

Toimintakertomus ja tilinpäätös

2018

SISÄLLYS

Toimitusjohtajan katsaus	3
Toimintakertomus	4

TILINPÄÄTÖS

Konsernin tuloslaskelma	10
Konsernin tase	11
Konsernin rahavirtalaskelma	13
Konsernin ja emoyhtiön tilinpäätösten laadintaperiaatteet	14
Konsernin liitetiedot	15
Tunnuslukujen laskentakaavat	25
Emoyhtiön tuloslaskelma	26
Emoyhtiön tase	27
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	29
Emoyhtiön liitetiedot	30
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	40
Tilinpäätösmerkintä	40
Tilintarkastuskertomus	41

Toimitusjohtajan katsaus

Toimintavuosi 2018 oli aktiivinen muutosten ja kehittämisen vuosi Suomen Yliopistokiinteistöillä. Alkuvuoden aikana organisaatiouudistus jatkui yhtiössä. Uudet asiakkuuspäälliköt aloittivat tehtävissään, ja keväällä toteutimme liikkeen luovutuksen, jonka myötä manageeraustoiminnoista vastaavat entistäkin vahvemmin kumppaniyrittämme SYK Oy:n asettamien tavoitteiden ja kriteerien perusteella. Muutokset olivat osa yhtiön strategista kehittämispolkua, tavoitteenamme palvella asiakkaitamme ympäri Suomen alati paremmin ja laadukkaammin. Loppuvuodesta yhtiön ylläpidon ja T&K&I-toiminnan pitkäaikaiset työntekijät eläköityivät, joten myös näillä saroilla puhaltavat uudet tuulet. Uuden ylläpitopäällikön saimme remmiin mukaan hyvissä ajoin.

Kesän jälkeen organisoitui uusi SYK Akademia, joka toimii jatkossa monialaisena foorumina yhtiön tulevaisuuden T&K&I-toiminnalle. Foorumin tarkoituksena on tuoda yhtiön arvokas T&K-panostus entistä tutumaksi koko henkilökunnalle sekä myös toimia alustana entistä monitieteellisemmille kehityskohteille ja -tarpeille yhdessä yliopistojen kanssa. Akatemiatoiminnan ydintiimiin kuuluu sykkiläisiä jokaisesta hallinnollisesta tiimistä, ja SYK-lähettiläinä he varmistavat tutkimuksen ja liiketoiminnan vuoropuhelun arjen toiminnassamme.

SÄÄSTÄMME YMPÄRISTÖÄ

Ympäristöystävällisyyden ja kestäväen kehityksen teemat viitoittivat vuottamme tuttuun tapaan. Uskomme, että yhteiskäyttöiset tilat ja jaetut resurssit tuovat pitkällä aikajänteellä hyötyä monella tavalla. Kampusklubi-konseptimme, jota olemme nyt kolme vuotta pilotoineet Tampereen Hervannassa, on yksi esimerkki tästä. Kampusklubissa on vankka tekemisen meininki, sen toiminnasta hyötyvät niin yliopisto, yritykset että opiskelijat.

Olemme jo vuosia olleet mukana kehittämässä energiaa ja ympäristöä säästäviä toimintatapoja kiinteistöalalle. Peruskorjaushankkeissa ympäristöystävällisyyden parantaminen on tässä yksi olennainen tekijä. Käytämme rakennusten BREEAM-ympäristöluokitusjärjestelmää sekä uudisrakennushankkeiden että suurten peruskorjaushankkeiden arvioinnissa. Järjestelmä auttaa suunnittelemaan ja rakentamaan rakennuksen, jonka ympäristöjalanjälki on mahdollisimman pieni. Sertifikaatti ohjaa myös rakennuksen käyttöä. BREEAM kiinnittää huomiota esimerkiksi johtamiseen, energian- ja vedenkulutukseen, materiaaleihin, maankäyttöön ja liikenteeseen. Lisäksi sertifikaatissa huomioidaan rakennuksen viihtyisyyden ja terveellisuuden varmistaminen. Vuonna 2018 toteutettu Turun normaalikoulun peruskorjaus saavutti BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) -ympäristösertifikaatin

tavoitetason Very Good. Jatkossa tavoitteenamme on uudisrakennuksissa jopa Excellent-taso.

