

Verksamhetsberättelse och bokslut
31.12.2025

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 | 46 |

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. SYK är ett statligt specialuppgiftsbolag vars uppgift är att producera ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler för universitetsdelägarna.

Bolagets viktigaste kundgrupp är dess universitetsdelägare, 87 procent 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 hanterar förändringar i universitetsdelägarnas användning av lokaler genom en aktiv dialog med varje universitetsdelägare. Med förändringarna i universitetsdelägarnas användning har ett av de centrala målen blivit att hantera underutnyttjandet av lokaler. En central åtgärd i detta avseende är att hyra ut lediga lokaler till företagshyresgäster.

Våra campuslokaler används bl.a. av

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

Ägare och innehav 31.12.2025:



- 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 %
- Laplands universitet 2,27 %

Viktigt under 2025

- Koncernens omsättning minskade jämfört med föregående år som planerat i och med införandet av en landsomfattande underhållshyra som fastställs för universitetsdelägarna enligt uthyrningspolicyn.
- Investeringsutfallet var totalt 57,4 miljoner euro.
- Andelen eget kapital vid årets slut var 55,9 procent. En stark soliditet möjliggör ett genomförande av betydande investeringar under de närmaste åren, vilka ska stödja verksamheten vid delägaruniversiteten samt den finansiering som dessa projekt behöver.
- Ordinarie bolagsstämma hölls den 24 april 2025. Jukka Mönkkönen valdes till styrelsens ordförande och Lauri Kajanoja till vice ordförande. Mikko Ahola, Patrik Marjamaa, Marja Sarajärvi och Piia Seppänen valdes till styrelseledamöter.
- Bolagsstämman beslutade att en dividend på 10,28 euro per aktie betalas, totalt 25,5 miljoner euro.
- Styrelsen för Uleåborgs universitet valde ett framtidsscenario för universitetets placering där man planerar att avstå från de SYK-ägda lokalerna på campusen Linnanmaa och Kontinkangas. Upprättandet av ekonomiska scenarier för effekterna av universitetets beslut på SYK:s verksamhet inleddes.
- Aktieägarna fattade den 8 december 2025 ett enhälligt beslut om att inrätta en nomineringskommitté.

Verksamhetsberättelse

Nyckeltal, mn €

| | Koncernen* | | | Moderbolaget | | |
|------------------------------------|------------|---------|---------|--------------|---------|---------|
| | 2025 | 2024 | 2023 | 2025 | 2024 | 2023 |
| Omsättning | 202,0 | 206,9 | 193,3 | 200,9 | 205,8 | 192,4 |
| Rörelsevinst | 64,0 | 59,1 | 36,0 | 67,5 | 59,7 | 36,5 |
| Rörelsevinst % | 31,7 | 28,6 | 18,6 | 33,6 | 29,0 | 19,0 |
| Räkenskapsperiodens resultat | 44,1 | 38,7 | 20,5 | 42,6 | 36,3 | 14,5 |
| Eget kapital 31.12 | 689,3 | 672,2 | 650,1 | 671,3 | 654,2 | 634,6 |
| Balansomslutning 31.12 | 1 219,4 | 1 219,6 | 1 308,2 | 1 200,9 | 1 201,2 | 1 292,4 |
| Andel eget kapital % | 56,6 | 55,2 | 49,7 | 55,9 | 54,5 | 49,1 |
| Avkastning på sysselsatt kapital % | 4,5 | 4,0 | 2,4 | 4,5 | 3,9 | 2,1 |
| Avkastning på eget kapital % | 6,6 | 5,9 | 3,2 | 6,4 | 5,6 | 2,3 |

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

Helt nya hyresavtal tecknade under år 2025:

| Hyresgäst | Antal (st.) | Yta tot. (htm ²) | Löptid (mv) | Hyresnivå mv eur/m ² /månad (totalhyra) |
|----------------------------------|-------------|------------------------------|-------------|--|
| Universitet (alla totalt) | 1 | 83 | ca 1,5 | 29,07 |
| Övriga hyresgäster (alla totalt) | 15 | 1 963 | 1,7 | 19,41 |

Nyckeltal för uthyrning:

| | 2025 | 2024 |
|--|------|------|
| Medelhyra/uthyrd yta, €/m ² /månad | 17,5 | 17,0 |
| Hyresavtalens (verksamhetslokaler) medellängd i år | 6,8 | 7,0 |
| Uthyrningsbar bruksarea, miljoner m ² | 1,01 | 1,02 |
| Uthyrningsgrad vid rapportperiodens slut, % | 93,7 | 94,7 |

Affärsverksamhet

Bolagets verksamhet baserar sig på långfristiga hyresavtal, av vilka en betydande del ingåtts mellan SYK och enskilda universitetsdelägare. Vid utgången av 2025 var den genomsnittliga löptiden på hyresavtalen 6,8 år.

Moderbolagets omsättning minskade med cirka 2,4 procent jämfört med 2024 när bolaget från årsskiftet införde en landsomfattande underhållshyra för universitetsdelägarna enligt den nya uthyrningspolicyn. Den årligen fastställda underhållshyran minskade hyrorna för universitetsdelägarna med totalt cirka 4,5 miljoner euro under 2025. Övriga rörelsekostnader minskade jämfört med föregående år, huvudsakligen på grund av engångskostnader som tagits upp 2024.

Investeringarna steg från föregående års 34 miljoner euro till 57 miljoner euro. De viktigaste projekten under 2025 var fas I av Sähkö-talo-projektet i Hervanta i Tammerfors och Ambiotica-projektet på Ylistönrinne i Jyväskylä.

Kassaflödet från verksamheten möjliggjorde investeringar samt utdelning och andelen eget kapital steg något från föregående år till 55,9 procent vid årsskiftet. En stark soliditet gör det möjligt för bolaget att genomföra de planerade betydande investeringsprojekten under de kommande åren.

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. Bolagets mål var att under verksamhetsåret påbörja utvecklingsarbetet för fas II i uthyrningspolicyn, kopplat till rikt-

linjen för tydlig och högklassig kundservice. Det identifierades att det pågående ägarstrategiarbetet bland bolagets ägare påverkar utvecklingen av uthyrningspolicyn och tillsammans med ägarna konstaterades att utvecklingsarbetet för fas II i uthyrningspolicyn flyttas till 2026.

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

Ändamålsenliga campuslösningar genom samarbete

Projekt som stöder lokallösningar för universitetsdelägarna

Renoverings- och ombyggnadsprojektet för ABJ-delen av Sähkö-talo på Hervanta campus vid Tammerfors universitet slutfördes enligt plan i slutet av 2025. Den färdigställda renoveringen är en del av fas I i Sähkö-talo-projektet. Nybygget Noodi, som ingår i fas I, framskred enligt plan under året, och takresningen för den nya byggnadsdelen firades i oktober.

Ett preliminärt hyresavtal tecknades med Uleåborgs universitet för ett nybygge till normalskolan på campus Linnanmaa. Projektet har en yta på cirka 7 850 m².

Vid Östra Finlands universitet fortsatte projektplaneringen för campusen i Kuopio och Joensuu. Behovsutredningen för Päättalo på Tammerfors universitets centrumcampus och för Åbo universitets huvudbibliotek på Universitetsbacken inleddes under året.

I Åbo slutfördes projektplaneringen av Dentalia, ett renoverings- och nybyggnadsprojekt på cirka 21 900 m², och det beslutades om att gå vidare i projekteringen. Dentalia är ett samprojekt för Åbo universitet, Åbo Akademi och Egentliga Finlands välfärdsområde.

Rivnings- och nybyggnadsprojektet för annexet till Vasa övningskola vid Åbo akademi har varit avbrutet på grund av att besluten överklagats. Vasa förvaltningsdomstol behandlade ärendet under 2025 och i december avslogs besvären. Rivningslovet från NTM-centralen förblir i kraft och projektet ska startas om i början av 2026.

De mest betydande användardrivna förändringsprojekten som slutfördes under år 2025 var projektet för huvudingången till Villmanstrands universitet samt lokaländringarna i YAA-YAC-byggnaderna på Ylistörinne vid Jyväskylä universitet. I Tammerfors genomfördes ett användardrivet ändringsarbete på restaurangen i Hervanta Kampusareena.

Realiserade investeringar per stad 2025 (inkluderar alla SYK:s investeringar):

| Stad | 1 000 € |
|---------------|---------------|
| Tammerfors | 38 640 |
| Jyväskylä | 8 011 |
| Åbo | 3 754 |
| Uleåborg | 1 930 |
| Villmanstrand | 758 |
| Rovaniemi | 743 |
| Kuopio | 693 |
| Joensuu | 543 |
| Rauma | 62 |
| Totalt | 55 134 |

Underhåll av campus

Under året har särskild uppmärksamhet ägnats åt ledningen av tjänsteleverantörer som tillhandahåller underhållstjänster för SYK, såsom uppföljning av svarstider för serviceförfrågningar samt styrning av verksamheten enligt underhållsplanen. Användningen av ramavtalsnätverket har utökats under verksamhetsåret så att ramavtalsverksamheten kommit igång på alla orter inom planerings-, konsult- och entreprenadtjänster för årlig reparation.

SYK anslöt sig till energieffektivitetsavtalet för fastighetsbranschen (TETS) för perioden 2026–2035. SYK:s mål är att spara 6,1 procent av värmeenergin senast år 2030 och 10,3 procent senast år 2035. För att nå dessa mål uppdaterades energihanteringsmodellen i slutet av 2025. Under 2026 kommer verksamhetsmodellen att förankras i bolaget på flera sätt, bland annat genom att genomföra energihanteringsplanen.

År 2025 var det näst varmaste året i Finland under mät historien, vilket också syns i värmeenergiförbrukningen inom SYK:s fastighetsbestånd. På grund av det exceptionellt varma året är de väderkorrigerade värmeförbrukningsvärdena inte jämförbara. År 2025 förbrukade SYK 2 387 MWh mer värmeenergi än år 2024.

Den mest betydande landsomfattande konkurrensutsättningen under verksamhetsåret gällde en samarbetspartner för avfallshantering. I augusti började Verdis verka som en landsomfattande aktör inom avfallshantering.

I underhållet har särskild uppmärksamhet ägnats åt effektiv kostnadsuppföljning och styrning genom ramavtal och upphandlingsutbildning.

Nyckeltal för underhåll, hela SYK:s fastighetsportfölj:

| | 2025 | 2024 |
|---|-------|-------|
| Underhållskostnader i medeltal, euro/m ² /månad* | 4,1 | 4,4 |
| Underhållsreparationer, mn € | 7 | 8,9 |
| Väderjusterad värme, kWh/m ² bruttoarea | 131,7 | 131,2 |
| Vatten, dm ³ /m ² bruttoarea | 212,1 | 218,2 |
| El, kWh/m ² bruttoarea** | 104,8 | 105,4 |

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

** Innefattar elförbrukning för SYK-ägda fastigheter, även elförbrukning som betalas av hyresgästerna.

Tydlig och högklassig kundservice

Kundsamarbete, universitetsdelägare

SYK fortsatte det täta samarbetet med universitetsdelägarnas lokalansvariga organisationer. Praxisen att diskutera lokal- och campusstrategier med universitetens ledning fortsatte i början av året. I diskussionerna går man igenom åtgärder som har planerats för campus och byggnader samt målen för verksamhetsutvecklingen.

