SUOMEN YLIOPISTOKIINTEISTÖT OY

2016

Toimintakertomus ja tilinpäätös 31.12.2016

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy

Y-tunnus 2268637-3

Sisällysluettelo

Toimitusjohtajan katsaus 1

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy - toimintakertomus 2

Konsernin tuloslaskelma 9

Konsernin tase vastaavaa 10

Konsernin tase vastattavaa 11

Konsernin rahavirtalaskelma 12

Konsernin ja emoyhtiön tilinpäätösten laadintaperiaatteet 13-14

Konsernin liitetiedot 15-19

Tunnuslukujen laskentakaavat 20

Emoyhtiön tuloslaskelma 21

Emoyhtiön tase vastaavaa 22

Emoyhtiön tase vastattavaa 23

Emoyhtiön rahavirtalaskelma 24

Emoyhtiön liitetiedot 25-29

Tilinpäätösten allekirjoitukset 30

Tilinpäätösmerkintä 30

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

SYK Oy:ssä kulunut toimintavuosi 2016 on ollut erittäin vilkas. Olemme työskennelleet tiiviissä vuorovaikutuksessa asiakkaiden ja erilaisten sidosryhmien kanssa ympäri Suomen. Laajan kumppanuusverkostomme kanssa olemme vuoden aikana saaneet uusia avauksia ja hankkeita liikkeelle. Lämmin kiitos kaikille osapuolille hyvästä yhteistyöstä sekä sitoutuneesta ja eteenpäin luotaavasta asenteesta! Upealla porukalla saamme aikaan hienoja asioita ja tuemme suomalaisten korkeakoulukampusten kehittymistä entistä vetovoimaisemmiksi.

Vuosi käynnistyi korkeakoulu-kaupunkiyhteistyön tiimoilta pidetyllä Winpeaks-seminaarilla, jossa esittelimme uuden yritysstrategiamme johtoteeman kampusten tiiviistä integroinnista ympäröivään talousalueeseen, kampus osana kaupunkia. Elinvoimainen kampus on toiminnallisesti kiinteä osa korkeakoulukaupungin kaupunkirakennetta, jossa käytettävissä on koko korkeakoulu- ja opetussektorin, palveluiden, asumisen ja yritysten yhteisiä toimintoja, infrastruktuuria ja vahvuuksia. Tulevat vuodet näyttävätkin, miten kampusstrategiset ajatuksemme kohtaavat alueelliset kaupunkikehityksen rakenteet ja toiminnot. Selvää kuitenkin on, että avoin vuorovaikutus, yhteisen tahtotilan määrittely ja oikeat strategiset valinnat vahvistavat kaikkien alueen toimijoiden tulevaisuutta.

Loppuvuonna 2016 solmimme merkittävän sopimuksen Oulun ammattikorkeakoulun toimintojen sijoittumisesta Oulussa Linnanmaan kampuksellemme. On hienoa olla mahdollistamassa tällaisen alueellisesti merkittävän osaamiskeskittymän syntymistä ja sen mukanaan tuomaa niin toiminnallista kuin tilallista synergiaa, josta aikanaan hyötyy koko talousalue.

Suunnitelmallinen panostus T&K&I – toimintaan on edelleen SYK:n toiminnassa keskeisesti mukana. Työmme oppimisympäristöjen kehittäjänä, tiiviissä yhteistyössä käyttäjien kanssa, on synnyttänyt uudenlaista omistajuutta, ja siten helpottanut tilojen menestyksellistä käyttöönottoa. Toimintakulttuuriamme ja demo-toiminnan tuloksia integroidaan mukaan hankkeisiin. Selkeä muutos tilademoista digitalisaatiota hyödyntäviin demoihin on tapahtumassa, ja myös tässä kehityksessä haluamme olla mukana. Yhtiön digistrategiaa on työstetty kuluneen vuoden aikana ja sen viitoittamana suuntaamme T&K-toiminnotkin vuodelle 2017.

Toiminnan laaja-alaisuus haastaa meitä organisaationa, mutta se myös antaa meille paljon. Olemme vuoden 2016 aikana tehneet ansiokasta työtä Suomessa, jakaneet tietotaitoamme ja oppineet kanssatoimijoilta. Jakamistalouden resurssiviisaus mahdollistaa uudenlaisia asioita, usein jopa odottamaamme enemmän. Vuoden 2017 tavoitteenamme onkin enenevässä määrin kumuloida osaamistamme, vahvistua organisaationa ja palvella asiakkaitamme entistä paremmin.

Toimitusjohtaja
Mauno Sievänen

SUOMEN YLIOPISTOKIINTEISTÖT OY - TOIMINTAKERTOMUS

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy on perustettu vuonna 2009. Vuodesta 2010 alkaen yhtiö on vuokrannut ja rakennuttanut tiloja pääosin yliopistojen ja korkeakoulujen tarpeisiin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Yhtiön omistavat 10 pääkaupunkiseudun ulkopuolista yliopistoa (Itä-Suomen yo, Jyväskylän yo, Lapin yo, Lappeenrannan teknillinen yo, Oulun yo, Tampereen yo, Tampereen teknillinen yo, Turun yo, Vaasan yo ja Åbo Akademi) sekä Suomen valtio.

Yhtiö tarjoaa yliopistoille tarkoituksenmukaiset ja kohtuuhintaiset toimitilat sekä kehittää kiinteistöomaisuuttaan myös muiden tilantarvitsijoiden käyttöön. Tavoitteena on luoda kampuksista vetovoimaisia ja kestäviä oppimis- ja innovaatioympäristöjä, jotka tukevat yliopistojen menestymistä myös kansainvälisesti mitattuna. Yhtiö panostaa voimakkaasti tutkimukseen ja kehitykseen, ja pyrkii tätä kautta turvaamaan asiakkaidensa kilpailukyvyn tilaratkaisujen avulla.

Vuoden 2016 aikana yhtiön toiminta eteni suunnitellusti kohti strategiassa määriteltyjä tavoitteita ja lupauksia. SYK Oy:n hallituksen hyväksymän uuden strategiakauden (2016 - 2019) teemoitus ja siihen keskeisesti kuuluvat strategiset hankkeet ovat käynnissä ja jalkautuvat osaksi henkilöstön toimintaa ja toimintatapoja. Yhtiön strategiset hankkeet ovat; kampus osana kaupunkia, kumuloituva osaaminen, kestävä kehitys ja kansainvälisyys. Visiomme on olla arvostetuin kampuskehittäjä Euroopassa.

Laaja-alaiset kiinteistökehitystoimet jatkuivat korjausrakentamisen ohella myös vuonna 2016. Olosuhderiskienhallinta on edelleen erittäin hyvällä tasolla. Kiinteistöjen energiahallintaan panostaminen on myös ollut voimakasta yhtiön perustamista asti, ja tällä saralla saavutettiin erinomaisia tuloksia myös vuonna 2016.

Mittavien investointienkin aikana yhtiön talous on kehittynyt suotuisasti tuloksen ollessa suunnitellun kaltainen sekä omavaraisuusasteen ollessa edelleen toimialalla verrattain korkea. Tuloskehitys pysyi vakaana.

Vuoden 2016 yritysvastuuraportointi toteutetaan GRI-viitekehyksellä. Olennaisimmat teemat SYK Oy:n vastuullisuusasioista on tunnistettu sidosryhmäanalyysin sekä oman toiminnan kartoituksen avulla.

LIIKETOIMINTA

Vuonna 2016 konsernin liikevaihto kasvoi 3,4 milj. euroa edellisestä vuodesta. Keskeisimmät syyt liikevaihdon kasvulle (2,4 %) olivat uudisrakennusten sekä tilojen korjaustöiden valmistumiset sekä onnistunut toimitilavuokraustoiminta.

Vuonna 2016 tehtiin yhteensä 2,9 milj. euron arvonalennus kahteen rakennukseen, jossa rakennuksen kerryttämä tulo-odotus oli muuttunut pysyvästi poistamatonta hankintamenoa merkittävästi pienemmäksi. Rakennukset myös purettiin liittyen laajempaan kokonaisuuteen. Yhtiö panosti edelleen merkittävästi ylläpito- ja vuosikorjauksiin kohentaakseen rakennusten kunto- ja laatutasoa.

Tunnuslukuja, milj. euroa	Konserni 2016	Konserni 2015	Konserni 2014	Emoyhtiö 2016	Emoyhtiö 2015	Emoyhtiö 2014
Liikevaihto	148,2	144,9	139,7	147,6	144,1	139,1
Liikevoitto	39,9	41,6	38,3	41,1	42,6	39,2
Tilikauden tulos	22,5	22,7	19,8	24,5	22,8	20,3
Oma pääoma 31.12.	598,1	589,4	579,1	573,3	562,5	552,0
Tase 31.12.	1226,8	1192,6	1111,1	1224,9	1189,9	1107,4
Omavaraisuusaste	48,8 %	49,4 %	52,1 %	48,7 %	49,3 %	52,0 %
Sijoitetun pääoman tuotto %	2,8 %	3,2 %	3,2 %	3,1 %	3,2 %	3,2 %
Oman pääoman tuotto %	3,8 %	3,9 %	3,4 %	4,0 %	4,1 %	3,6 %

ASIAKKUUDET, KAMPUSKEHITYS SEKÄ VIESTINTÄ

Asiakastyytyväisyys on pysynyt hyvällä tasolla. Loppuvuodesta 2016 Innolink Research Oy:llä teetetyn asiakastyytyväisyyskyselyn keskiarvo SYK Oy:n toiminnasta oli 3,6 ja vastaajista 57 % voisi lämpimästi suositella tai on jo suositellut SYK Oy:tä omien kokemustensa perusteella kollegoilleen. Myös 25 % vastaajista arvioi toiminnan parantuneen viimeisen vuoden aikana. Kampusalueiden yritykset vastasivat kyselyyn nyt ensi kertaa.

Kampuskehityksessä tapahtui vuoden aikana suuria askeleita; kampusstrategiat saatiin valmiiksi yhteistyössä asiakkaiden kanssa ja Win Peaks -seminaarin toteuduttua aloitettiin aktiivinen vuoropuhelu tulevaisuuden näkymistä asiakkaiden ja kumppaneiden kanssa.

Yhteiskäyttöisiä rakennuksia on otettu jo käyttöön Tampereella ja Oulussa ja rakentaminen on käynnissä Turussa ja Lappeenrannan kampuksella. Mielenkiintoisia tulevaisuudennäkymiä on jo nyt nähtävissä Oulun kampuksella missä Oulun ammattikorkeakoulun tulo kampukselle on suunnittelupöydällä. Tuleville vuosille riittää vielä tehtävää, jotta saamme kaikki kampukset eläväisiksi osiksi kaupunkeja.

