

Toimintakertomus ja tilinpäätös

2017

SISÄLLYS

Toimitusjohtajan katsaus	3
Toimintakertomus	4
TILINPÄÄTÖS	
Konsernin tuloslaskelma	10
Konsernin tase	11–12
Konsernin rahavirtalaskelma	13
Konsernin ja emoyhtiön tilinpäätösten laadintaperiaatteet	14
Konsernin liitetiedot	15–24
Tunnuslukujen laskentakaavat	25
Emoyhtiön tuloslaskelma	26
Emoyhtiön tase	27–28
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	29
Emoyhtiön liitetiedot	30–39
Tilinpäätösten allekirjoitukset	40
Tilinpäätösmerkintä	40
Tilintarkastuskertomus	41

Toimitusjohtajan katsaus

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n toimintavuosi 2017 oli erittäin onnistunut. Työmme Suomen korkeakoulukampusten kehittämiseksi tuottaa tulosta. Yhtenä esimerkkinä tästä on Oulun yhteiskampushanke, jossa Oulun ammattikorkeakoulu siirtyy Linnanmaan kampukselle vuonna 2020. Yliopiston ja ammattikorkeakoulun muodostama osaamiskeskittymä on alueellisesti merkittävä ja toimintojen toiminnallinen ja tilallinen synergia kiistaton.

Kuluneen vuoden aikana saimme asiakkaisi joukon uusia yrityksiä, joille sijoittuminen tutkimuksen ja kehityksen läheisyyteen kampukselle on selkeä strateginen valinta. Me SYK:ssa olemme tehneet uraauurtavaa työtä kampusten monimuotoistamisen, tutkimusympäristöjen entistä tehokkaamman käytön ja yritys yhteistyön lisäämiseksi, ja tätä kehittämistyötä teemme myös jatkossa.

KAMPUKSET OSANA KAUPUNKIA

Pyrimme integroimaan korkeakoulukamukset tiiviisti niitä ympäröivään talousalueeseen, ja uskomme tämän vastuullisen strategian palvelevan yhteiskuntaa pitkäjänteisesti. Tavoitteeseen pääsemiseksi tarvitsemme kampukselle muun muassa elinikäisen oppimisen mahdollistavia rakenteita ja palveluja. Oppimistiloja on pystyttävä hyödyntämään nykyistä tehokkaammin ja ekologisemmin.

Kamukset ovat kasvun paikkoja, joissa on tilaa monenlaisille toimijoille. Ajatus elinikäisen oppimisen tuomisesta kampuksille on herättänyt kiinnostusta: käynnissä on useita selvityksiä eri koulutoimintojen sijoittamisesta kampuksille. Muun muassa Lappeenrannassa solmittiin jo sopimus yhden tai useamman perusopetusyksikön siirtymisestä Skinnarilan kampukselle.

Alkuvuodesta 2018 Tampereen Hervannassa puolestaan aloitti ensimmäinen yksityinen kampuspäiväkot. Erään teekkariopiskelijan sanoja lainatakseni ”haalarikansan tulee pitää yhtä!” Toivotamme sekä varhaiskasvatus- että perusopetusasiakkaamme lämpimästi tervetulleiksi kampuksillemme ympäri Suomen.

YHTEISTYÖSTÄ VOIMAA

Vuosi 2017 oli onnistunut asiakkaiden, monien sidosryhmien ja kumppaneidemme kanssa tekemämme yhteistyön ansiosta.

Oma tiivis tiimimme on työskennellyt sitoutuneesti ja ansioituneesti. Olemme saaneet lisävahvistusta, ja vahvistamme rivejämme edelleen myös alkuvuonna 2018. Organisaatiouudistuksemme ansiosta pystymme jatkossa palvelemaan asiakkaitamme entistä paremmin ja vastaamaan kasvavaan asiakastarpeeseen nopeasti ja ammattitaitoisesti ympäri Suomen.

Satavuotisen Suomen yksi teematapahtumista toteutui Jyväskylässä. Saimme valmiiksi Jyväskylän yliopiston päärakennuksen mittavan peruskorjaushankkeen. Hankkeen valmistuttua järjestimme yleisölle mahdollisuuden tutustua tähän Alvar Aallon suunnittelemaan, rakennusperinnöltään arvokkaaseen rakennukseen arkkitehtuurikierroksilla. Suojeltu rakennus on saatu arvoiseensa käyttöön, tuleville sukupolville toimivaksi ja terveelliseksi käyttäen.

KÄYTTÄJÄT MUKAAN

SUUNNITTELEMAAN TILOJA

Vuoden aikana saimme eri kampuksillamme useita peruskorjaushankkeita onnistuneesti päätökseen ja tyytyväiset käyttäjät pääsivät muuttamaan väistötiloista yhdessä kehitettyihin työ- ja tutkimusympäristöihin. Yhteiskehittämisen mallia olemme hyödyntäneet toiminnassamme jo usean vuoden ajan, ja nyt se on käytössä useimmissa hankkeissamme.

Myös oma toimistomme Tampereella muutti syksyn aikana. Yhteiskehittämisen menetelmin, yhdessä työstäen suunnittelimme SYK:n toiminnalle ihanteelliset ja muuntuvat toimitilat Hervannan Tietotalon yritysalueelle.

Kanssamme yritysalueella on jo joukko eteenpäin katsovia, avarakatseisia yrityksiä. Heidän kanssaan tahdomme jakaa yhteisen näkemyksen kampuksesta kaikkien kohtauspaikkana. Sykettä oppimiseen, kasvuun ja innovaatioihin!

Toimitusjohtaja
Mauno Sievänen

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 veto-voimaisia ja kestäviä oppimis- ja innovaatioympäristöjä, jotka tukevat yliopistojen menestymistä myös kansainvälisesti mitattuna. Yhtiö panostaa voimakkaasti tutkimukseen ja kehitykseen, ja pyrkii tätä kautta turvaamaan asiakkaidensa kilpailukyyn tilaratkaisujen avulla.

Vuoden 2017 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 2017. Olosuheriskienhallinta on edelleen erittäin hyvällä tasolla. Kiinteistöjen energiahallintaan panostaminen on myös ollut voimakasta yhtiön perustamista asti, ja tällä saralla saavutettiin erinomaisia tuloksia myös vuonna 2017.

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

Vuoden 2017 yritysraportointi toteutettiin GRI-G4 -raporttina ja se on hyväksytty GRI-tietokantaan. Olennaisimmat teemat SYK Oy:n vastuullisuusasioista on tunnistettu sidosryhmäanalyysin sekä oman toiminnan kartoituksen avulla.

LIIKETOIMINTA

Vuonna 2017 konsernin liikevaihto kasvoi 2,6 milj. euroa edellisestä vuodesta. Keskeisimmät syyt liikevaihdon kasvulle (1,8 %) olivat uudisrakennusten sekä tilojen korjaustöiden valmistumiset sekä onnistunut toimitilavuokraustoiminta.

Vuosi 2017 oli erityisen aktiivinen kiinteistöluovutusten osalta. Kajaanin kampus, Turun Kasarmi-alueen ja Horttokujan kiinteistöjä sekä Mekrijärven tutkimusasema myytiin. Yhtiö panosti edelleen merkittävästi ylläpito- ja vuosikorjauksiin kohentaakseen rakennusten kunto- ja laatutasoa.

Tunnuslukuja, milj. euroa	Konserni			Emoyhtiö		
	2017	2016	2015	2017	2016	2015
Liikevaihto	150,9	148,2	144,9	150,1	147,6	144,1
Liikevoitto	38,8	39,9	41,6	39,4	41,1	42,6
Tilikauden tulos	21,2	22,5	22,7	24,7	24,5	22,8
Oma pääoma 31.12.	604,8	598,1	589,4	583,4	573,3	562,5
Tase 31.12.	1268,8	1226,8	1192,6	1267,5	1224,9	1189,9
Omavaraisuusaste	47,7 %	48,8 %	49,4 %	47,7 %	48,7 %	49,3 %
Sijoitetun pääoman tuotto-%	2,6 %	2,8 %	3,2 %	2,9 %	3,1 %	3,2 %
Oman pääoman tuotto-%	3,5 %	3,8 %	3,9 %	3,6 %	4,0 %	4,1 %

KAMPUSKEHITYS

Asiakastyytyväisyys on pysynyt hyvällä tasolla. Loppuvuodesta 2017 Innolink Research Oy:llä teetetyt asiakastyytyväisyyskyselyn keskiarvo SYK Oy:n toiminnasta oli 3,7 ja vastaajista jopa 98 % pitää SYK Oy:n roolia kampusalueen kehittäjänä melko tai erittäin tärkeänä. Myös 20 % vastaajista arvioi toiminnan parantuneen viimeisen vuoden aikana.