KESTÄVIÄ INVESTOINTEJA

Syksyllä laskimme liikkeelle vihreän joukkovelkakirjalainan green bondin, jolla sitoudumme entistä vahvemmin myös tulevaisuudessa investoimaan ympäristön kannalta edistysellisiin hankkeisiin. Suomen Yliopistokiinteistöt on vastuullinen ja kestävä tulevaisuutta rakentava kiinteistötoimija, jonka kestävä kehityksen tavoitteena on tuottaa Euroopan vastuullisimmat kampukset vuoteen 2030 mennessä. Tämän toteuttaaksemme kartoitamme myös ilmastokompensaatiomahdollisuuksia jo nyt.

Vuoden 2018 myötä kansainväliset verkostomme monipuolistuivat entisestään tunnustellessamme mahdollisuutta tukea suomalaisten yliopistojen koulutusvientiä muun muassa kehittyviin maihin. Mielenkiintoisia kokonaisuuksia on tunnistettu esimerkiksi yhteiskehittämisen, päästöjen aktiivisen kompensoinnin sekä koulutuksen teknologian ja niiden alustojen aloilta, joissa voimme tulevaisuudessa olla mukana kansainvälisestikin. Verkostoissamme yliopisto-yritysyhteistyön rooli on keskeinen, ja haluammekin toimia mahdollistajana niin kotimaan kampuksilla, kuin kansainvälisissä yhteistyöalustoissa.

Aktiiviseen vuoteemme sisältyi jälleen myös mittava määrä isojen ja pienten hankkeiden aloituksia ja valmistumisia. Yksi merkittävimmistä, lääketieteen monikäyttäjärakennus Medisiina D -uudisrakennus Turussa, valmistui ja vihittiin käyttöön aikataulun mukaisesti. Medisiina D kuvastaa strategiaamme mukaisesti Kampus osana kaupunkia -ajattelua parhaimmillaan. Haluamme kehittää vetovoimaisia kampuksia ja luoda mahdollisuuksia alueelliselle kasvulle yhdistämällä tieteen ja tutkimuksen sekä elinkeinoelämän ja eläväisen kaupungin.

Vuosi 2019 on SYK:n 10-vuotisjuhlavuosi. Vuoden 2009 yliopistouudistuksen myötä perustetun yhtiön tarina on ja on ollut mielenkiintoinen ja menestyksellinen. Juhlavuoteen suuntaamme positiivisen työntäyteisesti, seuraavaa strategiakautta valmistellen. Omistajakenttämme on läpikäynyt isojakin muutoksia näiden kymmenen vuoden aikana, niin on myös SYK-yhtiönä. Muutoksissa on kuitenkin mahdollisuus uudistua, synnyttää jotain uutta, ehkä jopa enemmän kuin aluksi odotamme. Muutosten myötä kampuksemme ovat tulevaisuudessa entistäkin avoimempia kaikille, palveluiltaan monipuolisempia, ja toimivat jatkuvan oppimisen alustoina antaen arvokasta pääomaa meille kaikille!

Mauno Sievänen
toimitusjohtaja

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 kymmenen pääkaupunkiseudun ulkopuolista yliopistoa (Itä-Suomen yo, Jyväskylän yo, Lapin yo, Lappeenrannan-Lahden teknillinen yo LUT, Oulun yo, Tampereen yo, Tampereen teknillinen yliopisto, 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 kilpailukyvyyn tilaratkaisujen avulla.

Vuoden 2018 aikana yhtiön toiminta eteni suunnitellusti kohti strategiassa määriteltyjä tavoitteita ja lupauksia. SYK Oy:n hallituksen hyväksymän 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, kumuloituvaa osaaminen, kestävä kehitys ja kansainvälisyys. Visiomme on olla arvostetuin kampuskehittäjä Euroopassa.

Laaja-alaiset kiinteistökehitystoimet jatkuivat korjausrakentamisen ohella myös vuonna 2018. Olosuhderiskienhallinta on edelleen erittäin hyvällä tasolla. Kiinteistöjen energiahallintaan panostaminen on myös ollut voimakasta yhtiön perustamista asti, ja tällä saralla saavutettiin erinomaisia tuloksia myös vuonna 2018.

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

Vuoden 2018 yritysraportointi toteutettiin laajempaan ja uudistettuna GRI Standards -raporttina ja se julkaistaan myös GRI-tietokantaan. Olenneimmat teemat SYK Oy:n vastuullisuusasioista on tunnistettu sidosryhmäanalyysin sekä oman toiminnan kartoituksen avulla.

LIIKETOIMINTA

Vuonna 2018 konsernin liikevaihto kasvoi 9,4 milj. euroa edellisestä vuodesta. Keskeisimmät syyt liikevaihdon kasvulle (6,3 %) olivat uudisrakennusten sekä tilojen korjaustöiden valmistumiset sekä onnistunut toimitilavuokraustoiminta.

