

SYK FINLANDS
UNIVERSITETS-
FASTIGHETER AB

SYK

15 VUOTTA
ÅR

Verksamhetsberättelse och bokslut

31.12.2024

Innehåll

Verksamhetsöversikt.....	3
Verksamhetsberättelse	5

Bokslut

Koncernresultaträkning.....	16
Koncernbalansräkning aktiva	17
Koncernbalansräkning passiva	18
Koncernens kassaflödesanalys.....	19
Principer för upprättande av koncernens och moderbolagets bokslut	20
Nyckeltalsformler	22
Koncernens noter	23
Moderbolagets resultaträkning	33
Moderbolagets balansräkning aktiva.....	34
Moderbolagets balansräkning passiva.....	35
Moderbolagets kassaflödesanalys	36
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 universitetsdelägares 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 universitetsdelägare liksom för alla kunder som verkar i lokalerna.

Bolagets viktigaste kundgrupp är dess universitetsdelägare, 87 % av bolagets omsättning från hyresavtal kommer från avtal som slutits med dem. Bolaget utvecklar sin fastighetsportfölj på lång sikt för att möta lokalbehoven hos sina universitetsdelägare när dessa förändras och utvecklas. Bolaget ska genom samarbete med ägarna utveckla verksamheten enligt delägaravtalet så att campusområdena får funktionella och kostnads-effektiva lokallösningar. För att hantera förändringar i användningen av lokaler försöker bolaget att förutse dem genom ett aktivt samarbete med varje universitetsdelägare.

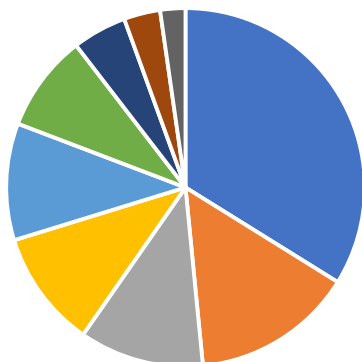
Universitetsdelägarnas lokalbehov utvecklas och kräver investeringsprojekt av varierande storlek. För att hantera framtida behov har bolaget övergått till en 1+2-årig budgeteringsmodell, som också syftar till att brett förutse investeringsbehov för flera år i förväg. För att finansiera framtida investeringsbehov har bolaget gjort framsteg i finansieringen i linje med det mål som ägarna satt upp, och andelen eget kapital ligger nu över 50 %.

Genomförandet av investeringsprojekt i bolaget går från behovs- och projektplanering till den faktiska genomförandeplaneringen. Kärnan i denna flerstegsprocess är en strategi för gemensam utveckling som stöder utvecklingen av lokalanvändningen hos universitetsdelägarna och optimerar de nödvändiga lokalerna och deras funktionella nivå.

Våra campuslokaler används bl.a. av

- åtta universitetsdelägare
- åtta normalskolor i universitetsregi
- fyra yrkeshögskolor
- tre grundskolor
- fyra välfärdsområden
- två privata daghem
- 75 företagshyresgäster

Ägare och innehav 31.12.2024:



- 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 2024

- Koncernens omsättning uppgick till 206,9 miljoner euro.
- Andelen eget kapital ökade till 54,5 % i och med återbetalningen av ett lån på 100 miljoner euro.
- Investeringsutfallet var totalt 34,3 miljoner euro.
- I januari fastställde styrelsen en ny bolagsstrategi för perioden 2024–2026 och specificerade fastighetsstrategin, investeringskriterierna och den årliga investeringsnivån, vilka stöder bolagsstrategin.
- Bolaget har i samarbete med ägarna genomfört åtgärderna i fas I av uthyrningspolicyn.
- Styrelsen fattade beslut om att omstrukturera ett lån på 135 miljoner euro. Finansiär i omstruktureringen är OP Företagsbanken Ab.
- Ordinarie bolagsstämma hölls den 9 april 2024. Jukka Mönkkönen valdes till styrelsens ordförande och Lauri Kajanoja till vice ordförande. Mikko Ahola, Patrik Marjamaa, Marja Sarajärvi och Kalle-Antti Suominen valdes till styrelseledamöter.
- Bolagsstämman beslutade att en dividend på 6,65 euro per aktie betalas, totalt 16,5 miljoner euro.
- Stämman beslutade om ett principiellt godkännande av investeringsprojektet för Hervanta-campusets Sähköotalo, som används och kommer att användas av Tammerfors universitet. Det totala värdet av investeringen uppgår till cirka 77 miljoner euro. I samma sammanhang beslutade bolagsstämman att genomföra fas I av Sähköotalo-projektet, dvs. nybyggnaden och den partiella renoveringen av husdelarna ABJ, och att ingå de relaterade hyresavtalen. Efter beslut på bolagsstämman undertecknades i april ett hyresavtal för fas I med Tammerfors universitet och ett entreprenadavtal med SRV Rakennus Oy. Byggarbetet inleddes i maj.

Verksamhetsberättelse

Nyckeltal, mn €

	Koncernen*			Moderbolaget		
	2024	2023	2022	2024	2023	2022
Omsättning	206,9	193,3	183,5	205,8	192,4	182,7
Rörelsevinst	59,1	36,0	33,8	59,7	36,5	34,6
Rörelsevinst %	28,6	18,6	18,4	29,0	19,0	18,9
Räkenskapsperiodens resultat	38,7	20,5	16,8	36,3	14,5	10,8
Eget kapital 31.12	672,2	650,1	645,9	654,2	634,6	636,5
Balansomslutning 31.12	1 219,6	1 308,2	1 379,2	1 201,2	1 292,4	1 369,4
Andel eget kapital %	55,2	49,7	46,9	54,5	49,1	46,5
Avkastning på sysselsatt kapital %	4,0	2,4	2,1	3,9	2,1	2,2
Avkastning på eget kapital %	5,9	3,2	2,6	5,6	2,3	1,0

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

Hyresavtal tecknade 2024:

Hyresgäst	Antal (st.)	Yta tot. (htm ²)	Löptid (mv)	Hyresnivå mv eur/m ² /månad (totalhyra)
Universitet (alla totalt)	2	12 884	17,8	27,98
Universitet, andra avtal om lokaler*	1	ca 3 107 m ² våningsyta	3,5	ca 37,65
Övriga hyresgäster (alla totalt)	7	4 511	3,4	20,48

* Tillfälliga lokaler i Uleåborg

Nyckeltal för uthyrning:

	2024	2023
Medelhyra/uthyrd yta, €/m ² /månad	17,0	15,2
Hyresavtalens (verksamhetslokaler) medellängd i år	7,0	7,2
Uthyrningsbar bruksarea, miljoner htm ²	1,02	1,04
Uthyrningsgrad vid rapportperiodens slut %	94,7	95,5

Affärsverksamhet

Bolagets verksamhet baserar sig på långfristiga hyresavtal, av vilka en betydande del ingått mellan SYK och enskilda universitetsdelägare. Vid utgången av 2024 var den genomsnittliga löptiden på hyresavtalen sju år. Moderbolagets omsättning ökade med cirka sju procent jämfört med föregående år, främst till följd av indexhöjningar.

I enlighet med bolagets fastighetsstrategi består fastighetsportföljen av campusområden och byggnader i universitetsbruk. Under våren 2024 avyttrade SYK två fastigheter som inte var i linje med fastighetsstrategin, då fastighetsförsäljningen av Seminarieskolan i Tavastehus och av Villa Hortus i Åbo slutfördes. Försäljningsvinsten och -förlusten från dessa redovisas bland övriga rörelseintäkter och -kostnader.

Totalt sett minskade rörelsekostnaderna något jämfört med föregående år. Den främsta orsaken till detta var engångskostnader som uppstod 2023. Underhållskostnaderna låg kvar på nästan samma nivå som föregående år, trots externa prishöjningsförslag. Rörelseresultatet ökade jämfört med föregående år på grund av den högre omsättningen, men också på grund av engångskostnaderna och nedskrivningarna under 2023.

Bolagets upplåning har minskat jämfört med föregående år och som en följd av detta har även finansieringskostnaderna minskat. Som en följd av de gjorda låneamorteringarna nådde bolaget det i finanspolicyn uppsatta 50%-målet för andelen eget kapital, som vid årets slut var 54,5 %.

Strategi

Enligt bolagets strategi är syftet med verksamheten att vara den bästa campuspartnern. Fyra strategiska riktlinjer har fastställts för strategiperioden 2024–2026 för att stödja genomförandet av strategin:

- Ändamålsenliga campuslösningar genom samarbete
- Tydlig och högklassig kundservice
- Konkret mervärde för universitetskunder
- Garanterad ägarnytta

I de strategiska riktlinjerna fastställs konkreta mål som, om de uppnås, kommer att utgöra bevis för att strategin genomförts. Under 2024 var den viktigaste åtgärden den framgångsrika implementeringen av fas I av uthyrningspolicyn som beslutades av styrelsen i december 2023. Syftet med uppdateringen av uthyrningspolicyn är att säkerställa ändamålsenliga och skäligt prissatta lokaler för universitetsdelägarna.

Bolagsstrategin kompletteras av delägarstrategier. Styrelsen beslutade om SYK:s fastighetsstrategi, investeringskriterier och årliga investeringsnivå för strategiperioden 2024–2026. I samband med strategiöversynen beslutade SYKs styrelse att inte uppdatera servicestrategin och den upphörde att gälla. Enligt beslutet kommer inga fler separata tjänster att säljas till universitetsdelägarna under den nuvarande strategiperioden, men produktionen av tidigare sålda tjänster kommer att fortsätta i linje med universitetens behov. För övriga hyresgäster kommer tillhandahållandet av användartjänster att fortsätta i enlighet med hyresbehoven.

Den operativa verksamheten för rapportperioden beskrivs mer i detalj, uppdelad enligt de strategiska riktlinjerna.

