

Verksamhetsberättelse och bokslut

31.12.2023

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 bolagets universitetsdelägares och högskolors behov. I bolagets fastighetsportfölj finns även innehav på andra orter med forskningsstationer som universiteten använder eller universitetslokaler som blivit lediga. Verksamhetens syfte i enlighet med strategin är att vara den bästa campuspartnern för universitetsdelägarna liksom för alla kunder som verkar i lokalerna.

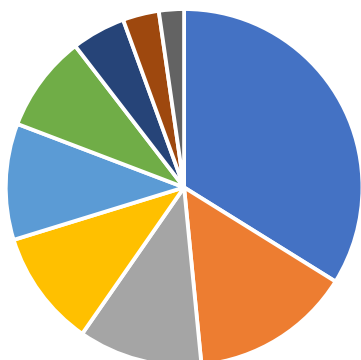
Bolaget har vidtagit aktiva åtgärder för att i enlighet med delägaravtalet och strategin tillhandahålla ändamålsenliga och skäligt prissatta lokaler och lokallösningar för sina universitetsdelägare. Utgångspunkten för kostnadseffektiva lokaler är användarens rätt avvägda lokalbehov och en via parternas gemensamma utvecklingsarbete planerad helhet där investeringskostnaderna håller sig på planerad nivå så att det möjliggör rätt hyresnivå. SYK producerar lokallösningar via aktivt samarbete med universitetsdelägarna och deras användarorganisationer. På basis av detta kommer 87 % av bolagets omsättning från de hyresavtal som slutits med universitetsdelägarna.

I enlighet med verksamhetsidén hanterar bolaget vakansrisken för universitetslokaler som blir lediga och söker de bästa operativa och finansiella lösningarna för varje objekt. Förändringar i universitetens lokalanvändning lett till att det för SYK-ägda objekt slutits hyresavtal med yrkeshögskolor, städer, kommuner, välfärdsområden samt företag av olika storlek. Enskilda byggnader har i och med dessa förändringar blivit fleranvändarbyggnader. Denna närhet mellan universitetet och andra lokalanvändare på objekten skapar ömsesidig nytta och ger dem möjlighet att skapa nya samarbetsformer.

Våra campuslokaler används bl.a. av

- Åtta universitetsdelägare
- Åtta normalskolor i universitetsregi
- Fyra yrkeshögskolor
- Tre grundskolor
- Tre välfärdsområden
- Två privata daghem
- 91 företagshyresgäster

Ägare och innehav 31.12.2023:



- Finska staten 33,85 %
- Tammerfors högskolestiftelse sr 14,59 %
- Åbo universitet 11,23 %
- Uleåborgs universitet 10,57 %
- Östra Finlands universitet 10,54 %
- Jyväskylä universitet 8,77 %
- Åbo Akademi 4,89 %
- Villmanstrand-Lahtis tekniska universitet 3,28 %
- Lapplands universitet 2,27 %

Viktigt under 2023

- Bolaget makulerade de år 2022 inlösta egna aktierna, 38 593 st. Efter makuleringen är antalet aktier i bolaget 2 481 407 st.
- Bolaget slöt fyra fastighetsaffärer, där SYK-ägda objekt såldes i Uleåborg (Maunonkatu 2), Raumo (Pikkunorssi), Åbo (Villa Hortus) och Tavastehus (Seminarieskolan).
- Bolaget gjorde ett markbyte med Kuopio stad där ett obebyggt markområde i campusets omedelbara närhet övergick i bolagets ägo.
- Bolagsordningen uppdaterades så att bolagsstämmor i framtiden även kan genomföras med distans- eller hybridlösningar.
- Bolaget beslutade sluta ett hyresavtal och genomföra en investering tillsammans med Jyväskylä universitet på Ylistönriinencampus i Jyväskylä. Helheten gäller projektfas II och genomförs i byggnadsdelarna YAA-YAC och Ambiotica.
- Bolaget gjorde en extra låneamortering på 75 miljoner euro.
- Riskhanteringspolicyn samt nyckelriskerna uppdaterades.
- Som partner för intern kontroll valdes KPMG.
- Bolagets ledningsgrupp kompletterades med två nya positioner: ekonomidirektör och fastighetsdirektör.
- Uthyrningspolicyn uppdaterades.
- En process för uppdatering av bolagsstrategin startades.

Verksamhetsberättelse

Nyckeltal, mn euro

	Koncernen*			Moderbolaget		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Omsättning	193,3	183,5	176,2	192,4	182,7	175,3
Rörelsevinst	36,0	33,8	49,6	36,5	34,6	50,3
Rörelsevinst %	18,6	18,4	28,1	19,0	18,9	28,7
Räkenskapsperiodens resultat	20,5	16,8	23,8	14,5	10,8	30,8
Eget kapital 31.12	650,1	645,9	666,2	634,6	636,5	662,8
Balansomslutning 31.12	1 308,2	1 379,2	1 410,5	1 292,4	1 369,4	1 410,9
Andel eget kapital, %	49,7	46,9	47,2	49,1	46,5	47,3
Avkastning på sysselsatt kapital, %	2,4	2,1	3,1	2,1	2,2	3,6
Avkastning på eget kapital, %	3,2	2,6	3,6	2,3	1,0	3,7

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

Tillträdda hyresavtal 2023:

Hyresgäst	Antal (st.)	Yta tot. (m ² bruksarea)	Löptid (mv)	Hyresnivå mv euro/m ² /månad (totalhyra)
Universitet (alla totalt)	4	1 788,9	ca 7,69 år	ca 13,93
Övriga hyresgäster (alla totalt)	10	4 263,5	ca 0,82 år	ca 16,06

Nyckeltal för uthyrning:

	2023	2022
Omsättning/uthyrningsbar lägenhetsyta, euro/m ² bruksarea/månad	15,4	14,5
Hyresavtalens (verksamhetslokaler) medellängd i år	7,2	7,8
Uthyrningsbar bruksarea, miljoner m ²	1,04	1,05
Uthyrningsgrad vid rapportperiodens slut, %	95,5	94,8

Affärsverksamhet

Bolagets affärsverksamhet bygger på till hyresavtalstiden långa hyresavtal, varav en betydande del slutits mellan SYK och enskilda universitetsdelägare. Under rapporteringsperioden 2023 låg hyresavtalens medellöptid på nivån 7,2 år. År 2023 ökade både koncernens och moderbolagets omsättning med cirka fem procent jämfört med föregående år. Tillväxten kom främst från hyresavtalsenliga indexhöjningar.

I enlighet med bolagets strategi består fastighetsportföljen av campus och byggnader i universitetsanvändning. Under året avyttrade SYK icke-strategiska fastigheter i Uleåborg, Raumo och Kuopio. Försäljningsvinster i anknytning till dessa har tagits upp under övriga rörelseintäkter. I samband med fastighetstransaktionen i Kuopio förvärvade bolaget en obebyggd tomt i omedelbar närhet av Savilahticampus.

Övriga rörelsekostnader ökade jämfört med föregående år. Ökningen förklaras av engångskostnader relaterade till avtal och avbrutna projekt samt ökade reparations-, drift- och underhållskostnader. Även fastighetsskatterna ökade jämfört med 2022. Förutom ovanstående påverkades rörelsevinster av nedskrivningar till ett värde av 13,9 miljoner euro utifrån en extern värdering av fastighetsportföljen. Rörelsevinster låg dock något över 2022 års nivå både i moderbolaget och i koncernen.

Betydande förändringar i finansmarknadsomvärlden ökade bolagets finansiella intäkter, vilket var den viktigaste faktorn bakom den lägre nettofinansieringskostnaden jämfört med föregående år.

I december 2023 gjorde bolaget en extra amortering, vilket stärkte andelen eget kapital så att den ligger nära finanspolicyns målnivå.

Strategi

I enlighet med strategin är syftet med SYKs verksamhet att vara den bästa campuspartnern. Syftet understöddes med fyra strategiska prioriteringar under strategiperioden 2021–2023: ändamålsenliga lokallösningar, tydlig och högklassig kundservice, verifierbart mervärde och säkrad ägarnytta. Prioriteringarna utmanar bolaget att handla ambitiöst på campusområdena och stödja universitetsdelägarnas verksamhet. I genomförandet av strategin var ett centralt mål att universitetsdelägarna vid strategiperiodens slut ser SYK som den strategiska lokalpartnern. I strategin eftersträvades också att alla campuskunder kan betjäna på bästa möjliga sätt.

En central åtgärd under strategiperioden har varit uppdatering av bolagets uthyrningspolicy. SYKs styrelse beslutade på sitt decembersammanträde om stegvis uppdatering av hyrespolicyn och start av steg I.

SYKs operativa verksamhet beskrivs närmare enligt en indelning som utgår från de strategiska prioriteringarna.

Ändamålsenliga lokallösningar

Universitetsdelägarnas lokallösningar

SYK har under året deltagit i Åbo universitets Lokalprogramarbete och Östra Finlands universitets campusutvecklingsarbete. Genom att delta i utvecklingsarbetet har SYK även möjlighet att föra in fastighetsägarens perspektiv i planeringen och så säkerställa t.ex. planernas genomförbarhet samt bedöma utvecklingspotentialen i byggnader som eventuellt blir tomma.

SYK har slutit ett hyresavtal med Åbo Akademi om Vasa övningsskolas gymnasieannex, som är tänkt att bli ett nybygge. SYK har beviljats bygglov för projektet, men projektstarten är fördröjd på grund av en skyddsansökan från en tredje part.

I Jyväskylä slöts hyresavtal om användarvänliga ändringsarbeten i YAA-YAC-delarna av Ambioticabyggnaden på Ylistönrinnecampuset. Dessutom slöts ett 18-årigt hyresavtal om reno-

vering och ombyggnad av YAD-delen samt en utbyggnadsdel för samma byggnad.

I Åbo gjordes hösten 2023 en behovskartläggning för Nya Dentalia-projektet tillsammans med Åbo universitet och Åbo Akademi. På Dentalia-tomten inplacerades vid kartläggningen Åbo universitets odontologiska och båda universitetens biovetenskapliga funktioner samt Egentliga Finlands välfärdsområdes munhåls- och vårdsfunktioner. Behovskartläggningen blev klar i slutet av 2023. Målet är att projektplaneringen inleds genast i början av 2024.

Projekt

Under 2023 var de viktigaste färdigställda projekten lokalförändringar och underhållsreparationer i B-delen på Seminarieskolan i Tavastehus samt ändringsarbeten och renrumsbyggande i Nanoscience-byggnaden på Jyväskylä universitet.

