 238 095,24	38 453 764,13

Ränteswappar för skydd mot ränterisken i långfristiga lån har inte tagits upp i balansräkningen utan redovisas i noterna till bokslutet. Bankens värderingar har tillämpats som verkligt värde på swapparna. Kassaflödena från derivatavtalen uppstår samtidigt med lånens ränteflöden. Skyddet av ett enskilt lån kan vara uppdelat i flera perioder men dock så att det inte överskrider lånets giltighetstid.

euro 1.1.-31.12.2022 1.1.-31.12.2021

18. Säkerheter och ansvarsförbindelser

Skulder med fastighetsinteckning som säkerhet		
Skulder till kreditinstitut	705 116 190,48	714 438 095,24
Inteckningar	1 092 450 000,00	1 080 450 000,00
Erhållna bankgarantier	150 000 000,00	150 000 000,00

Lån med erhållna bankgarantier redovisas under posten Skulder till kreditinstitut. Fastighetsinteckningar för garantierna redovisas under posten Inteckningar.

Egna pantbrevsnehav	254 054 697,82	330 224 697,82
---------------------	----------------	----------------

Leasingavtalsförpliktelser		
Betalning under nästa år	179 246,48	188 632,97
Betalning senare	319 911,57	184 089,51
Totalt	499 158,05	372 722,48

Övriga förpliktelser

Justeringsansvar för mervärdesskatt i fastighetsinvesteringar		
Avdragen mervärdesskatt i ombyggnadsinvesteringar, ansvar enligt 120 § i mervärdesskattelagen		
10 års justeringsperiod	94 072 226,56	98 655 584,66

Skyddsansvar

I fastighetstillgångar som tjänar universitetsverksamhet och förvärvats av bolaget genom apport eller köp ingår byggnader och områden som skyddas med stöd av naturvårdslagen (1096/1996) eller förordningen om skydd för staten tillhöriga byggnader (480/85) eller något annat avtal. Bolaget har förbundit sig att följa det som föreskrivits, beslutats eller avtalats om skyddet av varje fastighet eller skyddsområde som berörs.

Underskrifter av bokslut och verksamhetsberättelse

Tammerfors den 24 mars 2023

Jukka Mönkkönen, styrelseordförande

Lauri Kajanoja, vice styrelseordförande

Mikko Ahola, styrelseledamot

Patrik Marjamaa, styrelseledamot

Pekka Riuttanen, styrelseledamot

Kalle-Antti Suominen, styrelseledamot

Sanna Sianoja, verkställande direktör

Revisionsanteckning

Om utförd revision har det i dag lämnats en berättelse.

Tammerfors, datum för elektronisk underskrift

KPMG Oy Ab
Assi Lintula, CGR