Ändamålsenliga campuslösningar genom samarbete

Projekt som stöder lokallösningar för universitetsdelägarna

De mest betydande projekten som slutfördes under 2024 var de användarorienterade ändringsarbetena för arbets- och lärandemiljön vid Tammerfors universitet i Pinni B-byggnaden på det centrala campusområdet samt Tietotalo-byggnaden i Hervanta och ändringsarbetena vid Jyväskylä universitet i Ambiotica-byggnadens YAA-YAC-delar i Ylistönrinne. I Uleåborg färdigställdes de tillfälliga lokalerna för normalskolan vid Uleåborgs universitet. I Villmanstrand genomfördes lokaländringsarbetena i forskningsprojektet Power to X för bygghusen 2 och 3 som ett gemensamt projekt med Villmanstrand-Lahtis tekniska universitet. Rivnings- och nybyggnadsarbetena för annexet till Vasa övningskola vid Åbo Akademi kunde inte inledas 2024 eftersom byggnaden, som är planerad att rivas, har varit föremål för en framställning om skyddande enligt lagen

om skyddande av byggnadsarvet och NTM-centralens beslut att avslå framställningen har överklagats till Vasa förvaltningsdomstol.

Byggandet i den första fasen av Sähkotalo-projektet vid Tammerfors universitet, dvs. nybyggnationen och renoveringen av ABJ-delen startade 2024 i Hervanta. Utvecklingsprojektet i Ylistönrinne vid Jyväskylä universitet fortsatte genom start av projektet för renovering och utbyggnad av Ambiotica-byggnaden.

Projektplaneringen inleddes i Dentalia-projektet vid Åbo universitet och Åbo Akademi, som också inkluderar Egentliga Finlands välfärdsområde, och i ombyggnadsprojektet för normalskolan i Educarium-byggnaden vid Åbo universitet. Projektplaneringen inleddes också för att utforma de nya lokalerna för normalskolan i Uleåborg. Projekteringen för nästa fas av Sähkotalo-projektet, dvs. NEF- och M-delarna pågår.

Utöver projekten med betydande investeringsvärde genomförde bolaget även andra investeringsprojekt på olika campusorter. Utfallet av investeringsprojekten uppgick till 34,1 miljoner euro.

Realiserade investeringar per stad 2024:

Stad	1 000 €
Tammerfors	19 944
Jyväskylä	5 132
Uleåborg	4 157
Kuopio	1 470
Villmanstrand	1 344
Åbo	849
Joensuu	701
Rovaniemi	441
Vasa	62
Totalt	34 089

Underhåll av campus och tjänster för användarna

PTS-verksamhetsmodellen reformerades för att bättre möta behoven vid långsiktighet i uthyrning och ägande. Samtidigt uppdaterades målet att beskriva tidpunkten för renoveringar med hjälp av PTS-modellen.

I samband med fastställandet av underhållshyran granskades underhållskostnaderna och de årliga reparationsåtgärderna mer systematiskt som en del av PTS-modellen.

SYKs inomhusklimatmodell utvecklades under året för att bättre återspegla fastighetsägarens och lokalinnehavarens perspektiv. I samband med uppdateringen av modellen uppdaterades SYKs inomhusklimatmanual, som fungerar som en anvisning och en mall för inomhusklimatmodellen.

Nyckeltal för underhåll:

	2024	2023
Underhållskostnader i medeltal, euro/m ² /månad*	4,4	4,3
Underhållsreparationer, mn €	8,9	9,3
Väderjusterad värme, kWh/m ² bruttoarea	131,2	135,2
Vatten, dm ³ /m ² bruttoarea	218,2	222,5
El, kWh/m ² bruttoarea	105,4	103,5

* Underhållskostnader i medeltal inkluderar löpande kostnader relaterade till underhåll av fastigheten.

Tydlig och högklassig kundservice

Kundsamarbete, universitetsdelägare

I slutet av 2023 fattade styrelsen beslut om att uppdatera uthyrningspolicyn och i samband med detta genomföra fas I gällande hyresavtalen för universitetsdelägarna. Genomförandet av fas I pågick under hela verksamhetsåret och krävde en aktiv dialog på universitetsnivå. Som ett led i åtgärden för att utveckla bolagets uthyrningspolicy har hyresavtalsstocken för bolagets universitetsdelägare setts över. För nästan alla hyresavtal

gjordes en övergång till en kapital- och underhållshyresmodell som en del av de åtgärderna under fas I av uthyrningspolicyn.

Praxisen att diskutera lokal- och campusstrategier fortsatte och diskussioner fördes i början av året. Detta gjorde det också möjligt att diskutera bolagets uppdaterade strategi utöver universitetens lokalstrategier.

Gemensamt år-evenemangen, som syftar till att gå igenom aktuella frågor och föra en aktiv dialog, fortsatte huvudsakligen genom Teams. Under våren hölls ett evenemang i Jyväskylä, och det inkluderade även teman relaterade till ansvar och säkerhet.

I början av året anordnades också ett webinarium för universitetens lokalansvariga, och i november kombinerades Lokaldagarna med SYKs 15-årsjubileumsseminarium. Detta skapade en plattform för ett ännu bredare nätverkande, där även representanter från SYKs universitetsdelägare, huvudstadsregionens universitet och universitetsfastighetsansvariga deltog.

Kundnöjdhet

Under hösten genomfördes en kundnöjdhetsenkät med syfte att kartlägga följande frågor:

- viljan att rekommendera SYK 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.

Kundnöjdhetsenkäten riktade sig till SYKs hyresgäster, och telefonintervjuerna genomfördes i augusti–oktober. Totalt inkom 133 svar, vilket ger en svarsfrekvens på 62 %.

Mättnings- och rapporteringsansvarig var KTI Kiinteistötieto Oy. Av de svarande var 69 % från universitet, 20 % från företag och 11 % från offentliga samfund. Svartsfördelningen regionalt var följande: Birkaland 25 %, Norra Finland 20 %, Mel-

lersta Finland 20 %, Västra Finland 20 % och Östra Finland 15 %. Nöjdheten mättes på skalan 1–5.

Totalnöjdheten var 3,7 (på skalan 1–5). Resultatet av undersökningen var i linje med de föregående årens enkäter. Rekommendationsindex sjönk och varierade kraftigt mellan olika grupper av svarande. Under året har åtgärder vidtagits för att utveckla uthyrningspolicyn, vilka kommer att klargöra ansvarsgränserna och specificera hyresvillkoren. Dessa åtgärder svarar delvis på de observationer som framkom i kundnöjdhetsenkäten.

Viktigaste omdömen i kundnöjdhetsenkäten:

	2024	2023
Totalnöjdhet	3,7	3,8
Totalnöjdhet med lokalerna	3,8	3,8
Totalnöjdhet med hyresvärden	3,6	3,7
Totalnöjdhet med underhållstjänster	3,8	3,8
Yrkesskicklighet och sakkunskap	4,0	4,0
Lokalernas lämplighet för den egna verksamheten	3,8	3,9
Nybyggnation och renovering	3,5	3,8
Användardrivna ändringsarbeten	3,8	3,9
Ansvarsfull verksamhet	3,7	3,9

Konkret mervärde för universitetskunder

Utveckling av samarbets- och partnerskapsnätverket

Fastighetsunderhållstjänsterna konkurrensutsettes på campusen i Jyväskylä, Villmanstrand, Åbo och Raumo. Dessutom startades en riksomfattande ramavtalsprocess för planerings-, konsult- och övervakningstjänster samt årsreparationsentreprenörer.

Campustemat för 2024

SYK beslutade att fortsätta försöket med Årets campustema, som inleddes 2023 och där åtgärder på universitetsdelägares campus genomförs enligt ett gemensamt överenskommet tema. Ett av målen med campustemat är att åtgärder för att främja bland annat trivsel och funktionalitet ska genomföras samtidigt hos alla universitetsdelägare på ett sådant sätt att synergier skapas från den riksomfattande implementeringen. Campustemat 2024 var gårdsmöbler, och med detta tema implementerades lösningar för utomhusområden för att stödja studier, arbete och avkoppling.

Garanterad ägarnytta

Hållbar ekonomi

SYK:s uppgift är att säkerställa en optimal utveckling av bolagets fastighetsportfölj så att universitetsdelägarna har tillgång till ändamålsenliga lokaler samtidigt som uthyrningsgraden i bolagets byggnader förblir hög. Diskussioner om lokal- och campusstrategier fördes med universitetsdelägarna i början av året för att säkerställa en samsyn om universitetens och lokalbehovens utveckling. Diskussionerna och fastställandet av en gemensam plan är centrala för bolagets operativa och finansiella planering. Det är viktigt att lokaler som blir lediga hos universitetsdelägarna kan hanteras på ett sådant sätt att de inte leder till oförutsedda konsekvenser för bolaget.

I november återbetalade bolaget ett förfallet lån på 100 miljoner euro till Nordea och stärkte därmed sin finansiella autonomi. Åtgärden höjer andelen eget kapital i bolaget över den i finanspoliticy uppsatta målnivån på 50 %. Den höga andelen eget kapital ger bolaget finansiell flexibilitet, vilket möjliggör ytterligare upplåning om så skulle behövas.

Uthyrning av lokaler som blir lediga från universiteten

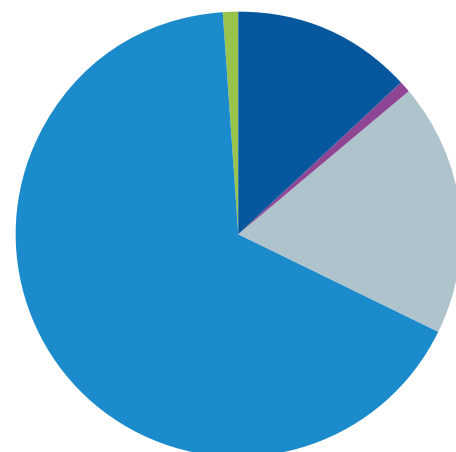
Under försommaren gick bolaget igenom förutsebara förändringar i fastighetsbeståndets vakansgrad och vilka åtgärder som skulle vidtas för att möta dessa förändringar. I samband med denna översyn beslutades att lägga ut företagsuthyrningen och campusutvecklingen på entreprenad och bolaget tecknade ett serviceavtal med Colliers Finland Oy, som började verka enligt avtalet i augusti.

Andelen ledig yta var fortsatt måttlig, cirka 5 %, under året.