Uusi Joensuun kampuksen asemakaava mahdollisti asumisen tuomisen kampukselle. Yhtiö myikin kampukselta asuntotontin paikalliselle rakennusliikkeelle. Vuoden aikana yhtiö myi myös Joensuun Botanian kasvitieteellisen puutarhan kiinteistön puutarhan toimintaa jatkavalle yritykselle. Kaupoista yhtiölle muodostui 1,9 miljoonan euron luovutusvoitto.

Savonlinnan normaalikoulun kiinteistöön tehtiin noin 2,2 milj. € arvonalennus, koska toiminta oli siirtynyt Joensuuhun ja kohde jäi ilman käyttöä aktiivisista myynti- ja vuokrausponnisteluista huolimatta. Nämä ponnistelut jatkuvat edelleen vuonna 2019.

Tunnuslukuja, milj. €	Konserni			Emoyhtiö		
	2018	2017	2016	2018	2017	2016
Liikevaihto	159,5	150,1	148,2	158,7	149,3	147,6
Liikevoitto	46,0	38,8	39,9	46,9	39,4	41,1
Tilikauden tulos	27,5	21,2	22,5	31,0	24,7	24,5
Oma pääoma 31.12.	617,4	604,8	598,1	599,5	583,4	573,3
Tase 31.12.	1 357,1	1 268,8	1 226,8	1 357,0	1 267,5	1 224,9
Omavaraisuusaste	45,5 %	47,7 %	48,8 %	45,5 %	47,7 %	48,7 %
Sijoitetun pääoman tuotto-%	3,0 %	2,6 %	2,8 %	3,3 %	2,9 %	3,1 %
Oman pääoman tuotto-%	4,5 %	3,5 %	3,8 %	4,6 %	3,6 %	4,0 %

ASIAKKUUDET JA PALVELUT

Loppuvuodesta 2018 Innolink Research Oy:llä teetetyt asiakastytyväisyysskyselyn keskiarvo SYK Oy:n toiminnasta oli 3,6 ja vastaajista 84 % pitää SYK Oy:n roolia kampusalueen kehittäjänä melko tai erittäin tärkeänä. Myös 30 % vastaajista arvioi toiminnan parantuneen viimeisen vuoden aikana.

KAMPUSKEHITYS

Kampuksilta löytyvät tulevaisuuden tekijät, kuluttajat ja tulevaisuuden toimintaympäristöt. Kampuset tukevat seutukuntaa kansainvälisessä kilpailussa ja edistävät seutukunnan elinvoimaisuutta. Kampusten kehittämisessä avainasemassa on pääasiakkaan eli yliopiston toiminnan ymmärtäminen ja tukeminen. Kehittäminen perustuu yhdessä yliopistojen kanssa tehtyihin kampusstrategioihin.

Kampuskehittämisen haasteena on oikeanlaisten konseptien löytäminen yliopistoilta vapautuviin tiloihin, jotta tilat saadaan täytettyä järkevästi pitkällä aikavälillä. Emme rakenna yhtään ylimääräistä uudisneliötä, vaan saneeraamme mahdollisuuksien mukaan vanhaa – näin kannamme samalla vastuutamme kestävästä kehityksestä.

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.

Vuoden 2018 aikana lanseerattiin myös SYK kampuskehityksen videotuotanto sekä toteutettiin na-tiivartikkeli kohdennetusti kiinteistöalan ja kuntien päättäjille.

Medisiina D -rakennuksesta julkaistiin myös multimedia-artikkeli yhdessä kumppaneiden kanssa.

Sosiaalisen median näkyvyyttä ja vuorovaikutusta sidosryhmien kanssa on lisätty vuoden 2018 aikana, ja kehitys jatkuu samanaikaisesti myös tulevana vuonna.

VUOKRAUSTOIMINTA

Vuokrausaste säilyi lähes vertailuvuoden tasolla ja oli vuoden 2018 lopussa 94,9 %. Vuokrasopimusten keskimääräinen europainotettu pituus, noin 8,6 vuotta, nousi kolme kymmenystä edellisvuoden tasosta.

Uusien, uusittujen tai peruskorjaushankkeiden yhteydessä uusittujen vuokrasopimusten määrä oli vuonna 2018 yhteensä 35 kpl, kattaen 102 079 m². Sopimuksista 15 solmittiin yliopistojen kanssa. Uusien sopimusten keskimääräinen vuokrataso oli 22,52 €/m²/kk. Kaikkien vuokrasopimusten tuoma kassaviran lisäys on yhteensä 270,8 milj. euroa, josta yliopistojen osuus on 259,9 milj. euroa.