Gemensamt år-evenemang, som syftar till behandling av aktuella frågor och dialog, ordnas huvudsakligen genom Teams. På våren genomfördes kunddagarna i Tammerfors, under vilka avtals- och ansvarsfördelningsfrågor samt teman relaterade till säkerhet behandlades.

SYK har varit en av finansörerna för forskningsprojektet På distans eller på plats, som rör universitetens lokalanvändning. Under året anordnades tre evenemang där resultaten från detta projekt behandlades, varav två genomfördes som webinarier och ett i samband med kunddagarna.

I slutet av året ordnades ett diskussionsmöte mellan universitetsdelägarna och SYK om de hyresavtalsmodeller som används.

Kundnöjdhet

Nöjda kunder står i centrum för SYK:s verksamhet och under hösten genomfördes som tidigare år en kundnöjdhetsenkät med målet att kartlägga följande:

- 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 147 svar, vilket ger en svarsfrekvens på 67 procent. Mättnings- och rapporteringsansvarig var KTI Kiinteistötieto Oy. Av de svarande var 65 procent från universitet, 25 procent från företag och 10 procent från offentliga samfund. Svarsfördelningen regionalt var följande: Birkaland 24 procent, Norra Finland 20 procent, Mellersta Finland 22 procent, Västra Finland 19 procent och Östra Finland 14 procent. 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.

Viktigaste omdömen i kundnöjdhetsenkäten:

| | 2025 | 2024 |
|---|------|------|
| Totalnöjdhet | 3,7 | 3,7 |
| Totalnöjdhet med lokalerna | 3,8 | 3,8 |
| Totalnöjdhet med hyresvärden | 3,5 | 3,6 |
| Totalnöjdhet med underhållstjänsterna | 3,9 | 3,8 |
| Yrkeskompetens och sakkunskap | 3,9 | 4,0 |
| Lokalernas lämplighet för den egna verksamheten | 3,9 | 3,8 |
| Nybyggnation och renovering | 3,6 | 3,5 |
| Användardrivna ändringsarbeten | 3,8 | 3,8 |
| Ansvarsfull verksamhet | 3,7 | 3,7 |

Konkret mervärde för universitetskunder

Utvecklingen av samarbetet mellan SYK och universitetsdelägarna

Uppställning av mål för investeringsprojekt tillsammans universitetsdelägarna redan vid starten av behovsutredningsfasen etablerades som en verksamhetsmodell. Diskussionen ger särskilt riktlinjer för att fastställa operativa och ekonomiska mål. Den modell för gemensam utveckling som används i SYK:s projekt preciserades för att överensstämja med den befintliga processen. I projekt som genomförs tillsammans med universitetsdelägarna har man identifierat gemensam utveckling som en väsentlig del av projektet, vilket engagerar de lokalanvändande universitetsfunktionerna i projektet.

Uppdateringsprocessen för samarbetsavtalet mellan SYK och universitetsdelägarna inleddes under verksamhetsåret. Under processen identifierades det att uppdateringen av avtalet var kopplad till det pågående ägarstrategiarbetet bland bolagets ägare. Baserat på detta beslutades det att uppdateringsprocessen fortsätter till år 2026.

Vad gäller campussäkerheten uppdaterades verksamhetsmodellen för campussäkerhet och campussäkerhetsarbetet utvecklades på alla campus. Som en konkret åtgärd genomfördes utrymningsövningar med rökspärrar tillsammans med universitetsdelägarna.

Utveckling av samarbets- och partnerskapsnätverket

Året inleddes med en process för konkurrensut-sättning av ramavtalsleverantörer, och ramavtal för årsreparations- och konsulttjänster tecknades för alla campusorter. Den införda verksamhetsmodellen klargör avtalshanteringen och förbättrar kostnadseffektiviteten. Utvidgning av användningen till andra tjänster bedöms efter behov.

Campustemat för 2025

Campustemat för att förbättra tillgängligheten i byggnader och på campus genomfördes i enlighet med de uppsatta målen. Som projekt under campustemat genomfördes flera tillgängliga gångvägar samt förbättringar av vägvisning och markeringstejp. Vid utgången av 2025 hade åtgärderna som avtalats med universitetsdelägarna hunnit genomföras på alla orter. Campustemaprojektet uppnådde de mål som satts upp för det och höll sig både inom budget och tidsplan.

Garanterad ägarnytta

Hållbar ekonomi

SYK:s uppgift är att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för sina universitetsdelägare på ett ekonomiskt hållbart sätt. Bolaget säkerställer att fastighetsportföljen utvecklas på ett optimalt sätt inom de ramar som universitetsdelägarna fastställer. Målet är att hålla användningsgraden på 95 procent.

Diskussioner om lokal- och campusstrategier fördes med universitetsdelägarna i början av året för att säkerställa en samsyn om universitetens och lokalbehovens utveckling. En gemensam plan är ett centralt element för att genomföra bolagets systematiska ekonomiförvaltning. Det är viktigt att information om utvecklingsplaner för universitetsdelägarnas lokaler erhålls så tidigt som möjligt, så att SYK kan vidta åtgärder avseende eventuellt underutnyttjande så effektivt som möjligt.

Samarbetet mellan bolaget och ägarna fortsatte vid de ägarträffar som hölls under året. Under årets första halvår gick bolaget tillsammans med ägarna igenom SYK:s ekonomiska scenarier, som bidrar till utvecklingsarbetet för fas II i uthyrningspolicyn. En jämförelse av hyresnivåer i uni-

versitetens hyresavtal skickades till universitetsdelägarnas universitetsledningar.

Andelen eget kapital var fortsatt stark, lån amorterades enligt amorteringsprogrammet och inga nya lån togs upp. Bolagets solvens möjliggör att planerade investeringar kan gå vidare.

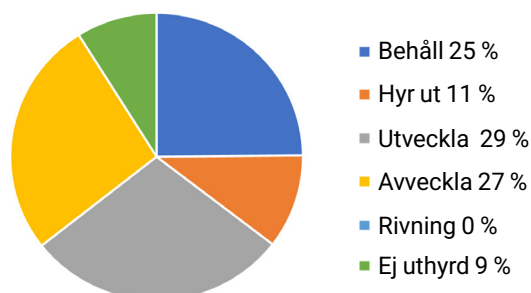
Uthyrning av lokaler som blir lediga från universiteten

Under rapportåret utvecklades samarbetet med Colliers Finland Oy. Fokus låg fortfarande på gemensamma verksamhetsmodeller för effektiv nyuthyrning av tomma lokaler, och modellerna kunde färdigställas under året. Under verksamhetsåret ökade den lediga ytan med cirka 0,95 procent sett till jämförelseåret. Det mest betydande hyresavtalet ingicks för byggnaden Pinni A i Tammerfors; hyresgäst är Despro Engineering Oy och den hyrda ytan är cirka 510 m².

Under verksamhetsåret avslutade hyresavtal för universitetsdelägare omfattade 18 836,1 m². De avslutade hyresavtalen hade i huvudsak sagts upp under 2024. Den mest betydande nya uppsägningen hos en universitetsdelägare gäller en byggnad på Ylistönrinne i Jyväskylä där cirka 5 235,2 m² frigörs från institutionen för kemi till slutet av 2026. SYK och Jyväskylä universitet har inlett ett projekt som granskar hur den frigjorda ytan kan vidareutvecklas för universitetets bruk.

I aktiva hyresavtalsförhandlingar vid slutet av granskningsperioden fanns landsomfattande cirka 15 800 m².

Fastighetstillgångarnas utveckling Lediga lokaler fördelat enligt fastighetsstrategin 31.12.2025:



Detaljplanen för Seminaarinmäki i Jyväskylä vann laga kraft i januari 2025 och planenliga fastighetsarrangemang påbörjades. Detaljplanen i Hervanta, Tammerfors vann laga kraft i juli. Tomtindelningen på Ammuslataamo-området i Kuopio genomfördes i samarbete med Kuopio stad.

På grund av den rådande fastighetsmarknadssituationen främjade SYK inte aktivt försäljningsåtgärder för de objekt som identifierats för försäljning. Under verksamhetsåret genomfördes fastighetsaffärer med olika städer som var kopplade till åtgärder enligt fastställda detaljplaner.

Hållbarhet och ansvar

SYK beslutade frivilligt att upprätta en rapport enligt EU:s direktiv om hållbarhetsrapportering. Rapporten stärker transparensen och konsekvensen i ansvarsarbetet samt ger erfarenhet av rapportens upprättande om detta skulle bli obligatoriskt för SYK. Som grund för rapporteringen genomfördes under våren den andra analysen av dubbel väsentlighet i bolagets historia. Då identifierades hur SYK:s verksamhet påverkar miljö, människor och samhälle samt risker och möjligheter i samband med detta. Analysen fördjupade förståelsen av hur viktiga hållbarhetsteman är och styrde rapporteringens innehåll.

SYK:s koldioxidavtryck beräknades som tidigare år, och de beräknade utsläppen av växthusgaser från föregående år kompenserades i början av 2025. För att kompensera utsläppen från 2025 skapades en mångsidig portfölj för utsläppskompensation, där projekt valdes inom kategorierna ny- och återbeskogning, förnybar energi samt biokol. Alla projekt var certifierade enligt antingen Verified Carbon Standard (VCR), Gold Standard eller Puro.earth-standarden och uppfyllde internationellt godkända minimikriterier för frivillig utsläppskompensation. Projekten låg i flera länder, såsom Colombia, Paraguay, Mexiko, Indien, Sverige, Norge och Tyskland, vilket ökade portföljens genomslagskraft och geografiska spridning.

Byggnadernas miljöcertifieringar gick framåt enligt plan. SYK fortsatte att använda BREEAM- och BREEAM In-Use-certifieringar, där målnivån för nybyggnadsprojekt var Excellent och för renoveringar samt befintliga byggnader Very Good.

I slutet av året var 48 BREEAM In-Use-certifikat och 15 certifikat för byggfasen giltiga. Det certifierade byggnadsbeståndet omfattade totalt 912 000 bruttokvadratmeter.