Det mest betydande hyresavtalet tecknades i Åbo för Axelia-byggnaden. Hyresgäst är Yrkeshögskolan Novia och den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 3 700 m². Lokalerna enligt hyresavtalet kommer att upplåtas till Novia efter att ändringsarbetena slutförts under sommaren 2026. Förhandlingar pågår om de återstående lediga lokalerna i Axelia. Ett hyresavtal tecknades med Åbo yrkesinstitut för en tom byggnadsdel vid Åbo handelshögskola för en yta på cirka 460 m².

Den mest betydande uppsägningen hos universitetsdelägare berörde Pinni A-byggnaden på Tammerfors centrumcampus, där cirka 8 000 m² blir ledigt för företagsuthyrning i slutet av februari 2025.

Lediga lokaler fördelat enligt fastighetsstrategin 31.12.2024:



Fastighetstillgångarnas utveckling

Planläggningen av Seminaarinmäki i Jyväskylä gick vidare till beslutsfattande, och stadsfullmäktige godkände detaljplanen i december 2024. Diskussionerna med Jyväskylä stad om utvecklingen av Mattilanniemi i Jyväskylä fortsatte, och basutredningar har genomförts i området. Utvecklingen av området kommer att fortsätta när planläggningen av Seminaarinmäki har slutförts. Planläggningen för Dentalia-tomten i Åbo

inleddes för att säkerställa genomförbarheten av ett renoverings- och utbyggnadsprojekt för Åbo universitets och Åbo Akademis funktioner inom odontologi, biovetenskap och Egentliga Finlands välfärdsområdes funktioner. Planändringen för Hervanta i Tammerfors gick vidare till beslutsfasen och ett markanvändningsavtal och markbyten som ska genomföras på grund av detaljplanen diskuterades med Tammerfors stad. I november godkändes detaljplanen för Seminaarinmäki i Raumo av stadsfullmäktige.

Hållbarhet och ansvar

SYK förberedde sig för de förändringar i rapporteringen som EU:s direktiv om hållbarhetsrapportering (CSRD) medför 2025 genom att för första gången göra en dubbel väsentlighetsbedömning. Bedömningen omfattade de identifierade riskernas, hotens och möjligheternas ekonomiska inverkan på företaget samt företagets inverkan på det omgivande samhället och miljön.

Under våren 2024 genomfördes den femte kompensationen av beräknade utsläpp av växthusgaser genom köp av motsvarande antal klimatenheter på den frivilliga koldioxidmarknaden. De klimatenheter som förvärvades 2024 kompenserade de beräknade utsläppen av växthusgaser, 12 641 tCO₂e. Kompensationen genomfördes genom att för SYK skapa en portfölj av kompensationsprojekt i olika kategorier. Portföljen omfattar projekt för avfallsdeponigasåtervinning, solenergi, beskogning och återställande, förebyggande av avskogning och tekniskt koldioxidupptag i Europa. Alla projekt som valdes ut till portföljen var certifierade enligt antingen Verified Carbon Standard (VCR/VERRA) eller Puro.earth och uppfyllde etablerade internationella minimikriterier för frivillig kompensation av utsläpp i linje med god praxis. Projekten för utsläppskompensation var belägna i Brasilien, Indien, Ghana, Indonesien och Finland.

Miljöklassificeringen av byggprojekt och befintliga byggnader fortsatte via internationella BREEAM- och BREEM-In-Use-certifieringar. Vid utgången av 2024 hade 49 byggnader ett giltigt BREEAM In-Use-certifikat. Totalt har 15 bygg- eller

renoveringsprojekt tilldelats bygghälsocertifikat. I slutet av 2024 var cirka 923 000 brm² av den yta som SYK förvaltar BREEAM- eller BREEAM In-Use-certifierad.

SYK har identifierat artdöden som en ekologisk kris på samma nivå som klimatförändringarna, och alla SYKs campus fick uppdaterade naturutredningar under 2024. Där identifierades de viktigaste naturvärdena och deras utvecklingsområden. De åtgärder som presenterats utgör grunden för SYKs PTS-plan för naturåtgärder, som definierar ett systematiskt tillvägagångssätt för att öka den biologiska mångfalden på de olika campusområdena.

Kommunikation

Under 2024 framträdde Finlands Universitetsfastigheter Ab totalt 300 gånger i medierna inklusive nätmedia och tryckt media. I medieräckvidd nåddes totalt 18 100 732 läsare. Bland de många ämnen som diskuterades fanns Sähköalo Research Hub-projektet för Tammerfors universitet, lokalförändringarna vid Jyväskylän universitet, förläggningen av normalskolan vid Åbo universitet och Nya Dentalia-projektet i Åbo.

Under 2024 kommer huvudkanalerna för extern kommunikation att vara LinkedIn och Instagram utöver webbplatsen, med andra sociala mediekanaler som stödkanaler för huvudkanalerna beroende på publicering. Data från de olika kanalerna användes för att utveckla innehållet, och den årliga kalendern för extern kommunikation uppdaterades varje kvartal. Dessutom har avsnittet om lediga lokaler på SYKs webbplats utvecklats och förtydligats under 2024.

Forskning, utveckling och innovation

I linje med tidigare år fortsatte SYKs FUI-verksamhet inom två huvudområden: FUI-projekt och demoprojekt. FUI-projekten fokuserade på förändringar i användningen av lokaler och på utmaningarna för hållbarhet och ansvar inom fastighetssektorn. Pågående projekt är bland annat På distans eller på plats? som undersöker uppfattningar och förändringsprocesser relaterade till akademiska arbetsmiljöer, MUST-projektet, som

syftar till att förbättra planeringsförfaranden kopplade till bevarandet av biologisk mångfald, och #kiraESRS-projektet, som skapade en gemensam datamodell för hållbarhetsrapportering för fastighetssektorn för att underlätta kraven på hållbarhetsrapportering och tolkningen av dem.

Under SYKs verksamhetsår genomfördes 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 2024 startades två demoprojekt: ett pilotprojekt kring säkerhet (Kontillinen turvallisuu) vid Jyväskylän universitet och ett kring kontorslokalmiljö (Modern) vid Uleåborgs universitet.

Under 2024 satsade bolaget 0,3 miljoner euro på forskning och utveckling (0,3 mn euro 2023 och 0,2 mn euro 2022), vilket är 0,4 % av rörelseutgifterna (0,5 % år 2023 och 0,2 % 2022).

Ekonomi och finansiering

Koncernens omsättning var i linje med prognosen och uppgick till 206,9 miljoner euro. Resultatet för räkenskapsperioden var 38,7 miljoner euro. Bolagets fastighetsportfölj har i likhet med tidigare år värderats av en auktoriserad fastighetsvärderare och det totala värdet per den 30 november 2024 uppgick till 1 461 miljoner euro. Baserat på en jämförelse mellan fastigheternas bokförda värde och marknadsvärde har en nedskrivning på 5,5 miljoner euro redovisats i koncernbokslutet.

Bolagets likviditet var fortsatt stark under hela året. Lån amorterades med 110 miljoner euro, vilket höjde andelen eget kapital till 54,5 procent.

Bolaget omstrukturerade en finansiering på 135 miljoner euro med OP Företagsbanken. Hela finansieringen var grön och sedan dess är över 90 % av bolagets lån grön finansiering. Som ett resultat av lånearrangemangen justerades även räntesäkringarna för att matcha låneportföljen. Räntebindningstiden ökade till fem år och vid

årets slut var säkringsgraden 86 %. Medelräntan steg något i samband med arrangemanget, från 1,5 % till 2,1 %, även om den fortfarande ligger på en måttlig nivå.

I enlighet med finanspolicyn hölls likvida medel på bankkonton med hög ränteavkastning för att skydda kapitalet. Bolaget har en tillgänglig limit på 10 miljoner euro, som inte utnyttjades under året.

Bolaget förväntas ha betydande investeringsbehov i framtiden. Att andelen eget kapital stärkts och är betydligt över målet på 50 % möjliggör också lånefinansiering vid behov.

Nyckeltal för finansiering:

	2024	2023
Lånebelopp, mn €	511,5	620,8
Löptid, år (medeltal)	6,5	6,1
Finansieringens medelränta, %	2,1	1,5
Räntebindningstid, år	5,0	4,3
Räntesäkring, %	86	93
Räntetäckning (interest coverage ratio)	14,2	11,3
Bolagets likviditet 31.12, mn €	55,9	72,2

Bolagsstämma och förvaltning

Bolagets ordinarie bolagsstämma hölls som ett hybridmöte från Tammerfors den 9 april 2024. 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 att godkänna investeringsprojektet Sähköalo Research Hub som ska genomföras på Hervantacampus i Tammerfors.

Bolagsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att betala en dividend på 6,65 euro per aktie, totalt 16,5 miljoner euro.

Stämman fastställde bokslutet för 2023 och beviljade ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och bolagets vd.

Bolagsstämman omvalde följande personer till styrelsen:

- styrelseordförande, Jukka Mönkkönen, Östra Finlands universitet, professor (rektor t.o.m. 31.12.2024),
- vice styrelseordförande, Lauri Kajanoja, finansministeriet, finanspolitisk samordnare
- Mikko Ahola, Senatfastigheter, ekonomidirektör
- Patrik Marjamaa, Tammerfors universitet, ekonomidirektör
- Marja Sarajarvi, Uleåborgs universitet, servicedirektör
- Kalle-Antti Suominen, Åbo universitet, professor (prorektor t.o.m. 31.12.2024)

Revisionsammanslutningen Deloitte Ab valdes att fortsätta som revisor, med CGR Anu Servo som huvudansvarig revisor.

Styrelsen sammanträdde totalt 9 gånger under 2024.

Bolagets ledning har tillsammans med styrelsen arbetat med att ta fram en verksamhetsmodell för internrevision. Under våren 2024 började internrevisionen utföras som köpt tjänst från KPMG. Under 2024 granskades bolagets investeringsprocess och processen för hantering av leverantörsfakturor. Korrigerande åtgärder för dessa har redan vidtagits och kommer att följas upp under 2025. I slutet av året beslutade bolagets styrelse att föremålet för granskning 2025 kommer att vara bolagets upphandlingsprocess.

Internrevision är en löpande process där en extern tjänsteleverantör genomför granskningen baserat på en riskbedömning i enlighet med en revisionsplan som godkänts av styrelsen. Syftet är att främja uppnåendet av bolagets mål och en god bolagsstyrning.