De viktigaste påbörjade byggprojekten var renoveringen av E-delen på Seminarieskolan i Tavastehus samt ändringsarbeten i YAA-YAC-delarna av Ambiotica-byggnaden på Jyväskylä universitet som fortsättning på det utvecklingsprojekt på Ylistönrencampus som startade med Nanoscience-projektet. Tammerfors universitets lokalutvecklingsprojektet startade under 2023 med ett arbetsmiljöförändringsprojekt på Tietotalo i Hervanta.

De följande faserna i både Jyväskylä och Tammerfors universitets lokalutvecklingsprojekt planerades. På Ylistönrinne i Jyväskylä planerades ett renoverings- och utbyggnadsprojektet för YAD-delen av Ambiotica-byggnaden. I Tammerfors planerades nybyggnadsprojektet för Sähkötalo i Hervanta och lokalförändringarna i Pinni B-byggnaden på centrumcampuset. Andra större projekt under planering var behovskartläggningen för en renovering och utbyggnadsdel av Åbo universitets och Åbo Akademis Dentalia-byggnad, behovskartläggning för Normalskolan vid Uleåborgs universitet samt planering av annexet till Vasa övningskola inom Åbo Akademi som nybygge.

Genomförda investeringar per stad 2023:

Stad	1 000 €
Tavastehus	5 473
Joensuu	504
Jyväskylä	1 921
Kuopio	2 326
Villmanstrand	631
Uleåborg	3 107
Raumo	10
Rovaniemi	603
Tammerfors	4 900
Åbo	2 753
Vasa	584
Totalt	22 811

Campusunderhåll och tjänster för användarna

SYK förberedde sig på energikrisen och genomförde i samarbete med universiteten åtgärder enligt den omfattande kampanjen Snäppet svalare, från vilka laboratorieobjekt undantogs. Åtgärderna som genomfördes på olika campus lyckades bra och den väderkorrigerade värmeförbrukningen sjönk med 3,5 procent trots att campusens användningsgrad samtidigt ökade.

PTS-verksamhetsmodellen utvecklades för att ännu bättre tjäna SYKs strategiska mål. Detta arbete fortsätter SYK även 2024. I fråga om campussäkerhet fortsatte SYK beredskapstemat genom att utbilda VSS-lokalernas skötare och bereda sig på elavbrott.

Servicebokprogramvaran byttes stegvis till en Granlund Manager-programvara under första halvåret. Det nya programmet möjliggör en bättre ledning av servicenätverket bl.a. i fråga om svarstider för servicebegäranden.

Fastighetsunderhållets tjänster konkurrensut-sattes i Kuopio och Joensuu samt i Tammerfors i fråga om utomhusunderhållet. De SYK-produce-erade tjänsterna utökades i Åbo till städning på Handelshögskolan samt i Kuopio och Joensuu avseende utökad fastighetskötsel. Alla tidigare avtalade tjänster fortsatte hela verksamhetsåret i enlighet med avtalen.

Nyckeltal för underhåll:

	2023	2022
Underhållskostnader i me-deltal, euro/m²/månad	5,2	4,4
Underhållsreparationer, mn euro	9,3	8,0
Väderjusterad värme, kWh/m ² bruttoarea	135,2	138,6
Vatten, dm ³ /m ² bruttoarea	222,5	207,2
El, kWh/m ² bruttoarea	103,5	103,2

Tydlig och högklassig kundservice

Kundsamarbete, universitetsdelägare

Gemensamt år-evenemangen fortsatte tillsam-mans med universitetsföreträdarna under 2023 samt i kunddagarnas tecken som träffar som ordnades i Tammerfors och via Teams. Evenemangens mål är att säkerställa informations-utbyte relaterat till aktuella frågor och en aktiv diskussion mellan universitetsdelägarna och SYKs företrädare. I temana för kunddagarna i Tammerfors i oktober togs det även med säker-hetsrelaterade ämnen.

I april ordnades det Lokaldagar i Åbo som sam-lade experter med ansvar för universitetens lokalfrågor. Lokaldagarna skapade en plattform för ännu bredare nätverkande när det förutom företrädare för SYKs universitetsdelägare även fanns med företrädare för instanser som ansva-rar för huvudstadsregionens universitet och universitetsfastigheter.

Under året bedrevs det ett tätt samarbete med universiteten i ett utvecklingsarbete rela-terat till ansvarsfördelningen i hyresavtalen mellan universiteten och SYK. Ansvarsfördel-

ningen har i både diskussioner och kundnöjd-hetsenkäter kommit upp som ett delområde som kräver precisering. En uppdaterad ansvars-fördelningstabell fastställs under första kvarta-let 2024.

De för 2023 planerade lokal- och campusstrate-gidiskussionerna flyttades till början av 2024. I samband med dessa evenemang är det också möjligt att föra en diskussion om bolagets upp-daterade strategi.

Kundnöjdhet

På hösten genomfördes en kundnöjdhetsenkät vars mål var att kartlägga följande:

- viljan att rekommendera bolaget som hyres-värd
- nöjdheten med lokalerna, hyresförhållan-det, bolagets kundservice och fastighetsun-derhållet
- nöjdheten med bygg- och renoveringspro-jekt samt användardrivna ändringsarbeten
- nöjdheten och förväntningarna i fråga om ansvarsfull verksamhet
- synen på uppfyllelsen av de strategiska/eko-nomiska målen.

Totalnöjdheten låg på fjolårets goda nivå 3,8 (skala 1 - 5). Rekommendationsindexet NPS ökade något från förra året och låg på nivån 17 (skala -100...100). Det fanns betydande skillna-der mellan svarsgrupperna; universitetsföre-trädarnas NPS var 4 (n=94) medan företagshy-resgästernas låg på 36 (n=43) och de offentliga samfundens på 30 (n=22). Svarsantalet i dessa grupper varierar betydligt. I fråga om rekom-mendationsindexet var målet att uppnå nivå 30 före slutet av 2023, så det uppsatta målet uppfylldes inte i fråga om alla svarsgrupper. Resultaten låg i linje med de två föregående årens enkäter. Utvecklingsprojekten för tydli-gare ansvarsgränser och precisare hyresvillkor ger bra stöd för det som framkom i mätningen.

Kundnöjdhetsenkäten riktades till SYKs hyres-gäster och telefonintervjuerna genomfördes i augusti-september. Det kom in 159 svar och svarsfrekvensen var 66 procent.

Mättnings- och rapporteringsansvarig var KTI Kiinteistötieto Oy. 59 procent av de svarande företrädde universitet, 28 procent företag och 13 procent offentliga samfund. De svarandes regionala fördelning var Birkaland och Egentliga Tavastland 23 procent, Norra Finland 21 procent, Mellersta Finland 21 procent, Östra Finland 18 procent och Västra Finland 18 procent. Nöjdheten mättes på skalan 1–5.

Viktigaste omdömen i kundmätningen:

	2023	2022
Totalnöjdhet	3,8	3,8
Totalnöjdhet lokaler	3,8	3,8
Totalnöjdhet med hyresvärden	3,7	3,8
Totalnöjdhet underhållstjänster	3,8	3,8
Yrkeskompetens och sakkunskap	4,0	4,0
Lokalernas lämplighet för den egna verksamheten	3,9	4,0
Nybyggnation och renovering	3,8	4,0
Användardrivna ändringsarbeten	3,9	3,9
Ansvarsfull verksamhet	3,9	4,0

Säkrad ägarnytta

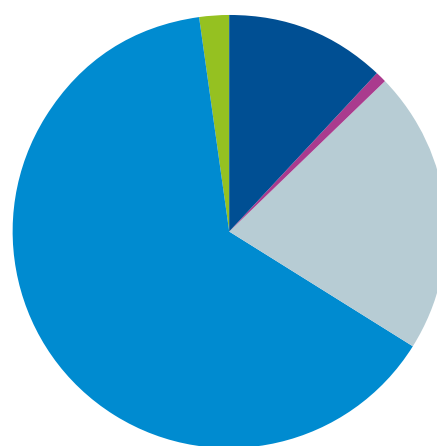
Kundsamarbete, övriga hyresgäster

Kundansvariga ansvarar utöver relationen med universitetskunderna även för skötseln av kundrelationen med övriga kunder. Under året hölls det i Tammerfors två gemensamma kundevenemang riktade till hyresgästerna på Kampusareena och Tietotalo i Hervanta där målet var att utbyta aktuell information och skapa en plattform för hyresgästernas inbördes nätverkande. I övriga delar sköttes kundrelationerna kund- eller objektspecifikt med säkerställande av att lokalerna möter kundernas behov och att SYKs service, t.ex. besvarandet av servicebegäranden, fungerar klanderfritt.

Lediga lokaler

I nyuthyrningen slöts det under 2023 tre betydelsefulla hyresavtal. På Sirkkala kasernområde i Åbo hyrdes Stabsbyggnadens lokaler ut till Steinerskolan, totalt 3 700 m². I Villmanstrand renoverades och hyrdes det ut 238 m² till Evitec och det slöts ett hyresavtal för 392 m² med LAB-yrkes högskolan. I Tammerfors genomfördes det några lokalflyttningar för nuvarande hyresgäster genom vilka lämpligare lokaler för de operativa behoven kunde säkerställas.

Lediga lokaler fördelade enligt fastighetsstrategin 31.12.2023:



■ Behåll 12 % ■ Hyr ut 1 %
 ■ Avveckla 18 % ■ Utveckla 64 %
 ■ Rivning 2 %

Fastighetstillgångarnas utveckling

Enligt SYKs fastighetsstrategi är innehaven fördelade på fyra kategorier: behåll, hyr ut, utveckla och avveckla. Utvecklingen av fastighetsportföljen fortsatte enligt årsplanen och i centrum av verksamheten fanns objekten i utveckla- och avveckla-kategorierna, dvs. de som universitetet har slutat att använda eller vilkas användningsändamål tillsammans med universitetet konstaterats vara relaterat till något annat än direkt till universitetets verksamhet. Utveckla-kategoriens åtgärder fokuserar på planmässig utveckling och avveckla-kategoriens objekt är direkt säljbara helheter.

Ett planändringsprojekt i fråga om cirka fyra hektar i Mattilanniemi i Jyväskylä startade i samarbete med Jyväskylä stad. Universitetsanvändningen av området har delvis redan upphört och målet är att genomföra en ny detaljplan på området som beaktar både fastighetsägarens och stadens intressen. I fråga om beredningen av ändringen av detaljplanen för Seminariebacken skedde det ingen förändring under året. SYKs mål i fråga om planen har kommenterats i samband med hörandet bl.a. för att utöka användningsändamålet för Seminariebackens äldsta byggnader så, att även annan än universitetsanvändning skulle vara planmässigt möjlig.