I den operativa verksamheten minskades utsläppen systematiskt bland annat genom byte av köldmedier samt åtgärder som främjade återanvändning av maskiner, utrustning och möbler. År 2025 sålde SYK onödigt lösöre för 33 966 euro (inkl. moms), varav en försäljningsprovision på 4 046,39 euro (inkl. moms) betalades. På campus användes dessutom datastyrda avfallssensorer för att optimera avfallshanteringen, vilket effektiviserade verksamheten och minskade både klimatpåverkan och kostnadspåverkan. På SYK inrättades en verksamhetsmodell för ansvarsfulla upphandlingar och under verksamhetsåret testades modellen vid upphandling av experttjänst.

Kommunikation

Under 2025 framträdde SYK totalt 172 gånger i medierna inklusive nätmedia och tryckt media. Medienärvaron nådde totalt 12,3 miljoner läsare. Ämnen som behandlades mycket var bland annat Nya Dentalia-projektet i Åbo, Sähköotalo Research Hub-projektet i Hervanta i Tammerfors, uthyrningen av lokaler i Pinni A i Tammerfors, uthyrningen av byggnader på Seminaarinmäki i Jyväskylä samt beslutet på Uleåborgs universitetet att överge Linnanmaa-campusen.

Under 2025 kommer huvudkanalerna för extern kommunikation att vara LinkedIn utöver webbplatsen, med andra sociala mediekkanaler som stödkanaler för huvudkanalerna beroende på publicering. Data från de olika kanalerna användes bland annat för att utveckla innehållet, och utöver den årliga tidslinjen som är underlag för planeringen av extern kommunikation uppdaterades den årliga kalendern varje kvartal. Dessutom utvecklades avsnittet om lediga lokaler på SYK:s webbplats i samarbete med Colliers Finland Oy.

SYK:s modeller för kommunikation stärktes genom uppdatering av kommunikationspolicyn. De viktigaste principerna för kommunikation är pålitlighet, öppenhet, interaktivitet och planmäs-

sighet. Kommunikationen ska stödja SYK:s värderingar och strategiska riktlinjer.

Forskning, utveckling och innovation

SYK fortsatte med sitt etablerade arbetssätt vad gäller FUI-uppgifter. Helheten består av två delar: FUI-projekt och demoprojekt. FUI-projekten fokuserade på förändringar i användningen av lokaler och det viktigaste ämnesområdet var projektet Etänä vai läsnä.

I samarbete mellan SYK och universitetsdelägarna genomförs demonstrationsprojekt eller så kallade demon. Under verksamhetsåret genomfördes en demo, som var en lärande- och undervisningsmiljö i blandad verklighet vid Åbo universitet.

Under 2025 satsade bolaget 0,2 miljoner euro på forskning och utveckling (2024: 0,3 mn euro och 2023: 0,3 mn euro), vilket är 0,4 procent av rörelsekostnaderna (2024: 0,4 % och 2023: 0,5 %).

Ekonomi och finansiering

Koncernens omsättning uppgick enligt plan till en lägre nivå än jämförelseperioden, 202,0 miljoner euro (2024: 206,9 mn euro). Omsättningen minskade på grund av den uthyrningspolicy som infördes mellan SYK och universitetsdelägarna samt den därmed fastställda underhållshyran, vilket sänkte hyrorna med totalt cirka 4,5 miljoner euro. Koncernens kostnader låg på en lägre nivå än föregående år och räkenskapsperiodens resultat var 44,1 miljoner euro.

Bolagets fastighetsportfölj hade ett marknadsvärde på 1,49 miljarder euro i slutet av november 2025 (2024: 1,46 miljarder euro). Portföljen värderades av en auktoriserad extern fastighetsvärderare. Som en del av årets bokslutsprocess jämfördes byggnaders balansvärden med deras marknadsvärden. Samtidigt undersöktes objektens framtida inkomstskapande förmåga. Som resultat av denna granskning beslutade bolagets styrelse att skriva ner balansvärdena med totalt 3,6 miljoner euro.

Bolagets likviditet förblev stark under hela året och andelen eget kapital stärktes. Detta skapar en god grund med tanke på de planerade investeringsprojekten för universitetsdelägarna under

de kommande åren. I enlighet med finanspolicyn hölls bolagets 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.

Bolagets låneportfölj förblev oförändrad under året bortsett från amorteringar enligt avtal. Skyddsni-vån steg till 87 procent.

Nyckeltal för finansiering:

| | 2025 | 2024 |
|---|-------|-------|
| Lånebelopp, mn € | 502,1 | 511,5 |
| Lånens löptid, år (medeltal) | 5,5 | 6,5 |
| Finansieringens medelränta, % | 2,3 | 2,1 |
| Räntebindningstid, år | 4,2 | 5,0 |
| Räntesäkring, % | 87 | 86 |
| Räntetäckning (interest coverage ratio) | 14,1 | 14,2 |
| Bolagets likviditet 31.12, mn € | 70,1 | 55,9 |

Bolagsstämma och förvaltning

Bolagets ordinarie bolagsstämma hölls som ett hybridmöte från Tammerfors den 24 april 2025. 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 betala en dividend på 10,25 euro per aktie, totalt 25,5 miljoner euro.

Stämman fastställde bokslutet för 2024 och beviljade ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och bolagets vd.

Bolagsstämman omvalde följande personer till styrelsen:

- styrelseordförande, Jukka Mönkkönen, Östra Finlands universitet, professor
- vice styrelseordförande, Lauri Kajanoja, finansministeriet, finanspolitisk samordnare

- Mikko Ahola, Senatfastigheter, ekonomidirektör
- Patrik Marjamaa, Tammerfors universitet, ekonomidirektör
- Marja Sarajarvi, Uleåborgs universitet, servicedirektör

Till ny ledamot i styrelsen valdes vicerektor Piia Seppänen från Åbo universitet.

Till revisor för räkenskapsåret 2025 valdes revisionsammanslutningen Ernst & Young Oy (EY), med CGR Kari Leskinen som ansvarig revisor.

Styrelsen sammanträdde totalt tio gånger under 2025.

Aktieägarna fattade den 8 december 2025 ett enhälligt beslut om att inrätta en nomineringskommitté. Till nomineringskommittén utses sex representanter för aktieägarna och som expert utses bolagets styrelseordförande. Universiteten utser fyra representanter i samråd, staten utser två representanter och nomineringskommittén väljer en ordförande inom sig.

Nomineringskommitténs uppgift är att

- förbereda kommitténs arbetsordning;
- förbereda årligen för den ordinarie bolagsstämman eller den extra bolagsstämman förslag om val av styrelseledamöter, styrelsens ersättning samt förslag om styrelsens ordförande och styrelsens vice ordförande; och
- förbereda årligen en utvärdering av styrelsens faktiska sammansättning och huruvida styrelsens mångfaldsprinciper kollektivt uppfylls på bästa möjliga sätt med hänsyn till bolagets uppgifter, strategiska mål och affärs-mässiga krav samt lämna sin bedömning om detta till den ordinarie bolagsstämman.

Nomineringskommittén ska i sin verksamhet följa gällande lagstiftning, bestämmelserna i bolagsordningen samt aktieägaravtalet mellan bolagets ägare.

Personal

Under året hade bolaget i medeltal 40 anställda. Vid årets slut var antalet anställda 39, varav 23 män och 16 kvinnor. Personalens medelålder var 44,5 år.

Bolagets ledningsgrupp kompletterades med två nya personer under året då Julia Skovbjerg tillträdde i mars, med titeln direktör för kundrelationer och uthyrning, och Mika Haapoja i augusti, med titeln direktör för byggande. Aki Havia, som har arbetat länge i olika ledande befattningar inom bolaget, gick i pension i slutet av 2025.

Bolaget genomförde en utbildning i teamarbete som pågick hela året och som stärkte samarbets- och kommunikationsfärdigheterna. Utbildningen gällde all personal och den fortsätter under 2026.

Under 2025 genomfördes också utvecklingsplaner som uppkommit ur personalnöjdhetsundersökningen People Power som genomfördes i slutet av 2024. Utifrån utvecklingsteman som framkom i undersökningen utformades utvecklingsmål och -planer på organisations- och teamnivå, vars framsteg följdes upp kvartalsvis. Personalnöjdhetsundersökningen genomfördes återigen i slutet av 2025 och utifrån den fastställdes utvecklingsmål för 2026.

Nyckeltal för personal:

| | 2025 | 2024 | 2023 |
|-----------------------------|------|------|------|
| Personal i medeltal | 40 | 41 | 43 |
| Personal vid periodens slut | 39 | 38 | 41 |
| Personalkostnader, mn € | 3,8 | 4,0 | 4,0 |

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 förblev oförändrade och de 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

Avseende alla nyckelrisker granskade den verkställande ledningen och styrelsen bl.a. sannolikheten för att risken realiserar, riskens påverkan på bolagets verksamhet samt riskhanteringsmetoder och verksamhetsutvecklingsåtgärder för att minimera riskerna.

Som en del av SYK:s riskhantering upprättades bolagets beredskapsplan, som kompletteras med instruktioner för verksamheten. Bolagets beredskapsgrupp utbildade sig genom en intern beredskapsövning.

Bolagets aktier

Bolaget har ett aktieslag och aktiekapitalets fördelning är följande:

| | 2025 | 2024 |
|--------------|-----------|-----------|
| 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

Marja Sarajärvi, som varit ledamot i styrelsen, avgick från bolagets styrelse den 2 januari 2026. Den ordinarie bolagsstämman har den 24 april 2025 valt sex ledamöter till bolagets styrelse.

Enligt bolagsordningen består styrelsen av 5–7 ledamöter. Bolagsrättsligt är styrelsen behörig och beslutsför med fem ledamöter fram till ordinarie bolagsstämma efter mottaget avgångsmeddelande.

SYK:s styrelse behandlade i januari investeringshelheten för Sähköotalo-projektet i Hervanta, Tammerfors, och beslutade att kalla till en extra bolagsstämma som ska behandla förändringen av den totala investeringskostnaden.

Utsikter för 2026

Bolagets ägare förbereder en ägarstrategi som förväntas bli klar under H1/2026. Ägarstrategin kommer att ge riktlinjer för SYK:s bolagsstrategiarbete som ska genomföras under verksamhetsåret samt för utvecklingen av samarbetsavtalet och fas II i uthyrningspolicyn.

För de planeringsfaser som pågår tillsammans med flera universitetsdelägare är målet under 2026 att gå vidare till nästa fas eller till investerings- och uthyrningsbeslut.

Lokallösningarna för SYK-delägaren Uleåborgs universitet har inverkan på SYK:s ekonomiska handlingsförmåga. Att lokalerna i Linnanmaa och Kontinkangas eventuellt blir tomma kommer att påverka fastigheternas värdering samt bolagets kassaflöden. Scenarier och lösningar för åtgärder som gäller denna helhet utarbetas under 2026.

Målet är att återställa användningsgraden till bolagets målnivå 95 procent. Pågående hyresavtalsförhandlingar bedöms bli slutförda och vad gäller nyuthyrning förutspås att över 5 000 m² hyrs ut som företagslokaler under året. När det gäller tomma lokaler fortsätter utvecklingsarbetet för att hitta olika lösningsalternativ.