Personal

År 2024 hade bolaget 41 anställda i medeltal. Vid periodens utgång uppgick personalen till 38 anställda, med en medelålder på 44,9 år och där 39 % var kvinnor och 61 % män.

Bolagets ledningsgrupp kompletterades från och med den 1 februari 2024, då bolagets nya fastighetsdirektör tillträdde. Medlemmar i ledningsgruppen är direktörerna för de organisatoriska enheterna och vd. De organisatoriska enheter som bedriver bolagets affärsverksamhet är Kundrelationer och uthyrning, Fastighetsledning samt Byggnad. Hela organisationen stöds av den organisatoriska enheten Ekonomi och förvaltning.

För att stödja utvecklingen av organisationens kompetens och förmågor fortsatte kompetensartläggningarna och utvecklingsplanerna på medarbetarnivå som en del av de regelbundna utvecklingssamtalen. På organisationsnivå fokuserade kompetensutvecklingsåtgärderna på gemensamma personalevenemang och -utbildningar, som inriktades för att stödja uppnåendet av årets mål. Ledarskapet och chefsarbetet stärktes och utvecklades genom chefsforumverksamhet och start av ledningsgruppsutbildning.

Bolaget tog i bruk en ny personalenkät, PeoplePower, för att klarlägga och följa upp medarbetarnas engagemang och dess utveckling under den nuvarande strategiperioden 2024-2026. De utvecklingsåtgärder som utarbetades på basis av personalenkäten fokuserar på att förbättra kommunikationen och samarbetet.

Under året har bolaget genomfört omställningsförhandlingar och som ett resultat av dem beslutade bolaget att utkontraktera funktioner, och två personer sades upp i samband med förhandlingarna.

Nyckeltal för personal:

	2024	2023	2022
Personal i medeltal	41	43	41
Personal vid periodens slut	38	41	44
Personalkostnader, mn €	4,0	4,0	3,4

Riskhantering

Bolaget har en riskhanteringspolicy som godkänts av styrelsen och som ses över årligen. Utöver policyn sker även en årlig genomgång av bolagets nyckelrisker.

Bolagets nyckelrisker är

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

Alla nyckelrisker granskas regelbundet, bl.a. sannolikheten för att risken realiseras, dess påverkan på bolagets verksamhet, riskhanteringsmetoder och förbättringsåtgärder i verksamheten för att minimera riskerna.

Under verksamhetsåret inträffade ett ekonomiskt misslyckande i en enskild renoveringsåtgärd när åtgärdskostnaderna överskreds betydligt, med cirka 20 %. Orsakerna till överskridandet granskades inom organisationen och korrigerande åtgärder har vidtagits, bland annat när det gäller beslutsfattande och projektutfall.

Bolagets aktier

Bolaget har ett aktieslag och aktiekapitalets fördelning är följande:

	2024	2023
1 röst/aktie	2 481 407	2 481 407

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

Händelser efter rapportperioden

I december 2024 fattade statsrådet beslut om att överföra ägarförvaltningen av de statsägda aktierna från Senatfastigheter till finansministeriet. Ändringen trädde i kraft den 1.1.2025.

Undertecknandet av dokumentationen för fas I av uthyrningspolicyn skedde under januari.

Julia Skovbjerg, direktör, kundrelationer och uthyrning, tillträdde den 3.3.2025.

Utsikter för 2025

Bolaget kommer att fortsätta att utveckla uthyrningspolicyn för universitetsdelägarna 2025 och i samarbete med ägarna se över målen för fas II, utifrån vilka operativa åtgärder kommer att vidtas.

Under 2025 är målet att gå vidare till följande planeringsfas med Tammerfors universitet, Åbo universitet och Uleåborgs universitet, eller att lägga fram investeringsprojekt för beslut baserat på pågående planeringsprocesser. Den omfattande projektplaneringen för att utveckla lokalutnyttjandet vid Östra Finlands universitets campus i Joensuu och Kuopio fortsätter.

Vakansgraden i bolaget kommer att öka när loka-

ler blir lediga från universitetsbruk både på Tammerfors centrumcampus och på Seminaarinmäki i Jyväskylä. Utvecklingen och nyuthyrningen av dessa lokaler är en viktig åtgärd inom samarbetet med Colliers Finland Oy. För alla underutnyttjade objekt och lokaler i bolaget är målet att hitta funktionella lösningar för att hantera vakansgraden.

Bolagets egna interna processer ska vidareutvecklas, bland annat när det gäller hanteringen av investeringar. Samarbetet med utvalda ramavtalspartner efter konkurrensutsättningen kommer att etableras under 2025.

Implementeringen av rapportering enligt EU:s direktiv om hållbarhetsrapportering (CSRD) kommer att kräva att bolaget vidtar åtgärder för att säkerställa att en rapportering baserad på 2025 års siffror kan implementeras 2026.

Förslag till disposition av resultat och utdelningsbara medel

Moderbolagets utdelningsbara medel är 380 448 708,17 euro, varav räkenskapsperiodens resultat är 36 254 928,69 euro. Styrelsen föreslår att av utdelningsbara medel betalas en dividend på 25 508 863,96 euro, dvs. 10,28 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

€	Not		1.1–31.12.2024		1.1–31.12.2023
OMSÄTTNING	1.		206 857 467,43		193 262 864,32
Övriga rörelseintäkter	2.		1 698 670,75		8 702 685,70
Personalkostnader					
Löner och arvoden	3.	-3 347 463,99		-3 334 126,79	
Lönebikostnader					
Pensionskostnader		-571 716,10		-559 452,66	
Övriga lönebikostnader		-62 922,24	-3 982 102,33	-87 250,67	-3 980 830,12
Avskrivningar och nedskrivningar	9., 10.				
Avskrivningar enligt plan		-70 450 127,86		-76 453 598,01	
Nedskrivningar av tillgångar bland bestående aktiva		-5 453 258,77	-75 903 386,63	-13 852 995,00	-90 306 593,01
Övriga rörelsekostnader	5.		-69 543 800,62		-71 703 490,72
RÖRELSEVINST			59 126 848,60		35 974 636,17
Finansiella intäkter och kostnader	7.				
Ränteintäkter och finansiella intäkter					
Ränteintäkter		4 101 327,80		3 421 959,23	
Övriga ränteintäkter		10 257 084,02		4 446 070,51	
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader					
Räntekostnader		-21 114 980,94		-18 882 668,84	
Övriga räntekostnader och finansiella kostnader		-3 574 591,17	-10 331 160,29	-162 117,63	-11 176 756,73
VINST (FÖRLUST) FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER			48 795 688,31		24 797 879,44
Inkomstskatt	8.		-10 033 282,33		-4 191 328,16
Minoritetsandel			-70 738,27		-103 902,82
RÄKENSKAPSPERIODENS VINST (FÖRLUST)			38 691 667,71		20 502 648,46

Koncernbalansräkning aktiva

€	Not		31.12.2024		31.12.2023
BESTÅENDE AKTIVA					
Immateriella tillgångar					
	9.				
Immateriella rättigheter		13 390,68		31 247,33	
Övriga utgifter med lång verkningstid		608 886,81	622 277,49	799 663,24	830 910,57
Materiella tillgångar					
	10.				
Mark- och vattenområden		95 713 204,03		96 447 851,67	
Byggnader och konstruktioner		1 021 817 646,52		1 096 969 684,57	
Maskiner och inventarier		2 299 567,57		3 384 530,10	
Övriga materiella tillgångar		7 949 613,65		8 199 690,73	
Förskottsbetalningar och pågående nyanläggningar		29 875 804,29	1 157 655 836,06	19 015 306,29	1 224 017 063,36
Placeringar					
	11.				
Övriga placeringar		1 208 409,40	1 208 409,40	2 026 664,52	2 026 664,52
Bestående aktiva totalt			1 159 486 522,95		1 226 874 638,45
RÖRLIGA AKTIVA					
Långfristiga fordringar					
	12.				
Latenta skattefordringar		12 879 392,99	12 879 392,99	9 796 004,63	9 796 004,63
Kortfristiga fordringar					
	13.				
Fordringar på intäkter av fastighet		676 369,06		588 440,43	
Resultatregleringar		499 161,38		1 091 461,22	
Övriga fordringar		12,99	1 175 543,43	695,63	1 680 597,28
Kassa och bank			46 045 330,94		69 816 067,73
Rörliga aktiva totalt			60 100 267,36		81 292 669,64
AKTIVA TOTALT			1 219 586 790,31		1 308 167 308,09

Koncernbalansräkning passiva

€	Not		31.12.2024		31.12.2023
EGET KAPITAL					
Aktiekapital			252 000 000,00		252 000 000,00
Uppskrivningsfond			21 753 772,01		21 875 697,15
Fond för inbetalt fritt eget kapital			269 080 508,78		269 080 508,78
Balanserad vinst/förlust från tidigare räkenskapsperioder			82 471 848,29		78 470 556,38
Räkenskapsperiodens vinst/förlust			38 691 667,71		20 502 648,46
Eget kapital totalt	14.		663 997 796,79		641 929 410,77
MINORITETSANDEL					
			8 217 153,02		8 146 414,75
FRÄMMANDE KAPITAL					
Långfristigt främmande kapital					
	15.				
Skulder till kreditinstitut		502 159 343,62		511 534 424,38	
Latent skatteskuld	16.	5 438 443,01		5 468 924,29	
Övriga skulder		6 892 138,17	514 489 924,80	5 612 156,52	522 615 505,19
Kortfristigt främmande kapital					
	15.				
Skulder till kreditinstitut		9 371 554,64		109 370 688,52	
Erhållna förskott		1 205 238,53		739 150,89	
Leverantörsskulder		6 499 990,98		6 674 448,77	
Övriga skulder		4 102 079,81		4 000 059,38	
Resultatregleringar		11 703 051,74	32 881 915,70	14 691 629,82	135 475 977,38
Främmande kapital totalt			547 371 840,50		658 091 482,57
PASSIVA TOTALT			1 219 586 790,31		1 308 167 308,09