I Tammerfors framskred planändringen för universitetstomten i Hervanta i de förhandlingar som fördes med staden. Syftet är att möjliggöra användning av området för Kone-talo- och Festia-byggnaderna även för annat än universitetsanvändning. På centrumcampuset är en ändring av områdets detaljplan anhängig och den inväntar eventuella preciseringar som universitetets åtgärder och SYKs behov förutsätter.

För verksamhet som möjliggör annan än universitetsanvändning på Axelia och Sirkkala kasernområde i Åbo gick man vidare med ett undantagsförfarande eftersom stadens planprogram skulle möjliggöra en ändring av objektens detaljplaner sannolikt först från år 2025.

I Villmanstrand gjordes parkeringsarrangemangen på Skinnarilacampusen mer tidsenliga genom överenskommelse om arrangemangen med bl.a. Lappeenranta Ylioppilastalo Oy.

I omedelbar närhet av centrum i Uleåborg kunde fastighetsaffären för ett objekt med namnet Maunonkatu 2 och som varit tomt i flera år slutföras som planerat.

Förändringar i Åbo universitets funktioner ändrade SYKs fokus i fråga om Pikkunorssi i Raumo och Villa Hortus i Åbo. Eftersom universitetsverksamheten meddelades upphöra på båda objekten genomförde SYK försäljningsåtgärder för båda objekten.

Försäljningsprocessen för Seminarieskolan i Tavastehus startades våren 2023 och köpbrevet undertecknades i oktober. Eftersom Tavastehus stads indikerade att användande av förköpsrätt kommer att utredas genomfördes affären med en signing-closing-struktur.

På Savilahticampusen i Kuopio genomfördes i slutet av året ett markbyte med Kuopio stad. SYK övergav ett markområde som är skilt från campusområdet och fick av staden en tomt med KTY-planbeteckning som gränsar till en central del av campusområdet och som i framtiden kan tjäna eventuella nya lokalbehov hos universitet. En försäljning som möjliggör Ammuslaatområdet bereddes genom att låta uppgöra en plan över en ny tomtindelning.

Verifierbart mervärde

Ansvar

I början av 2023 utvecklades SYKs beräkning av växthusgasutsläpp och dess omfattning. I fortsättningen inkluderar beräkningen i enlighet med GHG-Protokollet alla direkta utsläpp från SYKs verksamhet (Scope 1), köpenergens indirekta utsläpp (Scope 2) och värdekedjans indirekta utsläpp (Scope 3), om verksamheten har kassa- eller materialflöden. På grund av utvecklandet av utsläppsberäkningen är beräkningsresultaten dock inte till alla delar jämförbara med resultaten före 2022 eftersom nya utsläppskällor kom med i beräkningen.

Våren 2023 genomförde SYK den fjärde kompensationen av sina växthusgasutsläpp genom att kompensera alla kalkylerade utsläpp via köp av en motsvarande mängd klimatkrediter på den frivilliga koldioxidmarknaden. De under 2023 skaffade klimatkrediterna kompenserade 2022 års kalkylerade växthusgasutsläpp, 22 295 tCO₂e. Utsläppskompensationen genomfördes via skapande av en utsläppskompensationsportfölj där projekt från olika kompensationskategorier sammanfördes. Till portföljen valdes via inkludering av intressenterna projekt från kategorierna skogsbruk och markanvändning, hushåll och samfund samt förnybar energi samt från andra tillgängliga utsläppskompensationsprojekt klimatkrediter relaterade till infångning

av avfallsgaser. Alla utvalda portföljprojekt var certifierade enligt Gold Standard (GS) eller Verified Carbon Standard (VCR/VERRA), vilka har bland de striktaste kriterierna och hör till de mest använda standarderna på marknaden.

På våren uppdaterade SYKs styrelse koldioxidneutralitetsmålet så att det motsvarar terminologin i vetenskapsbaserade initiativet Science Based Target initiative (SBTi). I fortsättningen formuleras SYKs koldioxidneutralitetsmål så här: ”SYKs klimatarbete har som mål att uppnå en vetenskapsbaserad nettonollsituation för klimatpåverkan senast 2030.”. Det uppställda klimatmålet validerades genom SBTi:s försorg sommaren 2023, varvid den eftersträvade nettonollsituationen innebär att SYK minskar sina växthusgasutsläpp med minst 90 procent från referensåret 2018 och resterande växthusgasutsläpp kompenseras genom att permanent avlägsna motsvarande mängd koldioxid från atmosfären med klimatkrediter grundade på tekniska eller biobaserade lösningar.

Miljöklassificeringen av byggprojekt och befintliga byggnader fortsatte via internationella BREEAM och BREEM In-Use-certifieringar. I fråga om BREEAM In-Use ingick SYK sommaren 2023 ett Volume Approach-avtal med certifieringsorganisationen BRE som möjliggör mer systematisk förvaltning av certifieringsportföljen. I slutet av 2023 hade 41 byggnader ett gällande BREEAM In-Use-certifikat. Därtill var fyra byggnader certifierade men hade ännu inte fått det slutliga certifikatet. Av byggprojekten fick renoveringen av Arcanum i Åbo sitt slutliga byggnadsfascertifikat hösten 2023, varefter byggnadsfascertifikat hade beviljats totalt 15 bygg- eller renoveringsprojekt. Sammantaget var i slutet av 2023 cirka 883 000 brm² av den SYK-förvaltade arealen BREEAM eller BREEAM In-Use-certifierad.

År 2023 bereddes etiska riktlinjer för samarbetsparterna så att det sociala ansvarstagandet i SYKs värdekedja kan främjas och följas upp. Riktlinjerna beskriver och slår fast SYKs etiska handlingsätt, som förutsätts av alla samarbetsparter.

Ansvaret och främjandet av det beskrivs närmare i 2023 års ansvarsrapport.

Årets campustema 2023

SYK beslutade om ett gemensamt Årets campus-tema-försök för alla universitetsdelägare. Utifrån lokal- och campusstrategidiskussionerna samt separata enkäter valdes ”Innovativa lösningar för cykelparkering (+ elsparkcykelparkering)” som årets campustema 2023 med syftet att hitta en ny skalbar och duplicerbar lösning för SYKs universitetsdelägares campus.

Av olika genomförandealternativ valdes Kaoskontroll-temat att tjäna alla campusets slutanvändare, inklusive de studerande. Campustemat implementerades under 2023 för alla universitetsdelägare exklusive Åbo universitet, där campustemat implementeras våren 2024. Genom Kaoskontroll-temat har campusen tillförts olika cykelställ för ramlås och fått fler cykelställ med tak.

Kommunikation

Under 2023 framträdde Finlands Universitetsfastigheter Ab totalt 198 gånger i media inklusive nätmedia och tryckt media. Frekventa teman var bl.a. köpet av Seminarieskolan i Tavastehus, planen för gamla handelsskolan i Kuusiluoto i Uleåborg, nya detaljplanen för Mattilanniemi i Jyväskylä, Normalskolans flytt till temporära lokaler i Uleåborg samt Sirkkala kasernområde i Åbo och Steinerskolans möjligheter där.

Under 2023 etablerades utöver webbsidorna LinkedIn och Instagram som huvudkanaler för extern kommunikation medan övriga sociala mediekkanaler fungerade som stödkanaler publikationsspecifikt. Data från de olika kanalerna utnyttjades i bl.a. utvecklingen av innehåll och årshjulet för extern kommunikation uppdaterades kvartalsvis. Så kunde SYK reagera på förändringar och bedriva en kommunikation som tjänar målgrupperna på bästa sätt. Därtill förnyade SYK meddelande- och dokumentmallarna samt skapade riktlinjer för arbetsplats-skyltar så att bolagets kommunikation blir så enhetlig som möjlig utåt.

Forskning, utveckling och innovation

SYKs FUI-verksamhet fortsatte i likhet med tidigare år med två helheter: FUI- och demoprojekt. FUI-projekten fokuserade på två centrala helheter för uppfyllelsen av den avslutade strategiperiodens mål: förändringar i lokalanvändandet på campusen och bolagets förmåga att reagera på dessa samt genomförande av färdplanen för koldioxidneutrala campus 2030. Några enskilda lyft bland projekt som utforskar förändrad lokalanvändning är Akademiskt arbete och lärande i tiden efter pandemin: TOSI-TILAT-projektet, MOTTI – ett projekt om inomhusmiljö och välbefinnande på kontor samt Etänä vai läsnä?-projektet som granskar uppfattningar och förändringsprocesser som rör akademiska arbetsmiljöer.

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 finns att utnyttja den i framtiden. Under 2023 startades fem demoprojekt: Lapplands universitets smådemoprojekt, Uleåborgs universitets Greenscreen-studio, Östra Finlands universitets SenseLab, Jyväskylä universitets Tunnemaisemat och Åbo Akademis STEAM-lokaler.

Under 2023 satsade bolaget 0,3 miljoner euro på forskning och utveckling (0,2 mn euro 2022, 0,1 mn euro 2021), vilket är 0,5 % av rörelseutgifterna (0,2 % 2022 och 0,2 % 2021).

Finansiering

Bolagets finansiering följde den finansiella policy som styrelsen antagit. SYKs styrelse granskade finansieringspolicyn och beslutade att uppdatera den bl.a. genom att precisera den undre gränsen för andelen eget kapital samt målnivån. Policyn anger en ram som säkerställer bevarande av värdet på bolagets tillgångar samt användning av medlen på det sätt som ägarna fastställt.

Bolagets likviditet var god under hela året. Kassamedlen hölls kapitalsäkrade i tidsbundna insättningar och på bankkonton.

Lån amorterades under året med 84 miljoner euro, varmed andelen eget kapital ökade till 49,1 procent. Bolaget har flera räntesäkringar och i slutet av året hade finansieringen en medelränta på 1,5 procent. Säkringsgraden steg temporärt till 93 procent. En närmare specifikation av främmande kapital och säkringar finns i noterna till denna verksamhetsberättelse och bokslutet.

Nyckeltal för finansiering:

	2023	2022
Lånebelopp, mn euro	620,8	705,1
Lånens löptid, år (i medeltal)	6,1	6,7
Finansieringens medelränta, %	1,5	1,4
Räntebindningstid, år	4,3	4,1
Räntesäkring, %	93	83
Räntetäckning (interest coverage ratio)	8,5	11,3
Bolagets likviditet 31.12, mn euro	72,2	76,3

Bolagsstämma och förvaltning

Bolagets ordinarie bolagsstämma hölls som ett hybridmöte i Tammerfors 25.4.2023. På stämman behandlades ärenden som enligt bolagsordningen ska tas upp på en ordinarie bolagsstämma. Därtill antecknades bolagets investeringsprogram för kännedom (PTS 10 år).

Bolagsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att dela ut 2,60 euro per aktie, totalt 6,5 miljoner euro

Stämman fastställde bokslutet för 2022 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
- Mikko Ahola, Senatfastigheter, ekonomidirektör
- Patrik Marjamaa, Tammerfors universitet, ekonomidirektör
- Kalle-Antti Suominen, Åbo universitet, prorektor

Som ny företrädare i styrelsen invaldes service- och direktör Marja Sarajärvi från Uleåborgs universitet. Som ny revisor valdes revisionsammanslutningen Deloitte Oy, med CGR, OFGR Anu Servo som huvudansvarig revisor.

Bolagets aktieägare beslutade enhälligt att uppdatera SYKs bolagsordning. Den viktigaste ändringen var att bolagsstämmor kan hållas som hybrid- eller distansmöte.

Bolaget höll extra bolagsstämma på distans från Tammerfors 3.11.2023. Bolagsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att ge en extra utdelning på 4,03 euro per aktie, totalt 10,0 miljoner euro.

Bolagets 38 593 egna aktier makulerades genom ett styrelsebeslut i februari.

Styrelsen sammanträdde 13 gånger under 2023.

Personal

Under 2023 var antalet anställda i medeltal 43. Vid utgången av perioden var antalet anställda 41. Deras medelålder var 46 år och könsfördelningen 39 procent kvinnor och 61 procent män.

Bolagets ledningsgrupp kompletterades 27.3.2023 då den utsedda ekonomidirektören tillträdde. Övriga medlemmar i ledningsgruppen är direktörerna för organisationsenheterna och verkställande direktören. Bolagets organisation och funktionernas placering i enheterna preciserades från 1.11.2023. Affärsverksamheten bedrivs i organisationsenheterna Kundrelationer och uthyrning, Byggnad och Fastighetsledning. Ekonomi och förvaltning är en enhet som stöder hela organisationens verksamhet.

Utveckling och harmonisering av lednings- och chefsarbetet skedde genom start av chefsforumverksamheten och via chefsträningen Johtamisen polku (ledarskapsvägen), som fortsatte från förra året. I funktionen Kundrelationer och uthyrning inrättades på hösten en ny chefsroll som teamledare för kundansvariga.

Som stöd för utveckling av organisationens kompetens och förmågor tog bolaget i bruk kompetenskartläggningar på personnivå och utvecklingsplaner som en del av utvecklingssamtalen. I bolaget förs utvecklingssamtal med varje anställd fyra gånger per år. Till kompetensutvecklingen hörde även den för strategiperioden skapade träningen ParasKampusKumppani (BästaCampusPartner) samt bolagets interna mentorprogram. Personalevenemangen under året fokuserade på företagskulturens betydelse och upprätthållandet av värderingarna som stöd för affärsverksamheten.

På hösten uppnåddes för andra året i rad ett Future Workplaces-certifikat som dokumenterar att bolaget leds med osedvanligt god medarbetarförståelse. Certifikatet beviljas utifrån personalenkäten Signi. Relevanta saker för personalen och hur de utfallit har utretts genom Signi-enkäter under hela strategiperioden 2021–2023.

Nyckeltal för personal:

	2023	2022	2021
Personal i medeltal	43	41	37
Personal vid periodens slut	41	44	41
Personalkostnader, mn euro	4,0	3,4	3,2

Riskhantering

Bolagets styrelse uppdaterade bolagets riskhanteringspolicy samt bolagets nyckelrisker. Bolagets nyckelrisker är

- SYK Ägarskap
- Fastigheters värdeminskning
- Hantering av uthyrningsgraden
- Försämring i campusområdets kondition samt enskilda byggnaders tekniska kondition och inre miljö
- Ekonomiskt eller tekniskt misslyckande i en betydande investering eller reparationsåtgärd
- Finansiering
- Personalresursförändringar.
- Datasäkerhet
- Säkerhet
- Tredjeparter
- Ansvar

För alla nyckelriskers del granskar bolaget regelbundet, bl.a. sannolikheten för att risken realiserar, dess påverkan på bolagets verksamhet samt riskhanteringsmetoder och verksamhetsutvecklingsåtgärder för minimering av riskerna.

Bolagets aktier

Bolaget har ett aktieslag och aktiekapitalets fördelning är följande:

	2023	2022
1 röst/aktie	2 481 407 st.	2 520 000 st.

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

Händelser efter rapportperioden

I januari fattade bolagets styrelse beslut om en ny strategi för strategiperioden 2024–2026.

Köpet av Seminarieskolan i Tavastehus slutfördes 15.2.2024 och ägande- och besittningsrätten till objektet övergick till den nya ägaren.

SYK beslutade fortsätta Årets campustema-försöket 2024. Utifrån lokal- och campusstrategidiskussionerna i slutet av 2023, kundresponserna samt separata enkäter valdes utemöbler som årets campustema 2024.

Den utsedda fastighetsdirektören Maiju Lassila tillträdde 1.2.2024.

Utsikter för 2024

Lokalstrategierna för bolagets universitetsdelägare kommer att preciseras under 2024 och SYK försöker via aktivt samarbete med universiteten ta fram lösningar för att universitetslokaler som blir lediga både operativt och ekonomiskt ska möjliggöra avyttring, nyuthyrning eller avveckling. Det står dock fortfarande klart att effektiviseringen och förändringen av universitetens lokalanvändande påverkar SYKs uthyrningsgrad och drar ned SYKs omsättning.

Bolagets hyresavtalsbestånd kommer att granskas enligt den uppdaterade uthyrningspolicy och syftet är att bl.a. de hyresavtal som SYK övertog när bolaget bildades uppdateras till SYKs avtalsmallar.

Den till investeringsvärdet största hyresavtals- och investeringshelheten som bereds för beslut är nybyggnations- och renoveringsprojektet för Research hub på Sähköotalo i Hervanta i Tammerfors. Det finns pågående behovs- och projektkartläggningar av varierande storlek samt regelrätta investeringar på olika campusorter.

Starten av bolagets modell för intern kontroll och samarbetet med KPMG säkerställer den interna kontrollens funktion samt ger mervärde via säkringen av affärsprocessernas effektivitet och ändamålsenlighet.

Bolaget kommer att fortsätta den aktiva dialogen och de regelbundna träffarna med ägarna. Ett centralt tema under 2024 är SYKs ansvars- mål och i synnerhet åtgärder som behövs för att genomföra koldioxidneutralitetsfärdplanen.

Förslag till disposition av resultat och utdelningsbara medel

Moderbolagets utdelningsbara medel är 360 695 136,03 euro, varav räkenskapsperiodens resultat 14 507 470,55 euro. Styrelsen föreslår att det av utdelningsbara medel, 16 501 356,55 euro, betalas en utdelning på 6,65 euro per aktie.

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		1.1–31.12.2023		1.1–31.12.2022
OMSÄTTNING	1.		193 262 864,32		183 549 645,58
Övriga rörelseintäkter	2.		8 702 685,70		1 949 733,29
Personalkostnader					
Löner och arvoden	3.	-3 334 126,79		-2 868 540,77	
Lönebikostnader					
Pensionskostnader		-559 452,66		-486 740,94	
Övriga lönebikostnader		-87 250,67	-3 980 830,12	-81 002,36	-3 436 284,07
Avskrivningar och nedskrivningar	9., 10.				
Avskrivningar enligt plan		-76 453 598,01		-72 097 252,33	
Nedskrivningar av tillgångar bland bestående aktiva		-13 852 995,00	-90 306 593,01	-17 555 990,61	-89 653 242,94
Övriga rörelsekostnader	5.		-71 703 490,72		-58 640 898,63
RÖRELSEVINST			35 974 636,17		33 768 953,23
Finansiella intäkter och kostnader	7.				
Ränteintäkter och finansiella intäkter					
Ränteintäkter		3 421 959,23		118 870,79	
Övriga ränteintäkter		194 059,62		22 912,96	
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader					
Räntekostnader		-14 634 020,16		-5 528 754,07	
Övriga räntekostnader och finansiella kostnader		-158 755,42	-11 176 756,73	-7 087 767,96	-12 474 738,28
VINST (FÖRLUST) FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER			24 797 879,44		21 294 214,95
Inkomstskatt	8.		-4 191 328,16		-4 524 766,95
Minoritetsandel			-103 902,82		-11 015,05
RÄKENSKAPSPERIODENS VINST (FÖRLUST)			20 502 648,46		16 758 432,95

Koncernbalansräkning aktiva

euro	Not		31.12.2023		31.12.2022
BESTÅENDE AKTIVA					
Immateriella tillgångar	9.				
Immateriella rättigheter		31 247,33		49 107,73	
Övriga utgifter med lång verkningstid		799 663,24	830 910,57	1 195 189,94	1 244 297,67
Materiella tillgångar	10.				
Mark- och vattenområden		96 447 851,67		94 389 430,25	
Byggnader och konstruktioner		1 096 969 684,57		1 153 122 966,14	
Maskiner och inventarier		3 384 530,10		3 588 920,93	
Övriga materiella tillgångar		8 199 690,73		7 571 190,26	
Förskottsbetalningar och pågående nyanläggningar		19 015 306,29	1 224 017 063,36	37 456 210,59	1 296 128 718,17
Placeringar	11.				
Övriga placeringar		2 026 664,52	2 026 664,52	2 026 664,52	2 026 664,52
Bestående aktiva totalt			1 226 874 638,45		1 299 399 680,36
RÖRLIGA AKTIVA					
Långfristiga fordringar	12.				
Latenta skattefordringar		9 796 004,63	9 796 004,63	4 686 183,29	4 686 183,29
Kortfristiga fordringar					
Fordringar på intäkter av fastighet	13.	588 440,43		564 338,16	
Resultatregleringar		1 091 461,22		711 430,93	
Övriga fordringar		695,63	1 680 597,28	358,16	1 276 127,25
Finansiella värdepapper			0,00		9 828 837,95
Kassa och bank			69 816 067,73		64 039 382,92
Rörliga aktiva totalt			81 292 669,64		79 830 531,41
AKTIVA TOTALT			1 308 167 308,09		1 379 230 211,77