Investeringsprojekt som färdigställs under året är nybyggnadsdelen av Sähköotalo-projektet i Hervanta, Tammerfors samt Ambiotica-projektet på Ylistönrinne i Jyväskylä och renoverings-/lokalförändringsinvesteringen för Yrkeshögskolan Novia på Axelia i Åbo.

Förslag till disposition av resultat och utdelningsbara medel

Moderbolagets utdelningsbara medel är 397 517 997,48 euro, varav räkenskapsperiodens resultat är 42 578 153,27 euro. Styrelsen föreslår att av utdelningsbara medel betalas en dividend på 27 717 316,19 euro, dvs. 11,17 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 | 1.1–31.12.2025 | 1.1–31.12.2024 |
|---|---------|----------------------|----------------------|
| OMSÄTTNING | 1. | 202 006 154,29 | 206 857 467,43 |
| Övriga rörelseintäkter | 2. | 833 128,94 | 1 698 670,75 |
| Personalkostnader | | -3 759 964,72 | -3 982 102,33 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | 9., 10. | | |
| Avskrivningar enligt plan | | -69 419 428,38 | -70 450 127,86 |
| Nedskrivningar av tillgångar bland bestående aktiva | | -6 549 192,68 | -5 453 258,77 |
| Avskrivningar och nedskrivningar totalt | | -75 968 621,06 | -75 903 386,63 |
| Övriga rörelsekostnader | 5. | -59 124 731,94 | -69 543 800,62 |
| RÖRELSEVINST | | 63 985 965,51 | 59 126 848,60 |
| Finansiella intäkter och kostnader | 7. | -9 828 818,82 | -10 331 160,29 |
| VINST (FÖRLUST) FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER | | 54 157 146,69 | 48 795 688,31 |
| Inkomstskatt | 8. | | |
| Räkenskapsperiodens skatter | | -15 050 048,36 | -13 116 670,69 |
| Uppskjutna skatter | | 3 516 196,38 | 3 083 388,36 |
| Inkomstskatt totalt | | -11 533 851,98 | -10 033 282,33 |
| Minoritetsandel | | 1 472 585,87 | -70 738,27 |
| RÄKENSKAPSPERIODENS VINST (FÖRLUST) | | 44 095 880,58 | 38 691 667,71 |

Koncernbalansräkning aktiva

| € | Not | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|-----|-------------------------|-------------------------|
| BESTÅENDE AKTIVA | | | |
| Immateriella tillgångar | 9. | | |
| Immateriella rättigheter | | 0,00 | 13 390,68 |
| Övriga utgifter med lång verkningstid | | 8 693 748,50 | 608 886,81 |
| Immateriella tillgångar totalt | | 8 693 748,50 | 622 277,49 |
| Materiella tillgångar | 10. | | |
| Mark- och vattenområden | | 98 183 604,36 | 95 713 204,03 |
| Byggnader och konstruktioner | | 953 180 796,75 | 1 021 817 646,52 |
| Maskiner och inventarier | | 1 894 274,16 | 2 299 567,57 |
| Övriga materiella tillgångar | | 6 647 228,62 | 7 949 613,65 |
| Förskottsbetalningar och pågående nyanläggningar | | 71 137 686,91 | 29 875 804,29 |
| Materiella tillgångar totalt | | 1 131 043 590,80 | 1 157 655 836,06 |
| Placeringar | 11. | | |
| Övriga placeringar | | 1 208 409,40 | 1 208 409,40 |
| Placeringar totalt | | 1 208 409,40 | 1 208 409,40 |
| Bestående aktiva totalt | | 1 140 945 748,70 | 1 159 486 522,95 |
| RÖRLIGA AKTIVA | | | |
| Långfristiga fordringar | 12. | | |
| Latenta skattefordringar | | 16 395 589,38 | 12 879 392,99 |
| Långfristiga fordringar totalt | | 16 395 589,38 | 12 879 392,99 |
| Kortfristiga fordringar | 13. | | |
| Fordringar på intäkter av fastighet | | 965 246,15 | 676 369,06 |
| Resultatregleringar | | 486 467,22 | 499 161,38 |
| Övriga fordringar | | 814,05 | 12,99 |
| Kortfristiga fordringar totalt | | 1 452 527,42 | 1 175 543,43 |
| Kassa och bank | | 60 599 013,37 | 46 045 330,94 |
| Rörliga aktiva totalt | | 78 447 130,17 | 60 100 267,36 |
| AKTIVA TOTALT | | 1 219 392 878,87 | 1 219 586 790,31 |

Koncernbalansräkning passiva

| € | Not | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|-----|-------------------------|-------------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Aktiekapital | | 252 000 000,00 | 252 000 000,00 |
| Uppskrivningsfond | | 21 753 772,01 | 21 753 772,01 |
| Fond för inbetalt fritt eget kapital | | 269 080 508,78 | 269 080 508,78 |
| Balanserad vinst/förlust från tidigare räkenskapsperioder | | 95 654 652,04 | 82 471 848,29 |
| Räkenskapsperiodens vinst/förlust | | 44 095 880,58 | 38 691 667,71 |
| Eget kapital totalt | 14. | 682 584 813,41 | 663 997 796,79 |
| MINORITETSANDEL | | 6 744 567,15 | 8 217 153,02 |
| FRÄMMANDE KAPITAL | | | |
| Långfristigt främmande kapital | 15. | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 492 940 911,66 | 502 159 343,62 |
| Latent skatteskuld | 16. | 5 438 443,01 | 5 438 443,01 |
| Övriga skulder | | 6 527 350,25 | 6 892 138,17 |
| Långfristigt främmande kapital totalt | | 504 906 704,92 | 514 489 924,80 |
| Kortfristigt främmande kapital | 15. | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 9 386 443,91 | 9 371 554,64 |
| Övriga skulder | | 15 770 349,48 | 23 510 361,06 |
| Kortfristigt främmande kapital totalt | | 25 156 793,39 | 32 881 915,70 |
| Främmande kapital totalt | | 530 063 498,31 | 547 371 840,50 |
| PASSIVA TOTALT | | 1 219 392 878,87 | 1 219 586 790,31 |

Koncernens kassaflödesanalys

| € | Not | 1.1–31.12.2025 | 1.1–31.12.2024 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| Kassaflödet i verksamheten | | | |
| Rörelsevinst | | 63 985 965,51 | 59 126 848,60 |
| Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar | | 75 968 621,06 | 75 903 386,63 |
| Kassaflöde före förändring av rörelsekapital | | 139 954 586,57 | 135 030 235,23 |
| Förändring av rörelsekapital | 1. | -11 397 442,92 | -3 504 519,82 |
| Erhållna räntor | | 4 109 938,41 | 14 358 411,82 |
| Utbetalda räntor | | -12 112 199,01 | -18 855 877,95 |
| Övriga finansiella poster | | 443 566,36 | -2 756 336,05 |
| Skattebetalningar | | -14 289 624,24 | -7 780 099,20 |
| Kassaflödet i verksamheten | | 106 708 825,17 | 116 491 814,03 |
| Kassaflödet från investeringar | | | |
| Investeringar i materiella och immateriella tillgångar | 2. | -57 427 846,81 | -34 542 222,17 |
| Intäkter från avyttring av materiella och immateriella tillgångar | | 0,00 | 20 155 242,54 |
| Kassaflödet från investeringar | | -57 427 846,81 | -14 386 979,63 |
| Kassaflödet från finansiering | | | |
| Uttag/återbetalning av långfristiga lån | | 103 472,80 | -53 176,00 |
| Uttag/återbetalning av kortfristiga lån | | -9 321 904,77 | -109 321 038,64 |
| Dividendbetalningar | | -25 508 863,96 | -16 501 356,55 |
| Kassaflödet från finansiering | | -34 727 295,93 | -125 875 571,19 |
| Förändring av finansiella medel | | 14 553 682,43 | -23 770 736,79 |
| Finansiella medel i början av perioden | | 46 045 330,94 | 69 816 067,73 |
| Finansiella medel i slutet av perioden | | 60 599 013,37 | 46 045 330,94 |
| Noter till kassaflödesanalysen | | | |
| 1. Specificerad förändring av nettorörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -104 742,74 | 939 641,35 |
| Förändring av långfristiga räntefria skulder | | -364 787,92 | 1 279 981,65 |
| Förändring av kortfristiga räntefria skulder | | -10 927 912,26 | -5 724 142,82 |
| Totalt | | -11 397 442,92 | -3 504 519,82 |
| 2. Investeringar i materiella och immateriella tillgångar | | | |
| Placeringar bland bestående aktiva netto 1.1 | | 1 208 409,40 | 2 026 664,52 |
| Placeringar bland bestående aktiva 31.12 | | -1 208 409,40 | -1 208 409,40 |
| Resultaträkningens nedskrivningar av investeringar bland bestående aktiva | | 0,00 | -818 255,12 |
| Materiella och immateriella tillgångar bland bestående aktiva 1.1 | | 1 158 278 113,55 | 1 224 847 973,93 |
| Materiella och immateriella tillgångar bland bestående aktiva 31.12 | | -1 139 737 339,30 | -1 158 278 113,55 |
| Avskrivningar enligt plan | | -75 968 621,06 | -75 903 386,63 |
| Icke avskriven anskaffningsutgift för bestående aktiva som sålts under räkenskapsperioden | | 0,00 | -4 901 046,96 |
| Återförda uppskrivningar av tillgångar under bestående aktiva | | 0,00 | -152 406,42 |
| Totalt | | -57 427 846,81 | -14 386 979,63 |

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 sjuttonde räkenskapsperiod. Bolagets ordinarie verksamhet har inletts 2010.

Koncernförhållanden

Finlands Universitetsfastigheter Ab var sedan 2010 Senafastigheters intressebolag efter det att staten hade överlåtit 2/3 av bolagets aktier till tio universitet utanför huvudstadsregionen. Den 1.1.2025 överfördes Finlands Universitetsfastigheter Ab genom statsrådets beslut från Senafastigheters ägarförvaltning till finansministeriet.

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

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

Värderings- och periodiseringsprinciper

Omsättning och övriga rörelseintäkter

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

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.

Användardrivna investeringar i ändringsarbeten aktiveras som övriga utgifter med lång verknings-tid i balansräkningen och som avskrivningstid används löptiden för det investeringsrelaterade tilläggshyresavtalet.

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 verknings-tid | 2–10 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 2025 redovisades en latent skatteskuld på 5 438 443,01 euro 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:

€ 1.1–31.12.2025 1.1–31.12.2024

1. Omsättning

| | | |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| Hyror | 199 117 566,04 | 204 040 131,89 |
| Serviceintäkter | 2 888 588,25 | 2 817 335,54 |
| Totalt | 202 006 154,29 | 206 857 467,43 |

Geografiskt skapas koncernens omsättning i Finland.