Viestinnässä pyritään jatkuvaan parantamiseen yrityksen tunnettuuden nostamisessa. Hyvän onnistuneen toiminnan ja rakennusprojektien ansiosta, on mediaosumia sekä sisältönäkyvyyttä saatu niin uutis- kuin ammattikanavissakin runsaasti vuoden aikana ja kasvua on ollut vuosi toisensa jälkeen.

VUOKRAUSTOIMINTA

Vuokrausaste säilyi lähes vertailuvuoden tasolla ja oli vuoden 2016 lopussa 94,5 %.

Vuokrasopimusten keskimääräinen pituus laski hieman edellisvuodesta noin 8,5 vuoteen.

Uusien, uusittujen tai peruskorjaushankkeiden yhteydessä uusittujen vuokrasopimusten määrä oli vuonna 2016 yhteensä 32 kpl, kattaen 95 700 m^2. Sopimuksista 15 solmittiin yliopistojen kanssa. Uusien sopimusten keskimääräinen vuokrataso oli 14,01 €/m^2/kk. Sopimusten tuoma kassavirta on 79,5 milj. euroa, josta yliopistojen osuus on 68,4 milj. euroa.

Yksi merkittävimmistä sopimuksellisista asioista oli Lappeenrannan kampuksen peruskorjaushankkeen käynnistyminen Lappeenrannan teknillisen yliopiston ja Saimaan Ammattikorkeakoulun kanssa solmittujen vuokrasopimusten myötä.

Yhtiön vuokrattavassa rakennuskannassa tapahtui vuoden aikana muutoksia. Muun muassa Tampereen yliopiston lääketieteen Arvo-rakennus valmistui ja sen myötä alueelta purettiin vanhoja rakennuksia. Kajaanin Liikuntahallin omistusosuudesta, eräistä Jyväskylän kohteista (Villa Rana, Parviaisen talo, Rehtoraatti) sekä Kevon tutkimusasemasta luovuttiin.

Vuoden 2016 päättyessä yhtiön tiloista noin 60 028 m^2 (5,5 %) oli vapaana

Vuokraustoiminnan avainlukuja:

	2016	2015
Vuokrakate, % liikevaihdosta	67,2	67,1
Vuokratuotot keskimäärin €/m^2/kk	11,2	11,0
Vuokrausaste keskimäärin %	94,5	95,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen pituus, vuotta	8,4	8,8
Vuokria tuottavat tilat keskimäärin %	89,5	93,1
Vuokrattava huoneistoala, milj. m^2	1,09	1,09
Vuokrasopimuksia, milj. euroa	1 306	1 161

YLLÄPITOTOIMINTA

Ylläpitotoiminnan keskeisinä painopistealueina ovat olleet energianhallinta, kuntoarvioiden pohjalta päivitetyt ja toteutetut vuosikorjausohjelmat sekä ylläpidon toimintamallien mukaisen toiminnan varmistaminen.

Palveluverkoston toiminnan jatkuva kehittäminen on toiminnan keskiössä esimerkkinä Lappeenrannan teknillisen yliopiston sekä Tampereen teknillisen yliopiston palveluverkoston uudelleen muodostaminen vastaamaan paremmin teknistyvien rakennusten sekä olosuhde- ja energiatavoitteiden asettamia vaatimuksia.

Sisäympäristötoiminnassa kehitettiin ja otettiin käyttöön kampuksilla ennakoivan sisäympäristötoiminnan malli toimivien ja turvallisten sekä terveellisten tilojen varmistamiseksi.

Kestävän kehityksen toimintaperiaatteita edistetään yhtiön ylläpitotoiminnassa. Vuoden 2016 aikana ympäristöhuollon toimintaa tehostettiin kampuskohtaisilla toimintasuunnitelmilla sekä raportointia kehittämällä.

Kehitämme jatkuvasti käyttämiämme ympäristöön ja energiankulutukseen liittyviä mittareita ja raportointia.

Kampusturvallisuuden nykytila-analyysin perusteella on 2016 aikana kehitetty turvallisuuden toimintamallia pilottihankkeena yhteistyössä Jyväskylän yliopiston kanssa. Toimintamallia tullaan jalkauttamaan muille kampuksille vuoden 2017 aikana.

Ylläpitotoiminnan avainlukuja:

*lämmön kulutustiedot sääkorjattuja	2016	2015
Ylläpitokulut keskim. €/m²/kk	3,7	4,2
Ylläpitokorjaukset milj. euroa	11,6	14,2
Lämpöenergian kulutus*, kWh/brm²	141,2	147,1
Veden kulutus, dm³/brm²	276,1	288,6
Sähkön kulutus, kWh/brm²	102,9	105,1

INVESTOINNIT

Vuonna 2016 yhtiön investoinnit olivat yhteensä 95,8 milj. euroa. Tilinpäätöshetkellä yhtiöllä oli investointihankkeita valmistelu- ja suunnitteluvaiheessa 188 kpl (77 milj. euroa) ja investointivaiheessa 29 kpl (187 milj. euroa).

SYK Oy:n yhtiökokousten 15.5.2014 ja 15.5.2013 hyväksymien hankkeiden osalta sekä hankesuunnittelu että rakennuttaminen ovat edenneet.

Yli 30 milj. €	**arv. aloitus**	**arv. valm.**	**yhtiö-kokous**
Medisiina D *monikäyttäjäkohde Turku*	2015	2018	2014
Rakennusvaihe 1 peruskorjaus *Lappeenrannan teknillinen yliopisto*	2016	2018	2014
Arvo2 lääketieteen uudisrakennus *Tampereen yliopisto*	2014	valmis 05/2016	2013
Hammaslääketieteen uudisrakennus *monikäyttäjäkohde Oulu*	2014	käyttöönotto 12/2016 hankekokonaisuus 2017	2013
Yli 20 milj. €	**arv. aloitus**	**arv. valm.**	**yhtiö-kokous**
Turun normaalikoulun peruskorjaus *Turun yliopisto*	2015	valmis 10/ 2016	2014

Muut merkittävät hankkeet vuoden 2016 lopussa:

<u>Suunnitteluvaihe</u>

- Jyväskylän yliopisto Athenaeum
- Itä-Suomen yliopisto opettajakoulutuksen tilamuutokset, Joensuu
- Oulun yliopiston arkkitehtuurin tiedekunnan ja tietojenkäsittelytieteiden laitoksen tulevien tilojen peruskorjaus
- Oulun yliopiston prosessitekniikan ja kaivannaisalan tiedekunnan tilojen peruskorjaus

<u>Rakentamisvaihe</u>

- Jyväskylän yliopiston päärakennus C:n sisäilmakorjaus
- Itä-Suomen yliopiston Metria-rakennuksen vanhan osan peruskorjaus, Joensuu

- Lappeenrannan teknillisen yliopiston rakennusvaihe I peruskorjaus
- Oulun yliopiston hammaslääketieteen uudisrakennus
- Turun yliopiston lääketieteen Medisiina D –uudisrakennus
- Turun yliopiston Calonia-rakennuksen peruskorjaus

Vuonna 2016 valmistuneet tärkeimmät perusparannus- ja uudisrakennushankkeet olivat:

- Turun normaalikoulun peruskorjaus
- Tampereen yliopiston lääketieteen Arvo-uudisrakennus
- Tampereen teknillisen yliopiston vanhan päärakennuksen muutostyö

TUTKIMUS- JA KEHITYSTOIMINTA

Tutkimus- ja kehitystoiminnan visiona on, että kampukset ovat avoimia, innostavia ja kansainvälisiä monialaisten osaajien kohtaamispaikkoja. Uutta tietoa luodaan ja opitaan tehokkaasti pienten kokeilujen kautta, tieto ja osaaminen hyödynnetään nopeasti uudeksi liiketoiminnaksi, kilpailukyvyksi ja yhteiseksi hyvinvoinniksi.

Tilademojen ja yhteiskehittämisen myötä ollaan siirtymässä alustaliiketoiminnan, jakamistalouden sekä jaettujen resurssien teemoihin. Tavoitteena on digitalisaation kautta tehostaa toimivaa kampusekosysteemiä sekä palveluinfrastrukuuria ja mahdollistaa lisäarvon syntyminen asiakkaillemme. Tutkimusta tehdään tiiviissä yhteistyössä yliopistojen ja valittujen yhteistyöyritysten kanssa tavoitteena kehittää kampusten vetovoimaisuutta ja toimivuutta.

Vuoden 2016 aikana yhtiön tutkimus- ja kehityspanostukset olivat 0,4 milj. euroa (0,7 milj. euroa vuonna 2015, 1.2 milj. euroa vuonna 2014) joka on 0,7% liiketoiminnan menoista (1,3% vuonna 2015, 2.3% vuonna 2014).

Toimintavuoden aikana yhtiö oli mukana Campus Retrofit (CARE) -projektissa, jossa kotimaisten ja pohjoismaisten kampuskehittämishankkeiden pohjalta kehitettiin yhteispohjoismaalaisia kampuskehittämisen malleja, referenssejä sekä julkaistiin useita tieteellisiä artikkeleita. SYK julkaisi mm. Tilaa toiminnalla-teoksen koskien demotoimintaa. CARE-projektissa kehitettiin myös yhteisten kansainvälisten tutkimushankkeiden toimintaedellytyksiä.

KESTÄVÄ KEHITYS

Kiinteistöjen tilatehokkuudessa otetaan huomioon myös ajallinen tilankäytön tehokkuus sekä tilojen moni- ja yhteiskäyttöisyys. Yhtiö kehittää kiinteistöjä entistä energiatehokkaammiksi ja ekologisemmiksi ja kiinnittää investoinneissa huomioita ympäristöystävällisten ja pitkäkestoisten ratkaisujen löytämiseen.

Yhtiön pitkän aikavälin tavoite on yhdenmukainen kesällä 2010 voimaan tulleen EU:n energiadirektiivin kanssa.

SYK allekirjoitti edelläkävijöiden joukossa kauden 2017-2025 Toimitilakiinteistöjen energiatehokkuussopimuksen (TETS), jonka tavoitteena on tehdä lämpöenergiaa säästäviä toimenpiteitä, joiden laskennallinen vaikutus on 7,5% sopimukseen liityttäessä toteutuneesta vuosikulutuksesta. Tavoitetta vauhdittaa välitavoite, jonka mukaan 4%:n säästö tulee olla saavutettuna vuoden 2020 loppuun mennessä. Edellisen sopimuskauden 2010-2016 asetettu 6% tavoite saavutettiin jo vuoden 2015 aikana.