Kampusstrategiat luovat perustan tulevaisuuden kampusten maankäytölliselle ja toiminnalliselle kehitystyölle, joka on tuottanut positiivista tulosta ja kaupungeissa on kaavoitustyöt kampusalueilla saatu hyvin käyntiin lähes joka paikkakunnalla.

Yhteiskäyttöisiä rakennuksia on otettu jo käyttöön Tampereella ja Oulussa ja rakentaminen on käynnissä Turussa ja Lappeenrannan kampuksella. Tuleville vuosille riittää edelleen tehtävää, jotta saamme kaikki kampukset eläväisiksi osiksi kaupunkia.

VIESTINTÄ

Viestinnässä pyritään jatkuvaan parantamiseen yrityksen tunnettuuden nostamisessa. Onnistuneen toiminnan ja rakennusprojektien ansiosta, on mediaosumia sekä sisältönäkyvyyttä saatu niin uutis- kuin ammattikanavissakin runsaasti vuoden aikana. Valopilkkuja myös viestinnälle olivat muun muassa SYK:n saavuttama energiatehokkuuspalkinto sekä valmistuneet BREEAM-kohteet ja onnistunut videon tuotto sekä kampanja.

Vuoden kohokohtiin kuului muun muassa Jyväskylässä järjestetty Vuosisadan kampukset -seminaari sekä satavuotisen Suomen kunniaksi järjestetyt kulttuurierrokset Jyväskylän yliopiston juuri peruskorjatussa päärakennuksessa.

VUOKRAUSTOIMINTA

Vuokrausaste säilyi lähes vertailuvuoden tasolla ja oli vuoden 2017 lopussa 93,2 %. Myös vuokrasopimusten keskimääräinen pituus, noin 8,3 vuotta, säilyi edellisvuoden tasolla.

Uusien, uusittujen tai peruskorjaushankkeiden yhteydessä uusittujen vuokrasopimusten määrä oli vuonna 2017 yhteensä 42 kpl, kattaen 90 162 m². Sopimuksista 16 solmittiin yliopistojen kanssa. Uusien sopimusten keskimääräinen vuokrataso oli 14,10 euroa/m²/kk. Sopimusten tuoma kassavirta on yhteensä 199,9 milj. euroa, josta yliopistojen osuus on 94,5 milj. euroa.

Yksi vuoden 2017 merkittävimmistä asioista oli Oulun ammattikorkeakoulun kanssa solmittu vuokrasopimus Linnanmaan kampuksen tiloista ja sen myötä myös Oulun yliopiston käytössä olevien tilojen tilamuutoshankkeiden käynnistäminen sekä vuokrasopimuskannan päivittyminen. Lisäksi merkittäviä vuokrasopimuksia solmittiin Itä-Suomen yliopiston hankkeista Kuopiossa (koe-eläinkeskuksen peruskorjaus) ja Joensuussa (opettajankoulutuksen siirto Savonlinnasta). Vuokraustoiminnassa on vuonna 2017 kiinnitetty huomioita voimassaolevan

sopimuskannan uudistamiseen ja sopimusten jatkuvuuteen.

Yhtiön vuokrattavassa rakennuskannassa tapahtui vuoden aikana muutoksia: Oulun Kontinkankaalla otettiin käyttöön Dentopolis-uudisrakennus sekä vastaavasti purettiin vanha hammaslääketieteen opetusrakennus. Lisäksi yhtiö luopui Kajaanin kampuksesta ja Turun Ruissalon kiinteistöstä sekä muutamista vähäisemmistä opetuskäytöstä poistuneista rakennuksista Turussa.

Vuoden 2017 päättyessä yhtiön tiloista noin 72 655 m² (6,8 %) oli vapaana.

VUOKRAUSTOIMINNAN AVAINLUKUJA

	2017	2016
Vuokratate, % liikevaihdosta	66,3	67,2
Vuokratuotot keskimäärin €/m ² /kk	11,7	11,2
Vuokrausaste keskimäärin, %	93,2	94,5
Vuokrasopimusten keskimääräinen pituus, vuotta	8,3	8,4
Vuokria tuottavat tilat keskimäärin, %	90,1	89,5
Vuokrattava huoneistoala, milj. m ²	1,07	1,09
Vuokrasopimuksia, milj. euroa	1 394	1 306

YLLÄPITOTOIMINTA

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

Palveluverkoston ja ylläpidon toiminnan jatkuva kehittäminen on toiminnan keskiössä esimerkkinä tarpeenmukaisen ylläpidon toimintamallin kehittäminen, johon liittyy myös palveluverkoston osamisen arviointi ja kehittäminen.

Kestävän kehityksen toimintaperiaatteita edistään yhtiön ylläpitotoiminnassa. Vuoden 2017 aikana ympäristöhuollon toimintaa tehostettiin kampuskohtaisilla toimintasuunnitelmilla sekä raportointia kehittämällä.

Vuonna 2017 SYK Oy sai kunniamaininnan energiatehokkuussopimuksen tavoitteiden toteutumisesta vuosien 2011–2016 aikana. Kunniamaininnan ovat myöntäneet työ- ja elinkeinoministeriö, ympäristöministeriö, Energiavirasto ja Motiva.

Kehitämme jatkuvasti käyttämiämme ympäristöön ja energiankulutukseen liittyviä mittareita ja raportointia.

Kampusturvallisuushanke on edennyt vuoden 2017 aikana käsittäen Tampereen yliopiston, Tampereen teknillisen yliopiston sekä Oulun yliopiston. Toimintamallia tullaan jalkauttamaan muille kampuksille vuoden 2018 aikana.

YLLÄPIDON AVAINLUKUJA

	2017	2016
Ylläpitokulut, keskim. €/m ² /kk	3,7	3,7
Ylläpitokorjaukset, milj. euroa	11,2	11,6
Sääkorjattu lämpöenergian kulutus, kWh/brm ²	147,9	141,2
Veden kulutus, dm ³ /brm ²	263,4	276,1
Sähkön kulutus, kWh/brm ²	106,3	102,9
Päästöt, CO ₂ /brm ²	43,1	45,9

INVESTOINNIT

Vuonna 2017 yhtiön investoinnit olivat yhteensä 116 milj. euroa. Tilinpäätöshetkellä yhtiöllä oli investointihankkeita valmistelu- ja suunnitteluvaiheessa 223 kpl (241 milj. euroa) ja investointivaiheessa 104 kpl (201 milj. euroa).

SYK Oy:n yhtiökokousten 15.5.2014, 24.10.2016 (ylimääräinen yhtiökokous) ja 27.4.2017 hyväksymien hankkeiden osalta sekä hankesuunnittelu että rakennuttaminen ovat edenneet.

Yli 30 milj. €	Arv. aloitus	Arv. valm.	Yhtiökokous
Juslenia-uudisrakennus, Turku	2017	2020	2017
Yliopistollinen oppimishyvinvointikeskus, Tampere	2019	2020	2017
Koulutusasteiden sijoittuminen Savilahden alueelle, Kuopio	Ei toteudu		2017
Jamk, Jyväskylä	2019	2022	2017
Oulun AMK, Oulu	2017	2019	2016 ylim.
Medisiina D, monikäyttäjäkohde, Turku	2015	2018	2014
Rakennusvaihe 1 peruskorjaus, Lappeenrannan teknillinen yliopisto	2016	2018	2014

Muut merkittävät hankkeet vuoden 2017 lopussa:

Suunnitteluvaihe

- Juslenian uudisrakennus, Turku
- Medisiina A–C, peruskorjaus, Turku
- Kirjaston peruskorjaus, Jyväskylä

Rakentamisvaihe

- Lappeenrannan teknillisen yliopiston rakennusvaihe I, peruskorjaus
- Turun yliopiston lääketieteen Medisiina D -uudisrakennus
- Jyväskylän yliopisto Athenaeum
- Itä-Suomen yliopiston opettajakoulutuksen tilamuutokset, Joensuu

- Oulun yliopiston arkkitehtuurin tiedekunnan ja tietojenkäsittelytieteiden laitoksen tulevien tilojen peruskorjaus
- Oulun yliopiston prosessitekniikan ja kaivannaisalan tiedekunnan tilojen peruskorjaus

Vuonna 2017 valmistuneet tärkeimmät perusparannus- ja uudisrakennushankkeet olivat:

- Jyväskylän yliopiston päärakennus C:n sisäilmakorjaus
- Itä-Suomen yliopiston Metria-rakennuksen vanhan osan peruskorjaus, Joensuu
- Oulun yliopiston hammaslääketieteen uudisrakennus
- Turun yliopiston Calonia-rakennuksen peruskorjaus

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 kampus-ekosysteemiä sekä palveluinfrastruktuuria ja mahdollistaa lisäarvon syntyminen asiakkaillemme. Tutkimusta tehdään tiiviissä yhteistyössä yliopistojen ja valittujen yhteistyöyritysten kanssa tavoitteena kehittää kampusten vetovoimaisuutta ja toimivuutta.