Koncernbalansräkning passiva

euro	Not		31.12.2023		31.12.2022
EGET KAPITAL					
Aktiekapital			252 000 000,00		252 000 000,00
Uppskrivningsfond			21 875 697,15		21 875 697,15
Fond för inbetalt fritt eget kapital			269 080 508,78		269 080 508,78
Balanserad vinst/förlust från tidigare räkenskapsperioder			78 470 556,38		78 164 285,42
Räkenskapsperiodens vinst/förlust			20 502 648,46		16 758 432,95
Eget kapital totalt	14.		641 929 410,77		637 878 924,30
MINORITETSANDEL			8 146 414,75		8 042 511,93
FRÄMMANDE KAPITAL					
Långfristigt	15.				
Skulder till kreditinstitut		511 534 424,38		695 944 893,00	
Latent skatteskuld	16.	5 468 924,29		5 468 924,29	
Övriga skulder		5 612 156,52	522 615 505,19	3 815 743,09	705 229 560,38
Kortfristigt	15.				
Skulder till kreditinstitut		109 370 688,52		9 369 838,51	
Erhållna förskott		739 150,89		574 343,15	
Leverantörsskulder		6 674 448,77		6 113 791,53	
Övriga skulder		4 000 059,38		3 362 198,49	
Resultatregleringar		14 691 629,82	135 475 977,38	8 659 043,48	28 079 215,16
Främmande kapital totalt			658 091 482,57		733 308 775,54
PASSIVA TOTALT			1 308 167 308,09		1 379 230 211,77

Koncernens kassaflödesanalys

euro	Not	1.1–31.12.2023	1.1–31.12.2022
Kassaflödet i verksamheten			
Rörelsevinst		35 974 636,17	33 768 953,23
Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar		90 306 593,01	89 653 242,94
Förändring av rörelsekapital	1.	4 449 776,23	-3 771 797,40
Erhållna räntor		3 616 018,85	141 783,75
Räntebetalningar		-13 143 395,99	-3 845 226,34
Övriga finansiella poster		-158 755,42	-7 087 767,96
Skattebetalningar		-6 453 694,29	-8 257 874,19
Kassaflödet i verksamheten totalt		114 591 178,56	100 601 314,03
Kassaflödet från investeringar			
Investeringar i materiella och immateriella tillgångar		-22 877 296,10	-33 833 795,44
Intäkter från avyttring av materiella och immateriella tillgångar		5 095 745,00	1 723 768,00
Kassaflödet från investeringar		-17 781 551,10	-32 110 027,44
Kassaflödet från finansiering			
Inlösning av egna aktier		0,00	-15 300 000,00
Uttag/återbetalning av långfristiga lån		-75 043 807,87	0,00
Uttag/återbetalning av kortfristiga lån		-9 365 810,74	-9 325 194,18
Dividendbetalningar		-16 452 161,99	-18 163 899,24
Kassaflödet från finansiering		-100 861 780,60	-42 789 093,42
Förändring av finansiella medel		-4 052 153,14	25 702 193,17
Finansiella medel i början av perioden		73 868 220,87	48 166 027,70
Finansiella medel i slutet av perioden		69 816 067,73	73 868 220,87
Noter till kassaflödesanalysen			
1. Specificerad förändring av nettorörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		663 650,74	-76 520,25
Förändring av långfristiga räntefria skulder		1 796 413,43	2 240 010,97
Förändring av kortfristiga räntefria skulder		1 989 712,06	-5 935 288,12
Totalt		4 449 776,23	-3 771 797,40

Koncernens noter

NOTER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

euro

1.1–31.12.2023

1.1–31.12.2022

1. Omsättning

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

Geografiskt skapas koncernens omsättning i Finland.

2. Övriga rörelseintäkter

Vinster från försäljning av anläggningstillgångar	8 114 756,71	873 656,31
Erhållna bidrag	0,00	219 386,87
Övriga intäkter	587 928,99	856 690,11
Totalt	8 702 685,70	1 949 733,29

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

3. Personalkostnader och antalet anställda

Löner och arvoden	3 334 126,79	2 868 540,77
Pensionskostnader	559 452,66	486 740,94
Övriga lönebikostnader	87 250,67	81 002,36
Totalt	3 980 830,12	3 436 284,07

Löner och arvoden till styrelseledamöter och verkställande direktör under räkenskapsperioden	289 059,58	273 752,51
--	------------	------------

Antalet anställda i medeltal under räkenskapsperioden	43	41
Antalet anställda i slutet av räkenskapsperioden	41	44

4. Avskrivningar och nedskrivningar

Beskrivs närmare i noterna 9 och 10.

	euro	1.1–31.12.2023	1.1–31.12.2022
5. Övriga rörelsekostnader			
Förvaltning		8 289 269,69	4 826 201,86
Drift och underhåll		11 974 870,38	10 817 700,57
Skötsel av gårdsområden		2 144 471,02	2 208 341,48
Städning		699 812,29	574 235,75
Värme		12 735 743,17	11 904 680,03
Vatten och avloppsvatten		1 321 844,09	1 073 784,78
El och gas		2 168 215,79	2 230 584,94
Avfallshantering		836 775,30	713 194,66
Skadeförsäkringar		234 807,00	215 917,88
Hyror		586 128,84	568 316,71
Fastighetsskatt		14 255 590,93	12 997 872,77
Reparationer		9 564 631,36	8 312 190,20
Övriga skötselkostnader		6 891 330,86	2 197 877,00
Totalt		71 703 490,72	58 640 898,63
6. Revisorsarvoden			
Revisionsammanslutningen KPMG Oy Ab			
Revisorsarvoden		16 086,00	40 270,00
Skatterådgivning		36 415,93	11 550,00
Övriga sakkunnigarvoden		43 803,40	4 691,00
Totalt		96 305,33	56 511,00
7. Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		3 421 959,23	118 870,79
Övriga ränteintäkter och finansiella intäkter		194 059,62	22 912,96
Totalt		3 616 018,85	141 783,75
Räntekostnader		14 634 020,16	5 528 754,07
Övriga räntekostnader och finansiella kostnader		158 755,42	7 087 767,96
Totalt		14 792 775,58	12 616 522,03
Finansiella intäkter och kostnader totalt		-11 176 756,73	-12 474 738,28
8. Inkomstskatt			
Inkomstskatt av ordinarie verksamhet		9 301 149,50	10 258 893,37
Förändring av latent skatt		-5 109 821,34	-5 734 126,42
Totalt		4 191 328,16	4 524 766,95

NOTER TILL BALANSRÄKNINGENS AKTIVA

9. Immateriella tillgångar

År 2023, euro	Immateriella rättigheter	Övriga utgifter med lång verkningstid	Totalt 31.12.2023
Anskaffningsutgift 1.1.2023	53 572,26	4 013 640,69	4 067 212,95
Ökningar under räkenskapsperioden	0,00	10 273,45	10 273,45
Minskningar under räkenskapsperioden	-3,06	0,00	-3,06
Anskaffningsutgift 31.12.2023	53 569,20	4 023 914,14	4 077 483,34
Akkumulerade avskrivningar 1.1.2023	-4 464,53	-2 818 450,75	-2 822 915,28
Räkenskapsperiodens avskrivningar	-17 857,34	-405 800,15	-423 657,49
Akkumulerade avskrivningar 31.12.2023	-22 321,87	-3 224 250,90	-3 246 572,77
Bokföringsvärde 31.12.2023	31 247,33	799 663,24	830 910,57
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

10. Materiella tillgångar

År 2023, euro	Mark- och vattenområden	Byggnader och konstruktioner	Maskiner och inventarier	Övriga materiella tillgångar	Pågående nyanläggningar	Totalt 31.12.2023
Anskaffningsutgift 1.1.2023	67 044 808,81	1 844 394 997,97	7 438 855,22	14 217 988,60	37 456 210,59	1 970 552 861,19
Överföringar mellan poster	-14 780,00	893 477,37	0,00	0,00	-57 381 199,12	-56 502 501,75
Ökningar under räkenskapsperioden	2 464 478,55	36 852 053,17	387 949,06	2 016 992,52	38 940 294,82	80 661 768,12
Minskningar under räkenskapsperioden	-391 277,13	-5 996 708,53	0,00	0,00	0,00	-6 387 985,66
Anskaffningsutgift 31.12.2023	69 103 230,23	1 876 143 819,98	7 826 804,28	16 234 981,12	19 015 306,29	1 988 324 141,90
Akkumulerade avskrivningar 1.1.2023	0,00	-691 272 031,83	-3 849 934,29	-6 646 798,34	0,00	-701 768 764,46
Räkenskapsperiodens avskrivningar	0,00	-74 049 108,58	-592 339,89	-1 388 492,05	0,00	-76 029 940,52
Nedskrivningar	0,00	-13 852 995,00	0,00	0,00	0,00	-13 852 995,00
Akkumulerade avskrivningar 31.12.2023	0,00	-779 174 135,41	-4 442 274,18	-8 035 290,39	0,00	-791 651 699,98
Uppskrivningar 1.1.2023	27 344 621,44	0,00	0,00	0,00	0,00	27 344 621,44
Bokföringsvärde 31.12.2023	96 447 851,67	1 096 969 684,57	3 384 530,10	8 199 690,73	19 015 306,29	1 224 017 063,36
År 2022, euro	Mark- och vattenområden	Byggnader och konstruktioner	Maskiner och inventarier	Övriga materiella tillgångar	Pågående nyanläggningar	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	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

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 2023, euro	Övriga placeringar	Totalt 31.12.2023
Anskaffningsutgift 1.1.2023	2 026 664,52	2 026 664,52
Andel av räkenskapsperiodens resultat	0,00	0,00
Minskningar under räkenskapsperioden	0,00	0,00
Anskaffningsutgift 31.12.2023	2 026 664,52	2 026 664,52
Nedskrivningar	0,00	0,00
Akkumulerade nedskrivningar 31.12.2023	0,00	0,00
Bokföringsvärde 31.12.2023	2 026 664,52	2 026 664,52

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

Aktier och andelar i koncernföretag 31.12.2023	Andel %
Kiinteistö Oy Bioteknia	71,49
Kiinteistö Oy Kuopion Studentia	56,23
Kiinteistö Oy Arctic Centre	50,00

Alla koncernbolag har konsoliderats i koncernbokslutet.

Kiinteistö Oy Arctic Centre äger 33,33 % av aktierna i Arktikum Palvelut Oy. Arktikum Palvelut Oy har inte konsoliderats i Yliopistokiinteistöt-koncernen eftersom bolaget inte är av väsentlig betydelse för koncernens resultat och ekonomiska ställning.