Yhtiön uudisrakennushankkeissa ja merkittävimmissä peruskorjaushankkeissa tavoitellaan rakennuksille BREEAM-ympäristöluokitusjärjestelmän tasoa ”Very Good”.

RAHOITUS

Rahoitustoiminnon tavoitteena on luoda yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti pitkäjänteinen ja kustannustehokas rahoitusperusta, mikä luo vakaan taloudellisen toimintaympäristön kiinteistöjen ylläpidolle ja niiden kehittämiselle.

Vuoden 2016 aikana uuden vieraan pääoman hankinnassa hyödynnettiin Euroopan investointipankin kanssa vuonna 2013 solmittua

laajaa puitesopimusta. Lisäksi solmittiin uusi rahoitussopimus Pohjoismaiden Investointipankin kanssa määrältään 50 milj. euroa. Sopimus syvensi ja laajensi aiempaa yhteistyötä NIB:n kanssa. Uutta sopimusta hyödynnetään käytännössä vuosina 2017 ja 2018.

Uusien sopimusten ja järkevän suojauspolitiikan myötä on saatu entisestään vakautta ja kustannustehokkuutta niin koko yhtiön talouteen kuin myös vuokriin.

Rahoitustoiminnon avainlukuja:

	2016	2015
Lainamäärä milj. euroa	602,0	577,0
Laina-aika, keskimäärin vuotta	7,7	7,1
Rahoituksen keskikorko %	1,5	2,1
Korkosidonnaisuusaika, vuotta	5,5	4,6
Korkojen suojausaste %	75	79
Koronmaksukyky (interest coverage ratio)	9,6	7,7
Likviditeetti 31.12. milj. euroa	29,6	36,7

YHTIÖKOKOUKSET

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 12.5.2016 Tampereella. Kokouksessa käsiteltiin varsinaiselle yhtiökokoukselle määritellyt asiat sekä erillinen merkittävien investointien (kustannus yli 30 milj. euroa) hankeohjelman tilannekatsaus. Uusia päätettäviä investointeja ei tuotu päätettäväksi.

Varsinainen yhtiökokous vahvisti vuoden 2015 tilinpäätöksen, ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

Yhtiökokous valitsi seuraavat henkilöt jatkamaan hallituksessa:

- hallituksen puheenjohtaja Petri Lintunen, Tampereen yliopisto, hallintojohtaja
- hallituksen varapuheenjohtaja, Juha Lemström, Senaatti-kiinteistöt, operatiivinen johtaja
- Matti Paavonsalo, Itä-Suomen yliopisto, talousjohtaja
- Kalervo Väänänen, Turun yliopisto, rehtori
- Päivi Laajala, valtiovarainministeriö, ylijohtaja

Lisäksi hallintojohtaja Essi Kiuru Oulun yliopistosta valittiin hallitukseen Päivi Kytösalmen tilalle.

Hallitus kokoontui vuoden 2016 aikana 11 kertaa.

Tilintarkastajaksi valittiin KPMG Oy:n KHT-tilintarkastaja Hannu Paunikallio.

Yhtiökokous päätti pitää hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioperusteet ennallaan.

Yhtiökokoukselle ei tuotu päätettäväksi uusia yli 30 milj. euron hankkeita.

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti jakaa osinkoa 5,44 euroa osakkeelta, yhteensä 13,7 milj. euroa.

Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 24.10.2016 käsiteltiin mm. investointiohjelmaan esitetty yli 30 milj. euron hanke Oulun yliopiston Linnanmaan kampukselle. Yhtiökokous kävi myös myönteisen yleiskeskustelun SYK Oy:n osallistumisesta ammattikorkeakoulujen ja muun koulutus- ja tutkimustoiminnan sijoittumisesta kampuksille tulevaisuudessa.

HENKILÖSTÖ

Toimitusjohtajana toimii Mauno Sievänen. Yhtiön henkilöstömäärä vuonna 2016 oli keskimäärin 32 työntekijää. Henkilöstö jakautuu kampuskehitys-, rakennuttaminen ja ylläpito-, sekä talous-, hallinto- ja tutkimustoimintoihin. Yhtiön toiminta-ajatuksena on matala ja asiakasta lähellä oleva organisaatio. Henkilöstön keski-ikä on 48,2 vuotta.

Yhtiössä on käytössä kannustinjärjestelmä, jonka tavoitteet on johdettu yhtiön strategisista tavoitteista. Kannustinjärjestelmän kustannusvaikutus, mikäli se toteutuu kokonaisuudessaan, on noin 0,2 milj. euroa vastaten noin 7 % henkilöstökustannuksista.

Avainlukuja henkilöstön osalta:

	2016	2015	2014
Henkilöstö keskimäärin	32	33	34
Henkilöstö kauden lopussa	32	32	36
Henkilöstökulut milj. euroa	2,7	2,8	2,7

TOIMINNAN RISKIT

Yhtiön operatiiviset riskit liittyvät pääosin kiinteistöjen omaisuusriskeihin, rahoitusriskeihin, ylläpidon toimintoihin sekä perusparannus- ja uudishankkeiden projektiriskeihin. Lisäksi voidaan tunnistaa myös sekä rakennustensisäilmaan että tilojen tyhjenemiseen ja niiden uudelleenvuokraukseen liittyvät riskit.

Keskeisimmät riskit on kartoitettu ja analysoitu sekä niiden torjumiseksi on laadittu riskienhallintasuunnitelmat, joita toteutetaan organisaation joka tasolla.

Yhtiön rahoitusriskit liittyvät pääosin korko- ja likviditeettiriskeihin. Tunnistettuja rahoitusriskejä hallitaan rahoituspolitiikan mukaisilla likviditeettireserveillä sekä korkosuojauksilla. Yhtiön omaisuuden ja toiminnan vakuutusriskien vakuuttajana toimii If Vahinkovakuutusyhtiö Oy.

Rahoitusriskien osalta yhtiö on määritellyt rahoituspolitiikassa keskeisimmät rahoitusriskien hallintaan liittyvät tavoitteet ja menettelytavat. Yhtiön tavoitteena on luoda rahoituspohja, jossa korkoriskiltä suojaudutaan merkittäviltä osin. Yhtiön tavoitteena on 60-90 % lainasalkun suojausaste sekä 2-6 vuoden korkosidonnaisuusaika riippuen vallitsevasta markkinatilanteesta.

KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET 2016

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy omistaa suorien kiinteistöomistusten lisäksi kiinteistöosakkeita kuudesta eri yhtiöstä. Kiinteistöosakkeista tytär- ja osakkuusyhtiöt on yhdistelty Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n konsernitilinpäätökseen.

Vuonna 2016 konsernirakenteeseen ei tullut muutoksia.

YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiöllä on yksi osakelaji ja yhtiön osakepääoma jakautuu seuraavasti:

	2016	2015
1 ääni / osake	2 520 000 kpl	2 520 000 kpl

Kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin. Osakkeita koskee yhtiöjärjestyksen 11 §:n lunastuslauseke.

NÄKYMÄT VUODELLE 2017

Kokonaisuuden kannalta keskeisintä asiakasryhmää, yliopistoja, kohtaan kohdistuvat merkittävät kustannussäästöpaineet vaikuttavat edelleen luonnollisesti myös yhtiöön. Teemaan liittyy niin yliopistorahoitus kuin yliopistojen omaehtoinen kehittämistoimintakin. Yhtiön on kyettävä yliopistoilta vapautuvien tilojen jatkohyödyntämiseen entistäkin tehokkaammin.

Kuluvana vuonna yhtiö arvioi toimintaympäristönsä pysyvän kuitenkin edelleen verrattain vakaana ja liikevaihdon kehittyvän edellisvuodesta suunnitelman mukaisesti. Myös tuloskehityksen odotetaan säilyvän edellisten vuosien tasolla.

Vuonna 2017 jatketaan syvemmän yhteistyön luomista asiakkaiden sekä keskeisimpien palveluntuottajien kanssa. Tällä varmistetaan, että koko kumppaniverkosto toimii samaan suuntaan yhtiön strategisten tavoitteiden kanssa.

Vuoden 2017 näkymät ovat positiiviset useiden merkittävien investointien edetessä. Lisäksi vuoden aikana keskitytään edelleen kiinteistöliiketoiminnan kehittämiseen.

ESITYS TULOKSEN JA JAKOKELPOISTEN VAROJEN KÄYTÖSTÄ

Emoyhtiön jakokelpoiset varat ovat 321 278 440,50 euroa, josta tilikauden tulos on 24 451 997,93 euroa. Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos siirretään voittovarojen tilille ja että jakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

- osinkoa jaetaan yhteensä 14 616 000,00 euroa, mikä tarkoittaa osaketta kohden 5,80 euroa/osake
- loppuosa jakokelpoisista varoista jätetään omaan pääomaan.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako hallituksen näkemyksen mukaan vaaranna yhtiön maksukykyä.

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy

KONSERNIN TULOSLASKELMA

	Liitetieto		**1.1.-31.12.2016**		**1.1.-31.12.2015**
LIIKEVAIHTO	1)		148 245 245,33		144 879 784,62
Liiketoiminnan muut tuotot	2)		118 333,20		293 558,69
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	3)	-2 204 119,42		-2 316 528,07	
Henkilösivukulut					
Eläkekulut		-369 768,73		-409 538,39	
Muut henkilösivukulut		-89 850,17	-2 663 738,32	-90 718,90	-2 816 785,36
Poistot ja arvonalentumiset	9), 10)				
Suunnitelman mukaiset poistot		-49 299 398,10		-45 527 803,69	
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-2 936 605,59	-52 236 003,69	-2 488 032,45	-48 015 836,14
Liiketoiminnan muut kulut	5)		-53 429 585,74		-52 494 117,92
Osuus osakkuusyritysten voitosta (tappiosta)	11)		-160 829,95		-196 702,27
LIIKEVOITTO			39 873 420,83		41 649 901,62
Rahoitustuotot ja -kulut	7)				
Korko- ja rahoitustuotot					
Korkotuotot		309 953,69		695 788,90	
Muut korkotuotot		60 983,10		6 463,08	
Rahoitusvastikkeet		0,00		54 343,43	
Korkokulut ja muut rahoituskulut					
Korkokulut		-10 708 067,76		-13 221 402,95	
Muut korko- ja rahoituskulut		-775 157,42	-11 112 288,39	-636 782,77	-13 101 590,31
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA			28 761 132,44		28 548 311,31
Tuloverot	8)		-6 345 072,60		-5 925 195,13
Vähemmistön osuus			145 803,32		22 085,03
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)			22 561 863,16		22 645 201,21