Toimintavuoden aikana yhtiö oli mukana kiinteistötoimialan monialaisessa virtuaalisessa palveluympäristö Virpa C -hankkeessa ja digitaalisten käyttäjäpalvelujen ekosysteemi Virpa D -hankkeessa. Kansainvälisistä hankkeista RESTORE-hanke keskittyy kestävään kehitykseen.

Vuoden 2017 aikana yhtiön tutkimus- ja kehityspanostukset olivat 0,3 milj. euroa (0,4 milj. euroa vuonna 2016, 0,7 milj. euroa vuonna 2015), joka on 0,6 % liiketoiminnan menoista.

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.

Työ- ja elinkeinoministeriö, ympäristöministeriö, Energiavirasto ja Motiva myönsivät yhtiölle 15.6.2017 kunniamaininnan esimerkillisestä, tuloksellisesta ja pitkäjänteisestä energiankäytön tehostamistyöstä kiinteistöalan energiatehokkuusoppi-

muksen toimitilayhteisöjen toimenpideohjelmassa (TETS) vuosina 2011–2016. SYK on luonnollisesti mukana myös jatkossa TETS:ssä vuosina 2017–2025 tavoittelemassa 7,5 prosentin säästöjä lämpöenergian kulutuksessa.

Yhtiön uudisrakennushankkeissa ja merkittävimmässä peruskorjaushankkeissa tavoitellaan rakennuksille BREEAM-ympäristöluokitusjärjestelmän tasoa ”Very Good”. Rakennusvaiheen sertifikaatteja yhtiöllä on 3 kpl, suunnitteluvaiheesta 5 kpl.

RAHOITUS

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

Vuoden 2017 aikana uuden vieraan pääoman hankinnassa hyödynnettiin Pohjoismaiden Investointipankin kanssa vuonna 2016 solmittua määrältään 50 milj. euron rahoitus sopimusta. Sopimus syvensi ja laajensi aiempaa yhteistyötä NIB:n kanssa. Vanhoja lainoja konvertoitiin ja korkosuojauksia muokattiin, jolloin voitiin ylläpitää lainasalkun korkeaa suojausasetta, korkosidonnaisuus aikaa sekä saada kustannushyötyjä.

Yhtiö otti vuoden aikana käyttöön myös oman yrittäjäohjelman mikä osoittautui oivalliseksi välineeksi lyhytaikaiseen rahoitukseen ja kassanhallintaan.

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

RAHOITUSTOIMINNAN AVAINLUKUJA

	2017	2016
Lainamäärä, milj. euroa	637,4	602,0
Laina-aika, keskimäärin vuotta	7,8	7,7
Rahoituksen keskiporkko, %	1,7	1,5
Korkosidonnaisuus aika, vuotta	5,2	5,5
Korkojen suojausaste, %	76	75
Koronmaksukyky (interest coverage ratio)	9,9	9,6
Likviditeetti 31.12. milj. euroa	14,3	29,6

YHTIÖKOKOUKSET

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.4.2017 Tampereella. Kokouksessa käsiteltiin varsinaiselle yhtiökokoukselle määritellyt asiat.

Varsinainen yhtiökokous vahvisti vuoden 2016 tilinpäätöksen, ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

Yhtiökokous päätti yhtiön investointiohjelmasta suurten (yli 30 milj. euroa) hankkeiden osalta sekä sille esiteltiin erillinen hankeohjelman tilannekatsaus aiemmin päätettyjen merkittävien hankkeiden osalta.

Yhtiökokous valitsi seuraavat henkilöt jatkamaan hallituksessa:

- hallituksen puheenjohtaja Petri Lintunen, Tampereen yliopisto, hallintojohtaja
- hallituksen varapuheenjohtaja, Juha Lemström, Senaatti-kiinteistöt, operatiivinen johtaja
- Essi Kiuru, Oulun yliopisto, hallintojohtaja
- Matti Paavonsalo, Itä-Suomen yliopisto, talousjohtaja
- Kalervo Väänänen, Turun yliopisto, rehtori

Lisäksi valittiin ylijohtaja Sami Yläoutinen valtion edustajaksi Päivi Laajalan tilalle.

Hallitus kokoontui vuoden 2017 aikana 9 kertaa.

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

Yhtiökokous päätti pitää hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioperusteet ennallaan.

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti jakaa osinkoa 5,80 euroa osakkeelta, yhteensä 14,6 milj. euroa.

HENKILÖSTÖ

Toimitusjohtajana toimii Mauno Sievänen. Yhtiön henkilöstömäärä vuonna 2017 oli keskimäärin 35 työntekijää. Henkilöstö jakautuu kampuskehitys-, rakennuttaminen, palvelu- ja ylläpito-, sekä talous-, hallinto- ja tutkimustoimintoihin. Yhtiön toiminta-ajatuksena on matala ja asiakasta lähellä oleva organisaatio. Henkilöstön keski-ikä on 48 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 prosenttia henkilöstökustannuksista.

AVAINLUKUJA HENKILÖSTÖN OSALTA

	2017	2016	2015
Henkilöstö keskimäärin	35	32	33
Henkilöstö kauden lopussa	36	32	32
Henkilöstökulut, milj. euroa	3,0	2,7	2,8

TOIMINNAN RISKIT

Yhtiön operatiiviset riskit liittyvät pääosin kiinteistöjen omaisuusriskeihin, rahoitusriskeihin, ylläpidon toimintoihin sekä perusparannus- ja uudishankkeiden projektiriskeihin. Lisäksi voidaan tunnistaa myös sekä rakennustenssäilmaan 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 merkittävilta osin. Yhtiön tavoitteena on 60–90 prosentin lainasalkun suojausaste sekä 2–6 vuoden korkosidonnaisuusaika riippuen vallitsevasta markkinatilanteesta.

KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET 2017

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

Vuonna 2017 konsernirakenteeseen ei tullut muutoksia.

YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiöllä on yksi osakelaji ja yhtiön osakepääoma jakautuu seuraavasti:

	2017	2016
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 2018

Kokonaisuuden kannalta keskeisintä asiakasryhmää, yliopistoja, kohtaan kohdistuvat merkittävät kustannussäästöpainet 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 2018 jatketaan syvemmän yhteistyön luomista asiakkaiden sekä keskeisimpien palveluntuottajien kanssa. Tällä varmistetaan, että koko kumppaniverkosto toimii samaan suuntaan yhtiön strategisten tavoitteiden kanssa.

Vuoden 2018 näkymät ovat positiiviset useiden merkittävien investointien edetessä. Lisäksi vuoden aikana keskitytään edelleen kiinteistöliiketoiminnan kehittämiseen merkittävimpana osa-alueena asiakkuuden kokonaisvaltaisempi hoitaminen.

ESITYS TULOKSEN JA JAKOKELPOISTEN VAROJEN KÄYTÖSTÄ

Emoyhtiön jakokelpoiset varat ovat 331 395 464,86 euroa, josta tilikauden tulos on 24 733 024,36 euroa. Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos siirretään voittovarojen tilille ja että jakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

- osinkoa jaetaan yhteensä 14 868 000,00 euroa, mikä tarkoittaa osaketta kohden 5,90 euroa/osake
- loppuosa jakokelpoisista varoista jätetään omaan pääomaan.