Övriga innehav 31.12.2023	Andel %
Kiinteistö Oy Kuopion Teknia	18,42

	euro	1.1–31.12.2023	1.1–31.12.2022
12. Långfristiga fordringar			
Latenta skattefordringar		9 796 004,63	4 686 183,29
Totalt		9 796 004,63	4 686 183,29

13. Kortfristiga fordringar			
Fordringar på intäkter av fastighet		588 440,43	564 338,16
Resultatregleringar		1 091 461,22	711 430,93
Övriga fordringar		695,63	358,16
Totalt		1 680 597,28	1 276 127,25
Väsentliga resultatregleringsposter			
Periodiserade hyror		0,00	314 686,00
Räntor och finansiella poster		1 068 120,77	0,00
Övriga resultatregleringsposter		23 340,45	396 744,93
Totalt		1 091 461,22	711 430,93

NOTER TILL BALANSRÄKNINGENS PASSIVA	euro	1.1–31.12.2023	1.1–31.12.2022
--	------	----------------	----------------

14. Specifikation av eget kapital			
Aktiekapital 31.12		252 000 000,00	252 000 000,00
Uppskrivningsfond 1.1		21 875 697,15	25 454 760,19
Upplösning av uppskrivningar		0,00	-3 579 063,04
Uppskrivningsfond 31.12		21 875 697,15	21 875 697,15
Bundet eget kapital totalt		273 875 697,15	273 875 697,15
Fond för inbetalt fritt eget kapital 31.12		269 080 508,78	269 080 508,78
Balanserade vinstmedel 1.1		94 922 718,37	111 628 184,66
Moderbolagets dividendbetalning		-16 452 161,99	-18 163 899,24
Inlösning av egna aktier		0,00	-15 300 000,00
Räkenskapsperiodens resultat		20 502 648,46	16 758 432,95
Balanserade vinstmedel 31.12		98 973 204,84	94 922 718,37
Fritt eget kapital totalt		368 053 713,62	364 003 227,15
Eget kapital totalt		641 929 410,77	637 878 924,30
Minoritetsandel 1.1		8 042 511,93	8 031 496,88
Minoritetsandel av räkenskapsperiodens resultat		103 902,82	11 015,05
Minoritetsandel 31.12		8 146 414,75	8 042 511,93
Eget kapital och minoritetsandel totalt		650 075 825,52	645 921 436,23

euro 1.1–31.12.2023 1.1–31.12.2022

15. Främmande kapital

	1.1–31.12.2023	1.1–31.12.2022
Långfristigt främmande kapital		
Långfristigt räntebärande främmande kapital		
Skulder till kreditinstitut	511 534 424,38	695 944 893,00
Totalt	511 534 424,38	695 944 893,00
Långfristigt räntefritt främmande kapital		
Latent skatteskuld	5 468 924,29	5 468 924,29
Övriga skulder	5 612 156,52	3 815 743,09
Totalt	11 081 080,81	9 284 667,38
Långfristigt främmande kapital totalt	522 615 505,19	705 229 560,38
Skulder som förfaller till betalning efter mer än fem år		
Skulder till kreditinstitut	399 184 761,92	433 506 666,68
Totalt	399 184 761,92	433 506 666,68
485 000 000,00 av bolagets lån är grön finansiering. Lånen har sedvanliga covenantvillkor.		
Kortfristigt främmande kapital		
Kortfristigt räntebärande främmande kapital		
Skulder till kreditinstitut	109 370 688,52	9 369 838,51
Totalt	109 370 688,52	9 369 838,51
Kortfristigt räntefritt främmande kapital		
Erhållna förskott	739 150,89	574 343,15
Leverantörsskulder	6 674 448,77	6 113 791,53
Övriga kortfristiga skulder	4 000 059,38	3 362 198,49
Resultatregleringar	14 691 629,82	8 659 043,48
Totalt	26 105 288,86	18 709 376,65
Kortfristigt främmande kapital totalt	135 475 977,38	28 079 215,16
Väsentliga regleringsposter		
Räntor och finansiella poster	2 558 744,94	1 982 899,73
Inkomstskatt	2 847 455,21	2 001 019,18
Fastighetsskatt	7 064 081,03	0,00
Övriga	2 221 348,64	4 675 124,57
Totalt	14 691 629,82	8 659 043,48
Finansiella limiter		
Checkräkningslimiter	2 550 000,00	2 550 000,00
Outnyttjad del av checkräkningslimiterna	2 550 000,00	2 506 192,13

euro 31.12.2023

Löptidsfördelning av räntebärande skulder

År då lånen förfaller	
2024	109 370 688,52
2025	34 367 904,76
2026	9 337 948,18
2027	34 321 904,76
2028	34 321 904,76
2029	136 041 904,76
2030	4 761 904,76
2031	25 380 952,38
2032	105 000 000,00
2033	128 000 000,00
Totalt	620 905 112,90

Valutafördelning av räntebärande skulder

	31.12.2023
EUR	620 905 112,90
Totalt	620 905 112,90

euro 1.1–31.12.2023 1.1–31.12.2022

16. Latenta skatteskulder och -fordringar

Latenta skattefordringar i koncernbalansräkningen		
Hyllavskrivningar	9 796 004,63	4 686 183,29
Totalt	9 796 004,63	4 686 183,29
Latent skatteskuld i koncernbalansräkningen		
Av markområdesuppskrivningar	5 468 924,29	5 468 924,29
Totalt	5 468 924,29	5 468 924,29

17. Derivatavtal

Räntederivat		
Ränteswappar, nominellt kapitalbelopp	347 857 142,86	350 238 095,24
Ränteswappar, verkligt värde	23 293 890,06	38 453 764,13

Produkt	Löptid	Nominellt lånebelopp euro	Säkringstid	Nominellt avtalsbelopp euro	Avtalets marknadsvärde 31.12.2023 euro
Ränteswap	23.11.2021–23.11.2033 23.11.2021–23.11.2031	128 000 000,00 23 000 000,00	8.12.2021–25.11.2031	150 000 000,00	26 532 443,00 -11 195 106,00
Ränteswap	8.12.2021–15.11.2029	60 000 000,00	15.2.2019–15.2.2026	60 000 000,00	2 294 711,00
Ränteswap	3.11.2015–3.11.2027	25 000 000,00	3.11.2015–3.2.2027	25 000 000,00	1 974 902,22 -1 526 839,62
Ränteswap	22.4.2016–22.4.2028	25 000 000,00	22.7.2019–24.4.2028	25 000 000,00	2 593 058,00 -797 914,00
Ränteswap	22.5.2017–13.5.2031	17 857 142,86	13.11.2019–13.5.2031	17 857 142,86	1 721 556,00 -635 606,00
Ränteswap			20.8.2019–20.8.2026	30 000 000,00	2 056 703,00 -481 917,00
Ränteswap			21.10.2015–14.1.2027	40 000 000,00	3 199 861,52 -2 441 962,06
Totalt		278 857 142,86		347 857 142,86	23 293 890,06

Ränteswappar för skydd mot ränterisken i långfristiga lån har inte tagits upp i balansräkningen utan redovisas i noterna till bokslutet. Räntesäkring innebär att utgiftsräntan för ett Euriborbundet lån med rörlig ränta byts ut till fast ränta under lånets bindningstid. Säkringen av ett enskilt lån kan vara uppdelad i flera perioder men dock så att den inte överskrider lånets giltighetstid. Alla swapavtal har ingåtts i räntesäkringssyfte. Bankens värderingar har tillämpats som verkligt värde på swapparna.

Två ränteswappar på totalt 70 000 000,00 euro var utan skyddande objekt per 31.12.2023. Dessa ränteswappars marknadsvärde per 31.12.2023 är positivt och de har inte tagits upp i balansräkningen utan redovisas i noterna till bokslutet. Den nuvarande räntenivån måste falla för att marknadsvärdet för ränteswappar utan skyddande objekt ska bli negativt.

euro 1.1–31.12.2023 1.1–31.12.2022

18. Säkerheter och ansvarsförbindelser

Skulder med fastighetsinteckning som säkerhet		
Skulder till kreditinstitut	620 905 112,90	705 314 731,51
Inteckningar	1 093 768 000,00	1 093 768 000,00
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	252 339 926,20	255 250 697,82
Leasingavtalsförpliktelser		
Betalning under nästa år	123 853,97	183 566,48
Betalning senare	205 854,33	334 311,57
Totalt	329 708,30	517 878,05

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	80 507 071,46	94 087 940,40

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 femtonde 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 hänförs till byggnaderna. Poster hänförs 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 lokalyror 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 hänförs 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 2023 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

$$\text{Andel eget kapital, \%} = 100 \times \frac{\text{Eget kapital + minoritetsandel}}{\text{Balansomslutning - erhållna förskott}}$$

$$\text{Avkastning på sysselsatt kapital, \% (ROI)} = 100 \times \frac{\text{Räkenskapsperiodens resultat + finansiella kostnader}}{\text{Balansomslutning - räntefria skulder (medelvärde för början och slutet av räkenskapsperioden)}}$$

$$\text{Avkastning på eget kapital, \% (ROE)} = 100 \times \frac{\text{Räkenskapsperiodens resultat}}{\text{Eget kapital (medelvärde för början och slutet av räkenskapsperioden) + minoritetsandel}}$$

$$\text{Uthyrningsgrad, \%} = 100 \times \frac{\text{Uthyrd yta}}{\text{Uthyrningsbar yta}}$$

$$\text{Räntetäckning} = \frac{\text{Rörelseresultat efter avskrivningar (rörelsevinst + avskrivningar enligt plan + nedskrivningar)}}{\text{Räntekostnader enligt faktureringsprincipen}}$$

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	1.1-31.12.2023	1.1-31.12.2022
OMSÄTTNING	1.	192 357 845,85	182 676 366,80
Övriga rörelseintäkter	2.	8 705 963,38	1 953 078,97
Personalkostnader	3.		
Löner och arvoden		-3 334 126,79	-2 868 540,77
Lönebikostnader			
Pensionskostnader		-559 452,66	-486 740,94
Övriga lönebikostnader		-87 250,67	-3 436 284,07
Avskrivningar och nedskrivningar	9., 10.		
Avskrivningar enligt plan		-75 636 358,30	-71 292 797,11
Nedskrivningar av tillgångar bland bestående aktiva		-13 852 995,00	-89 489 353,30
			-17 555 990,61
			-88 848 787,72
Övriga rörelsekostnader	5.	-71 088 608,95	-57 750 883,28
RÖRELSEVINST		36 505 016,86	34 593 490,70
Finansiella intäkter och kostnader	7.		
Ränteintäkter och finansiella intäkter			
Ränteintäkter		3 421 959,21	118 848,79
Övriga ränteintäkter		171 162,05	0,00
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader			
Räntekostnader		-14 630 944,00	-5 525 464,75
Övriga räntekostnader och finansiella kostnader		-1 658 574,07	-12 696 396,81
			-13 414 210,72
			-18 820 826,68
VINST (FÖRLUST) FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER		23 808 620,05	15 772 664,02
Bokslutsdispositioner			
Förändring av avskrivningsdifferens		0,00	5 239 715,62
Inkomstskatt	8.	-9 301 149,50	-10 258 893,37
RÄKENSKAPSPERIODENS VINST (FÖRLUST)		14 507 470,55	10 753 486,27