2. Övriga rörelseintäkter

| | | |
|---|-------------------|---------------------|
| Vinst från överlåtelse av anläggningstillgångar | 0,00 | 1 062 344,75 |
| Övriga intäkter | 833 128,94 | 636 326,00 |
| Totalt | 833 128,94 | 1 698 670,75 |

3. Personalkostnader och personalantal

| | | |
|------------------------|---------------------|---------------------|
| Löner och arvoden | 3 142 918,80 | 3 347 463,99 |
| Pensionskostnader | 546 314,88 | 571 716,10 |
| Övriga lönebikostnader | 70 731,04 | 62 922,24 |
| Totalt | 3 759 964,72 | 3 982 102,33 |

| | | |
|--|------------|------------|
| Löner och arvoden till styrelseledamöter och verkställande direktör under räkenskapsperioden | 293 430,74 | 298 596,55 |
|--|------------|------------|

Närståendetransaktioner som avviker från sedvanliga villkor har inte förekommit.

| | | |
|---|----|----|
| Antalet anställda i medeltal under räkenskapsperioden | 40 | 41 |
| Antalet anställda i slutet av räkenskapsperioden | 39 | 38 |

4. Avskrivningar och nedskrivningar

Beskrivs närmare i noterna 9 och 10.

5. Övriga rörelsekostnader

| | | |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Förvaltning | 4 997 613,20 | 5 333 852,54 |
| Drift och underhåll | 11 817 160,47 | 11 846 510,70 |
| Skötsel av gårdsområden | 2 054 574,14 | 2 189 506,45 |
| Städning | 776 876,20 | 780 915,93 |
| Värme | 11 627 175,20 | 13 339 786,77 |
| Vatten och avloppsvatten | 1 188 493,33 | 1 177 488,23 |
| El och gas | 1 830 505,35 | 1 965 335,50 |
| Avfallshantering | 775 324,15 | 759 092,09 |
| Skadeförsäkringar | 277 677,62 | 244 889,65 |
| Hyror | 1 485 294,05 | 764 068,92 |
| Fastighetsskatt | 14 278 462,62 | 14 498 149,37 |
| Reparationer | 7 547 521,24 | 9 644 744,24 |
| Övriga skötselkostnader | 468 054,37 | 6 999 460,23 |
| Totalt | 59 124 731,94 | 69 543 800,62 |

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

6. Revisorsarvoden

| | 1.1–31.12.2025 | 1.1–31.12.2024 |
|---|------------------|------------------|
| Revisionsammanslutningen Ernst & Young Ab | | |
| Revisionsarvoden | 29 172,00 | 0,00 |
| Övriga sakkunnigarvoden | 10 200,00 | 0,00 |
| Totalt | 39 372,00 | 0,00 |
| Revisionsammanslutningen Deloitte Ab | | |
| Revisionsarvoden | 40 108,48 | 39 494,23 |
| Övriga sakkunnigarvoden | 6 300,00 | 2 756,00 |
| Totalt | 46 408,48 | 42 250,23 |

7. Finansiella intäkter och kostnader

| | | |
|--|----------------------|-----------------------|
| Ränteintäkter | 1 275 557,44 | 4 101 327,80 |
| Övriga ränteintäkter och finansiella intäkter | 3 451 566,98 | 10 257 084,02 |
| Totalt | 4 727 124,42 | 14 358 411,82 |
| Räntekostnader | 14 550 228,16 | 21 114 980,94 |
| Övriga räntekostnader och finansiella kostnader | 5 715,08 | 3 574 591,17 |
| Totalt | 14 555 943,24 | 24 689 572,11 |
| Finansiella intäkter och kostnader totalt | -9 828 818,82 | -10 331 160,29 |

8. Inkomstskatt

| | | |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Inkomstskatt av ordinarie verksamhet | 15 050 048,36 | 13 116 670,69 |
| Förändring av latent skatt | -3 516 196,38 | -3 083 388,36 |
| Totalt | 11 533 851,98 | 10 033 282,33 |

NOTER TILL BALANSRÄKNINGENS AKTIVA

9. Immateriella tillgångar

| År 2025, € | Immateriella rättigheter | Övriga utgifter med lång verkningstid | Totalt 31.12.2025 |
|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Anskaffningsutgift 1.1.2025 | 53 568,94 | 4 023 914,14 | 4 077 483,08 |
| Ökningar under räkenskapsperioden | 0,00 | 9 063 697,43 | 9 063 697,43 |
| Minskningar under räkenskapsperioden | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Anskaffningsutgift 31.12.2025 | 53 568,94 | 13 087 611,57 | 13 141 180,51 |
| Akkumulerade avskrivningar 1.1.2025 | -40 178,26 | -3 415 027,33 | -3 455 205,59 |
| Räkenskapsperiodens avskrivningar | -13 390,68 | -978 835,74 | -992 226,42 |
| Akkumulerade avskrivningar 31.12.2025 | -53 568,94 | -4 393 863,07 | -4 447 432,01 |
| Bokföringsvärde 31.12.2025 | 0,00 | 8 693 748,50 | 8 693 748,50 |
| 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 |

Användardrivna investeringar i ändringsarbeten har aktiverats i balansräkningen som övriga utgifter med lång verkningstid från och med räkenskapsperioden 2025 och som avskrivningstid används löptiden för tilläggshyresavtalet. Bolaget har påbörjat en utredning om att användardrivna investeringar i ändringsarbeten som tidigare aktiverats i byggnadstillgångsgruppen eventuellt ska omföras till övriga utgifter med lång verkningstid.

10. Materiella tillgångar

| År 2025, € | Mark- och vattenområden | Byggnader och konstruktioner | Maskiner och inventarier | Övriga materiella tillgångar | Pågående nyanläggningar | Totalt 31.12.2025 |
|---------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Anskaffningsutgift 1.1.2025 | 68 520 989,01 | 1 874 702 099,89 | 7 337 850,42 | 17 373 331,22 | 29 875 804,29 | 1 997 810 074,83 |
| Överföringar mellan poster | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -14 774 797,56 | -14 774 797,56 |
| Ökningar under räkenskapsperioden | 2 470 400,33 | 4 529 057,24 | 104 119,62 | 6,01 | 56 036 680,18 | 63 140 263,38 |
| Minskningar under räkenskapsperioden | 0,00 | -244,19 | 0,94 | -1 073,18 | 0,00 | -1 316,43 |
| Anskaffningsutgift 31.12.2025 | 70 991 389,34 | 1 879 230 912,94 | 7 441 970,98 | 17 372 264,05 | 71 137 686,91 | 2 046 174 224,22 |
| Akkumulerade avskrivningar 1.1.2025 | 0,00 | -852 884 453,37 | -5 038 282,85 | -9 423 717,57 | 0,00 | -867 346 453,79 |
| Räkenskapsperiodens avskrivningar | 0,00 | -66 616 470,14 | -509 413,97 | -1 301 317,86 | 0,00 | -68 427 201,97 |
| Nedskrivningar | 0,00 | -6 549 192,68 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -6 549 192,68 |
| Akkumulerade avskrivningar 31.12.2025 | 0,00 | -926 050 116,19 | -5 547 696,82 | -10 725 035,43 | 0,00 | -942 322 848,44 |
| Uppskrivningar 1.1.2025 | 27 192 215,02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 27 192 215,02 |
| Bokföringsvärde 31.12.2025 | 98 183 604,36 | 953 180 796,75 | 1 894 274,16 | 6 647 228,62 | 71 137 686,91 | 1 131 043 590,80 |
| 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 |
| Akkumulerade 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 |
| Akkumulerade 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 | 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 |

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 latenta skatten för uppskrivningarna utgör 5 438 443,01 euro.

11. Placeringar

| År 2025, € | Övriga placeringar | Totalt 31.12.2025 |
|--|--------------------|-------------------|
| Anskaffningsutgift 1.1.2025 | 1 208 409,40 | 1 208 409,40 |
| Andel av räkenskapsperiodens resultat | 0,00 | 0,00 |
| Minskningar under räkenskapsperioden | 0,00 | 0,00 |
| Anskaffningsutgift 31.12.2025 | 1 208 409,40 | 1 208 409,40 |
| Nedskrivningar | 0,00 | 0,00 |
| Akkumulerade nedskrivningar 31.12.2025 | 0,00 | 0,00 |
| Bokföringsvärde 31.12.2025 | 1 208 409,40 | 1 208 409,40 |

| År 2024, € | Övriga placeringar | Totalt 31.12.2024 |
|--|--------------------|-------------------|
| Anskaffningsutgift 1.1.2024 | 2 026 664,52 | 2 026 664,52 |
| Andel av räkenskapsperiodens resultat | 0,00 | 0,00 |
| Minskningar under räkenskapsperioden | 0,00 | 0,00 |
| Anskaffningsutgift 31.12.2024 | 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 |

Aktier och andelar i koncernföretag 31.12.2025

| Dotterbolag som konsoliderats i koncernbokslutet | Hemort | Andel % |
|--|-----------|---------|
| Kiinteistö Oy Bioteknia | Kuopio | 71,49 |
| Kiinteistö Oy Kuopion Studentia | Kuopio | 56,23 |
| Kiinteistö Oy Arctic Centre | Rovaniemi | 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 31.12.2025

| Innehav i andra bolag | Hemort | Andel % |
|------------------------------|--------|---------|
| Kiinteistö Oy Kuopion Teknia | Kuopio | 18,42 |

| | € | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|---|----------------------|----------------------|
| 12. Långfristiga fordringar | | | |
| Latenta skattefordringar | | 16 395 589,38 | 12 879 392,99 |
| Totalt | | 16 395 589,38 | 12 879 392,99 |
| 13. Kortfristiga fordringar | | | |
| Fordringar på intäkter av fastighet | | 965 246,15 | 676 369,06 |
| Resultatregleringar | | 486 467,22 | 499 161,38 |
| Övriga fordringar | | 814,05 | 12,99 |
| Totalt | | 1 452 527,42 | 1 175 543,43 |
| Väsentliga resultatregleringsposter | | | |
| Räntor och finansiella poster | | 172 241,25 | 434 587,50 |
| Övriga resultatregleringsposter | | 314 225,97 | 64 573,88 |
| Totalt | | 486 467,22 | 499 161,38 |