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy

KONSERNIN TASE VASTAAVAA

	Liitetieto		**31.12.2016**		**31.12.2015**
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	9)				
Aineettomat oikeudet		0,00		1 080,00	
Muut pitkävaikutteiset menot		187 451,24	187 451,24	196 494,71	197 574,71
Aineelliset hyödykkeet	10)				
Maa- ja vesialueet		65 827 942,99		61 557 694,48	
Rakennukset ja rakennelmat		989 249 242,14		958 167 245,18	
Koneet ja kalusto		2 268 514,22		2 389 578,50	
Muut aineelliset hyödykkeet		3 562 602,48		3 609 918,24	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		127 937 147,37	1 188 845 449,20	120 630 380,60	1 146 354 817,00
Sijoitukset	11)				
Osuudet omistusyhteysyrityksissä		4 551 031,32		4 711 861,27	
Muut sijoitukset		3 842 520,10	8 393 551,42	3 842 520,10	8 554 381,37
Pysyvät vastaavat yhteensä			**1 197 426 451,86**		**1 155 106 773,08**
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Lyhytaikaiset saamiset	12)				
Saamiset kiinteistön tuotoista		1 412 794,48		1 102 385,45	
Siirtosaamiset		330 365,88		134 153,73	
Muut saamiset		395 522,02	2 138 682,38	1 965 067,94	3 201 607,12
Rahoitusarvopaperit			5 000 000,00		0,00
Rahat ja pankkisaamiset			22 233 042,57		34 330 047,34
Vaihtuvat vastaavat yhteensä			**29 371 724,95**		**37 531 654,46**
VASTAAVAA YHTEENSÄ			**1 226 798 176,81**		**1 192 638 427,54**

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy

KONSERNIN TASE VASTATTAVAA

	Liitetieto		**31.12.2016**		**31.12.2015**
OMA PÄÄOMA					
Osakepääoma			252 000 000,00		252 000 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto			269 080 508,78		269 080 508,78
Edellisten tilikausien voitto/tappio			46 557 946,03		37 621 544,83
Tilikauden voitto/tappio			22 561 863,16		22 645 201,21
Oma pääoma yhteensä	13)		**590 200 317,98**		**581 347 254,82**
VÄHEMMISTÖOSUUS			**7 914 743,88**		**8 060 547,20**
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen	14)				
Lainat rahoituslaitoksilta		552 401 239,77		517 037 137,07	
Muut velat		269 000,00	552 670 239,77	269 000,00	517 306 137,07
Lyhytaikainen	14)				
Lainat rahoituslaitoksilta		50 075 132,89		60 064 000,08	
Laskennallinen verovelka	15)	5 893 735,84		6 108 461,87	
Saadut ennakot		450 512,67		387 571,11	
Ostovelat		13 316 222,17		15 243 461,20	
Muut velat		338 688,39		97 351,59	
Siirtovelat		5 938 583,22	76 012 875,18	4 023 642,60	85 924 488,45
Vieras pääoma yhteensä			**628 683 114,95**		**603 230 625,52**
TASE VASTATTAVAA YHTEENSÄ			**1 226 798 176,81**		**1 192 638 427,54**

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

		1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Liiketoiminnan rahavirta			
Liikevoitto		39 873 420,83	41 649 901,62
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalennukset		52 236 003,69	48 015 836,14
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa		160 829,95	196 702,27
Käyttöpääoman muutos	1)	-2 554 659,73	4 050 341,97
Saadut korot		370 936,79	756 595,41
Maksetut korot		-9 202 411,14	-11 787 395,65
Muut rahoituserät		-775 157,42	-636 782,77
Maksetut verot		-4 155 890,83	-4 270 466,92
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä		75 953 072,14	77 974 732,07
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-94 716 512,42	120 759 960,41
Investointien rahavirta		-94 716 512,42	120 759 960,41
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		25 375 235,51	64 941 137,75
Maksetut osingot		-13 708 800,00	-12 300 000,00
Rahoituksen rahavirta		11 666 435,51	52 641 137,75
Rahavarojen muutos		-7 097 004,77	9 855 909,41
Rahavarat kauden alussa		34 330 047,34	24 474 137,93
Rahavarat kauden lopussa		27 233 042,57	34 330 047,34

Rahavirtalaskelman liitetiedot

1) Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely		
Lyhytaikaisten saamisten muutos	1 062 924,74	886 727,83
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	-3 617 584,47	3 163 614,14
	-2 554 659,73	4 050 341,97

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy

KONSERNIN JA EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖSTEN LAADINTAPERIAATTEET

Yrityksen perustiedot

Suomen Yliopistokiinteistöt keskittyy hallinnoimaan, kehittämään ja vuokramaan omistamiaan kiinteistöjä ja toimitiloja pääasiallisesti tutkimus- ja opetustoimintaan sekä näitä tukevaan yritystoimintaan yliopistojen pitkäjänteisen toiminnan turvaamiseksi.

Konsernin emoyhtiö on Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, joka on suomalainen osakeyhtiö ja jonka kotipaikka on Tampere. Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n osoite on Korkeakoulunkatu 7, 33720 Tampere.

Tilinpäätöksen laatimisperusta

Suomen Yliopistokiinteistöt konsernin ja emoyhtiön tilinpäätökset on laadittu Suomen kirjanpitolain ja -asetuksen sekä osakeyhtiölain mukaisesti.
Kyseessä on emoyhtiön ja sen konsernin kahdeksas tilikausi. Yhtiön varsinainen toiminta on alkanut vuonna 2010.

Konsernisuhteet

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy kuului Senaatti-kiinteistöjen konserniin 31.12.2009 asti. Vuodesta 2010 alkaen Yliopistokiinteistöt on ollut Senaatti-kiinteistöjen osakkuusyhtiö valtion luovutettua 2/3 yhtiön osakkeista 10 pääkaupunkiseudun ulkopuoliselle yliopistolle.

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy muodostaa itse konsernin emoyhtiön. Yliopistokiinteistöjen konserniin kuuluu kolme tytäryhtiötä sekä yksi osakkuusyhtiö. Nämä tytär- ja osakkuusyhtiöt on yhdistelty ensimmäisen kerran Yliopistokiinteistöjen konsernintilinpäätökseen 31.12.2009 hetkeltä.
Suomen Yliopistokiinteistöjen kokonaan omistama tytäryhtiö KiOY Turun Kasarmialue fuusioitui emoyhtiöönsä 30.9.2011.

Konsernitilinpäätöksen laskentaperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kokonaisuudessaan kohdistettu rakennuksiin.
Rakennuksiin kohdistetut erät poistetaan ao. käyttöomaisuuserän poistosuunnitelman mukaan.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu.
Vähemmistöosuudet on erotettu konsernin omasta pääomasta ja tuloksesta sekä esitetty omana eränään.

Osakkuusyhtiö on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä.

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

Liikevaihto
Liikevaihto muodostuu pääosin tilojen vuokratuotoista, käyttökorvauksista ja muista palvelutuotoista.
Tuotot kirjataan, kun suorite on luovutettu.

Käyttöomaisuuden arvostus
Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa ja ne poistetaan niiden taloudellisena vaikutusaikana ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaisesti.

Poistot on esitetty tuloslaskelmassa suunnitelman mukaisissa poistoissa. Poistot, jotka perustuvat arvioituihin taloudellisiin vaikutusaikoihin, ovat seuraavat

Liikearvo	10 vuotta
Aineettomat oikeudet	3 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot	5 vuotta
Rakennukset	25 - 30 vuotta
Rakennelmat	15 vuotta
Koneet ja kalusto	7-10 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	10 vuotta

Sijoitukset
Emoyhtiön sijoitukset käsittävät tytäryhtiöosakkeet ja omistusyhteysyritysten osakkeet sekä lainat saman konsernin yrityksille. Sijoitukset on arvostettu taseessa hankintamenoon.

Tutkimus- ja kehitysmenot
Tutkimusmenot kirjataan vuosikuluksi. Kehitysmenojen kaltaiset rakennusprojektien menot aktivoidaan silloin, kun projektin tekninen toteutus varmistuu ja hankkeen todetaan tuottavan tuloa useamman vuoden ajan. Muilta osin kehitysmenot kirjataan vuosikuluksi.

Rahoitusvarat ja -velat ja johdannaissopimukset
Rahoitusvarat ja korottomat velat on kirjattu hankinta-arvoonsa. Korkokulut jaksotetaan laina-ajalle.

Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä korkojohdannaissopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa. Valuuttajohdannaisia on käytetty SEK-määräisten lainojen valuuttariskin suojaamiseksi. Valuuttariski on kokonaan suojattu. Valuuttamääräiset lainat on arvostettu tilinpäätöksessä sopimus/lainan takaisinmaksuhetken mukaiseen kurssiin tilinpäätöshetken valuuttakurssin sijasta.

Tuloverot
Tilikaudelle kuuluvat välittömät tuloverot on jaksotettu ja kirjattu tuloslaskelmaan.
Konsernitilinpäätökseen on merkitty laskennallinen verovelka emoyhtiön ja tytäryhtiöiden kertyneistä poistoeroista. Tytäryhtiöiden verotuksessa hyllytetyistä poistoista ei ole laskettu laskennallista verosaamista, koska niiden hyödyntäminen tulevaisuudessa on epävarmaa.

Muut periaatteet
Henkilöstön eläketurva on järjestetty vakuutuksin eläkevakuutusyhtiössä ja vakuutusmaksut on kirjattu kuluksi palkkojen suhteessa.