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

TILINPÄÄTÖS

KONSERNIN TULOSLASKELMA				
Milj. €	Liitetieto	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016	
LIIVEVAIHTO	1)	150,9		148,2
Liiketoiminnan muut tuotot	2)	0,2		0,1
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	3)	-2,4		-2,2
Henkilösivukulut				
Eläkekulut		-0,5		-0,4
Muut henkilösivukulut		-0,1	-3,0	-0,1
Poistot ja arvonalentumiset	9), 10)			
Suunnitelman mukaiset poistot		-53,7		-49,3
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		0,0	-53,7	-2,9
Liiketoiminnan muut kulut	5)		-55,5	-53,4
Osuus osakkuusyritysten voitosta (tappiosta)	11)		-0,2	-0,2
LIIVEVOITTO			38,8	39,9
Rahoitustuotot ja -kulut	7)			
Korko- ja rahoitustuotot				
Korkotuotot		0,3		0,3
Muut korkotuotot		0,1		0,1
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Korkokulut		-10,5		-10,7
Muut korko- ja rahoituskulut		-0,9	-11,0	-0,8
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIROJA JA VEROJA			27,7	28,8
Tuloverot	8)		-6,5	-6,3
Vähemmistön osuus			-0,1	0,1
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)			21,2	22,6

KONSERNIN TASE**VASTAAVAA**

Milj. €	Liitetieto	31.12.2017	31.12.2016
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	9)		
Muut pitkävaikutteiset menot		0,1	0,2
Aineelliset hyödykkeet	10)		
Maa- ja vesialueet		64,6	65,9
Rakennukset ja rakennelmat		985,7	988,9
Koneet ja kalusto		2,9	2,3
Muut aineelliset hyödykkeet		3,3	3,5
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		188,1	128,3
Sijoitukset	11)		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		4,4	4,6
Muut sijoitukset		3,8	3,8
Pysyvät vastaavat yhteensä		1 252,9	1 197,4
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Pitkäaikaiset saamiset	12)		
Siirtosaamiset		2,1	0,0
Lyhytaikaiset saamiset			
Saamiset kiinteistön tuotoista	13)	0,3	1,4
Siirtosaamiset		1,3	0,3
Muut saamiset		0,0	0,4
Rahoitusarvopaperit		0,0	5,0
Rahat ja pankkisaamiset		12,2	22,2
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		16,0	29,4
VASTAAVAA YHTEENSÄ		1 268,8	1 226,8

KONSERNIN TASE**VASTATTAVAA**

Milj. €	Liitetieto	31.12.2017	31.12.2016
---------	------------	------------	------------

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma		252,0	252,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		269,1	269,1
Edellisten tilikausien voitto/tappio		54,5	46,6
Tilikauden voitto/tappio		21,2	22,6

Oma pääoma yhteensä	14)	596,8	590,2
----------------------------	-----	--------------	--------------

VÄHEMMISTÖOSUUS		8,0	7,9
------------------------	--	------------	------------

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen	15)		
Lainat rahoituslaitoksilta		623,2	552,4
Muut velat		0,3	0,3
		623,5	552,7

Lyhytaikainen	15)		
Lainat rahoituslaitoksilta		14,6	50,1
Laskennallinen verovelka	16)	5,2	5,9
Saadut ennakot		0,6	0,5
Ostovelat		15,2	13,3
Muut velat		0,4	0,3
Siirtovelat		4,7	5,9
		40,6	76,0

Vieras pääoma yhteensä		664,1	628,7
-------------------------------	--	--------------	--------------

VASTATTAVAA YHTEENSÄ		1 268,8	1 226,8
-----------------------------	--	----------------	----------------

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

Milj. €	Liitetieto	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
Liiketoiminnan rahavirta			
Liikevoitto		38,8	39,9
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalennukset		53,7	52,2
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa		0,2	0,2
Käyttöpääoman muutos	1)	-4,1	-2,6
Saadut korot		0,4	0,4
Maksetut korot		-8,8	-9,2
Muut rahoituserät		-0,9	-0,8
Maksetut verot		-5,6	-4,2
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä		73,6	76,0
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-116,3	-95,8
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		7,0	1,1
Investointien rahavirta		-109,3	-94,7
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		70,8	25,4
Lyhytaikaisten lainojen nostot/ takaisinmaksut		-35,5	0,0
Maksetut osingot		-14,6	-13,7
Rahoituksen rahavirta		20,7	11,7
Rahavarojen muutos			
Rahavarat kauden alussa		27,2	34,3
Rahavarat kauden lopussa		12,2	27,2
Rahavirtalaskelman liitetiedot			
1) Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely			
Pitkäaikaisten saamisten muutos		-2,1	0,0
Lyhytaikaisten saamisten muutos		0,5	1,1
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos		-2,5	-3,6
		-4,1	-2,6

KONSERNIN JA EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖSTEN LAADINTAPERIAATTEET

Yrityksen perustiedot

Suomen Yliopistokiinteistöt keskittyy hallinnoimaan, kehittämään ja vuokraamaan 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 1, 33720 Tampere.

Tilinpäätöksen laatimisperusta

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

Konsernisuhteet

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

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

Konsernintilinpäätöksen laskentaperiaatteet

Konsernintilinpäätös 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 omistusyhteyksyritysten 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. Konsernintilinpäätökseen on merkitty laskennallinen verovelka emoyhtiön ja tytäryhtiöiden kerlyneistä poistoeroista. Tytäryhtiöiden verotuksessa hyllytetyistä poistoeroista ei ole laskettu laskennallista verosaamista, koska niiden hyödyntäminen tulevaisuudessa on epävarmaa.

Muut periaatteet

Henkilöstön eläketurva on järjestetty vakuutusin eläkevakuutusyhtiössä ja vakuutusmaksut on kirjattu kuluksi palkkojen suhteessa.

KONSERNIN LIITETIEDOT

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

1) Liikevaihto

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Vuokrat	149,6	147,8
Käyttökorvaukset	0,5	0,3
Muut kiinteistön tuotot	0,8	0,1
Yhteensä	150,9	148,2

Maantieteellisesti konsernin liikevaihto syntyy Suomessa.

2) Liiketoiminnan muut tuotot

0,2 0,1

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät pääosin Kampusklubi-toimintaan liittyviä jäsenmaksuja sekä tutkimushankkeisiin saatuja avustuksia.

3) Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

Palkat ja palkkiot	2,4	2,2
Eläkekulut	0,5	0,4
Muut henkilösivukulut	0,1	0,1
Yhteensä	3,0	2,7

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot tilikauden aikana 0,3 0,3

Henkilöstö keskimäärin tilikaudella 35 32

Henkilöstö tilikauden lopussa 36 32

4) Poistot ja arvonalentumiset Kuvattu tarkemmin liitteessä 9 ja 10**5) Liiketoiminnan muut kulut**

Hallinto	4,2	3,9
Käyttö ja huolto	8,1	7,5
Ulkoalueiden hoito	1,5	1,5
Siivous	0,1	0,1
Lämmitys	10,8	10,7
Vesi ja jätevesi	1,2	1,3
Sähkö ja kaasut	0,8	0,6
Jätehuolto	0,7	0,9
Vahinkovakuutukset	0,3	0,3
Vuokrat	0,7	0,8
Kiinteistövero	11,9	11,2
Korjaukset	11,5	12,3
Saadut korvaukset ja avustukset	0,0	0,0
Muut hoitokulut	3,6	2,3
Luottotappiot	0,0	0,0
Yhteensä	55,5	53,4

KONSERNIN LIITETIEDOT

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

6) Tilintarkastajien palkkiot

Milj. €	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
KHT-yhteisö KPMG Oy		
Tilintarkastuspalkkiot	0,0	0,0
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut asiantuntijapalkkiot	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,1

7) Rahoitustuotot- ja kulut

Korkotuotot	0,3	0,3
Muut korkotuotot	0,1	0,1
Rahoitusvastikkeet	0,0	0,0
Yhteensä	0,4	0,4

Korkokulut	10,5	10,7
Muut korko- ja rahoituskulut	0,9	0,8
Yhteensä	11,4	11,5

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-11,0	-11,1
--	--------------	--------------