Moderbolagets balansräkning aktiva

euro	Not		31.12.2023		31.12.2022
BESTÅENDE AKTIVA					
Immateriella tillgångar					
	9.				
Immateriella rättigheter		31 247,33		49 107,73	
Övriga utgifter med lång verkningstid		799 663,24	830 910,57	1 195 189,94	1 244 297,67
Materiella tillgångar					
	10.				
Mark- och vattenområden		96 264 073,55		94 205 652,13	
Byggnader och konstruktioner		1 085 297 083,45		1 140 734 111,34	
Maskiner och inventarier		2 679 188,62		2 882 050,64	
Övriga materiella tillgångar		8 180 191,18		7 551 690,71	
Förskottsbetalningar och pågående nyanläggningar		18 990 279,77	1 211 410 816,57	37 390 736,25	1 282 764 241,07
Placeringar					
	11.				
Andeler i koncernföretag		6 852 493,28		8 352 493,28	
Övriga placeringar		2 018 255,12	8 870 748,40	2 018 255,12	10 370 748,40
Bestående aktiva totalt			1 221 112 475,54		1 294 379 287,14
RÖRLIGA AKTIVA					
Kortfristiga fordringar					
	12.				
Fordringar på intäkter av fastighet		471 050,05		490 672,18	
Resultatregleringar		1 069 161,31	1 540 211,36	690 644,43	1 181 316,61
Finansiella värdepapper			0,00		9 828 837,95
Kassa och bank			69 697 439,57		63 967 274,18
Rörliga aktiva totalt			71 237 650,93		74 977 428,74
AKTIVA TOTALT			1 292 350 126,47		1 369 356 715,88

Moderbolagets balansräkning passiva

euro	Not		31.12.2023		31.12.2022
EGET KAPITAL					
Aktiekapital			252 000 000,00		252 000 000,00
Uppskrivningsfond			21 875 697,15		21 875 697,15
Fond för inbetalt fritt eget kapital			269 080 508,78		269 080 508,78
Balanserad vinst/förlust från tidigare räkenskapsperioder			77 107 156,70		82 805 832,42
Räkenskapsperiodens vinst/förlust			14 507 470,55		10 753 486,27
Eget kapital totalt	13.		634 570 833,18		636 515 524,62
ACKUMULERADE BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Avskrivningsdifferens			0,00		0,00
FRÄMMANDE KAPITAL					
Långfristigt					
Skulder till kreditinstitut	14.	511 472 380,96		695 794 285,72	
Latent skatteskuld	15.	5 468 924,29		5 468 924,29	
Övriga skulder		5 612 156,52	522 553 461,77	3 815 743,09	705 078 953,10
Kortfristigt					
Skulder till kreditinstitut	14.	109 321 904,76		9 321 904,76	
Erhållna förskott		739 150,89		574 343,15	
Leverantörsskulder		6 501 421,11		5 869 320,60	
Övriga skulder		3 972 361,01		3 345 076,17	
Resultatregleringar		14 690 993,75	135 225 831,52	8 651 593,48	27 762 238,16
Främmande kapital totalt			657 779 293,29		732 841 191,26
PASSIVA TOTALT			1 292 350 126,47		1 369 356 715,88

Moderbolagets kassaflödesanalys

euro	Not	1.1-31.12.2023	1.1-31.12.2022
Kassaflödet i verksamheten			
Rörelsevinst		36 505 016,86	34 593 490,70
Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar		89 489 353,30	88 848 787,72
Förändring av rörelsekapital	1.	4 563 032,66	-3 805 155,00
Erhållna räntor	2.	3 593 121,26	118 848,79
Räntebetalningar	3.	-13 140 319,83	-3 841 937,02
Övriga finansiella poster, netto utan nedskrivningar		-158 574,07	-7 086 946,72
Skattebetalningar		-6 453 694,29	-8 257 874,19
Kassaflödet i verksamheten totalt		114 397 935,89	100 569 214,28
Kassaflödet från investeringar			
Investeringar i materiella och immateriella tillgångar	4.	-22 818 286,70	-33 768 321,10
Intäkter från avyttring av materiella och immateriella tillgångar		5 095 745,00	1 723 768,00
Kassaflödet från investeringar		-17 722 541,70	-32 044 553,10
Kassaflödet från finansiering			
Inlösning av egna aktier		0,00	-15 300 000,00
Uttag/återbetalning av långfristiga lån		-75 000 000,00	0,00
Uttag/återbetalning av kortfristiga lån		-9 321 904,76	-9 321 904,76
Dividendbetalningar		-16 452 161,99	-18 163 899,24
Kassaflödet från finansiering		-100 774 066,75	-42 785 804,00
Förändring av finansiella medel			
		-4 098 672,56	25 738 857,18
Finansiella medel i början av perioden			
		73 796 112,13	48 057 254,95
Finansiella medel i slutet av perioden			
		69 697 439,57	73 796 112,13
Noter till kassaflödesanalysen			
1. Specifierad förändring av nettorörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		709 226,02	-42 882,85
Förändring av långfristiga räntefria skulder		1 796 413,43	2 240 010,97
Förändring av kortfristiga räntefria skulder		2 057 393,21	-6 002 283,12
Totalt		4 563 032,66	-3 805 155,00
2. Erhållna räntor			
Ränteintäkter		3 421 959,21	118 848,79
Övriga ränteintäkter		171 162,05	0,00
Totalt		3 593 121,26	118 848,79

	euro	1.1–31.12.2023	1.1–31.12.2022
3. Räntebetalningar			
Räntekostnader		-14 630 944,00	-5 525 464,75
Räntekostnadernas andel av resultatregleringar		1 490 624,17	1 683 527,73
Totalt		-13 140 319,83	-3 841 937,02
4. Investeringar i materiella och immateriella tillgångar			
Placeringar bland bestående aktiva netto 1.1		10 370 748,40	16 698 012,46
Placeringar bland bestående aktiva 31.12		-8 870 748,40	-10 370 748,40
Resultaträkningens nedskrivningar av investeringar bland bestående aktiva		-1 500 000,00	-6 327 264,00
Materiella och immateriella tillgångar bland bestående aktiva 1.1		1 284 008 538,74	1 345 286 602,16
Materiella och immateriella tillgångar bland bestående aktiva 31.12		-1 212 241 727,14	-1 288 482 367,54
Avskrivningar enligt plan		-89 489 353,30	-88 848 787,72
Totalt		-17 722 541,70	-32 044 553,04

Moderbolagets noter

NOTER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	euro	1.1–31.12.2023	1.1–31.12.2022
1. Omsättning			
Hyror		189 584 200,41	180 646 755,20
Serviceintäkter		2 773 645,44	2 029 611,60
Totalt		192 357 845,85	182 676 366,80

Geografiskt skapas moderbolagets omsättning i Finland.

2. Övriga rörelseintäkter

Vinster från försäljning av anläggningstillgångar		8 114 756,71	873 656,31
Erhållna bidrag		0,00	219 386,87
Övriga intäkter		591 206,67	860 035,79
Totalt		8 705 963,38	1 953 078,97

I övriga rörelseintäkter ingår främst försäljningsvinster från fastighetsaffärer på Uleåborgs-, Raumo- och Kuopiocampusen.

3. Personalkostnader och antalet anställda

Löner och arvoden		3 334 126,79	2 868 540,77
Pensionskostnader		559 452,66	486 740,94
Övriga lönebikostnader		87 250,67	81 002,36
Totalt		3 980 830,12	3 436 284,07

Löner och arvoden till styrelseledamöter och verkställande direktör under räkenskapsperioden		289 059,58	271 202,51
Antalet anställda i medeltal under räkenskapsperioden		43	41
Antalet anställda i slutet av räkenskapsperioden		41	44

4. Avskrivningar och nedskrivningar

Beskrivs närmare i noterna 9 och 10.

	euro	1.1–31.12.2023	1.1–31.12.2022
5. Övriga rörelsekostnader			
Förvaltning		8 201 339,37	4 749 413,30
Drift och underhåll		11 761 848,70	10 623 249,74
Skötsel av gårdsområden		2 121 583,96	2 199 980,47
Städning		655 750,76	539 648,79
Värme		12 392 138,59	11 584 201,27
Vatten och avloppsvatten		1 281 490,03	1 034 538,94
El och gas		1 734 783,31	1 693 115,85
Avfallshantering		822 850,73	700 539,49
Skadeförsäkringar		207 078,07	189 958,92
Hyror		1 712 061,72	1 519 794,51
Fastighetsskatt		13 956 576,45	12 719 767,93
Reparationer		9 349 776,40	7 998 648,27
Övriga skötselkostnader		6 891 330,86	2 198 025,80
Totalt		71 088 608,95	57 750 883,28

6. Revisionsarvoden och -tjänster

Revisionsammanslutningen KPMG Oy Ab			
Revisionsarvoden		14 986,00	37 270,00
Skatterådgivning		36 415,93	11 550,00
Övriga sakkunnigarvoden		43 803,40	4 691,00
Totalt		95 205,33	53 511,00

7. Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter		3 421 959,21	110 977,78
Övriga ränteintäkter och finansiella intäkter		171 162,05	7 871,01
Totalt		3 593 121,26	118 848,79
Räntekostnader		14 630 944,00	5 525 464,75
Övriga räntekostnader och finansiella kostnader		158 574,07	7 086 946,66
Nedskrivningar av investeringar bland bestående aktiva		1 500 000,00	6 327 264,06
Totalt		16 289 518,07	18 939 675,47
Finansiella intäkter och kostnader totalt		-12 696 396,81	-18 820 826,68

8. Inkomstskatt

Inkomstskatt av ordinarie verksamhet		9 301 149,50	10 258 893,37
--------------------------------------	--	--------------	---------------

NOTER TILL BALANSRÄKNINGENS AKTIVA

9. Immateriella tillgångar

År 2023, euro	Immateriella rättigheter	Övriga utgifter med lång verkningstid	Totalt 31.12.2023
Anskaffningsutgift 1.1.2023	1 276 383,58	3 914 535,62	5 190 919,20
Ökningar under räkenskapsperioden	0,00	10 273,45	10 273,45
Minskningar under räkenskapsperioden	-3,06	0,00	-3,06
Anskaffningsutgift 31.12.2023	1 276 380,52	3 924 809,07	5 201 189,59
Akkumulerade avskrivningar 1.1.2023	-1 227 275,85	-2 719 345,68	-3 946 621,53
Räkenskapsperiodens avskrivningar	-17 857,34	-405 800,15	-423 657,49
Akkumulerade avskrivningar 31.12.2023	-1 245 133,19	-3 125 145,83	-4 370 279,02
Bokföringsvärde 31.12.2023	31 247,33	799 663,24	830 910,57
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