Koncernens kassaflödesanalys

€	Not	1.1-31.12.2024	1.1-31.12.2023
KASSAFLÖDET I VERKSAMHETEN			
Rörelsevinst		59 126 848,60	35 974 636,17
Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar		75 903 386,63	90 306 593,01
Förändring av rörelsekapital	1.	-3 504 519,82	4 449 776,23
Erhållna räntor		14 358 411,82	7 868 029,74
Utbetalda räntor		-18 855 877,95	-17 392 044,67
Övriga finansiella poster		-2 756 336,05	-162 117,63
Skattebetalningar		-7 780 099,20	-6 453 694,29
Kassaflödet i verksamheten totalt		116 491 814,03	114 591 178,56
Kassaflödet från investeringar			
Investeringar i materiella och immateriella tillgångar	2.	-34 542 222,17	-22 877 296,10
Intäkter från avyttring av materiella och immateriella tillgångar		20 155 242,54	5 095 745,00
Kassaflödet från investeringar totalt		-14 386 979,63	-17 781 551,10
Kassaflödet från finansiering			
Uttag/återbetalning av långfristiga lån		-53 176,00	-75 043 807,87
Uttag/återbetalning av kortfristiga lån		-109 321 038,64	-9 365 810,74
Dividendbetalningar		-16 501 356,55	-16 452 161,99
Kassaflödet från finansiering totalt		-125 875 571,19	-100 861 780,60
Förändring av finansiella medel		-23 770 736,79	-4 052 153,14
Finansiella medel i början av perioden		69 816 067,73	73 868 220,87
Finansiella medel i slutet av perioden		46 045 330,94	69 816 067,73

Noter till kassaflödesanalysen

1. Specifierad förändring av nettorörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		939 641,35	663 650,74
Förändring av långfristiga räntefria skulder		1 279 981,65	1 796 413,43
Förändring av kortfristiga räntefria skulder		-5 724 142,82	1 989 712,06
Totalt		-3 504 519,82	4 449 776,23
2. Investeringar i materiella och immateriella tillgångar			
Placeringar bland bestående aktiva netto 1.1		2 026 664,52	2 026 664,52
Placeringar bland bestående aktiva netto 31.12		-1 208 409,40	-2 026 664,52
Resultaträkningens nedskrivningar av investeringar bland bestående aktiva		-818 255,12	0,00
Materiella och immateriella tillgångar bland bestående aktiva 1.1		1 224 847 973,93	1 297 373 015,84
Materiella och immateriella tillgångar bland bestående aktiva 31.12		-1 158 278 113,55	-1 224 847 973,93
Avskrivningar enligt plan		-75 903 386,63	-90 306 593,01
Icke avskriven anskaffningsutgift för bestående aktiva som sålts under räkenskapsperioden		-4 901 046,96	0,00
Återförda uppskrivningar av tillgångar under bestående aktiva		-152 406,42	0,00
Totalt		-14 386 979,63	-17 781 551,10

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 av bokslut

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

Det är fråga om moderbolagets och koncernens sextonde 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 Senafastigheters 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 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 avtalen har beaktats i de nya ränteswapparnas avtalsvillkor. Kostnader från de avslutade ränteswapparna periodiseras över deras ursprungliga löptid, och kostnader som rör 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 2024 redovisades en latent skatteskuld på 5 438 443,01 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	=		$\frac{\text{Rörelseresultat efter avskrivningar (rörelsevinst + avskrivningar enligt plan + nedskrivningar)}}{\text{Ränteutgifter netto}}$

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

Koncernens noter

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN	€	1.1-31.12.2024	1.1-31.12.2023
1. Omsättning			
Hyror		204 040 131,89	190 303 799,26
Serviceintäkter		2 817 335,54	2 959 065,06
Totalt		206 857 467,43	193 262 864,32
Geografiskt skapas koncernens omsättning i Finland.			
2. Övriga rörelseintäkter			
Vinst från överlåtelse av anläggningstillgångar		1 062 344,75	8 114 756,71
Övriga intäkter		636 326,00	587 928,99
Totalt		1 698 670,75	8 702 685,70
I övriga rörelseintäkter ingår främst överlåtelsevinster vid försäljning av fastigheter.			
3. Personalkostnader och personalantal			
Löner och arvoden		3 347 463,99	3 334 126,79
Pensionskostnader		571 716,10	559 452,66
Övriga lönebikostnader		62 922,24	87 250,67
Totalt		3 982 102,33	3 980 830,12
Löner och arvoden till styrelseledamöter och verkställande direktör under räkenskapsperioden		298 596,55	289 059,58
Antalet anställda i medeltal under räkenskapsperioden		41	43
Antalet anställda i slutet av räkenskapsperioden		38	41

4. Avskrivningar och nedskrivningar

Beskrivs närmare i noterna 9 och 10.

	€	1.1–31.12.2024	1.1–31.12.2023
5. Övriga rörelsekostnader			
Förvaltning		5 333 852,54	8 289 269,69
Drift och underhåll		11 846 510,70	11 974 870,38
Skötsel av gårdsområden		2 189 506,45	2 144 471,02
Städning		780 915,93	699 812,29
Värme		13 339 786,77	12 735 743,17
Vatten och avloppsvatten		1 177 488,23	1 321 844,09
El och gas		1 965 335,50	2 168 215,79
Avfallshantering		759 092,09	836 775,30
Skadeförsäkringar		244 889,65	234 807,00
Hyror		764 068,92	586 128,84
Fastighetsskatt		14 498 149,37	14 255 590,93
Reparationer		9 644 744,24	9 564 631,36
Övriga skötselkostnader		6 999 460,23	6 891 330,86
Totalt		69 543 800,62	71 703 490,72

Förvaltningskostnader inkluderar bl.a. kostnader för campusutveckling, ansvar, FUI-verksamhet och energiledarskap.

6. Revisorsarvoden

Revisionsammanslutningen Deloitte Ab			
Revisorsarvoden		39 494,23	0,00
Övriga sakkunnigarvoden		2 756,00	0,00
Totalt		42 250,23	0,00
Revisionsammanslutningen KPMG Oy Ab			
Revisorsarvoden		0,00	16 086,00
Övriga sakkunnigarvoden		0,00	80 219,33
Totalt		0,00	96 305,33

7. Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter		4 101 327,80	3 421 959,23
Övriga ränteintäkter och finansiella intäkter		10 257 084,02	4 446 070,51
Totalt		14 358 411,82	7 868 029,74
Räntekostnader		21 114 980,94	18 882 668,84
Övriga räntekostnader och finansiella kostnader		3 574 591,17	162 117,63
Totalt		24 689 572,11	19 044 786,47
Finansiella intäkter och kostnader totalt		-10 331 160,29	-11 176 756,73

8. Inkomstskatt

Inkomstskatt av ordinarie verksamhet		13 116 670,69	9 301 149,50
Förändring av latent skatt		-3 083 388,36	-5 109 821,34
Totalt		10 033 282,33	4 191 328,16

NOTER TILL BALANSRÄKNINGENS AKTIVA

9. Immateriella tillgångar

År 2024, €	Immateriella rättigheter	Övriga utgifter med lång verkningstid	Totalt 31.12.2024
Anskaffningsutgift 1.1.2024	53 569,20	4 023 914,14	4 077 483,34
Ökningar under räkenskapsperioden	0,00	0,00	0,00
Minskningar under räkenskapsperioden	-0,26	0,00	-0,26
Anskaffningsutgift 31.12.2024	53 568,94	4 023 914,14	4 077 483,08
Akkumulerade avskrivningar 1.1.2024	-22 321,87	-3 224 250,90	-3 246 572,77
Räkenskapsperiodens avskrivningar	-17 856,39	-190 776,43	-208 632,82
Akkumulerade avskrivningar 31.12.2024	-40 178,26	-3 415 027,33	-3 455 205,59
Bokföringsvärde 31.12.2024	13 390,68	608 886,81	622 277,49
År 2023, €	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

10. Materiella tillgångar

År 2024, €	Mark- och vattenområden	Byggnader och konstruktioner	Maskiner och inventarier	Övriga materiella tillgångar	Pågående nyanläggningar	Totalt 31.12.2024
Anskaffningsutgift 1.1.2024	69 103 230,23	1 876 143 819,98	7 826 804,28	16 234 981,12	19 015 306,29	1 988 324 141,90
Överföringar mellan poster	0,00	702 788,50	-702 788,50	0,00	-26 832 457,76	-26 832 457,76
Ökningar under räkenskapsperioden	934 335,52	17 206 936,45	213 861,73	1 189 204,70	37 717 982,28	57 262 320,68
Minskningar under räkenskapsperioden	-1 516 576,74	-19 351 445,04	-27,09	-50 854,60	-25 026,52	-20 943 929,99
Anskaffningsutgift 31.12.2024	68 520 989,01	1 874 702 099,89	7 337 850,42	17 373 331,22	29 875 804,29	1 997 810 074,83
Ackumulerade avskrivningar 1.1.2024	0,00	-779 174 135,41	-4 442 274,18	-8 035 290,39	0,00	-791 651 699,98
Räkenskapsperiodens avskrivningar	0,00	-68 257 059,19	-596 008,67	-1 388 427,18	0,00	-70 241 495,04
Nedskrivningar	0,00	-5 453 258,77	0,00	0,00	0,00	-5 453 258,77
Ackumulerade avskrivningar 31.12.2024	0,00	-852 884 453,37	-5 038 282,85	-9 423 717,57	0,00	-867 346 453,79
Uppskrivningar 1.1.2024	27 344 621,44	0,00	0,00	0,00	0,00	27 344 621,44
Bokföringsvärde 31.12.2024	95 713 204,03	1 021 817 646,52	2 299 567,57	7 949 613,65	29 875 804,29	1 157 655 836,06
År 2023, €	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
Ackumulerade 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
Ackumulerade 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

Balansposten Mark- och vattenområden i materiella tillgångar under bestående aktiva inkluderar uppskrivningar av markområden som bolaget äger, totalt 27 192 215,02 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 5 438 443,01 euro.