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy

KONSERNIN LIITETIEDOT

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot:	**1.1.-31.12.2016**	**1.1.-31.12.2015**
1) Liikevaihto		
Vuokrat	147 799 146,19	144 543 408,84
Käyttökorvaukset	300 168,93	209 446,66
Muut kiinteistön tuotot	145 930,21	126 929,12
Yhteensä	148 245 245,33	144 879 784,62
Maantieteellisesti konsernin liikevaihto syntyy Suomessa.		
2) Liiketoiminnan muut tuotot	118 333,20	293 558,69
Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät pääosin Kampusklubi-toimintaan liittyviä jäsenmaksuja sekä tutkimushankkeisiin saatuja avustuksia.		
3) Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä		
Palkat ja palkkiot	2 204 119,42	2 316 528,07
Eläkekulut	369 768,73	409 538,39
Muut henkilösivukulut	89 850,17	90 718,90
Yhteensä	2 663 738,32	2 816 785,36
Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot tilikauden aikana	290 769,19	272 170,99
Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	32	35
Henkilöstö tilikauden lopussa	32	34
4) Poistot ja arvonalentumiset		
Kuvattu tarkemmin liitteessä 9 ja 10		
5) Liiketoiminnan muut kulut		
Hallinto	3 945 056,55	4 308 487,85
Käyttö ja huolto	7 548 639,43	6 107 531,82
Ulkoalueiden hoito	1 526 823,52	1 666 365,71
Siivous	119 469,54	110 822,59
Lämmitys	10 656 238,03	10 209 652,17
Vesi- ja jätevesi	1 253 893,30	1 366 258,55
Sähkö ja kaasu	642 492,53	516 818,72
Jätehuolto	864 077,97	879 928,63
Vahinkovakuutukset	284 028,77	267 960,84
Vuokrat	783 258,13	768 595,36
Kiinteistövero	11 160 870,07	10 600 092,80
Korjaukset	12 348 334,68	14 607 462,55
Saadut korvaukset ja avustukset	-300,00	0,00
Muut hoitokulut	2 295 858,82	1 084 140,33
Luottotappiot	844,40	0,00
Yhteensä	53 429 585,74	52 494 117,92
6) Tilintarkastajien palkkiot		
KHT-yhteisö KPMG Oy		
Tilintarkastuspalkkiot	14 173,82	19 889,73
Veroneuvonta	17 646,50	24 140,80
Muut asiantuntijapalkkiot	31 077,50	28 473,92
Yhteensä	62 897,82	72 504,45
7) Rahoitustuotot- ja kulut		
Korkotuotot	309 953,69	695 788,90
Muut korkotuotot	60 983,10	6 463,08
Rahoitusvastikkeet	0,00	54 343,43
Yhteensä	370 936,79	756 595,41
Korkokulut	10 708 067,76	13 221 402,95
Muut korko- ja rahoituskulut	775 157,42	636 782,77
Yhteensä	11 483 225,18	13 858 185,72
Rahoitustuotot- ja kulut yhteensä	-11 112 288,39	-13 101 590,31
8) Tuloverot		
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	6 559 798,63	5 747 768,65
Laskennallisten verojen muutos	-214 726,03	177 426,48
Yhteensä	6 345 072,60	5 925 195,13

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

9) Aineettomat hyödykkeet

Vuosi 2016	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä 31.12.2016
Hankintameno 1.1.2016	145 974,86	1 103 082,95	1 249 057,81
Lisäykset tilikauden aikana	0,00	85 070,04	85 070,04
Vähennykset tilikauden aikana	-1 080,00	0,00	-1 080,00
	144 894,86	1 188 152,99	1 333 047,85
Kertyneet poistot 1.1.2016	-144 894,86	-906 588,24	-1 051 483,10
Tilikauden poistot	0,00	-94 113,51	-94 113,51
Kertyneet poistot 31.12.2016	-144 894,86	-1 000 701,75	-1 145 596,61
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	0,00	187 451,24	187 451,24

Vuosi 2015	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä 31.12.2015
Hankintameno 1.1.2015	145 974,86	1 103 082,95	1 249 057,81
Lisäykset tilikauden aikana	0,00	0,00	0,00
	145 974,86	1 103 082,95	1 249 057,81
Kertyneet poistot 1.1.2015	-144 894,86	-753 325,96	-898 220,82
Tilikauden poistot	0,00	-153 262,28	-153 262,28
Kertyneet poistot 31.12.2015	-144 894,86	-906 588,24	-1 051 483,10
Kirjanpitoarvo 31.12.2015	1 080,00	196 494,71	197 574,71

10) Aineelliset hyödykkeet

Vuosi 2016	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä 31.12.2016
Hankintameno 1.1.2016	61 557 694,48	1 213 257 552,11	3 026 555,31	4 675 308,64	120 630 380,60	1 403 147 491,14
Lisäykset tilikauden aikana	4 732 256,07	85 583 335,25	205 950,15	346 264,61	7 306 766,77	98 174 572,85
Vähennykset tilikauden aikana	-369 083,73	-3 169 200,02	-3 766,72	0,00	0,00	-3 542 050,47
Hankintameno 31.12.2016	65 920 866,82	1 295 671 687,34	3 228 738,74	5 021 573,25	127 937 147,37	1 497 780 013,52
Kertyneet poistot 1.1.2016	0,00	-255 090 306,93	-636 976,81	-1 065 390,40	0,00	-256 792 674,14
Tilikauden poistot	0,00	-48 395 532,68	-323 247,71	-486 504,20	0,00	-49 205 284,59
Arvonalennukset	0,00	-2 936 605,59	0,00	0,00	0,00	-2 936 605,59
Kertyneet poistot 31.12.2016	0,00	-306 422 445,20	-960 224,52	-1 551 894,60	0,00	-308 934 564,32
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	65 920 866,82	989 249 242,14	2 268 514,22	3 469 678,65	127 937 147,37	1 188 845 449,20

Vuosi 2015	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä 31.12.2015
Hankintameno 1.1.2015	60 882 400,10	1 080 184 514,74	1 382 314,18	2 913 980,16	137 024 321,55	1 282 387 530,73
Lisäykset tilikauden aikana	1 279 975,40	141 549 012,61	1 650 469,42	1 761 328,48	0,00	146 240 785,91
Vähennykset tilikauden aikana	-604 681,02	-8 475 975,24	-6 228,29	0,00	-16 393 940,95	-25 480 825,50
Hankintameno 31.12.2015	61 557 694,48	1 213 257 552,11	3 026 555,31	4 675 308,64	120 630 380,60	1 403 147 491,14
Kertyneet poistot 1.1.2015	0,00	-207 918 157,85	-385 053,60	-626 888,83	0,00	-208 930 100,28
Tilikauden poistot	0,00	-44 684 116,63	-251 923,21	-438 501,57	0,00	-45 374 541,41
Arvonalennukset	0,00	-2 488 032,45	0,00	0,00	0,00	-2 488 032,45
Kertyneet poistot 31.12.2015	0,00	-255 090 306,93	-636 976,81	-1 065 390,40	0,00	-256 792 674,14
Kirjanpitoarvo 31.12.2015	61 557 694,48	958 167 245,18	2 389 578,50	3 609 918,24	120 630 380,60	1 146 354 817,00

11) Sijoitukset

Vuosi 2016	Osuudet osakkuus-yhtiöissä	Muut sijoitukset	Yhteensä 31.12.2016
Hankintameno 1.1.2016	4 711 861,27	3 842 520,10	8 554 381,37
Osuus tilikauden tuloksesta	-160 829,95	0,00	-160 829,95
Hankintameno 31.12.2016	4 551 031,32	3 842 520,10	8 393 551,42
Arvonalennukset	0,00	0,00	0,00
Kertyneet arvonalennukset 31.12.2016	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	4 551 031,32	3 842 520,10	8 393 551,42

Vuosi 2015	Osuudet osakkuus-yhtiöissä	Muut sijoitukset	Yhteensä 31.12.2015
Hankintameno 1.1.2015	4 908 563,54	3 842 520,10	8 751 083,64
Osuus tilikauden tuloksesta	-196 702,27	0,00	-196 702,27
Hankintameno 31.12.2015	4 711 861,27	3 842 520,10	8 554 381,37
Arvonalennukset	0,00	0,00	0,00
Kertyneet arvonalennukset 31.12.2015	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.2015	4 711 861,27	3 842 520,10	8 554 381,37

Osakkeet ja osuudet konserniin kuuluvissa yrityksissä 31.12.2016

	Osuus %
Kiinteistö Oy Bioteknia	71,49 %
Kiinteistö Oy Kuopion Studentia	56,23 %
Kiinteistö Oy Arctic Centre	50 %

Kaikki konserniyhtiöt on yhdistelty konsernitilinpäätökseen.

Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.2016

	Osuus %
Kiinteistö Oy F-Medi	24,66 %

Osakkuusyhtiö on yhdistelty konsernitilinpäätökseen.

Muut sijoitukset 31.12.2016

Merkittävimmät muut sijoitukset kohdistuvat kahteen kiinteistöyhtiöön

	Osuus %
Kiinteistö Oy Kuopion Teknia	18,42 %
Kiinteistö Oy Palosaaren laboratoriot	12,98 %

	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
12) Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 412 794,48	1 102 385,45
Siirtosaamiset	330 365,88	134 153,73
Muut saamiset	395 522,02	1 965 067,94
Yhteensä	2 138 682,38	3 201 607,12
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Jaksotetut vuokrat	63 260,00	0,00
Muut	267 105,88	134 153,73
Yhteensä	330 365,88	134 153,73

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

13) Oman pääoman erittely		
Osakepääoma 31.12.	252 000 000,00	252 000 000,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	252 000 000,00	252 000 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	269 080 508,78	269 080 508,78
Kertyneet voittovarat 1.1	60 266 746,04	49 921 544,83
Emoyhtiön maksama osinko	-13 708 800,00	-12 300 000,00
Tilikauden tulos	22 561 863,16	22 645 201,21
Kertyneet voittovarat 31.12	69 119 809,20	60 266 746,04
Vapaa oma pääoma yhteensä	338 200 317,98	329 347 254,82
Oma pääoma yhteensä	590 200 317,98	581 347 254,82
Vähemmistöosuus 1.1	8 060 547,20	8 082 632,23
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta	-145 803,32	-22 085,03
Vähemmistöosuus 31.12.	7 914 743,88	8 060 547,20
Oma pääoma ja vähemmistöosuus yhteensä	598 115 061,86	589 407 802,02

14) Vieras pääoma

Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	552 401 239,77	517 037 137,07
Muut velat	269 000,00	269 000,00
Yhteensä	552 670 239,77	517 306 137,07
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	414 200 000,00	248 760 000,00
Yhteensä	414 200 000,00	248 760 000,00
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	50 075 132,89	60 064 000,08
Yhteensä	50 075 132,89	60 064 000,08
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Saadut ennakot	450 512,67	387 571,11
Ostovelat	13 316 222,17	15 243 461,20
Muut lyhytaikaiset velat	338 688,39	97 351,59
Siirtovelat	5 938 583,22	4 023 642,60
Yhteensä	20 044 006,45	19 752 026,50
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	70 119 139,34	79 816 026,58
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Korot ja rahoituserät	1 505 656,62	1 434 007,30
Tuloverot	3 407 833,92	1 477 301,73
Muut	1 025 092,68	1 112 333,57
Yhteensä	5 938 583,22	4 023 642,60
Rahoituslimiitit		
Shekkitililimiitit	2 550 000,00	2 550 000,00
Shekkitililimiittien nostamaton osuus	2 536 242,26	2 550 000,00