8) Tuloverot

Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	7,2	6,6
Laskennallisten verojen muutos	-0,7	-0,2
Yhteensä	6,5	6,3

KONSERNIN LIITETIEDOT

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

9) Aineettomat hyödykkeet

Vuosi 2017 Milj. €	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä 31.12.2017
Hankintameno 1.1.2017	0,1	1,2	1,3
Lisäykset tilikauden aikana	0,0	0,0	0,0
Vähennykset tilikauden aikana	0,0	0,0	0,0
	0,1	1,2	1,3
Kertyneet poistot 1.1.2017	-0,1	-1,0	-1,1
Tilikauden poistot	0,0	-0,1	-0,1
Kertyneet poistot 31.12.2017	-0,1	-1,1	-1,2
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	0,0	0,1	0,1
Vuosi 2016 Milj. €	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä 31.12.2016
Hankintameno 1.1.2016	0,1	1,1	1,2
Lisäykset tilikauden aikana	0,0	0,1	0,1
Vähennykset tilikauden aikana	0,0	0,0	0,0
	0,1	1,2	1,3
Kertyneet poistot 1.1.2016	-0,1	-0,9	-1,1
Tilikauden poistot	0,0	-0,1	-0,1
Kertyneet poistot 31.12.2016	-0,1	-1,0	-1,1
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	0,0	0,2	0,2

KONSERNIN LIITETIEDOT

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

10) Aineelliset hyödykkeet

Vuosi 2017 Milj. €	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä 31.12.2017
Hankintameno 1.1.2017	65,9	1 295,3	3,2	5,0	128,3	1 497,8
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0	0,0	-59,9	-59,9
Lisäykset tilikauden aikana	0,8	59,4	1,0	0,3	119,7	181,2
Vähennykset tilikauden aikana	-2,2	-9,9	0,0	0,0	0,0	-12,0
Hankintameno 31.12.2017	64,6	1 344,9	4,2	5,3	188,1	1 607,1
Kertyneet poistot 1.1.2017	0,0	-306,4	-1,0	-1,6	0,0	-308,9
Tilikauden poistot	0,0	-52,7	-0,4	-0,5	0,0	-53,6
Arvonlennukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.2017	0,0	-359,1	-1,3	-2,1	0,0	-362,5
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	64,6	985,7	2,9	3,3	188,1	1 244,5
Vuosi 2016 Milj. €	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä 31.12.2016
Hankintameno 1.1.2016	61,6	1 213,3	3,0	4,7	120,6	1 403,1
Lisäykset tilikauden aikana	4,7	85,2	0,2	0,3	7,7	98,2
Vähennykset tilikauden aikana	-0,4	-3,2	0,0	0,0	0,0	-3,5
Hankintameno 31.12.2016	65,9	1 295,3	3,2	5,0	128,3	1 497,8
Kertyneet poistot 1.1.2016	0,0	-255,1	-0,6	-1,1	0,0	-256,8
Tilikauden poistot	0,0	-48,4	-0,3	-0,5	0,0	-49,2
Arvonlennukset	0,0	-2,9	0,0	0,0	0,0	-2,9
Kertyneet poistot 31.12.2016	0,0	-306,4	-1,0	-1,6	0,0	-308,9
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	65,9	988,9	2,3	3,5	128,3	1 188,8

KONSERNIN LIITETIEDOT

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

11) Sijoitukset

Vuosi 2017 Milj. €	Osuudet osakkuusyhtiöissä	Muut sijoitukset	Yhteensä 31.12.2017
Hankintameno 1.1.2017	4,6	3,8	8,4
Osuus tilikauden tuloksesta	-0,2	0,0	-0,2
Hankintameno 31.12.2017	4,4	3,8	8,2
Arvonlennukset	0,0	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.2017	0,0	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	4,4	3,8	8,2
Vuosi 2016	Osuudet osakkuusyhtiöissä	Muut sijoitukset	Yhteensä 31.12.2016
Hankintameno 1.1.2016	4,7	3,8	8,6
Osuus tilikauden tuloksesta	-0,2	0,0	-0,2
Hankintameno 31.12.2016	4,6	3,8	8,4
Arvonlennukset	0,0	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.2016	0,0	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	4,6	3,8	8,4

Osakkeet ja osuudet konserniin kuuluvissa yrityksissä 31.12.2017

	Osuus %
Kiinteistö Oy Bioteknia	71,49 %
Kiinteistö Oy Kuopion Studentia	56,23 %
Kiinteistö Oy Arctic Centre	50,00 %

Kaikki konserniyhtiöt on yhdistelty konsernitilinpäätökseen.

Osuudet osakkuusyriksissä 31.12.2017

	Osuus %
Kiinteistö Oy F-Medi	24,66 %

Osakkuusyhtiö on yhdistelty konsernitilinpäätökseen.

Muut sijoitukset 31.12.2017

Merkittävimmät muut sijoitukset kohdistuvat kahteen kiinteistöyhtiöön

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

KONSERNIN LIITETIEDOT

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
12) Pitkäaikaiset saamiset		
Siirtosaamiset	2,1	0,0
Yhteensä	2,1	0,0
Siirtosaamiset sisältävät kiinteistöjen luovutusten yhteydessä sovittuja kauppahintasaamisia.		
13) Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	0,3	1,4
Siirtosaamiset	1,3	0,3
Muut saamiset	0,0	0,4
Yhteensä	1,6	2,1
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Arvonlisäverosaamiset	1,2	
Jaksotetut vuokrat	0,0	0,1
Korot ja rahoituserät	0,1	0,0
Muut	0,1	0,3
Yhteensä	1,3	0,3

KONSERNIN LIITETIEDOT

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

14) Oman pääoman erittely		
Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Osakepääoma 31.12.	252,0	252,0
Sidottu oma pääoma yhteensä	252,0	252,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	269,1	269,1
Kertyneet voittovarot 1.1.	69,1	60,3
Emoyhtiön maksama osinko	-14,6	-13,7
Tilikauden tulos	21,2	22,6
Kertyneet voittovarot 31.12.	75,7	69,1
Vapaa oma pääoma yhteensä	344,8	338,2
Oma pääoma yhteensä	596,8	590,2
Vähemmistöosuus 1.1.	7,9	8,1
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta	0,1	-0,1
Vähemmistöosuus 31.12.	8,0	7,9
Oma pääoma ja vähemmistöosuus yhteensä	604,8	598,1

KONSERNIN LIITETIEDOT

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

15) Vieras pääoma

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	623,2	552,4
Velat saman konsernin yrityksille	0,0	0,0
Muut velat	0,3	0,3
Yhteensä	623,5	552,7
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	489,8	414,2
Muut velat	0,0	0,0
Yhteensä	489,8	414,2
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	14,6	50,1
Muut velat	0,0	0,0
Yhteensä	14,6	50,1
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Velat omistusyhteisyrityksille	0,0	0,0
Saadut ennakot	0,6	0,5
Ostovelat	15,2	13,3
Muut lyhytaikaiset velat	0,4	0,3
Siirtovelat	4,7	5,9
Yhteensä	20,8	20,0
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	35,4	70,1
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Korot ja rahoituserät	1,7	1,5
Tuloverot	1,5	3,4
Muut	1,5	1,0
Yhteensä	4,7	5,9
Rahoitusliimit		
Shekkilimiittit	2,6	2,6
Shekkilimiittien nostamaton osuus	2,6	2,5
Nostamattomat sitovat lainaliimit	0,00	0,00

KONSERNIN LIITETIEDOT

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Rahalaitoslainojen maturiteettijakauma Milj. €	Lainojen erääntymisvuosi	31/12/2017
Pitkäaikainen vieras pääoma		
	2018	14,6
	2019	119,6
	2020	4,6
	2021	9,4
	2022	9,4
	2023	9,4
	2024	139,4
	2025	79,4
	2026	99,3
	2027	104,3
	2028	34,3
	2029	7,0
	2030	4,8
	2031	2,4
		637,8
Rahalaitoslainojen valuuttajakauma		
	Valuutta	31/12/2017
	EUR	552,8
	SEK	85,0
		637,8

16) Laskennalliset verovelat ja -saamisetLaskennallinen verovelka konsernin taseessa
Milj. €