NOTER TILL BALANSRÄKNINGENS PASSIVA

€ 31.12.2025 31.12.2024

14. Specifikation av eget kapital

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Aktiekapital 31.12 | 252 000 000,00 | 252 000 000,00 |
| Uppskrivningsfond 1.1 | 21 753 772,01 | 21 875 697,15 |
| Upplösning av uppskrivningar | 0,00 | -121 925,14 |
| Uppskrivningsfond 31.12 | 21 753 772,01 | 21 753 772,01 |
| Bundet eget kapital totalt | 273 753 772,01 | 273 753 772,01 |
| Fond för inbetalt fritt eget kapital 31.12 | 269 080 508,78 | 269 080 508,78 |
| Balanserade vinstmedel 1.1 | 121 163 516,00 | 98 973 204,84 |
| Moderbolagets dividendbetalning | -25 508 863,96 | -16 501 356,55 |
| Räkenskapsperiodens resultat | 44 095 880,58 | 38 691 667,71 |
| Balanserade vinstmedel 31.12 | 139 750 532,62 | 121 163 516,00 |
| Fritt eget kapital totalt | 408 831 041,40 | 390 244 024,78 |
| Eget kapital totalt | 682 584 813,41 | 663 997 796,79 |
| Minoritetsandel 1.1 | 8 217 153,02 | 8 146 414,75 |
| Minoritetsandel av räkenskapsperiodens resultat | -1 472 585,87 | 70 738,27 |
| Minoritetsandel 31.12 | 6 744 567,15 | 8 217 153,02 |
| Eget kapital och minoritetsandel totalt | 689 329 380,56 | 672 214 949,81 |

Uppskrivningarna upplöstes på grund av försäljning av ett markområde.

| | € | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|---|----------------|----------------|
| 15. Främmande kapital | | | |
| Långfristigt främmande kapital | | | |
| Långfristigt räntebärande främmande kapital | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 492 940 911,66 | 502 159 343,62 |
| Totalt | | 492 940 911,66 | 502 159 343,62 |
| Långfristigt räntefritt främmande kapital | | | |
| Latent skatteskuld | | 5 438 443,01 | 5 438 443,01 |
| Övriga skulder | | 6 527 350,25 | 6 892 138,17 |
| Totalt | | 11 965 793,26 | 12 330 581,18 |
| Långfristigt främmande kapital totalt | | 504 906 704,92 | 514 489 924,80 |
| Skulder som förfaller till betalning efter mer än fem år | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 258 380 952,38 | 343 142 857,16 |
| Totalt | | 258 380 952,38 | 343 142 857,16 |

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 | | 9 386 443,91 | 9 371 554,64 |
| Totalt | | 9 386 443,91 | 9 371 554,64 |
| Kortfristigt räntefritt främmande kapital | | | |
| Erhållna förskott | | 875 487,16 | 1 205 238,53 |
| Leverantörsskulder | | 6 090 330,03 | 6 499 990,98 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 2 603 341,68 | 4 102 079,81 |
| Resultatregleringar | | 6 201 190,61 | 11 703 051,74 |
| Totalt | | 15 770 349,48 | 23 510 361,06 |
| Kortfristigt främmande kapital totalt | | 25 156 793,39 | 32 881 915,70 |
| Väsentliga resultatregleringsposter | | | |
| Räntor och finansiella poster | | 2 442 365,83 | 2 693 690,49 |
| Inkomstskatt | | 760 424,12 | 5 336 571,49 |
| Övriga | | 2 998 400,66 | 3 672 789,76 |
| Totalt | | 6 201 190,61 | 11 703 051,74 |
| Finansiella limiter | | | |
| Checkräkningslimiter | | 10 050 000,00 | 10 050 000,00 |
| Outnyttjad del av checkräkningslimiterna | | 10 050 000,00 | 10 050 000,00 |

| Löptidsfördelning av räntebärande skulder | € | 31.12.2025 |
|--|----------|-----------------------|
| År då lånen förfaller | | |
| 2026 | | 9 386 443,91 |
| 2027 | | 9 434 244,98 |
| 2028 | | 64 321 904,76 |
| 2029 | | 76 041 904,76 |
| 2030 | | 84 761 904,76 |
| 2031 | | 25 380 952,38 |
| 2032 | | 105 000 000,00 |
| 2033 | | 128 000 000,00 |
| Totalt | | 502 327 355,55 |

| Valutafördelning av räntebärande skulder | 31.12.2025 |
|---|-----------------------|
| EUR | 502 327 355,55 |
| Totalt | 502 327 355,55 |

| 16. Latenta skatteskulder och -fordringar | € | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|----------|----------------------|----------------------|
| Latenta skattefordringar i koncernbalansräkningen | | | |
| Hyllavskrivningar | | 16 395 589,38 | 12 879 392,99 |
| Totalt | | 16 395 589,38 | 12 879 392,99 |

| | | | |
|---|--|---------------------|---------------------|
| Latent skatteskuld i koncernbalansräkningen | | | |
| Av markområdesuppskrivningar | | 5 438 443,01 | 5 438 443,01 |
| Totalt | | 5 438 443,01 | 5 438 443,01 |

17. Derivatavtal

| | | | |
|---------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Räntederivat | | | |
| Ränteswappar, nominellt kapitalbelopp | | 332 845 238,00 | 335 226 190,00 |
| Ränteswappar, verkligt värde | | 17 163 074,07 | 15 880 091,74 |

| Produkt | Löptid | Nominellt lånebelopp € | Säkringstid | Nominellt avtalsbelopp € | Avtalets marknadsvärde 31.12.2025 € |
|----------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------|---------------------------------|--|
| Ränteswap | 23.11.2021-23.11.2033 | 128 000 000,00 | 8.12.2021-25.11.2031 | 150 000 000,00 | 21 742 457,00 |
| | 23.11.2021-23.11.2031 | 23 000 000,00 | | | -8 597 409,00 |
| Ränteswap | 23.11.2021-23.11.2029 | 69 000 000,00 | 4.11.2024-23.11.2029 | 55 000 000,00 | 5 081 482,00 |
| | | | | | -3 187 785,00 |
| Ränteswap | 22.5.2017-13.5.2031 | 13 095 238,10 | 13.11.2019-13.5.2031 | 13 095 238,10 | 907 263,00 |
| | | | | | -357 285,00 |
| Ränteswap | 3.7.2024-3.7.2028 | 55 000 000,00 | 6.11.2024-31.5.2028 | 46 750 000,00 | 2 648 077,16 |
| | | | | | -2 373 425,20 |
| Ränteswap | 3.7.2024-3.7.2030 | 80 000 000,00 | 6.11.2024-31.5.2030 | 68 000 000,00 | 7 203 832,10 |
| | | | | | -5 904 105,99 |
| Totalt | | 368 095 238,10 | | 332 845 238,10 | 17 163 074,07 |

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.

| | € | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|---|-------------------|-------------------|
| 18. Säkerheter och ansvarsförbindelser | | | |
| Skulder med fastighetsinteckning som säkerhet | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 502 327 355,57 | 511 530 898,26 |
| Inteckningar | | 1 043 568 000,00 | 1 043 568 000,00 |
| Egna pantbrevsinnehav | | | |
| | | 401 600 000,00 | 273 796 000,00 |
| Leasingavtalsförpliktelser | | | |
| Betalning under nästa år | | 128 963,66 | 191 579,92 |
| Betalning senare | | 124 503,47 | 174 220,00 |
| Totalt | | 253 467,13 | 365 799,92 |

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. Kovenanter följs upp regelbundet och vid bokslutstidpunkten 31.12.2025 är kovenantvillkoren uppfyllda.

Övriga förpliktelser

| | | | |
|--|--|---------------|---------------|
| Justeringsansvar för mervärdesskatt i fastighetsinvesteringar | | | |
| Avdragen mervärdesskatt i ombyggnadsinvesteringar, ansvar enligt 120 § i mervärdesskattelagen, 10 års justeringsperiod | | 46 897 055,55 | 60 499 607,49 |

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 | 1.1–31.12.2025 | 1.1–31.12.2024 |
|---|---------|----------------------|----------------------|
| OMSÄTTNING | 1. | 200 895 766,13 | 205 762 768,73 |
| Övriga rörelseintäkter | 2. | 836 474,62 | 1 698 670,75 |
| Personalkostnader | 3. | -3 759 964,72 | -3 982 102,33 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | 9., 10. | | |
| Avskrivningar enligt plan | | -68 567 290,98 | -69 563 810,22 |
| Nedskrivningar av tillgångar bland bestående aktiva | | -3 618 512,00 | -5 453 258,77 |
| Avskrivningar och nedskrivningar totalt | | -72 185 802,98 | -75 017 068,99 |
| Övriga rörelsekostnader | 5. | -58 285 802,09 | -68 738 532,54 |
| RÖRELSEVINST | | 67 500 670,96 | 59 723 735,62 |
| Finansiella intäkter och kostnader | 7. | -9 872 469,33 | -10 352 136,24 |
| VINST (FÖRLUST) FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER | | 57 628 201,63 | 49 371 599,38 |
| Inkomstskatt | 8. | -15 050 048,36 | -13 116 670,69 |
| RÄKENSKAPSPERIODENS VINST (FÖRLUST) | | 42 578 153,27 | 36 254 928,69 |

Moderbolagets balansräkning aktiva

| € | Not | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|-----|-------------------------|-------------------------|
| BESTÅENDE AKTIVA | | | |
| Immateriella tillgångar | 9. | | |
| Immateriella rättigheter | | 0,00 | 13 390,68 |
| Övriga utgifter med lång verkningstid | | 8 693 748,50 | 608 886,81 |
| Immateriella tillgångar totalt | | 8 693 748,50 | 622 277,49 |
| Materiella tillgångar | 10. | | |
| Mark- och vattenområden | | 97 999 826,24 | 95 529 425,91 |
| Byggnader och konstruktioner | | 945 117 266,69 | 1 009 982 283,97 |
| Maskiner och inventarier | | 1 880 472,30 | 2 285 765,71 |
| Övriga materiella tillgångar | | 6 627 729,07 | 7 930 114,10 |
| Förskottsbetalningar och pågående nyanläggningar | | 71 137 686,91 | 29 875 804,29 |
| Materiella tillgångar totalt | | 1 122 762 981,21 | 1 145 603 393,98 |
| Placeringar | 11. | | |
| Andeler i koncernföretag | | 6 852 493,28 | 6 852 493,28 |
| Övriga placeringar | | 1 200 000,00 | 1 200 000,00 |
| Placeringar totalt | | 8 052 493,28 | 8 052 493,28 |
| Bestående aktiva totalt | | 1 139 509 222,99 | 1 154 278 164,75 |
| RÖRLIGA AKTIVA | | | |
| Kortfristiga fordringar | 12. | | |
| Fordringar på intäkter av fastighet | | 853 324,43 | 468 273,95 |
| Resultatregleringar | | 456 594,06 | 473 061,71 |
| Kortfristiga fordringar totalt | | 1 309 918,49 | 941 335,66 |
| Kassa och bank | | 60 120 807,24 | 45 941 255,55 |
| Rörliga aktiva totalt | | 61 430 725,73 | 46 882 591,21 |
| AKTIVA TOTALT | | 1 200 939 948,72 | 1 201 160 755,96 |