Rahalaitoslainojen maturiteettijakauma	**31.12.2016**
Lainojen erääntymisvuosi	
2017	54 635 132,89
2018	4 619 757,74
2019	119 606 000,00
2020	4 606 000,00
2021	4 606 000,00
2022	4 606 000,00
2023	4 606 000,00
2024	134 606 000,00
2025	74 606 000,00
2026	94 579 482,03
2027	69 560 000,00
2028	29 560 000,00
2029	2 280 000,00
	602 476 372,66

Rahalaitoslainojen valuuttajakauma	**31.12.2016**
EUR	517 476 372,66
SEK	85 000 000,00
	602 476 372,66

15) Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Laskennallinen verovelka konsernin taseessa		
Kertyneestä poistoerosta	5 893 735,84	6 108 461,87

16) Johdannaissopimukset	**1.1.-31.12.2016**	**1.1.-31.12.2015**
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	425 000 000,00	370 000 000,00
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	-29 254 905,61	-24 306 968,10
Korkokattosopimukset, pääoman nimellisarvo	55 000 000,00	0,00
Korkokattosopimukset, käypä arvo	87 604,00	0,00
Korko- ja valuuttajohdannaiset		
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	85 000 000,00	85 000 000,00
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo	-4 692 527,00	-1 489 121,00

Tuote	Laina-aika	Suojausaika	Lainan nimellisarvo	Sopimuksen nimellisarvo	Sopimuksen markkina-arvo 31.12.2016
Jatko-oikeudellinen koronvaihtosopimus	31.5.2010 - 31.5.2025	30.4.2012 - 29.5.2017	40 000 000,00	40 000 000,00	-7 000 673,50
Koronvaihtosopimus	8.12.2014 - 8.12.2024	8.12.2016 - 8.12.2024	45 000 000,00	45 000 000,00	-2 325 304,00
Koron- ja valuutanvaihtosopimus	8.12.2010 - 9.12.2024	8.12.2016 - 10.12.2018	85 000 000,00	85 000 000,00	-4 692 527,00
Koronvaihtosopimus		8.12.2016 - 10.12.2018			-3 056 047,00
Koronvaihtosopimus		10.12.2018 - 9.12.2024			-4 111 382,00
Koronvaihtosopimus	17.2.2014 - 17.2.2019	17.8.2016 - 17.2.2019	75 000 000,00	75 000 000,00	-2 683 884,00
Koronvaihtosopimus	15.2.2016 - 15.2.2026	15.2.2019 - 15.2.2026	60 000 000,00	60 000 000,00	-1 351 217,00
Korkokattosopimus	20.8.2014 - 20.8.2026	22.8.2016 - 20.8.2019	30 000 000,00	30 000 000,00	50 274,00
Koronvaihtosopimus		20.8.2019 - 20.8.2026			356 731,00
Koronvaihtosopimus	14.1.2015 - 14.1.2027	21.10.2015 - 14.1.2027	40 000 000,00	40 000 000,00	-5 857 335,04
Koronvaihtosopimus	3.11.2015 - 3.11.2027	3.11.2015 - 3.2.2027	25 000 000,00	25 000 000,00	-3 633 595,07
Korkokattosopimus	22.4.2016 - 22.4.2028	22.6.2016 - 22.6.2019	25 000 000,00	25 000 000,00	37 333,00
Koronvaihtosopimus		22.7.2019 - 24.4.2028			407 801,00
Yhteensä			425 000 000,00	425 000 000,00	-33 859 825,61

Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä koronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa. Valuuttajohdannaisia on käytetty SEK-määräisten lainojen valuuttariskin suojaamiseksi. Valuuttariski on kokonaan suojattu. Valuuttamääräiset lainat on arvostettu tilinpäätöksessä sopimuksen/lainan takaisinmaksuhetken mukaiseen kurssiin tilinpäätöshetken valuuttakurssin sijasta. Sopimusten käypinä arvoina on käytetty pankin määrittelemiä arvoja.

Koronvaihtosopimukset sisältävät yhden sopimuksen, jossa pankilla on oikeus jatkaa sopimusta. Jatko-oikeus tulee voimaan 29.5.2017. Sopimuksen nimellisarvo on 40 000 000,00 euroa ja käypä arvo -7 000 673,50 euroa (-6 131 856,48 euroa vuonna 2015). Sopimuksen käyvän arvon muutos verrattuna vuoden 2015 tilinpäätöksessä esitettyyn arvoon on -868 817,02 euroa.

17) Vakuudet ja vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi on kiinteistökiinnityksiä

Lainat rahoituslaitoksilta	602 476 372,66	577 101 137,15
Annetut kiinnitykset	970 478 000,00	909 978 000,00
Saadut pankkitakaukset	150 000 000,00	150 000 000,00
Muut velat	269 000,00	269 000,00

Lainat, joihin liittyy saatuja pankkitakauksia, on esitetty erässä Lainat rahoituslaitoksilta. Pankkitakauksiin on annettu kiinteistökiinnityksiä, jotka on esitetty erässä Annetut kiinnitykset.

Leasingvuokrasopimusten vastuut

Seuraavan vuoden aikana maksettavat	47 431,38	17 875,00
Myöhemmin maksettavat	80 951,11	11 102,57
	128 382,49	28 977,57

Yrityksen keskeisimmät velkaehdot, kovenantit

Yhtiön rahoituslaitoslainojen keskeisimmät kovenantit on sidottu konsernin vastuiden kokonaismäärään, merkittäviin muutoksiin yhtiön omistusrakenteessa sekä omavaraisuusasteeseen.

Muut vastuut

Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu

Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonlisäverovähennykset, AVL 120 §:n mukaiset vastuut:

10 vuoden tarkistuskausi

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Yhteensä
46 957,95	151 757,22	1 770 383,87	6 051 754,13	5 108 537,65	7 104 409,01	28 072 193,88	13 482 640,03	61 788 633,74

Suojeluvastuu

Yhtiön apportti- ja kauppajärjestelyssä hankkimaan yliopistotoimintaa palvelevaan kiinteistövarallisuuteen sisältyy rakennuksia ja alueita, jotka on suojeltu luonnonsuojelulain (1096/1996) tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla taikka joiden suojelusta on muutoin sovittu. Yhtiö on sitoutunut noudattamaan, mitä kunkin kiinteistön tai suojelualueen osalta on suojelusta säädetty, päätetty tai sovittu.

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Omavaraisuusaste, %	=	100 x	Oma pääoma + vähemmistöosuus / Taseen loppusumma - saadut ennakot
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	=	100 x	Tilikauden tulos + rahoituskulut / Taseen loppusumma - korottomat velat (tilikauden alun ja tilikauden lopun keskiarvo)
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	=	100 x	Tilikauden tulos / Oma pääoma (tilikauden alun ja tilikauden lopun keskiarvo) + vähemmistöosu
Vuokrausaste, %	=	100 x	Vuokrattu pinta-ala / Vuokrattava pinta-ala
Koronmaksukyky	=		Käyttökate (liikevoitto + suunn. mukaiset poistot + arvonalennukset) / Suoriteperusteiset korkokulut

Emoyhtiön tunnuslukuja laskettaessa on kertynyt poistoero ja poistoeron muutos jaettu omaan pääomaan / tilikauden tulokseen ja laskennalliseen verovelkaan.

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	Liitetieto		**1.1.-31.12.2016**		**1.1.-31.12.2015**
LIIKEVAIHTO	1)		147 564 490,33		144 137 284,69
Liiketoiminnan muut tuotot	2)		118 882,81		293 874,32
Henkilöstökulut	3)				
Palkat ja palkkiot		-2 202 139,42		-2 314 228,07	
Henkilösivukulut					
Eläkekulut		-369 768,73		-409 538,39	
Muut henkilösivukulut		-89 850,17	-2 661 758,32	-90 718,90	-2 814 485,36
Poistot ja arvonalentumiset	9), 10)				
Suunnitelman mukaiset poistot		-48 508 084,92		-44 607 614,87	
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-2 936 605,59	-51 444 690,51	-2 488 032,45	-47 095 647,32
Liiketoiminnan muut kulut	5)		-52 497 458,30		-51 909 961,70
LIIKEVOITTO			41 079 466,01		42 611 064,63
Rahoitustuotot ja -kulut	7)				
Korko- ja rahoitustuotot					
Korkotuotot		309 946,54		695 786,46	
Korkotuotot konserniyrityksiltä		15 598,68		18 667,13	
Muut korkotuotot		3 279,91		6 463,08	
Korkokulut ja muut rahoituskulut					
Korkokulut		-10 697 663,70		-13 214 736,69	
Muut korko- ja rahoituskulut		-772 461,04	-11 141 299,61	-636 396,29	-13 130 216,31
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA			29 938 166,40		29 480 848,32
Tilinpäätössiirrot					
Poistoeron muutos			1 073 630,16		-887 132,39
Tuloverot	8)		-6 559 798,63		-5 744 395,65
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)			24 451 997,93		22 849 320,28

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy

EMOYHTIÖN TASE VASTAAVAA

	Liitetieto		**31.12.2016**		**31.12.2015**
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	9)				
Aineettomat oikeudet		511 748,14		619 484,50	
Muut pitkävaikutteiset menot		187 451,24	699 199,38	196 494,71	815 979,21
Aineelliset hyödykkeet	10)				
Maa- ja vesialueet		65 737 088,70		61 373 916,36	
Rakennukset ja rakennelmat		970 978 865,63		938 998 682,65	
Koneet ja kalusto		2 262 661,28		2 382 862,04	
Muut aineelliset hyödykkeet		3 450 179,10		3 590 418,69	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		127 937 147,37	1 170 365 942,08	120 630 380,60	1 126 976 260,34
Sijoitukset	11)				
Osuudet saman konsernin yrityksissä		14 679 757,34		14 679 757,34	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		362 000,00		452 500,00	
Osuudet omistusyhteysyrityksissä		5 776 476,83		5 776 476,83	
Muut sijoitukset		3 834 110,70	24 652 344,87	3 834 110,70	24 742 844,87
Pysyvät vastaavat yhteensä			**1 195 717 486,33**		**1 152 535 084,42**
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Lyhytaikaiset saamiset	12)				
Saamiset kiinteistön tuotoista		1 400 102,41		1 047 287,06	
Siirtosaamiset		319 079,71		124 581,38	
Muut saamiset		350 491,83	2 069 673,95	1 920 907,67	3 092 776,11
Rahoitusarvopaperit			5 000 000,00		0,00
Rahat ja pankkisaamiset			22 124 389,53		34 233 350,36
Vaihtuvat vastaavat yhteensä			**29 194 063,48**		**37 326 126,47**
VASTAAVAA YHTEENSÄ			**1 224 911 549,81**		**1 189 861 210,89**