11. Placeringar

År 2024, €	Övriga placeringar	Totalt 31.12.2024
Anskaffningsutgift 1.1.2024	2 026 664,52	2 026 664,52
Minskningar under räkenskapsperioden	0,00	0,00
Anskaffningsutgift 31.12.2024	2 026 664,52	2 026 664,52
Nedskrivningar	-818 255,12	-818 255,12
Akkumulerade nedskrivningar 31.12.2024	-818 255,12	-818 255,12
Bokföringsvärde 31.12.2024	1 208 409,40	1 208 409,40

År 2023, €	Övriga placeringar	Totalt 31.12.2023
Anskaffningsutgift 1.1.2023	2 026 664,52	2 026 664,52
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

Aktier och andelar i koncernföretag 31.12.2024	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 koncernen Finlands Universitetsfastigheter eftersom bolaget inte är av väsentlig betydelse för koncernens resultat och ekonomiska ställning.

Övriga placeringar 31.12.2024	Andel %
Kiinteistö Oy Kuopion Teknia	18,42

	€	1.1–31.12.2024	1.1–31.12.2023
12. Långfristiga fordringar			
Latenta skattefordringar		12 879 392,99	9 796 004,63
Totalt		12 879 392,99	9 796 004,63
13. Kortfristiga fordringar			
Fordringar på intäkter av fastighet		676 369,06	588 440,43
Resultatregleringar		499 161,38	1 091 461,22
Övriga fordringar		12,99	695,63
Totalt		1 175 543,43	1 680 597,28
Väsentliga resultatregleringsposter			
Räntor och finansiella poster		434 587,50	1 068 120,77
Övriga resultatregleringsposter		64 573,88	23 340,45
Totalt		499 161,38	1 091 461,22

NOTER TILL BALANSRÄKNINGENS PASSIVA	€	1.1–31.12.2024	1.1–31.12.2023
14. Specifikation av eget kapital			
Aktiekapital 31.12		252 000 000,00	252 000 000,00
Uppskrivningsfond 1.1		21 875 697,15	21 875 697,15
Upplösning av uppskrivningar		-121 925,14	0,00
Uppskrivningsfond 31.12.		21 753 772,01	21 875 697,15
Bundet eget kapital totalt		273 753 772,01	273 875 697,15
Fond för inbetalt fritt eget kapital 31.12		269 080 508,78	269 080 508,78
Balanserade vinstmedel 1.1		98 973 204,84	94 922 718,37
Moderbolagets dividendbetalning		-16 501 356,55	-16 452 161,99
Räkenskapsperiodens resultat		38 691 667,71	20 502 648,46
Balanserade vinstmedel 31.12		121 163 516,00	98 973 204,84
Fritt eget kapital totalt		390 244 024,78	368 053 713,62
Eget kapital totalt		663 997 796,79	641 929 410,77
Minoritetsandel 1.1		8 146 414,75	8 042 511,93
Minoritetsandel av räkenskapsperiodens resultat		70 738,27	103 902,82
Minoritetsandel 31.12		8 217 153,02	8 146 414,75
Eget kapital och minoritetsandel totalt		672 214 949,81	650 075 825,52

Uppskrivningarna upplöstes på grund av försäljning av ett markområde.

€ 1.1–31.12.2024 1.1–31.12.2023

15. Främmande kapital

	1.1–31.12.2024	1.1–31.12.2023
Långfristigt främmande kapital		
Långfristigt räntebärande främmande kapital		
Skulder till kreditinstitut	502 159 343,62	511 534 424,38
Totalt	502 159 343,62	511 534 424,38
Långfristigt räntefritt främmande kapital		
Latent skatteskuld	5 438 443,01	5 468 924,29
Övriga skulder	6 892 138,17	5 612 156,52
Totalt	12 330 581,18	11 081 080,81
Långfristigt främmande kapital totalt	514 489 924,80	522 615 505,19
Skulder som förfaller till betalning efter mer än fem år		
Skulder till kreditinstitut	343 142 857,16	399 184 761,92
Totalt	343 142 857,16	399 184 761,92

460 000 000,00 euro av bolagets lån är grön finansiering. Lånen har sedvanliga covenant-villkor.

Kortfristigt främmande kapital		
Kortfristigt räntebärande främmande kapital		
Skulder till kreditinstitut	9 371 554,64	109 370 688,52
Totalt	9 371 554,64	109 370 688,52
Kortfristigt räntefritt främmande kapital		
Erhållna förskott	1 205 238,53	739 150,89
Leverantörsskulder	6 499 990,98	6 674 448,77
Övriga kortfristiga skulder	4 102 079,81	4 000 059,38
Resultatregleringar	11 703 051,74	14 691 629,82
Totalt	23 510 361,06	26 105 288,86
Kortfristigt främmande kapital totalt	32 881 915,70	135 475 977,38
Väsentliga resultatregleringsposter		
Räntor och finansiella poster	2 693 690,49	2 558 744,94
Inkomstskatt	5 336 571,49	2 847 455,21
Fastighetsskatt	0,00	7 064 081,03
Övriga	3 672 789,76	2 221 348,64
Totalt	11 703 051,74	14 691 629,82
Finansiella limiter		
Checkräkningslimiter	10 050 000,00	2 550 000,00
Outnyttjad del av checkräkningslimiterna	10 050 000,00	2 550 000,00

€ 31.12.2024

Löptidsfördelning av räntebärande skulder

År då lånen förfaller	
2025	9 371 554,64
2026	9 330 772,18
2027	9 321 904,76
2028	64 321 904,76
2029	76 041 904,76
2030	84 761 904,76
2031	25 380 952,38
2032	105 000 000,00
2033	128 000 000,00
Totalt	511 530 898,25

Valutafördelning av räntebärande skulder

	31.12.2024
EUR	511 530 898,25
Totalt	511 530 898,25

€ 1.1–31.12.2024 1.1–31.12.2023

16. Latenta skatteskulder och -fordringar

Latenta skattefordringar i koncernbalansräkningen		
Hyllavskrivningar	12 879 392,99	9 796 004,63
Totalt	12 879 392,99	9 796 004,63
Latent skatteskuld i koncernbalansräkningen		
Av markområdesuppskrivningar	5 438 443,01	5 468 924,29
Totalt	5 438 443,01	5 468 924,29

17. Derivatavtal

Räntederivat		
Ränteswappar, nominellt kapitalbelopp	335 226 190,00	347 857 142,86
Ränteswappar, verkligt värde	15 880 091,74	23 293 890,06

Produkt	Löptid	Nominellt lånebelopp €	Säkringstid	Nominellt avtalsbelopp €	Avtalets marknads- värde 31.12.2024 €
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	22 071 242,00 -9 991 466,0
Ränteswap	23.11.2021-23.11.2029	69 000 000,00	4.11.2024-23.11.2029	55 000 000,00	5 776 393,00 -3 985 704,00
Ränteswap	22.5.2017-13.5.2031	15 476 190,48	13.11.2019-13.5.2031	15 476 190,48	1 174 430,00 -490 049,00
Ränteswap	3.7.2014-3.7.2028	55 000 000,00	6.11.2024-31.5.2028	46 750 000,00	3 502 015,14 -3 144 990,68
Ränteswap	3.7.2024-3.7.2030	80 000 000,00	6.11.2024-31.5.2030	68 000 000,00	7 929 138,83 -6 987 917,55
Totalt		370 476 190,48		335 226 190,48	15 880 091,74

Ränteswappar för skydd mot ränterisken i långfristiga lån har inte tagits upp i balansräkningen utan redovisas i noterna till bokslutet. Säkringen innebär att räntebetalningarna på lån med rörlig ränta kopplad till referensräntan Euribor byts mot fast ränta under lånens bindningstid. Skyddet av ett enskilt lån kan vara uppdelat i flera perioder men dock så att de inte överskrider lånets giltighetstid. Samtliga ränteswappar är ingångna i säkringssyfte. Bankens värderingar har tillämpats som verkligt värde på swapparna.

€ 1.1–31.12.2024 1.1–31.12.2023

18. Säkerheter och ansvarsförbindelser

Skulder med fastighetsinteckning som säkerhet		
Skulder till kreditinstitut	511 530 898,26	620 905 112,90
Inteckningar	1 043 568 000,00	1 093 768 000,00
Erhållna bankgarantier	0,00	150 000 000,00

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

Egna pantbrevsinnehav	273 796 000,00	252 339 926,20
Leasingavtalsförpliktelser		
Betalning under nästa år	191 579,92	123 853,97
Betalning senare	174 220,00	205 854,33
Totalt	365 799,92	329 708,30

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	60 499 607,49	80 507 071,46

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.

Moderbolagets resultaträkning

€	Not		1.1-31.12.2024	1.1-31.12.2023
OMSÄTTNING	1.		205 762 768,73	192 357 845,85
Övriga rörelseintäkter	2.		1 698 670,75	8 705 963,38
Personalkostnader	3.			
Löner och arvoden		-3 347 463,99		-3 334 126,79
Lönebikostnader				
Pensionskostnader		-571 716,10		-559 452,66
Övriga lönebikostnader		-62 922,24	-3 982 102,33	-87 250,67
Avskrivningar och nedskrivningar	9., 10.			
Avskrivningar enligt plan		-69 563 810,22		-75 636 358,30
Nedskrivningar av tillgångar bland bestående aktiva		-5 453 258,77	-75 017 068,99	-13 852 995,00
Övriga rörelsekostnader	5.		-68 738 532,54	-71 088 608,95
RÖRELSEVINST			59 723 735,62	36 505 016,86
Finansiella intäkter och kostnader	7.			
Ränteintäkter och finansiella intäkter				
Ränteintäkter		4 077 919,40		3 421 959,21
Övriga ränteintäkter		10 257 084,02		4 423 172,94
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader				
Räntekostnader		-21 112 548,49		-18 879 592,68
Övriga räntekostnader och finansiella kostnader		-3 574 591,17	-10 352 136,24	-1 661 936,28
VINST (FÖRLUST) FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER			49 371 599,38	23 808 620,05
Inkomstskatt	8.		-13 116 670,69	-9 301 149,50
RÄKENSKAPSPERIODENS VINST (FÖRLUST)			36 254 928,69	14 507 470,55