Kertyneestä poistoerosta	5,2	5,9
--------------------------	-----	-----

17) Johdannaissopimukset Milj. €

1.1.-31.12.2017

1.1.-31.12.2016

Korkojohdannaiset

Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	535,0	485,0
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	-21,0	-29,3
Korkokattosopimukset, pääoman nimellisarvo	55,0	55,0
Korkokattosopimukset, käypä arvo	0,0	0,1
Lisähyötyswapit, pääoman nimellisarvo	25,0	0,0
Lisähyötyswapit, käypä arvo	-0,5	0,0

Korko- ja valuuttajohdannaiset

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	85,0	85,0
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo	-7,0	-4,7

KONSERNIN LIITETIEDOT

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Tuote Milj. €	Laina-aika	Lainan nimellisarvo	Suojausaika	Sopimuksen nimellisarvo	Sopimuksen markkina-arvo 31.12.2017
Koronvaihtosopimus	31.5.2010–31.5.2025	40,0	29.5.2017–29.5.2025	40,0	-5,5
Koronvaihtosopimus	8.12.2014–8.12.2024	45,0	8.12.2016–9.12.2024	45,0	1,5
Koron- ja valuuttavaihtosopimus	8.12.2010–9.12.2024	85,0	8.12.2016–10.12.2018	85,0	78,2
Koronvaihtosopimus			8.12.2016–10.12.2018	85,0	-85,3
Koronvaihtosopimus			10.12.2018–9.12.2024	85,0	-0,3
Koronvaihtosopimus			10.12.2018–9.12.2024	85,0	-1,2
Koronvaihtosopimus	17.2.2014–17.2.2019	75,0	17.8.2016–18.2.2019	75,0	3,5
Koronvaihtosopimus			17.8.2016–18.2.2019	75,0	-7,2
Koronvaihtosopimus	15.2.2016–15.2.2026	60,0	15.2.2019–15.2.2026	60,0	0,3
Koronvaihtosopimus			15.2.2019–15.2.2026	60,0	-2,0
Korkokattosopimus	20.8.2014–20.8.2026	30,0	22.8.2016–20.8.2019	30,0	-0,9
Koronvaihtosopimus			20.8.2019–20.8.2026	30,0	0,0
Koronvaihtosopimus			20.8.2019–20.8.2026	30,0	1,8
Koronvaihtosopimus	14.1.2015–14.1.2027	40,0	21.10.2015–14.1.2027	40,0	-1,2
Koronvaihtosopimus			21.10.2015–14.1.2027	40,0	2,5
Koronvaihtosopimus	3.11.2015–3.11.2027	25,0	3.11.2015–3.2.2027	25,0	-7,2
Koronvaihtosopimus			3.11.2015–3.2.2027	25,0	1,6
Korkokattosopimus	22.4.2016–22.4.2028	25,0	22.6.2016–22.7.2019	25,0	-4,5
Koronvaihtosopimus			22.6.2016–22.7.2019	25,0	0,0
Koronvaihtosopimus			22.7.2019–24.4.2028	25,0	2,2
Koronvaihtosopimus			22.7.2019–24.4.2028	25,0	-1,6
Lisähyötyswap	22.5.2017–13.5.2031	25,0	13.11.2017–13.11.2019	25,0	-0,5
Koronvaihtosopimus			13.11.2019–13.5.2031	25,0	1,7
Koronvaihtosopimus			13.11.2019–13.5.2031	25,0	-1,5
Yhteensä		450,0		700,0	-28,5

Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä koronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa. Sopimusten käypinä arvoina on käytetty pankin määrittelemiä arvoja. Johdannaissopimusten korkovirrat toteutuvat samanaikaisesti lainojen korkovirtojen kanssa. Yksittäisen lainan suojaus on voitu jakaa ajallisesti useampaan osaan, huomioiden kuitenkin, etteivät suojaukset ylitä niihin sidotun lainan voimassaoloaikaa.

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.

Koronvaihtosopimukset sisälsivät yhden sopimuksen, jossa pankilla oli oikeus jatkaa sopimusta 29.5.2017. Pankki käytti tätä oikeuttaan ja tämän seurauksena koronvaihtosopimus on voimassa siihen sidotun lainan takaisinmaksuhetken saakka.

Lisähyötyswap tarkoittaa käytännössä, että yhteen koronvaihtosopimukseen on liitetty kahden vuoden ajaksi mekanismi, mikä eliminoi negatiivisen euriborin kustannuksia lisäävän vaikutuksen koronvaihtosopimuksessa, kun vastaavassa lainassa on ns. nolla-lattia.

KONSERNIN LIITETIEDOT

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

18) Vakuudet ja vastuuitoumukset Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
---	-----------------	-----------------

Velat, joiden vakuudeksi on kiinteistökiinnityksiä

Lainat rahoituslaitoksilta	637,8	602,5
Annetut kiinnitykset	970,5	970,5
Saadut pankkitakaukset	150,0	150,0
Muut velat	0,3	0,3

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	0,1	0,0
Myöhemmin maksettavat	0,2	0,1
	0,3	0,1

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	2017	Yhteensä
Milj. €	0,0	0,1	1,3	4,8	4,2	6,1	24,6	11,9	12,1	65,2

Suojeluvastuu

Yhtiön apporti- ja kauppajärjestelyssä hankkimaan yliopistotoimintaa palvelemaan 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.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA			
Milj. €	Liitetieto	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
LIKEVAIHTO	1)	150,1	147,6
Liiketoiminnan muut tuotot	2)	0,2	0,1
Henkilöstökulut	3)		
Palkat ja palkkiot		-2,4	-2,2
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-0,5	-0,4
Muut henkilösivukulut		-0,1	-0,1
		-3,0	-2,7
Poistot ja arvonalentumiset	9), 10)		
Suunnitelman mukaiset poistot		-52,9	-48,5
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		0,0	-2,9
		-52,9	-51,4
Liiketoiminnan muut kulut	5)	-55,0	-52,5
LIKEVOITTO		39,4	41,1
Rahoitustuotot ja -kulut	7)		
Korko- ja rahoitustuotot			
Korkotuotot		0,3	0,3
Korkotuotot konserniyrityksiltä		0,0	0,0
Muut korkotuotot		0,0	0,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut			
Korkokulut		-10,5	-10,7
Muut korko- ja rahoituskulut		-0,9	-0,8
		-11,0	-11,1
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		28,4	29,9
Tilinpäätössiirrot			
Poistoeron muutos		3,5	1,1
Tuloverot	8)	-7,2	-6,6
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)		24,7	24,5

EMOYHTIÖN TASE				
VASTAAVAA				
Milj. €	Liitetieto	31.12.2017		31.12.2016
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet	9)			
Aineettomat oikeudet		0,4		0,5
Muut pitkävaikutteiset menot		0,1	0,5	0,2
				0,7
Aineelliset hyödykkeet	10)			
Maa- ja vesialueet		64,4		65,7
Rakennukset ja rakennelmat		968,5		970,6
Koneet ja kalusto		2,9		2,3
Muut aineelliset hyödykkeet		3,1		3,5
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		188,1	1 227,0	128,3
				1 170,4
Sijoitukset	11)			
Osuudet saman konsernin yrityksissä		14,7		14,7
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		0,3		0,4
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä		5,8		5,8
Muut sijoitukset		3,8	24,6	3,8
				24,7
Pysyvät vastaavat yhteensä			1 252,0	1 195,7
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Pitkäaikaiset saamiset	12)			
Siirtosaamiset		2,1	2,1	0,0
				0,0
Lyhytaikaiset saamiset	13)			
Saamiset kiinteistön tuotoista		0,2		1,4
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		0,1		0,0
Siirtosaamiset		1,3		0,3
Muut saamiset		0,0	1,6	0,4
				2,1
Rahoitusarvopaperit			0,0	5,0
Rahat ja pankkisaamiset			11,8	22,1
Vaihtuvat vastaavat yhteensä			15,5	29,2
VASTAAVAA YHTEENSÄ			1 267,5	1 224,9