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy

EMOYHTIÖN TASE VASTATTAVAA

	Liitetieto		**31.12.2016**		**31.12.2015**
OMA PÄÄOMA					
Osakepääoma			252 000 000,00		252 000 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto			269 080 508,78		269 080 508,78
Edellisten tilikausien voitto/tappio			27 745 933,79		18 605 413,51
Tilikauden voitto/tappio			24 451 997,93		22 849 320,28
Oma pääoma yhteensä	13)		**573 278 440,50**		**562 535 242,57**
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ					
Poistoero			**29 468 679,20**		**30 542 309,36**
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen	14)				
Lainat rahoituslaitoksilta		552 000 000,00		517 000 000,00	
Muut velat		269 000,00	552 269 000,00	269 000,00	517 269 000,00
Lyhytaikainen	14)				
Lainat rahoituslaitoksilta		50 000 000,00		60 000 000,00	
Saadut ennakot		450 512,67		387 506,11	
Ostovelat		13 180 894,24		15 039 500,05	
Muut velat		327 738,85		71 935,10	
Siirtovelat		5 936 284,35	69 895 430,11	4 015 717,70	79 514 658,96
Vieras pääoma yhteensä			**622 164 430,11**		**596 783 658,96**
TASE VASTATTAVAA YHTEENSÄ			**1 224 911 549,81**		**1 189 861 210,89**

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

		1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Liiketoiminnan rahavirta			
Liikevoitto		41 079 466,01	42 611 064,63
Suunnitelman mukaiset poistot		51 444 690,51	47 095 647,32
Käyttöpääoman muutos	1)	-2 505 691,11	4 024 955,62
Saadut korot	2)	328 825,13	720 916,67
Maksetut korot	3)	-9 192 007,08	-11 780 729,39
Muut rahoituserät		-772 461,04	-636 396,29
Maksetut verot		-4 155 890,83	-4 267 093,92
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä		76 226 931,59	77 768 364,64
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	4)	-95 817 608,63	-126 846 803,57
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		1 100 016,21	6 140 000,00
Myönnetyt lainat		90 500,00	90 500,00
Investointien rahavirta		-94 627 092,42	-120 616 303,57
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		25 000 000,00	65 000 000,00
Lyhytaikaisten lainojen nostot/ takaisinmaksut		0,00	0,00
Maksetut osingot		-13 708 800,00	-12 300 000,00
Rahoituksen rahavirta		11 291 200,00	52 700 000,00
Rahavarojen muutos		-7 108 960,83	9 852 061,07
Rahavarat kauden alussa		34 233 350,36	24 381 289,29
Rahavarat kauden lopussa		27 124 389,53	34 233 350,36
Rahavirtalaskelman liitetiedot			
1) Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely			
Lyhytaikaisten saamisten muutos		1 023 102,16	941 901,92
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos		-3 528 793,27	3 083 053,70
		-2 505 691,11	4 024 955,62
2) Saadut korot			
Korkotuotot		309 946,54	695 786,46
Korkotuotot konserniyrityksiltä		15 598,68	18 667,13
Muut korkotuotot		3 279,91	6 463,08
		328 825,13	720 916,67
3) Maksetut korot			
Korkokulut		-10 697 663,70	-13 214 736,69
Korkokuluihin kuuluva osuus siirtoveloista		1 505 656,62	1 434 007,30
		-9 192 007,08	-11 780 729,39
4) Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin			
Pysyvien vastaavien sijoitukset netto 1.1.		24 742 844,87	24 833 344,87
Pysyvien vastaavien sijoitukset netto 31.12.		-24 652 344,87	-24 742 844,87
Pysyvien vastaavien aineelliset ja aineettomat hyödykkeet 1.1.		1 127 792 239,55	1 054 181 083,30
Pysyvien vastaavien aineelliset ja aineettomat hyödykkeet 31.12.		-1 171 065 141,46	-1 127 792 239,55
Suunnitelman mukaiset poistot		-51 444 690,51	-47 095 647,32
		-94 627 092,42	-120 616 303,57

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot:	**1.1.-31.12.2016**	**1.1.-31.12.2015**
1) Liikevaihto		
Vuokrat	147 250 804,11	143 978 539,12
Käyttökorvaukset	152 880,48	13 873,74
Muut kiinteistön tuotot	160 805,74	144 871,83
Yhteensä	147 564 490,33	144 137 284,69
Maantieteellisesti emoyhtiön liikevaihto syntyy Suomessa.		
2) Liiketoiminnan muut tuotot	118 882,81	293 874,32
Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät pääosin Kampusklubi-toimintaan liittyviä jäsenmaksuja sekä tutkimushankkeisiin saatuja avustuksia.		
3) Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä		
Palkat ja palkkiot	2 202 139,42	2 314 228,07
Eläkekulut	369 768,73	409 538,39
Muut henkilösivukulut	89 850,17	90 718,90
Yhteensä	2 661 758,32	2 814 485,36
Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot tilikauden aikana	288 474,19	269 555,99
Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	32	33
Henkilöstö tilikauden lopussa	32	32
4) Poistot ja arvonalentumiset		
Kuvattu tarkemmin liitteessä 9 ja 10		
5) Liiketoiminnan muut kulut		
Hallinto	3 896 269,47	4 266 521,46
Käyttö ja huolto	7 365 490,52	5 937 031,63
Ulkoalueiden hoito	1 505 149,99	1 634 768,85
Siivous	79 741,20	58 345,95
Lämmitys	10 306 447,24	9 904 299,72
Vesi- ja jätevesi	1 225 200,63	1 338 034,46
Sähkö ja kaasu	266 169,59	155 588,13
Jätehuolto	854 912,88	871 835,15
Vahinkovakuutukset	263 565,02	248 015,34
Vuokrat	1 753 372,46	1 762 777,75
Kiinteistövero	10 880 477,56	10 329 078,80
Korjaukset	11 634 021,04	14 191 454,10
Saadut korvaukset ja avustukset	-300,00	0,00
Muut hoitokulut	2 466 096,30	1 212 210,36
Luottotappiot	844,40	0,00
Yhteensä	52 497 458,30	51 909 961,70
6) Tilintarkastajien palkkiot		
KHT-yhteisö KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	11 655,51	17 230,78
Veroneuvonta	17 646,50	24 140,80
Muut asiantuntijapalkkiot	31 077,50	28 473,92
Yhteensä	60 379,51	69 845,50
7) Rahoitustuotot- ja kulut		
Korkotuotot	309 946,54	695 786,46
Korkotuotot konserniyrityksiltä	15 598,68	18 667,13
Muut korkotuotot	3 279,91	6 463,08
Yhteensä	328 825,13	720 916,67
Korkokulut	10 697 678,64	13 214 736,69
Muut korko- ja rahoituskulut	772 446,10	636 396,29
Yhteensä	11 470 124,74	13 851 132,98
Rahoitustuotot- ja kulut yhteensä	-11 141 299,61	-13 130 216,31
8) Tuloverot		
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	6 559 798,63	5 744 395,65

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

9) Aineettomat hyödykkeet

Vuosi 2016	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä 31.12.2016
Hankintameno 1.1.2016	1 222 258,89	1 003 977,88	2 226 236,77
Lisäykset tilikauden aikana	0,00	85 070,04	85 070,04
	1 222 258,89	1 089 047,92	2 311 306,81
Kertyneet poistot 1.1.2016	-602 774,39	-807 483,17	-1 410 257,56
Tilikauden poistot	-107 736,36	-94 113,51	-201 849,87
Kertyneet poistot 31.12.2016	-710 510,75	-901 596,68	-1 612 107,43
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	511 748,14	187 451,24	699 199,38

Vuosi 2015	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä 31.12.2015
Hankintameno 1.1.2015	1 222 258,89	739 600,06	1 961 858,95
Lisäykset tilikauden aikana	0,00	264 377,82	264 377,82
	1 222 258,89	1 003 977,88	2 226 236,77
Kertyneet poistot 1.1.2015	-495 038,03	-654 220,89	-1 149 258,92
Tilikauden poistot	-107 736,36	-153 262,28	-260 998,64
Kertyneet poistot 31.12.2015	-602 774,39	-807 483,17	-1 410 257,56
Kirjanpitoarvo 31.12.2015	619 484,50	196 494,71	815 979,21

10) Aineelliset hyödykkeet

Vuosi 2016	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä 31.12.2016
Hankintameno 1.1.2016	61 373 916,36	1 186 625 649,68	3 014 226,04	4 655 809,09	120 630 380,60	1 376 299 981,77
Lisäykset tilikauden aikana	4 732 256,07	85 583 335,25	205 950,15	346 264,61	7 306 766,77	98 174 572,85
Vähennykset tilikauden aikana	-369 083,73	-3 169 200,02	-3 766,72	0,00	0,00	-3 542 050,47
	65 737 088,70	1 269 039 784,91	3 216 409,47	5 002 073,70	127 937 147,37	1 470 932 504,15
Kertyneet poistot 1.1.2016	0,00	-247 626 967,03	-631 364,00	-1 065 390,40	0,00	-249 323 721,43
Tilikauden poistot	0,00	-47 497 346,66	-322 384,19	-486 504,20	0,00	-48 306 235,05
Arvonalennukset	0,00	-2 936 605,59	0,00	0,00	0,00	-2 936 605,59
Kertyneet poistot 31.12.2016	0,00	-298 060 919,28	-953 748,19	-1 551 894,60	0,00	-300 566 562,07
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	65 737 088,70	970 978 865,63	2 262 661,28	3 450 179,10	127 937 147,37	1 170 365 942,08

Vuosi 2015	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä 31.12.2015
Hankintameno 1.1.2015	60 698 621,98	1 053 605 769,15	1 369 984,91	2 894 480,61	137 024 321,55	1 255 593 178,20
Lisäykset tilikauden aikana	1 279 975,40	141 495 855,77	1 650 469,42	1 761 328,48	0,00	146 187 629,07
Vähennykset tilikauden aikana	-604 681,02	-8 475 975,24	-6 228,29	0,00	-16 393 940,95	-25 480 825,50
	61 373 916,36	1 186 625 649,68	3 014 226,04	4 655 809,09	120 630 380,60	1 376 299 981,77
Kertyneet poistot 1.1.2015	0,00	-201 481 024,42	-381 159,50	-626 888,83	0,00	-202 489 072,75
Tilikauden poistot	0,00	-43 657 910,16	-250 204,50	-438 501,57	0,00	-44 346 616,23
	0,00	-2 488 032,45	0,00	0,00	0,00	-2 488 032,45
Kertyneet poistot 31.12.2015	0,00	-247 626 967,03	-631 364,00	-1 065 390,40	0,00	-249 323 721,43
Kirjanpitoarvo 31.12.2015	61 373 916,36	938 998 682,65	2 382 862,04	3 590 418,69	120 630 380,60	1 126 976 260,34