Moderbolagets balansräkning aktiva

€	Not		31.12.2024		31.12.2023
BESTÅENDE AKTIVA					
Immateriella tillgångar	9.				
Immateriella rättigheter		13 390,68		31 247,33	
Övriga utgifter med lång verkningstid		608 886,81	622 277,49	799 663,24	830 910,57
Materiella tillgångar	10.				
Mark- och vattenområden		95 529 425,91		96 264 073,55	
Byggnader och konstruktioner		1 009 982 283,97		1 085 297 083,45	
Maskiner och inventarier		2 285 765,71		2 679 188,62	
Övriga materiella tillgångar		7 930 114,10		8 180 191,18	
Förskottsbetalningar och pågående nyanläggningar		29 875 804,29	1 145 603 393,98	18 990 279,77	1 211 410 816,57
Placeringar	11.				
Andeler i koncernföretag		6 852 493,28		6 852 493,28	
Övriga placeringar		1 200 000,00	8 052 493,28	2 018 255,12	8 870 748,40
Bestående aktiva totalt			1 154 278 164,75		1 221 112 475,54
RÖRLIGA AKTIVA					
Kortfristiga fordringar	12.				
Fordringar på intäkter av fastighet		468 273,95		471 050,05	
Resultatregleringar		473 061,71	941 335,66	1 069 161,31	1 540 211,36
Kassa och bank			45 941 255,55		69 697 439,57
Rörliga aktiva totalt			46 882 591,21		71 237 650,93
AKTIVA TOTALT			1 201 160 755,96		1 292 350 126,47

Moderbolagets balansräkning passiva

€	Not		31.12.2024		31.12.2023
EGET KAPITAL					
Aktiekapital			252 000 000,00		252 000 000,00
Uppskrivningsfond			21 753 772,01		21 875 697,15
Fond för inbetalt fritt eget kapital			269 080 508,78		269 080 508,78
Balanserad vinst/förlust från tidigare räkenskapsperioder			75 113 270,70		77 107 156,70
Räkenskapsperiodens vinst/förlust			36 254 928,69		14 507 470,55
Eget kapital totalt	13.		654 202 480,18		634 570 833,18
FRÄMMANDE KAPITAL					
Långfristigt främmande kapital					
Skulder till kreditinstitut	14.	502 150 476,20		511 472 380,96	
Latent skatteskulder	15.	5 438 443,01		5 468 924,29	
Övriga skulder		6 892 138,17	514 481 057,38	5 612 156,52	522 553 461,77
Kortfristigt främmande kapital					
Skulder till kreditinstitut	14.	9 321 904,76		109 321 904,76	
Erhållna förskott		1 205 238,53		739 150,89	
Leverantörsskulder		6 178 932,21		6 501 421,11	
Övriga skulder		4 063 870,48		3 972 361,01	
Resultatregleringar		11 707 272,42	32 477 218,40	14 690 993,75	135 225 831,52
Främmande kapital totalt			546 958 275,78		657 779 293,29
PASSIVA TOTALT			1 201 160 755,96		1 292 350 126,47

Moderbolagets kassaflödesanalys

€	Not	1.1–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Kassaflödet i verksamheten			
Rörelsevinst		59 723 735,62	36 505 016,86
Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar		75 017 068,99	89 489 353,30
Förändring av rörelsekapital	1.	-3 564 383,29	4 563 032,66
Erhållna räntor	2.	14 335 003,42	7 845 132,15
Utbetalda räntor	3.	-18 853 445,50	-17 388 968,51
Övriga finansiella poster, netto utan nedskrivningar		-2 756 336,05	-161 936,28
Skattebetalningar		-7 780 099,20	-6 453 694,29
Kassaflödet i verksamheten totalt		116 121 543,99	114 397 935,89
Kassaflödet från investeringar			
Investeringar i materiella och immateriella tillgångar	4.	-34 209 709,24	-22 818 286,70
Intäkter från avyttring av materiella och immateriella tillgångar		20 155 242,54	5 095 745,00
Kassaflödet från investeringar		-14 054 466,70	-17 722 541,70
Kassaflödet från finansiering			
Uttag/återbetalning av långfristiga lån		0,00	-75 000 000,00
Uttag/återbetalning av kortfristiga lån		-109 321 904,76	-9 321 904,76
Dividendbetalningar		-16 501 356,55	-16 452 161,99
Kassaflödet från finansiering		-125 823 261,31	-100 774 066,75
Förändring av finansiella medel			
Finansiella medel i början av perioden		69 697 439,57	73 796 112,13
Finansiella medel i slutet av perioden		45 941 255,55	69 697 439,57

€	Not	1.1–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
---	-----	----------------	-----------------

Noter till kassaflödesanalysen

1. Specifierad förändring av nettorelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 033 463,20	709 226,02
Förändring av långfristiga räntefria skulder		1 279 981,65	1 796 413,43
Förändring av kortfristiga räntefria skulder		-5 877 828,14	2 057 393,21
Totalt		-3 564 383,29	4 563 032,66
2. Erhållna räntor			
Ränteintäkter		4 077 919,40	3 421 959,21
Övriga ränteintäkter		10 257 084,02	4 423 172,94
Totalt		14 335 003,42	7 845 132,15
3. Utbetalda räntor			
Räntekostnader		-21 112 548,49	-18 879 592,68
Räntekostnadernas andel av resultatregleringar		2 259 102,99	1 490 624,17
Totalt		-18 853 445,50	-17 388 968,51
4. Investeringar i materiella och immateriella tillgångar			
Placeringar bland bestående aktiva netto 1.1		8 870 748,40	10 370 748,40
Placeringar bland bestående aktiva netto 31.12		-8 052 493,28	-8 870 748,40
Resultaträkningens nedskrivningar av investeringar bland bestående aktiva		-818 255,12	-1 500 000,00
Materiella och immateriella tillgångar bland bestående aktiva 1.1		1 212 241 727,14	1 284 008 538,74
Materiella och immateriella tillgångar bland bestående aktiva 31.12		-1 146 225 671,47	-1 212 241 727,14
Avskrivningar enligt plan		-75 017 068,99	-89 489 353,30
Icke avskriven anskaffningsutgift för bestående aktiva som sålts under räkenskapsperioden		-4 901 046,96	0,00
Återförda uppskrivningar av tillgångar under bestående aktiva		-152 406,42	0,00
Totalt		-14 054 466,70	-17 722 541,70

Moderbolagets noter

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN

€ 1.1–31.12.2024 1.1–31.12.2023

1. Omsättning

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

Geografiskt skapas moderbolagets omsättning i Finland.

2. Övriga rörelseintäkter

Vinst från överlåtelse av anläggningstillgångar	1 062 344,75	8 114 756,71
Övriga intäkter	636 326,00	591 206,67
Totalt	1 698 670,75	8 705 963,38

I övriga rörelseintäkter ingår främst överlåtelsevinster vid försäljning av fastigheter.

3. Personalkostnader och personalantal

Löner och arvoden	3 347 463,99	3 334 126,79
Pensionskostnader	571 716,10	559 452,66
Övriga lönebikostnader	62 922,24	87 250,67
Totalt	3 982 102,33	3 980 830,12

Löner och arvoden till styrelseledamöter och verkställande direktör under räkenskapsperioden	298 596,55	289 059,58
--	------------	------------

Antalet anställda i medeltal under räkenskapsperioden	41	43
Antalet anställda i slutet av räkenskapsperioden	38	41

4. Avskrivningar och nedskrivningar

Beskrivs närmare i noterna 9 och 10.

5. Övriga rörelsekostnader

Förvaltning	5 231 646,73	8 201 339,37
Drift och underhåll	11 632 261,68	11 761 848,70
Skötsel av gårdsområden	2 156 571,70	2 121 583,96
Städning	739 070,76	655 750,76
Värme	12 957 760,56	12 392 138,59
Vatten och avloppsvatten	1 143 803,27	1 281 490,03
El och gas	1 579 870,15	1 734 783,31
Avfallshantering	743 853,93	822 850,73
Skadeförsäkringar	216 410,22	207 078,07
Hyror	2 000 757,54	1 712 061,72
Fastighetsskatt	14 235 750,54	13 956 576,45
Reparationer	9 099 380,18	9 349 776,40
Övriga skötselkostnader	7 001 395,28	6 891 330,86
Totalt	68 738 532,54	71 088 608,95

Förvaltningskostnader inkluderar bl.a. kostnader för campusutveckling, ansvar, FUI-verksamhet och energiledarskap.

€ 1.1–31.12.2024 1.1–31.12.2023

6. Revisionsarvoden och -tjänster

Revisionsammanslutningen Deloitte Ab		
Revisionsarvoden	36 494,23	0,00
Övriga sakkunnigarvoden	2 756,00	0,00
Totalt	39 250,23	0,00
Revisionsammanslutningen KPMG Oy Ab		
Revisionsarvoden	0,00	14 986,00
Övriga sakkunnigarvoden	0,00	80 219,33
Totalt	0,00	95 205,33

7. Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter	4 077 919,40	3 421 959,21
Övriga ränteintäkter och finansiella intäkter	10 257 084,02	4 423 172,94
Totalt	14 335 003,42	7 845 132,15
Räntekostnader	21 112 548,49	18 879 592,68
Övriga räntekostnader och finansiella kostnader	2 756 336,05	161 936,28
Nedskrivningar av investeringar bland bestående aktiva	818 255,12	1 500 000,00
Totalt	24 687 139,66	20 541 528,96
Finansiella intäkter och kostnader totalt	-10 352 136,24	-12 696 396,81

8. Inkomstskatt

Inkomstskatt av ordinarie verksamhet	13 116 670,69	9 301 149,50
--------------------------------------	---------------	--------------

NOTER TILL BALANSRÄKNINGENS AKTIVA

9. Immateriella tillgångar

År 2024, €	Immateriella rättigheter	Övriga utgifter med lång verkningstid	Totalt 31.12.2024
Anskaffningsutgift 1.1.2024	1 276 380,52	3 924 809,07	5 201 189,59
Ökningar under räkenskapsperioden	0,00	0,00	0,00
Minskningar under räkenskapsperioden	-0,26	0,00	-0,26
Anskaffningsutgift 31.12.2024	1 276 380,26	3 924 809,07	5 201 189,33
Accumulerade avskrivningar 1.1.2024	-1 245 133,19	-3 125 145,83	-4 370 279,02
Räkenskapsperiodens avskrivningar	-17 856,39	-190 776,43	-208 632,82
Accumulerade avskrivningar 31.12.2024	-1 262 989,58	-3 315 922,26	-4 578 911,84
Bokföringsvärde 31.12.2024	13 390,68	608 886,81	622 277,49
År 2023, €	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
Accumulerade 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
Accumulerade 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