EMOYHTIÖN TASE				
VASTATTAVAA				
Milj. €	Liitetieto	31.12.2017		31.12.2016
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma		252,0		252,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		269,1		269,1
Edellisten tilikausien voitto/tappio		37,6		27,7
Tilikauden voitto/tappio		24,7		24,5
Oma pääoma yhteensä	14)	583,4		573,3
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Poistoero		25,9		29,5
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen	15)			
Lainat rahoituslaitoksilta		622,9		552,0
Muut velat		0,3	623,1	0,3
				552,3
Lyhytaikainen	15)			
Lainat rahoituslaitoksilta		14,6		50,0
Saadut ennakot		0,6		0,5
Ostovelat		14,9		13,2
Muut velat		0,3		0,3
Siirtovelat		4,7	35,0	5,9
				69,9
Vieras pääoma yhteensä		658,2		622,2
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		1 267,5		1 224,9

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

Milj. €	Liitetieto	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
Liiketoiminnan rahavirta			
Liikevoitto		39,4	41,1
Suunnitelman mukaiset poistot		52,9	51,4
Käyttöpääoman muutos	1)	-4,3	-2,5
Saadut korot	2)	0,4	0,3
Maksetut korot	3)	-8,8	-9,2
Muut rahoituserät		-0,9	-0,8
Maksetut verot		-5,6	-4,2
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä		73,1	76,2
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	4)	-116,3	-95,8
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		7,0	1,1
Myönnettyt lainat		0,1	0,1
Investointien rahavirta		-109,2	-94,6
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		70,9	25,0
Lyhytaikaisten lainojen nostot/ takaisinmaksut		-35,4	0,0
Maksetut osingot		-14,6	-13,7
Rahoituksen rahavirta		20,8	11,3
Rahavarojen muutos			
Rahavarat kauden alussa		27,1	34,2
Rahavarat kauden lopussa		11,8	27,1
Rahavirtalaskelman liitetiedot			
1) Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely			
Pitkäaikaisten saamisten muutos		-2,1	0,0
Lyhytaikaisten saamisten muutos		0,4	1,0
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos		-2,6	-3,5
		-4,3	-2,5
2) Saadut korot			
Korkotuotot		0,3	0,3
Korkotuottoihin kuuluva osuus siirtosaamisista		0,1	0,0
Korkotuotot konserniyrityksiltä		0,0	0,0
Muut korkotuotot		0,0	0,0
		0,4	0,3
3) Maksetut korot			
Korkokulut		-10,5	-10,7
Korkokuluihin kuuluva osuus siirtoveloista		1,7	1,5
		-8,8	-9,2
4) Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin			
Pysyvien vastaavien sijoitukset netto 1.1.		24,7	24,7
Pysyvien vastaavien sijoitukset netto 31.12.		-24,6	-24,7
Pysyvien vastaavien aineelliset ja aineettomat hyödykkeet 1.1.		1 171,1	1 127,8
Pysyvien vastaavien aineelliset ja aineettomat hyödykkeet 31.12.		-1 227,5	-1 171,1
Suunnitelman mukaiset poistot		-52,9	-51,4
		-109,2	-94,6

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
---------	-----------------	-----------------

1) Liikevaihto

Vuokrat	149,0	147,3
Käyttökorvaukset	0,3	0,2
Muut kiinteistön tuotot	0,8	0,2
Yhteensä	150,1	147,6

Maantieteellisesti emoyhtiön liikevaihto syntyy Suomessa.

2) Liiketoiminnan muut tuotot

	0,2	0,1
--	-----	-----

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät pääosin Kampusklubi-toimintaan liittyviä jäsenmaksuja sekä tutkimushankkeisiin saatuja avustuksia.

3) Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

Palkat ja palkkiot	2,4	2,2
Eläkekulut	0,5	0,4
Muut henkilösivukulut	0,1	0,1
Yhteensä	3,0	2,7

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot tilikauden aikana	0,3	0,3
---	-----	-----

Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	35	32
Henkilöstö tilikauden lopussa	36	32

4) Poistot ja arvonalentumiset Kuvattu tarkemmin liitteessä 9 ja 10**5) Liiketoiminnan muut kulut**

Hallinto	4,1	3,9
Käyttö ja huolto	7,9	7,4
Ulkoalueiden hoito	1,5	1,5
Siivous	0,1	0,1
Lämmitys	10,5	10,3
Vesi ja jätevesi	1,2	1,2
Sähkö ja kaasu	0,4	0,3
Jätehuolto	0,7	0,9
Vahinkovakuutukset	0,3	0,3
Vuokrat	1,7	1,8
Kiinteistövero	11,7	10,9
Korjaukset	11,2	11,6
Saadut korvaukset ja avustukset	0,0	0,0
Muut hoitokulut	3,7	2,5
Luottotappiot	0,0	0,0
Yhteensä	55,0	52,5

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
---------	-----------------	-----------------

6) Tilintarkastuspalkkiot ja -palvelut

KHT-yhteisö KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	0,0	0,0
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut asiantuntijapalkkiot	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,1

7) Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot	0,3	0,3
Korkotuotot konserniyrityksiltä	0,0	0,0
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,0	0,0
Yhteensä	0,4	0,3

Korkokulut	10,5	10,7
Muut korko- ja rahoituskulut	0,9	0,8
Yhteensä	11,4	11,5

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-11,0	-11,1
-----------------------------------	-------	-------

8) Tuloverot

Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	7,2	6,6
-------------------------------------	-----	-----

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

9) Aineettomat hyödykkeet

Vuosi 2017 Milj. €	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä 31.12.2017
Hankintameno 1.1.2017	1,2	1,1	2,3
Lisäykset tilikauden aikana	0,0	0,0	0,0
	1,2	1,1	2,3
Kertyneet poistot 1.1.2017	-0,7	-0,9	-1,6
Tilikauden poistot	-0,1	-0,1	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.2017	-0,8	-1,0	-1,8
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	0,4	0,1	0,5
Vuosi 2016 Milj. €	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä 31.12.2016
Hankintameno 1.1.2016	1,2	1,0	2,2
Lisäykset tilikauden aikana	0,0	0,1	0,1
	1,2	1,1	2,3
Kertyneet poistot 1.1.2016	-0,6	-0,8	-1,4
Tilikauden poistot	-0,1	-0,1	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.2016	-0,7	-0,9	-1,6
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	0,5	0,2	0,7

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

10) Aineelliset hyödykkeet

Vuosi 2017 Milj. €	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä 31.12.2017
Hankintameno 1.1.2017	65,7	1 268,7	3,2	5,0	128,3	1 470,9
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0	0,0	-59,9	-59,9
Lisäykset tilikauden aikana	0,8	59,5	1,0	0,2	119,7	181,2
Vähennykset tilikauden aikana	-2,2	-9,9	0,0	0,0	0,0	-12,0
	64,4	1 318,3	4,2	5,2	188,1	1 580,2
Kertyneet poistot 1.1.2017	0,0	-298,1	-1,0	-1,6	0,0	-300,6
Tilikauden poistot	0,0	-51,8	-0,4	-0,5	0,0	-52,7
Arvonlennukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.2017	0,0	-349,9	-1,3	-2,1	0,0	-353,3
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	64,4	968,5	2,9	3,1	188,1	1 227,0
Vuosi 2016 Milj. €	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet j a kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä 31.12.2016
Hankintameno 1.1.2016	61,4	1 186,6	3,0	4,7	120,6	1 376,3
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lisäykset tilikauden aikana	4,7	85,2	0,2	0,3	7,7	98,2
Vähennykset tilikauden aikana	-0,4	-3,2	0,0	0,0	0,0	-3,5
	65,7	1 268,7	3,2	5,0	128,3	1 470,9
Kertyneet poistot 1.1.2016	0,0	-247,6	-0,6	-1,1	0,0	-249,3
Tilikauden poistot	0,0	-47,5	-0,3	-0,5	0,0	-48,3
	0,0	-2,9	0,0	0,0	0,0	-2,9
Kertyneet poistot 31.12.2016	0,0	-298,1	-1,0	-1,6	0,0	-300,6
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	65,7	970,6	2,3	3,5	128,3	1 170,4

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

11) Sijoitukset	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet osakkuusyhtiöissä	Muut sijoitukset	Yhteensä 31.12.2017
Vuosi 2017 Milj. €					
Emoyhtiö					
Hankintameno 1.1.2017	14,7	0,4	5,8	3,8	24,7
Vähennykset tilikauden aikana	0,0	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Hankintameno 31.12.2017	14,7	0,3	5,8	3,8	24,6
Arvonlennukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.2017	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	14,7	0,3	5,8	3,8	24,6
Vuosi 2016 Milj. €					
Hankintameno 1.1.2016	14,7	0,5	5,8	3,8	24,7
Vähennykset tilikauden aikana	0,0	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Hankintameno 31.12.2016	14,7	0,4	5,8	3,8	24,7
Arvonlennukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.2016	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	14,7	0,4	5,8	3,8	24,7

Osakkeet ja osuudet on eritelty konsernitilinpäätöksen liitetietokohdassa 11.