Moderbolagets balansräkning passiva

| € | Not | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|-----|-------------------------|-------------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Aktiekapital | | 252 000 000,00 | 252 000 000,00 |
| Uppskrivningsfond | | 21 753 772,01 | 21 753 772,01 |
| Fond för inbetalt fritt eget kapital | | 269 080 508,78 | 269 080 508,78 |
| Balanserad vinst/förlust från tidigare räkenskapsperioder | | 85 859 335,43 | 75 113 270,70 |
| Räkenskapsperiodens vinst/förlust | | 42 578 153,27 | 36 254 928,69 |
| Eget kapital totalt | 13. | 671 271 769,49 | 654 202 480,18 |
| FRÄMMANDE KAPITAL | | | |
| Långfristigt främmande kapital | 14. | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 492 828 571,44 | 502 150 476,20 |
| Latent skatteskuld | 15. | 5 438 443,01 | 5 438 443,01 |
| Övriga skulder | | 6 527 350,25 | 6 892 138,17 |
| Långfristigt främmande kapital totalt | | 504 794 364,70 | 514 481 057,38 |
| Kortfristigt främmande kapital | 14. | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 9 321 904,76 | 9 321 904,76 |
| Övriga skulder | | 15 551 909,77 | 23 155 313,64 |
| Kortfristigt främmande kapital totalt | | 24 873 814,53 | 32 477 218,40 |
| Främmande kapital totalt | | 529 668 179,23 | 546 958 275,78 |
| PASSIVA TOTALT | | 1 200 939 948,72 | 1 201 160 755,96 |

Moderbolagets kassaflödesanalys

| € | Not | 1.1–31.12.2025 | 1.1–31.12.2024 |
|---|-----|----------------|-----------------|
| Kassaflödet i verksamheten | | | |
| Rörelsevinst | | 67 500 670,96 | 59 723 735,62 |
| Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar | | 72 185 802,98 | 75 017 068,99 |
| Kassaflöde före förändring av rörelsekapital | | 139 686 473,94 | 134 740 804,61 |
| Förändring av rörelsekapital | 1. | -11 367 323,32 | -3 564 383,29 |
| Erhållna räntor | 2. | 4 109 938,16 | 14 335 003,42 |
| Utbetalda räntor | 3. | -12 102 533,87 | -18 853 445,50 |
| Övriga finansiella poster, netto utan nedskrivningar | | 390 250,96 | -2 756 336,05 |
| Skattebetalningar | | -14 289 624,24 | -7 780 099,20 |
| Kassaflödet i verksamheten | | 106 427 181,63 | 116 121 543,99 |
| Kassaflödet från investeringar | | | |
| Investeringar i materiella och immateriella tillgångar | 4. | -57 416 861,22 | -34 209 709,24 |
| Intäkter från avyttring av materiella och immateriella tillgångar | | 0,00 | 20 155 242,54 |
| Kassaflödet från investeringar | | -57 416 861,22 | -14 054 466,70 |
| Kassaflödet från finansiering | | | |
| Uttag/återbetalning av kortfristiga lån | | -9 321 904,76 | -109 321 904,76 |
| Dividendbetalningar | | -25 508 863,96 | -16 501 356,55 |
| Kassaflödet från finansiering | | -34 830 768,72 | -125 823 261,31 |
| Förändring av finansiella medel | | 14 179 551,69 | -23 756 184,02 |
| Finansiella medel i början av perioden | | 45 941 255,55 | 69 697 439,57 |
| Finansiella medel i slutet av perioden | | 60 120 807,24 | 45 941 255,55 |

€

1.1–31.12.2025

1.1–31.12.2024

Noter till kassaflödesanalysen

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| 1. Specificerad förändring av nettorörelsekapitalet | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -196 341,58 | 1 033 463,20 |
| Förändring av långfristiga räntefria skulder | -364 787,92 | 1 279 981,65 |
| Förändring av kortfristiga räntefria skulder | -10 806 193,82 | -5 877 828,14 |
| Totalt | -11 367 323,32 | -3 564 383,29 |
| 2. Erhållna räntor | | |
| Ränteintäkter | 1 275 557,19 | 4 077 919,40 |
| Ränteintäkternas andel av resultatregleringar | -172 241,25 | 0,00 |
| Övriga ränteintäkter | 3 006 622,22 | 10 257 084,02 |
| Totalt | 4 109 938,16 | 14 335 003,42 |
| 3. Utbetalda räntor | | |
| Räntekostnader | -14 544 899,70 | -21 112 548,49 |
| Räntekostnadernas andel av resultatregleringar | 2 442 365,83 | 2 259 102,99 |
| Totalt | -12 102 533,87 | -18 853 445,50 |
| 4. Investeringar i materiella och immateriella tillgångar | | |
| Placeringar bland bestående aktiva netto 1.1 | 8 052 493,28 | 8 870 748,40 |
| Placeringar bland bestående aktiva 31.12 | -8 052 493,28 | -8 052 493,28 |
| Resultaträkningens nedskrivningar av investeringar bland bestående aktiva | 0,00 | -818 255,12 |
| Materiella och immateriella tillgångar bland bestående aktiva 1.1 | 1 146 225 671,47 | 1 212 241 727,14 |
| Materiella och immateriella tillgångar bland bestående aktiva 31.12 | -1 131 456 729,71 | -1 146 225 671,47 |
| Avskrivningar enligt plan | -72 185 802,98 | -75 017 068,99 |
| Icke avskriven anskaffningsutgift för bestående aktiva som sålts under räkenskapsperioden | 0,00 | -4 901 046,96 |
| Återförda uppskrivningar av tillgångar under bestående aktiva | 0,00 | -152 406,42 |
| Totalt | -57 416 861,22 | -14 054 466,70 |

Moderbolagets noter

| NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN | € | 1.1–31.12.2025 | 1.1–31.12.2024 |
|--|---|----------------|----------------|
| 1. Omsättning | | | |
| Hyror | | 198 336 211,72 | 203 216 218,52 |
| Serviceintäkter | | 2 559 554,41 | 2 546 550,21 |
| Totalt | | 200 895 766,13 | 205 762 768,73 |
| Geografiskt skapas moderbolagets omsättning i Finland. | | | |
| 2. Övriga rörelseintäkter | | | |
| Vinst från överlåtelse av anläggningstillgångar | | 0,00 | 1 062 344,75 |
| Övriga intäkter | | 836 474,62 | 636 326,00 |
| Totalt | | 836 474,62 | 1 698 670,75 |
| 3. Personalkostnader och personalantal | | | |
| Löner och arvoden | | 3 142 918,80 | 3 347 463,99 |
| Pensionskostnader | | 546 314,88 | 571 716,10 |
| Övriga lönebikostnader | | 70 731,04 | 62 922,24 |
| Totalt | | 3 759 964,72 | 3 982 102,33 |
| Löner och arvoden till styrelseledamöter och verkställande direktör under räkenskapsperioden | | 293 430,74 | 298 596,55 |
| Närståendetransaktioner som avviker från sedvanliga villkor har inte förekommit. | | | |
| Antalet anställda i medeltal under räkenskapsperioden | | 40 | 41 |
| Antalet anställda i slutet av räkenskapsperioden | | 39 | 38 |
| 4. Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Beskrivs närmare i noterna 9 och 10. | | | |
| 5. Övriga rörelsekostnader | | | |
| Förvaltning | | 4 899 235,55 | 5 231 646,73 |
| Drift och underhåll | | 11 594 316,44 | 11 632 261,68 |
| Skötsel av gårdsområden | | 2 003 798,11 | 2 156 571,70 |
| Städning | | 733 739,85 | 739 070,76 |
| Värme | | 11 193 420,53 | 12 957 760,56 |
| Vatten och avloppsvatten | | 1 148 924,93 | 1 143 803,27 |
| El och gas | | 1 365 084,84 | 1 579 870,15 |
| Avfallshantering | | 760 468,02 | 743 853,93 |
| Skadeförsäkringar | | 243 553,85 | 216 410,22 |
| Hyror | | 2 648 948,52 | 2 000 757,54 |
| Fastighetsskatt | | 13 991 180,68 | 14 235 750,54 |
| Reparationer | | 7 234 818,97 | 9 099 380,18 |
| Övriga skötselkostnader | | 468 311,80 | 7 001 395,28 |
| Totalt | | 58 285 802,09 | 68 738 532,54 |

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

€ 1.1–31.12.2025 1.1–31.12.2024

6. Revisionsarvoden och -tjänster

| | 1.1–31.12.2025 | 1.1–31.12.2024 |
|---|------------------|------------------|
| Revisionsammanslutningen Ernst & Young Ab | | |
| Revisionsarvoden | 29 172,00 | 0,00 |
| Övriga sakkunnigarvoden | 10 200,00 | 0,00 |
| Totalt | 39 372,00 | 0,00 |
| Revisionsammanslutningen Deloitte Ab | | |
| Revisionsarvoden | 36 782,08 | 36 494,23 |
| Övriga sakkunnigarvoden | 6 300,00 | 2 756,00 |
| Totalt | 43 082,08 | 39 250,23 |

7. Finansiella intäkter och kostnader

| | | |
|--|----------------------|-----------------------|
| Ränteintäkter | 1 275 557,19 | 4 077 919,40 |
| Övriga ränteintäkter och finansiella intäkter | 3 396 873,18 | 10 257 084,02 |
| Totalt | 4 672 430,37 | 14 335 003,42 |
| Räntekostnader | 14 540 563,02 | 21 112 548,49 |
| Övriga räntekostnader och finansiella kostnader | 4 336,68 | 2 756 336,05 |
| Nedskrivningar av investeringar bland bestående aktiva | 0,00 | 818 255,12 |
| Totalt | 14 544 899,70 | 24 687 139,66 |
| Finansiella intäkter och kostnader totalt | -9 872 469,33 | -10 352 136,24 |

8. Inkomstskatt

| | | |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Inkomstskatt av ordinarie verksamhet | 15 050 048,36 | 13 116 670,69 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|

NOTER TILL BALANSRÄKNINGENS AKTIVA

9. Immateriella tillgångar

| År 2025, € | Immateriella rättigheter | Övriga utgifter med lång verkningstid | Totalt 31.12.2025 |
|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Anskaffningsutgift 1.1.2025 | 1 276 380,26 | 3 924 809,07 | 5 201 189,33 |
| Ökningar under räkenskapsperioden | 0,00 | 9 063 697,43 | 9 063 697,43 |
| Anskaffningsutgift 31.12.2025 | 1 276 380,26 | 12 988 506,50 | 14 264 886,76 |
| Akkumulerade avskrivningar 1.1.2025 | -1 262 989,58 | -3 315 922,26 | -4 578 911,84 |
| Räkenskapsperiodens avskrivningar | -13 390,68 | -978 835,74 | -992 226,42 |
| Akkumulerade avskrivningar 31.12.2025 | -1 276 380,26 | -4 294 758,00 | -5 571 138,26 |
| Bokföringsvärde 31.12.2025 | 0,00 | 8 693 748,50 | 8 693 748,50 |
| 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 |
| 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 |
| Akkumulerade 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 |
| Akkumulerade 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 |

Användardrivna investeringar i ändringsarbeten har aktiverats i balansräkningen som övriga utgifter med lång verkningstid från och med räkenskapsperioden 2025 och som avskrivningstid används löptiden för tilläggshyresavtalet. Bolaget har påbörjat en utredning om att användardrivna investeringar i ändringsarbeten som tidigare aktiverats i byggnadstillgångsgruppen eventuellt ska omföras till övriga utgifter med lång verkningstid.