11) Sijoitukset

Vuosi 2016 **Emoyhtiö**	**Osuudet saman konsernin yrityksissä**	**Saamiset saman konsernin yrityksiltä**	**Osuudet osakkuus-yhtiöissä**	**Muut sijoitukset**	**Yhteensä 31.12.2016**
Hankintameno 1.1.2016	14 679 757,34	452 500,00	5 776 476,83	3 834 110,70	24 742 844,87
Vähennykset tilikauden aikana	0,00	-90 500,00	0,00	0,00	-90 500,00
Hankintameno 31.12.2016	14 679 757,34	362 000,00	5 776 476,83	3 834 110,70	24 652 344,87
Arvonalennukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kertyneet arvonalennukset 31.12.2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	14 679 757,34	362 000,00	5 776 476,83	3 834 110,70	24 652 344,87

Vuosi 2015 **Emoyhtiö**	**Osuudet saman konsernin yrityksissä**	**Saamiset saman konsernin yrityksiltä**	**Osuudet osakkuus-yhtiöissä**	**Muut sijoitukset**	**Yhteensä 31.12.2015**
Hankintameno 1.1.2015	14 679 757,34	543 000,00	5 776 476,83	3 834 110,70	24 833 344,87
Vähennykset tilikauden aikana	0,00	-90 500,00	0,00	0,00	-90 500,00
Hankintameno 31.12.2015	14 679 757,34	452 500,00	5 776 476,83	3 834 110,70	24 742 844,87
Arvonalennukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kertyneet arvonalennukset 31.12.2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.2015	14 679 757,34	452 500,00	5 776 476,83	3 834 110,70	24 742 844,87

Osakkeet ja osuudet on eritelty konsernitilinpäätöksen liitetietokohdassa 11.

	1.1.-31.12.2016	**1.1.-31.12.2015**
12) Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 400 102,41	1 047 287,06
Siirtosaamiset	319 079,71	124 581,38
Muut saamiset	350 491,83	1 920 907,67
Yhteensä	2 069 673,95	3 092 776,11
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Jaksotetut vuokrat	63 260,00	0,00
Muut	255 819,71	124 581,38
Yhteensä	319 079,71	124 581,38

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

13) Oman pääoman erittely

Osakepääoma 31.12.	252 000 000,00	252 000 000,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	252 000 000,00	252 000 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	269 080 508,78	269 080 508,78
Kertyneet voittovarat 1.1	41 454 733,79	30 905 413,51
Osingonjako	-13 708 800,00	-12 300 000,00
Tilikauden tulos	24 451 997,93	22 849 320,28
Kertyneet voittovarat 31.12	52 197 931,72	41 454 733,79
Vapaa oma pääoma yhteensä	321 278 440,50	310 535 242,57
Oma pääoma yhteensä	573 278 440,50	562 535 242,57

Laskelma emoyhtiön jakokelpoista varoista 31.12.	**1.1.-31.12.2016**	**1.1.-31.12.2015**
Kertyneet voittovarat 1.1	41 454 733,79	30 905 413,51
Osingonjako	-13 708 800,00	-12 300 000,00
Tilikauden tulos	24 451 997,93	22 849 320,28
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	269 080 508,78	269 080 508,78
Yhteensä	321 278 440,50	310 535 242,57

14) Vieras pääoma

Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	552 000 000,00	517 000 000,00
Muut velat	269 000,00	269 000,00
Yhteensä	552 269 000,00	517 269 000,00
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	414 200 000,00	248 760 000,00
Yhteensä	414 200 000,00	248 760 000,00
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	50 000 000,00	60 000 000,00
Yhteensä	50 000 000,00	60 000 000,00
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Saadut ennakot	450 512,67	387 506,11
Ostovelat	13 180 894,24	15 039 500,05
Siirtovelat	5 936 284,35	4 015 717,70
Muut lyhytaikaiset velat	327 738,85	71 935,10
Yhteensä	19 895 430,11	19 514 658,96
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	69 895 430,11	79 514 658,96
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Korot ja rahoituserät	1 505 656,62	1 434 007,30
Tuloverot	3 407 833,92	1 477 301,73
Muut	1 022 793,81	1 104 408,67
Yhteensä	5 936 284,35	4 015 717,70
Rahoituslimiitit		
Shekkitililimiitit	2 500 000,00	2 500 000,00
Shekkitililimiittien nostamaton osuus	2 500 000,00	2 500 000,00

Rahoituslaitoslainojen maturiteetti- ja valuuttajakauma on eritelty konsernin liitetietokohdassa 14.

15) Johdannaissopimukset

Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	425 000 000,00	370 000 000,00
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	-29 254 905,61	-24 306 968,10
Korkokattosopimukset, pääoman nimellisarvo	55 000 000,00	0,00
Korkokattosopimukset, käypä arvo	87 604,00	0,00
Korko- ja valuuttajohdannaiset		
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	85 000 000,00	85 000 000,00
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo	-4 692 527,00	-1 489 121,00

Tuote	Laina-aika	Suojausaika	Lainan nimellisarvo	Sopimuksen nimellisarvo	Sopimuksen markkina-arvo 31.12.2016
Jatko-oikeudellinen koronvaihtosopimus	31.5.2010 - 31.5.2025	30.4.2012 - 29.5.2017	40 000 000,00	40 000 000,00	-7 000 673,50
Koronvaihtosopimus	8.12.2014 - 8.12.2024	8.12.2016 - 8.12.2024	45 000 000,00	45 000 000,00	-2 325 304,00
Koron- ja valuutanvaihtosopimus	8.12.2010 - 9.12.2024	8.12.2016 - 10.12.2018	85 000 000,00	85 000 000,00	-4 692 527,00
Koronvaihtosopimus		8.12.2016 - 10.12.2018			-3 056 047,00
Koronvaihtosopimus		10.12.2018 - 9.12.2024			-4 111 382,00
Koronvaihtosopimus	17.2.2014 - 17.2.2019	17.8.2016 - 17.2.2019	75 000 000,00	75 000 000,00	-2 683 884,00
Koronvaihtosopimus	15.2.2016 - 15.2.2026	15.2.2019 - 15.2.2026	60 000 000,00	60 000 000,00	-1 351 217,00
Korkokattosopimus	20.8.2014 - 20.8.2026	22.8.2016 - 20.8.2019	30 000 000,00	30 000 000,00	50 274,00
Koronvaihtosopimus		20.8.2019 - 20.8.2026			356 731,00
Koronvaihtosopimus	14.1.2015 - 14.1.2027	21.10.2015 - 14.1.2027	40 000 000,00	40 000 000,00	-5 857 335,04
Koronvaihtosopimus	3.11.2015 - 3.11.2027	3.11.2015 - 3.2.2027	25 000 000,00	25 000 000,00	-3 633 595,07
Korkokattosopimus	22.4.2016 - 22.4.2028	22.6.2016 - 22.6.2019	25 000 000,00	25 000 000,00	37 333,00
Koronvaihtosopimus		22.7.2019 - 24.4.2028			407 801,00
Yhteensä			425 000 000,00	425 000 000,00	-33 859 825,61

Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä koronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa. Valuuttajohdannaisia on käytetty SEK-määräisten lainojen valuuttariskin suojaamiseksi. Valuuttariski on kokonaan suojattu. Valuuttamääräiset lainat on arvostettu tilinpäätöksessä sopimuksen/lainan takaisinmaksuhetken mukaiseen kurssiin tilinpäätöshetken valuuttakurssin sijasta. Sopimusten käypinä arvoina on käytetty pankin määrittelemiä arvoja.

Koronvaihtosopimukset sisältävät yhden sopimuksen, jossa pankilla on oikeus jatkaa sopimusta. Jatko-oikeus tulee voimaan 29.5.2017. Sopimuksen nimellisarvo on 40 000 000,00 euroa ja käypä arvo -7 000 673,50 euroa (-6 131 856,48 euroa vuonna 2015). Sopimuksen käyvän arvon muutos verrattuna vuoden 2015 tilinpäätöksessä esitettyyn arvoon on -868 817,02 euroa.

16) Vakuudet ja vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi on kiinteistökiinnityksiä

Lainat rahoituslaitoksilta	602 000 000,00	577 000 000,00
Annetut kiinnitykset	969 160 000,00	909 160 000,00
Saadut pankkitakaukset	150 000 000,00	150 000 000,00
Muut velat	269 000,00	269 000,00

Lainat, joihin liittyy saatuja pankkitakauksia, on esitetty erässä Lainat rahoituslaitoksilta. Pankkitakauksiin on annettu kiinteistökiinnityksiä, jotka on esitetty erässä Annetut kiinnitykset.

Leasingvuokrasopimusten vastuut

Seuraavan vuoden aikana maksettavat	46 231,38	16 090,00
Myöhemmin maksettavat	80 951,11	9 782,57
	127 182,49	25 872,57

Muut vastuut

Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu

Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonlisäverovähennykset, AVL 120 §:n mukaiset vastuut:

10 vuoden tarkistuskausi

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Yhteensä
46 957,95	150 121,12	1 770 383,87	6 051 754,13	5 108 537,65	7 104 409,01	28 072 193,88	13 482 640,03	61 786 997,64

Suojeluvastuu

Yhtiön apportti- ja kauppajärjestelyssä hankkimaan yliopistotoimintaa palvelevaan kiinteistövarallisuuteen sisältyy rakennuksia ja alueita, jotka on suojeltu luonnonsuojelulain (1096/1996) tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla taikka joiden suojelusta on muutoin sovittu. Yhtiö on sitoutunut noudattamaan, mitä kunkin kiinteistön tai suojelualueen osalta on suojelusta säädetty, päätetty tai sovittu.

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tampereella, 7. maaliskuuta 2017

Petri Lintunen, hallituksen puheenjohtaja

Juha Lemström, hallituksen varapuheenjohtaja

Essi Kiuru, hallituksen jäsen

Päivi Laajala, hallituksen jäsen

Matti Paavonsalo, hallituksen jäsen

Kalervo Väänänen, hallituksen jäsen

Mauno Sievänen, toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Tampereella 2017

KPMG Oy
Hannu Paunikallio, KHT