10. Materiella tillgångar

År 2024, €	Mark- och vattenområden	Byggnader och konstruktioner	Maskiner och inventarier	Övriga materiella tillgångar	Pågående nyanläggningar	Totalt 31.12.2024
Anskaffningsutgift 1.1.2024	68 919 452,11	1 850 114 884,55	7 112 050,86	16 215 481,57	18 990 279,77	1 961 352 148,86
Överföringar mellan poster	0,00	0,00	0,00	0,00	-26 832 457,76	-26 832 457,76
Ökningar under räkenskapsperioden	934 335,52	16 861 177,63	202 081,10	1 189 204,70	37 717 982,28	56 904 781,23
Minskningar under räkenskapsperioden	-1 516 576,74	-19 351 445,04	-27,09	-50 854,60	0,00	-20 918 903,47
Anskaffningsutgift 31.12.2024	68 337 210,89	1 847 624 617,14	7 314 104,87	17 353 831,67	29 875 804,29	1 970 505 568,86
Akkumulerade avskrivningar 1.1.2024	0,00	-764 817 801,10	-4 432 862,24	-8 035 290,39	0,00	-777 285 953,73
Räkenskapsperiodens avskrivningar	0,00	-67 371 273,30	-595 476,92	-1 388 427,18	0,00	-69 355 177,40
Nedskrivningar	0,00	-5 453 258,77	0,00	0,00	0,00	-5 453 258,77
Akkumulerade avskrivningar 31.12.2024	0,00	-837 642 333,17	-5 028 339,16	-9 423 717,57	0,00	-852 094 389,90
Uppskrivningar 1.1.2024	27 344 621,44	0,00	0,00	0,00	0,00	27 344 621,44
Minskningar under räkenskapsperioden	-152 406,42	0,00	0,00	0,00	0,00	-152 406,42
Bokföringsvärde 31.12.2024	95 529 425,91	1 009 982 283,97	2 285 765,71	7 930 114,10	29 875 804,29	1 145 603 393,98
År 2023, €	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

Balansposten Mark- och vattenområden i materiella tillgångar under bestående aktiva inkluderar uppskrivningar av markområden som bolaget äger, totalt 27 192 215,02 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 5 438 443,01 euro.

11. Placeringar

År 2024, €	Andelar i koncernföretag	Övriga placeringar	Totalt 31.12.2024
Anskaffningsutgift 1.1.2024	6 852 493,28	2 018 255,12	8 870 748,40
Minskningar under räkenskapsperioden	0,00	0,00	0,00
Anskaffningsutgift 31.12.2024	6 852 493,28	2 018 255,12	8 870 748,40
Nedskrivningar	0,00	-818 255,12	-818 255,12
Ackumulerade nedskrivningar 31.12.2024	0,00	-818 255,12	-818 255,12
Bokföringsvärde 31.12.2024	6 852 493,28	1 200 000,00	8 052 493,28
År 2023, €	Andelar i koncernföretag	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
Ackumulerade 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

Aktier och andelar specificeras i not 11 till koncernbokslutet.

	€	1.1–31.12.2024	1.1–31.12.2023
12. Kortfristiga fordringar			
Fordringar på intäkter av fastighet		468 273,95	471 050,05
Resultatregleringar		473 061,71	1 069 161,31
Totalt		941 335,66	1 540 211,36
Väsentliga resultatregleringsposter			
Räntor och finansiella poster		434 587,50	1 068 120,77
Övriga resultatregleringsposter		38 474,21	1 040,54
Totalt		473 061,71	1 069 161,31

NOTER TILL BALANSRÄKNINGENS PASSIVA

	€	1.1–31.12.2024	1.1–31.12.2023
13. Specifikation av eget kapital			
Aktiekapital 31.12		252 000 000,00	252 000 000,00
Uppskrivningsfond 1.1		21 875 697,15	21 875 697,15
Upplösning av uppskrivningar		-121 925,14	0,00
Uppskrivningsfond 31.12.		21 753 772,01	21 875 697,15
Bundet eget kapital totalt.		273 753 772,01	273 875 697,15
Fond för inbetalt fritt eget kapital 31.12		269 080 508,78	269 080 508,78
Balanserade vinstmedel 1.1		91 614 627,25	93 559 318,69
Dividendbetalning		-16 501 356,55	-16 452 161,99
Räkenskapsperiodens resultat		36 254 928,69	14 507 470,55
Balanserade vinstmedel 31.12		111 368 199,39	91 614 627,25
Fritt eget kapital totalt		380 448 708,17	360 695 136,03
Eget kapital totalt		654 202 480,18	634 570 833,18

Uppskrivningarna upplöstes på grund av försäljning av ett markområde.

Beräkning av moderbolagets utdelningsbara medel 31.12

Balanserade vinstmedel 1.1	91 614 627,25	93 559 318,69
Dividendbetalning	-16 501 356,55	-16 452 161,99
Räkenskapsperiodens resultat	36 254 928,69	14 507 470,55
Fond för inbetalt fritt eget kapital	269 080 508,78	269 080 508,78
Totalt	380 448 708,17	360 695 136,03

€ 1.1–31.12.2024 1.1–31.12.2023

14. Främmande kapital

	1.1–31.12.2024	1.1–31.12.2023
Långfristigt främmande kapital		
Långfristigt räntebärande främmande kapital		
Skulder till kreditinstitut	502 150 476,20	511 472 380,96
Totalt	502 150 476,20	511 472 380,96
Långfristigt räntefritt främmande kapital		
Latent skatteskuld	5 438 443,01	5 468 924,29
Övriga skulder	6 892 138,17	5 612 156,52
Totalt	12 330 581,18	11 081 080,81
Långfristigt främmande kapital totalt	514 481 057,38	522 553 461,77
Skulder som förfaller till betalning efter mer än fem år		
Skulder till kreditinstitut	343 142 857,16	399 184 761,92
Totalt	343 142 857,16	399 184 761,92

460 000 000,00 euro av bolagets lån är grön finansiering. Lånen har sedvanliga covenant-villkor.

Kortfristigt främmande kapital		
Kortfristigt räntebärande främmande kapital		
Skulder till kreditinstitut	9 321 904,76	109 321 904,76
Totalt	9 321 904,76	109 321 904,76
Kortfristigt räntefritt främmande kapital		
Erhållna förskott	1 205 238,53	739 150,89
Leverantörsskulder	6 178 932,21	6 501 421,11
Resultatregleringar	11 707 272,42	14 690 993,75
Övriga kortfristiga skulder	4 063 870,48	3 972 361,01
Totalt	23 155 313,64	25 903 926,76
Kortfristigt främmande kapital totalt	32 477 218,40	135 225 831,52
Väsentliga resultatregleringsposter		
Räntor och finansiella poster	2 693 690,49	2 558 744,94
Inkomstskatt	5 336 571,49	2 847 455,21
Fastighetsskatt	0,00	7 064 081,03
Övriga	3 677 010,44	2 220 712,57
Totalt	11 707 272,42	14 690 993,75
Finansiella limiter		
Checkräkningslimiter	10 000 000,00	2 500 000,00
Outnyttjad del av checkräkningslimiterna	10 000 000,00	2 500 000,00

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

€ 1.1–31.12.2024 1.1–31.12.2023

15. Latenta skatteskulder och -fordringar

Latent skatteskuld av markområdesuppskrivningar	5 438 443,01	5 468 924,29
Totalt	5 438 443,01	5 468 924,29

16. Derivatavtal

Räntederivat		
Ränteswappar, nominellt kapitalbelopp	335 226 190,00	347 857 142,86
Ränteswappar, verkligt värde	15 880 091,74	23 293 890,06

Produkt	Löptid	Nominellt lånebelopp €	Säkringstid	Nominellt avtalsbelopp €	Avtalets marknadsvärde 31.12.2024 €
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	22 071 242,00 -9 991 466,00
Ränteswap	23.11.2021-23.11.2029	69 000 000,00	4.11.2029-23.11.2029	55 000 000,00	5 776 393,00 -3 958 704,00
Ränteswap	22.5.2017-13.5.2031	15 476 190,48	13.11.2019-13.5.2031	15 476 190,48	1 174 430,00 -490 049,00
Ränteswap	3.7.2024-3.7.2028	55 000 000,00	6.11.2024-31.5.2028	46 750 000,00	3 502 015,14 -3 144 990,68
Ränteswap	3.7.2024-3.7.2030	80 000 000,00	6.11.2024-31.5.2030	68 000 000,00	7 929 138,83 -6 987 917,55
Totalt		370 476 190,48		335 226 190,48	15 880 091,74

Ränteswappar för skydd mot ränterisken i långfristiga lån har inte tagits upp i balansräkningen utan redovisas i noterna till bokslutet. Säkringen innebär att räntebetalningarna på lån med rörlig ränta kopplad till referensräntan Euribor byts mot fast ränta under lånens bindningstid. Skyddet av ett enskilt lån kan vara uppdelat i flera perioder men dock så att de inte överskrider lånets giltighetstid. Samtliga ränteswappar är ingångna i säkringssyfte. Bankens värderingar har tillämpats som verkligt värde på swapparna.

€ 1.1–31.12.2024 1.1–31.12.2023

17. Säkerheter och ansvarsförbindelser

Skulder med fastighetsinteckning som säkerhet		
Skulder till kreditinstitut	511 472 380,96	620 794 285,72
Inteckningar	1 042 250 000,00	1 092 450 000,00
Erhållna bankgarantier	0,00	150 000 000,00

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

Egna pantbrevsinnehav	272 600 000,00	251 143 926,20
Leasingavtalsförpliktelser		
Betalning under nästa år	187 259,92	119 533,97
Betalning senare	168 460,00	195 774,33
Totalt	355 719,92	315 308,30

Övriga förpliktelser

Justeringsansvar för mervärdesskatt i fastighetsinvesteringar		
Avdragen mervärdesskatt i ombyggnadsinvesteringar, ansvar enligt 120 § i mervärdesskattelagen, 10 års justeringsperiod	60 499 607,49	80 507 071,46

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 21 mars 2025

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 mars 2025

Deloitte Ab
Revisionsammanslutning

Anu Servo, CGR