10. Materiella tillgångar

| År 2025, € | Mark- och vattenområden | Byggnader och konstruktioner | Maskiner och inventarier | Övriga materiella tillgångar | Pågående nyanläggningar | Totalt 31.12.2025 |
|---------------------------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Anskaffningsutgift 1.1.2025 | 68 337 210,89 | 1 847 624 617,14 | 7 314 104,87 | 17 353 831,67 | 29 875 804,29 | 1 970 505 568,86 |
| Överföringar mellan poster | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -14 774 797,56 | -14 774 797,56 |
| Ökningar under räkenskapsperioden | 2 470 400,33 | 4 518 071,64 | 104 119,62 | 6,01 | 56 036 680,18 | 63 129 277,78 |
| Minskningar under räkenskapsperioden | 0,00 | -244,19 | 0,94 | -1 073,18 | 0,00 | -1 316,43 |
| Anskaffningsutgift 31.12.2025 | 70 807 611,22 | 1 852 142 444,59 | 7 418 225,43 | 17 352 764,50 | 71 137 686,91 | 2 018 858 732,65 |
| Akkumulerade avskrivningar 1.1.2025 | 0,00 | -837 642 333,17 | -5 028 339,16 | -9 423 717,57 | 0,00 | -852 094 389,90 |
| Räkenskapsperiodens avskrivningar | 0,00 | -65 764 332,73 | -509 413,97 | -1 301 317,86 | 0,00 | -67 575 064,56 |
| Nedskrivningar | 0,00 | -3 618 512,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -3 618 512,00 |
| Akkumulerade avskrivningar 31.12.2025 | 0,00 | -907 025 177,90 | -5 537 753,13 | -10 725 035,43 | 0,00 | -923 287 966,46 |
| Uppskrivningar 1.1.2025 | 27 192 215,02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 27 192 215,02 |
| Bokföringsvärde 31.12.2025 | 97 999 826,24 | 945 117 266,69 | 1 880 472,30 | 6 627 729,07 | 71 137 686,91 | 1 122 762 981,21 |
| 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 | 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 |

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 2025, € Moderbolaget | Andelar i koncernföretag | Övriga placeringar | Totalt 31.12.2025 |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Anskaffningsutgift 1.1.2025 | 6 852 493,28 | 1 200 000,00 | 8 052 493,28 |
| Anskaffningsutgift 31.12.2025 | 6 852 493,28 | 1 200 000,00 | 8 052 493,28 |
| Bokföringsvärde 31.12.2025 | 6 852 493,28 | 1 200 000,00 | 8 052 493,28 |

| År 2024, € Moderbolaget | 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 |
| 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 |

Aktier och andelar specificeras i not 11 till koncernbokslutet.

| | € | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|-------------------------------------|----------|---------------------|-------------------|
| 12. Kortfristiga fordringar | | | |
| Fordringar på intäkter av fastighet | | 853 324,43 | 468 273,95 |
| Resultatregleringar | | 456 594,06 | 473 061,71 |
| Totalt | | 1 309 918,49 | 941 335,66 |
| Väsentliga resultatregleringsposter | | | |
| Räntor och finansiella poster | | 172 241,25 | 434 587,50 |
| Övriga resultatregleringsposter | | 284 352,81 | 38 474,21 |
| Totalt | | 456 594,06 | 473 061,71 |

NOTER TILL BALANSRÄKNINGENS PASSIVA

€ 31.12.2025 31.12.2024

13. Specifikation av eget kapital

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Aktiekapital 31.12 | 252 000 000,00 | 252 000 000,00 |
| Uppskrivningsfond 1.1 | 21 753 772,01 | 21 875 697,15 |
| Upplösning av uppskrivningar | 0,00 | -121 925,14 |
| Uppskrivningsfond 31.12 | 21 753 772,01 | 21 753 772,01 |
| Bundet eget kapital totalt. | 273 753 772,01 | 273 753 772,01 |
| Fond för inbetalt fritt eget kapital 31.12 | 269 080 508,78 | 269 080 508,78 |
| Balanserade vinstmedel 1.1 | 111 368 199,39 | 91 614 627,25 |
| Dividendbetalning | -25 508 863,96 | -16 501 356,55 |
| Räkenskapsperiodens resultat | 42 578 153,27 | 36 254 928,69 |
| Balanserade vinstmedel 31.12 | 128 437 488,70 | 111 368 199,39 |
| Fritt eget kapital totalt | 397 517 997,48 | 380 448 708,17 |
| Eget kapital totalt | 671 271 769,49 | 654 202 480,18 |

Uppskrivningarna upplöstes på grund av försäljning av ett markområde.

Beräkning av moderbolagets utdelningsbara medel 31.12

| | | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Balanserade vinstmedel 1.1 | 111 368 199,39 | 91 614 627,25 |
| Dividendbetalning | -25 508 863,96 | -16 501 356,55 |
| Räkenskapsperiodens resultat | 42 578 153,27 | 36 254 928,69 |
| Fond för inbetalt fritt eget kapital | 269 080 508,78 | 269 080 508,78 |
| Totalt | 397 517 997,48 | 380 448 708,17 |

| | € | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|---|-----------------------|-----------------------|
| 14. Främmande kapital | | | |
| Långfristigt främmande kapital | | | |
| Långfristigt räntebärande främmande kapital | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 492 828 571,44 | 502 150 476,20 |
| Totalt | | 492 828 571,44 | 502 150 476,20 |
| Långfristigt räntefritt främmande kapital | | | |
| Latent skatteskuld | | 5 438 443,01 | 5 438 443,01 |
| Övriga skulder | | 6 527 350,25 | 6 892 138,17 |
| Totalt | | 11 965 793,26 | 12 330 581,18 |
| Långfristigt främmande kapital totalt | | 504 794 364,70 | 514 481 057,38 |
| Skulder som förfaller till betalning efter mer än fem år | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 258 380 952,38 | 343 142 857,16 |
| Totalt | | 258 380 952,38 | 343 142 857,16 |

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 | 9 321 904,76 |
| Totalt | | 9 321 904,76 | 9 321 904,76 |
| Kortfristigt räntefritt främmande kapital | | | |
| Erhållna förskott | | 875 487,16 | 1 205 238,53 |
| Leverantörsskulder | | 5 928 863,49 | 6 178 932,21 |
| Resultatregleringar | | 6 177 693,81 | 11 707 272,42 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 2 569 865,31 | 4 063 870,48 |
| Totalt | | 15 551 909,77 | 23 155 313,64 |
| Kortfristigt främmande kapital totalt | | 24 873 814,53 | 32 477 218,40 |
| Väsentliga resultatregleringsposter | | | |
| Räntor och finansiella poster | | 2 442 365,83 | 2 693 690,49 |
| Inkomstskatt | | 760 424,12 | 5 336 571,49 |
| Övriga | | 2 974 903,86 | 3 677 010,44 |
| Totalt | | 6 177 693,81 | 11 707 272,42 |
| Finansiella limiter | | | |
| Checkräkningslimiter | | 10 000 000,00 | 10 000 000,00 |
| Outnyttjad del av checkräkningslimiterna | | 10 000 000,00 | 10 000 000,00 |

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

15. Latenta skatteskulder och -fordringar

| | | | |
|---|--|---------------------|---------------------|
| Latent skatteskuld av markområdesuppskrivningar | | 5 438 443,01 | 5 438 443,01 |
| Totalt | | 5 438 443,01 | 5 438 443,01 |

16. Derivatavtal

| | | | |
|---------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Räntederivat | | | |
| Ränteswappar, nominellt kapitalbelopp | | 332 845 238,00 | 335 226 190,00 |
| Ränteswappar, verkligt värde | | 17 163 074,07 | 15 880 091,74 |

| Produkt | Löptid | Nominellt lånebelopp € | Säkringstid | Nominellt avtalsbelopp € | Avtalets marknadsvärde 31.12.2025 € |
|---------------|--|---------------------------------|----------------------|-----------------------------|---|
| 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 | 21 742 457,00 -8 597 409,00 |
| Ränteswap | 23.11.2021-23.11.2029 | 69 000 000,00 | 4.11.2024-23.11.2029 | 55 000 000,00 | 5 081 482,00 -3 187 785,00 |
| Ränteswap | 22.5.2017-13.5.2031 | 13 095 238,10 | 13.11.2019-13.5.2031 | 13 095 238,10 | 907 263,00 -357 285,00 |
| Ränteswap | 3.7.2024-3.7.2028 | 55 000 000,00 | 6.11.2024-31.5.2028 | 46 750 000,00 | 2 648 077,16 -2 373 452,20 |
| Ränteswap | 3.7.2024-3.7.2030 | 80 000 000,00 | 6.11.2024-31.5.2030 | 68 000 000,00 | 7 203 832,10 -5 904 105,99 |
| Totalt | | 368 095 238,10 | | 332 845 238,10 | 17 163 074,07 |

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.

| | € | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|---|-------------------|-------------------|
| 17. Säkerheter och ansvarsförbindelser | | | |
| Skulder med fastighetsinteckning som säkerhet | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 502 150 476,20 | 511 472 380,96 |
| Inteckningar | | 1 042 250 000,00 | 1 042 250 000,00 |
| Egna pantbrevsinnehav | | 401 600 000,00 | 272 600 000,00 |
| Leasingavtalsförpliktelser | | | |
| Betalning under nästa år | | 124 643,66 | 187 259,92 |
| Betalning senare | | 123 063,47 | 168 460,00 |
| Totalt | | 247 707,13 | 355 719,92 |
| Övriga förpliktelser | | | |
| Justeringsansvar för mervärdesskatt i fastighetsinvesteringar | | | |
| Avdragen mervärdesskatt i ombyggnadsinvesteringar, ansvar enligt 120 § i mervärdesskattelagen, 10 års justeringsperiod | | 46 813 543,40 | 60 499 607,49 |

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 5 mars 2026

Jukka Mönkkönen, styrelseordförande

Lauri Kajanoja, vice styrelseordförande

Mikko Ahola, styrelseledamot

Patrik Marjamaa, styrelseledamot

Piia Seppänen, styrelseledamot

Sanna Sianoja, verkställande direktör

Revisionsanteckning

En revisionsberättelse för utförd revision har lämnats på den dag som anges av den elektroniska signaturen.

Ernst & Young Ab
Revisionsammanslutning

Kari Leskinen, CGR