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

12) Pitkäaikaiset saamiset Milj. €	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
Siirtosaamiset	2,1	0,0
Yhteensä	2,1	0,0
Siirtosaamiset sisältävät kiinteistöjen luovutusten yhteydessä sovittuja kauppahintasaamisia.		
13) Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	0,3	1,4
Siirtosaamiset	1,3	0,3
Muut saamiset	0,0	0,4
Yhteensä	1,6	2,1
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Arvonlisäverosaamiset	1,2	0,0
Jaksotetut vuokrat	0,1	0,0
Korot ja rahoituserät	0,0	0,1
Muut	0,1	0,3
Yhteensä	1,3	0,3

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

14) Oman pääoman erittely Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Osakepääoma 31.12.	252,0	252,0
Sidottu oma pääoma yhteensä	252,0	252,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	269,1	269,1
Kertyneet voittovarat 1.1.	52,2	41,5
Osingonjako	-14,6	-13,7
Tilikauden tulos	24,7	24,5
Kertyneet voittovarat 31.12.	62,3	52,2
Vapaa oma pääoma yhteensä	331,4	321,3
Oma pääoma yhteensä	583,4	573,3
Laskelma emoyhtiön jakokelpoista varoista 31.12.	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Kertyneet voittovarat 1.1.	52,2	41,5
Osingonjako	-14,6	-13,7
Tilikauden tulos	24,7	24,5
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	269,1	269,1
Yhteensä	331,4	321,3

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

15) Vieras pääoma Milj. €	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	622,9	552,0
Muut velat	0,3	0,3
Yhteensä	623,1	552,3
 Velat, jotka eräännyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	489,6	414,2
Yhteensä	489,6	414,2
 Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	14,6	50,0
Yhteensä	14,6	50,0
 Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Saadut ennakot	0,6	0,5
Ostovelat	14,9	13,2
Siirtovelat	4,7	5,9
Muut lyhytaikaiset velat	0,3	0,3
Yhteensä	20,4	19,9
 Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	35,0	69,9
 Siirtovelkojen olennaiset erät		
Korot ja rahoituserät	1,7	1,5
Tuloverot	1,5	3,4
Muut	1,5	1,0
Yhteensä	4,7	5,9
 Rahoitusliimit		
Shekkililimiitit	2,5	2,5
Shekkililimiittien nostamaton osuus	2,5	2,5

Rahoituslaitoslainojen maturiteetti- ja valuuttajakauma on eritelty konsernin liitetietokohdassa 14.

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

16) Johdannaissopimukset Milj. €	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
Korkejohtannaiset		
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	535,0	485,0
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	-21,0	-29,3
Korkokattosopimukset, pääoman nimellisarvo		
Korkokattosopimukset, käypä arvo	0,0	0,1
Lisähyötyswapit, pääoman nimellisarvo		
Lisähyötyswapit, käypä arvo	-0,5	0,0
Korko- ja valuuttajohdannaiset		
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	85,0	85,0
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset, käypä arvo	-7,0	-4,7

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

Tuote Milj. €	Laina-aika	Lainan nimellisarvo	Suojausaika	Sopimuksen nimellisarvo	Sopimuksen markkina-arvo 31.12.2017
Koronvaihtosopimus	31.5.2010–31.5.2025	40,0	29.5.2017–29.5.2025	40,0	-5,5
Koronvaihtosopimus	8.12.2014–8.12.2024	45,0	8.12.2016–9.12.2024	45,0	1,5
					-2,9
Koron- ja valuuttavaihtosopimus	8.12.2010–9.12.2024	85,0	8.12.2016–10.12.2018	85,0	78,2
					-85,3
Koronvaihtosopimus			8.12.2016–10.12.2018	85,0	-0,3
					-1,2
Koronvaihtosopimus			10.12.2018–9.12.2024	85,0	3,5
					-7,2
Koronvaihtosopimus	17.2.2014–17.2.2019	75,0	17.8.2016–18.2.2019	75,0	0,3
					-2,0
Koronvaihtosopimus	15.2.2016–15.2.2026	60,0	15.2.2019–15.2.2026	60,0	-0,9
Korkokattosopimus	20.8.2014–20.8.2026	30,0	22.8.2016–20.8.2019	30,0	0,0
Koronvaihtosopimus			20.8.2019–20.8.2026	30,0	1,8
					-1,2
Koronvaihtosopimus	14.1.2015–14.1.2027	40,0	21.10.2015–14.1.2027	40,0	2,5
					-7,2
Koronvaihtosopimus	3.11.2015–3.11.2027	25,0	3.11.2015–3.2.2027	25,0	1,6
					-4,5
Korkokattosopimus	22.4.2016–22.4.2028	25,0	22.6.2016–22.7.2019	25,0	0,0
Koronvaihtosopimus			22.7.2019–24.4.2028	25,0	2,2
					-1,6
Lisähyötyswap	22.5.2017–13.5.2031	25,0	13.11.2017–13.11.2019	25,0	-0,5
Koronvaihtosopimus			13.11.2019–13.5.2031	25,0	1,7
					-1,5
Yhteensä		450,0		700,0	-28,5

Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä koronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa. Sopimusten käypinä arvoina on käytetty pankin määrittelemiä arvoja. Johdannaissopimusten korkovirrat toteutuvat samanaikaisesti lainojen korkovirtojen kanssa. Yksittäisen lainan suojaus on voitu jakaa ajallisesti useampaan osaan, huomioiden kuitenkin, etteivät suojaukset ylitä niihin sidotun lainan voimassaoloaika.

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.

Koronvaihtosopimukset sisälsivät yhden sopimuksen, jossa pankilla oli oikeus jatkaa sopimusta 29.5.2017. Pankki käytti tätä oikeuttaan ja tämän seurauksena koronvaihtosopimus on voimassa siihen sidotun lainan takaisinmaksuhetken saakka.

Lisähyötyswap tarkoittaa käytännössä, että yhteen koronvaihtosopimukseen on liitetty kahden vuoden ajaksi mekanismi, mikä eliminoi negatiivisen euriborin kustannuksia lisäävän vaikutuksen koronvaihtosopimuksessa, kun vastaavassa lainassa on ns. nolla-lattia.

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

17) Vakuudet ja vastuusitoumukset Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
--	-----------------	-----------------

Velat, joiden vakuudeksi on kiinteistökiinnityksiä

Lainat rahoituslaitoksilta	627,4	602,0
Annetut kiinnitykset	969,2	969,2
Saadut pankkitakaukset	150,0	150,0
Muut velat	0,3	0,3

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	0,1	0,0
Myöhemmin maksettavat	0,2	0,1
	0,3	0,1

Muut vastuut**Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu**

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

10 vuoden tarkistuskausi	Perus-	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Yhteensä
	0,0	0,1	1,3	4,8	4,2	6,1	24,6	11,9	12,1	65,2

Suojeluvastuu

Yhtiön apporti- 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.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Petri Lintunen
hallituksen puheenjohtaja

Juha Lemström
hallituksen varapuheenjohtaja

Essi Kiuru
hallituksen jäsen

Matti Paavonsalo
hallituksen jäsen

Kalervo Väänänen
hallituksen jäsen

Sami Yläoutinen
hallituksen jäsen

Mauno Sievänen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta
on tänään annettu kertomus.

Tampereella 8.3.2018

KPMG Oy
Hannu Paunikallio, KHT

Tilintarkastuskertomus

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

LAUSUNTO

Olemme tilintarkastaneet Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n (Y-tunnus 2268637-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2017. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

LAUSUNNON PERUSTELUT

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiimme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa. Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut niiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja kon-

sernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

TILINTARKASTAJAN VELVOLLISUUDET TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUKSESSA

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kanalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomukssamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispaivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistä, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitalinpäätöksestä. Vastamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

MUU INFORMAATIO

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Tampereella 23. maaliskuuta 2018

KPMG Oy Ab

Hannu Paunikallio
KHT