10. Materiella tillgångar

År 2023, euro	Mark- och vattenområden	Byggnader och konstruktioner	Maskiner och inventarier	Övriga materiella tillgångar	Pågående nyanläggningar	Totalt 31.12.2023
Anskaffningsutgift 1.1.2023	66 861 030,69	1 818 465 519,76	6 724 101,80	14 198 489,05	37 390 736,25	1 943 639 877,55
Överföringar mellan poster	-14 780,00	893 477,37	0,00	0,00	-57 315 724,78	-56 437 027,41
Ökningar under räkenskapsperioden	2 464 478,55	36 752 595,95	387 949,06	2 016 992,52	38 915 268,30	80 537 284,38
Minskningar under räkenskapsperioden	-391 277,13	-5 996 708,53	0,00	0,00	0,00	-6 387 985,66
Anskaffningsutgift 31.12.2023	68 919 452,11	1 850 114 884,55	7 112 050,86	16 215 481,57	18 990 279,77	1 961 352 148,86
Akkumulerade avskrivningar 1.1.2023	0,00	-677 731 408,42	-3 842 051,16	-6 646 798,34	0,00	-688 220 257,92
Räkenskapsperiodens avskrivningar	0,00	-73 233 397,68	-590 811,08	-1 388 492,05	0,00	-75 212 700,81
Nedskrivningar	0,00	-13 852 995,00	0,00	0,00	0,00	-13 852 995,00
Akkumulerade avskrivningar 31.12.2023	0,00	-764 817 801,10	-4 432 862,24	-8 035 290,39	0,00	-777 285 953,73
Uppskrivningar 1.1.2023	27 344 621,44	0,00	0,00	0,00	0,00	27 344 621,44
Bokföringsvärde 31.12.2023	96 264 073,55	1 085 297 083,45	2 679 188,62	8 180 191,18	18 990 279,77	1 211 410 816,57
År 2022, euro	Mark- och vattenområden	Byggnader och konstruktioner	Maskiner och inventarier	Övriga materiella tillgångar	Pågående nyanläggningar	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

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 2023, euro	Andelar i koncern- företag	Övriga placeringar	Totalt 31.12.2023
Anskaffningsutgift 1.1.2023	8 352 493,28	2 018 255,12	10 370 748,40
Minskningar under räkenskapsperioden	0,00	0,00	0,00
Anskaffningsutgift 31.12.2023	8 352 493,28	2 018 255,12	10 370 748,40
Nedskrivningar	-1 500 000,00	0,00	-1 500 000,00
Akkumulerade nedskrivningar 31.12.2023	-1 500 000,00	0,00	-1 500 000,00
Bokföringsvärde 31.12.2023	6 852 493,28	2 018 255,12	8 870 748,40

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

Aktier och andelar specificeras i not 11 till koncernbokslutet.

	euro	1.1–31.12.2023	1.1–31.12.2022
12. Kortfristiga fordringar			
Fordringar på intäkter av fastighet		471 050,05	490 672,18
Resultatregleringar		1 069 161,31	690 644,43
Totalt		1 540 211,36	1 181 316,61
Väsentliga resultatregleringsposter			
Periodiserade hyror		0,00	314 686,00
Räntor och finansiella poster		1 068 120,77	299 372,00
Övriga resultatregleringsposter		1 040,54	76 586,43
Totalt		1 069 161,31	690 644,43

NOTER TILL BALANSRÄKNINGENS PASSIVA

	euro	1.1–31.12.2023	1.1–31.12.2022
13. Specifikation av eget kapital			
Aktiekapital 31.12		252 000 000,00	252 000 000,00
Uppskrivningsfond 1.1		21 875 697,15	25 454 760,19
Upplösning av uppskrivningar		0,00	-3 579 063,04
Uppskrivningsfond 31.12		21 875 697,15	21 875 697,15
Bundet eget kapital totalt.		273 875 697,15	273 875 697,15
Fond för inbetalt fritt eget kapital 31.12		269 080 508,78	269 080 508,78
Balanserade vinstmedel 1.1		93 559 318,69	116 269 731,66
Dividendbetalning		-16 452 161,99	-18 163 899,24
Inlösning av egna aktier		0,00	-15 300 000,00
Räkenskapsperiodens resultat		14 507 470,55	10 753 486,27
Balanserade vinstmedel 31.12		91 614 627,25	93 559 318,69
Fritt eget kapital totalt		360 695 136,03	362 639 827,47
Eget kapital totalt		634 570 833,18	636 515 524,62

Beräkning av moderbolagets utdelningsbara medel 31.12

Balanserade vinstmedel 1.1		93 559 318,69	116 269 731,66
Dividendbetalning		-16 452 161,99	-18 163 899,24
Inlösning av egna aktier		0,00	-15 300 000,00
Räkenskapsperiodens resultat		14 507 470,55	10 753 486,27
Fond för inbetalt fritt eget kapital		269 080 508,78	269 080 508,78
Totalt		360 695 136,03	362 639 827,47

14. Främmande kapital	euro	1.1–31.12.2023	1.1–31.12.2022
Långfristigt främmande kapital			
Långfristigt räntebärande främmande kapital			
Skulder till kreditinstitut		511 472 380,96	695 794 285,72
Totalt		511 472 380,96	695 794 285,72
Långfristigt räntefritt främmande kapital			
Latent skatteskuld		5 468 924,29	5 468 924,29
Övriga skulder		5 612 156,52	3 815 743,09
Totalt		11 081 080,81	9 284 667,38
Långfristigt främmande kapital totalt		522 553 461,77	705 078 953,10
Skulder som förfaller till betalning efter mer än fem år			
Skulder till kreditinstitut		399 184 761,92	433 506 666,68
Totalt		399 184 761,92	433 506 666,68
485 000 000,00 av bolagets lån är grön finansiering. Lånen har sedvanliga covenantvillkor.			
Kortfristigt främmande kapital			
Kortfristigt räntebärande främmande kapital			
Skulder till kreditinstitut		109 321 904,76	9 321 904,76
Totalt		109 321 904,76	9 321 904,76
Kortfristigt räntefritt främmande kapital			
Erhållna förskott		739 150,89	574 343,15
Leverantörsskulder		6 501 421,11	5 869 320,60
Resultatregleringar		14 690 993,75	8 651 593,48
Övriga kortfristiga skulder		3 972 361,01	3 345 076,17
Totalt		25 903 926,76	18 440 333,40
Kortfristigt främmande kapital totalt		135 225 831,52	27 762 238,16
Väsentliga regleringsposter			
Räntor och finansiella poster		2 558 744,94	1 982 899,73
Inkomstskatt		2 847 455,21	2 001 019,18
Fastighetsskatt		7 064 081,03	0,00
Övriga		2 220 712,57	4 667 674,57
Totalt		14 690 993,75	8 651 593,48
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.

15. Latenta skatteskulder och -fordringar

Latent skatteskuld i moderbolagets balansräkning		
Av markområdesuppskrivningar	5 468 924,29	5 468 924,29
Totalt	5 468 924,29	5 468 924,29

16. Derivatavtal

Räntederivat		
Ränteswappar, nominellt kapitalbelopp	347 857 142,86	350 238 095,24
Ränteswappar, verkligt värde	23 293 890,06	38 453 764,13

Produkt	Löptid	Nominellt lånebelopp euro	Säkringstid	Nominellt avtalsbelopp euro	Avtalets marknadsvärde 31.12.2023 euro
Ränteswap	23.11.2021–23.11.2033	128 000 000,00	8.12.2021–25.11.2031	150 000 000,00	26 532 443,00
	23.11.2021–23.11.2031	23 000 000,00			-11 195 106,00
Ränteswap	8.12.2021–15.11.2029	60 000 000,00	15.2.2019–15.2.2026	60 000 000,00	2 294 711,00
Ränteswap	3.11.2015–3.11.2027	25 000 000,00	3.11.2015–3.2.2027	25 000 000,00	1 974 902,22
					-1 526 839,62
Ränteswap	22.4.2016–22.4.2028	25 000 000,00	22.7.2019–24.4.2028	25 000 000,00	2 593 058,00
					-797 914,00
Ränteswap	22.5.2017–13.5.2031	17 857 142,86	13.11.2019–13.5.2031	17 857 142,86	1 721 556,00
					-635 606,00
Ränteswap			20.8.2019–20.8.2026	30 000 000,00	2 054 703,00
					-481 917,00
Ränteswap			21.10.2015–14.1.2027	40 000 000,00	3 199 861,52
					-2 441 962,06
Totalt		278 857 142,86		347 857 142,86	23 293 890,06

Ränteswappar för skydd mot ränterisken i långfristiga lån har inte tagits upp i balansräkningen utan redovisas i noterna till bokslutet. Räntesäkring innebär att utgiftsräntan för ett Euriborbundet lån med rörlig ränta byts ut till fast ränta under lånets bindningstid. Säkring av ett enskilt lån kan vara uppdelad i flera perioder men dock så att den inte överskrider lånets giltighetstid. Alla swapavtal har ingåtts i räntesäkringssyfte. Bankens värderingar har tillämpats som verkligt värde på swapparna.

Två ränteswappar på totalt 70 000 000,00 euro var utan skyddande objekt per 31.12.2023. Dessa ränteswappars marknadsvärde per 31.12.2023 är positivt och de har inte tagits upp i balansräkningen utan redovisas i noterna till bokslutet. Den nuvarande räntenivån måste falla för att marknadsvärdet för ränteswappar utan skyddande objekt ska bli negativt.

euro 1.1–31.12.2023 1.1–31.12.2022

17. Säkerheter och ansvarsförbindelser

Skulder med fastighetsinteckning som säkerhet		
Skulder till kreditinstitut	620 794 285,72	705 116 190,48
Inteckningar	1 092 450 000,00	1 092 450 000,00
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 pantbrevsinnehav	251 143 926,20	254 054 697,82
Leasingavtalsförpliktelser		
Betalning under nästa år	119 533,97	179 246,48
Betalning senare	195 774,33	319 911,57
Totalt	315 308,30	499 158,05

Övriga förpliktelser

Justeringsansvar för mervärdesskatt i fastighetsinvesteringar		
Avdragen mervärdesskatt i ombyggnadsinvesteringar, ansvar enligt 120 § i mervärdesskattelagen, 10 års justeringsperiod	80 507 071,46	94 072 226,56

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

Helsingfors den 11 mars 2024

Jukka Mönkkönen, styrelseordförande

Lauri Kajanoja, vice styrelseordförande

Mikko Ahola, styrelseledamot

Patrik Marjamaa, styrelseledamot

Marja Sarajärvi, styrelseledamot

Kalle-Antti Suominen, styrelseledamot

Sanna Sianoja, verkställande direktör

Revisionsanteckning

Om utförd revision har det i dag lämnats en berättelse.

Helsingfors den 14 mars 2024

Deloitte Oy
Revisionsammanslutning

Anu Servo, CGR, OFGR