Yksi vuoden 2018 merkittävimmistä vuokraukseen liittyvistä asioista oli Aurumin uudisrakennuksen sekä Turun Medisiina A-C:n peruskorjausta koskevien vuokrasopimusten solmiminen. Vapaiden tilojen osalta merkittävimpiä vuokrauksia olivat Lappeenrannan Skinnarilan koulurakennuksen RV4:n tilojen

vuokraaminen Lappeenrannan kaupungille sekä Touhula Päiväkodeille, sekä Tampereen Hervannassa Etelä-Hervannan koulun sijoittuminen Konetalon vapaana oleviin tiloihin.

Vuokraustoiminnassa on vuonna 2018 edelleen kiinnitetty huomioita voimassaolevan sopimuskannan uudistamiseen ja sopimusten jatkuvuuteen. Käyt- tälähtöisten tilamuutosten yhteydessä on tarkas- teltu vuokrasopimusten voimassaoloa ja neuvoteltu sopimusaikojen jatkamisesta.

Yhtiön vuokrattavassa rakennuskannassa tapahtui vuoden aikana muutoksia: Joensuun Regia sekä Turun Kasarmirakennukset 24 ja 25 myytiin ja Turun vanha Juslenia-rakennus purettiin. Lisäksi uudisra- kennus Medisiina D Turussa otettiin käyttöön.

Vuoden 2018 päättyessä yhtiön tiloista noin 54 757 m² (5,1 %) oli vapaana.

VUOKRAUSTOIMINNAN AVAINLUKUJA

	2018	2017
Vuokrakate, % liikevaihdosta	65,8	63,8
Vuokratuotot keskimäärin €/m ² /kk	12,2	11,7
Vuokrausaste keskimäärin, %	94,9	93,2
Vuokrasopimusten keskimääräinen pituus, vuotta	8,6	8,3
Vuokria tuottavat tilat keskimäärin, %	90,9	90,1
Vuokrattava huoneistoala, milj. m ²	1,08	1,07
Vuokrasopimuksia, milj. €	1 681	1 394

YLLÄPITOTOIMINTA

Toukokuussa manageeraustoiminnoissa tehtiin organisaatiouudistuksen mukainen liikkeen luovutus, jossa kahdeksan kampusmanageria siirtyi alueesta riippuen kumppaneidemme ISS Palvelut Oy:n ja Colliers International Finland Oy:n palvelukseen vanhoina työntekijöinä. Kumppaneiden kanssa on jo aikaisemmin tehty kiinteää yhteistyötä myös manageeraus- toiminnoissa, joten hyväksi havaittua toimintamallia voitiin näin vahvistaa.

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

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

Kestävän kehityksen toimintaperiaatteita ediste- tään yhtiön ylläpitotoiminnassa. Kehitämme jatkuvas- ti käyttämiämme ympäristöön ja energiankulutukseen liittyviä mittareita ja raportointia.

Kampusturvallisuushanke on saatu käyntiin kaikilla kampuksilla vuoden 2018 aikana.

YLLÄPIDON AVAINLUKUJA

	2018	2017
Ylläpitokulut, keskim. €/m ² /kk	4,2	4,3
Ylläpitokorjaukset, milj. €	10,1	11,2
Sääkorjattu lämpöenergian kulutus, kWh/brm ²	144,7	147,9
Veden kulutus, dm ³ /brm ²	273,4	263,4
Sähkön kulutus, kWh/brm ²	109,2	106,3
Päästöt, CO ₂ /brm ²	42,0	43,1

INVESTOINNIT

Vuonna 2018 yhtiön investoinnit olivat yhteensä 95 milj. euroa. Tilinpäätöshetkellä yhtiöllä oli investointihankkeita valmistelu- ja suunnitteluvaiheessa 103 kpl (186 milj. euroa) ja investointivaiheessa 134 kpl (244 milj. euroa).

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

Yli 30 milj. €	Arv. aloitus	Arv. valm.	Yhtiökokous
Suunnittelu- /valmisteluvaihe			
Yliopistollinen oppimishyvinvointikeskus, Tampere	2021	2022	2017
JAMK, Jyväskylä	2020	2022	2017
Investointivaihe			
Aurum (ent. Juslenia-uudisrakennus), Turku	2017	2020	2017
Oulun AMK, Oulu	2018	2020	2016 ylim.
Valmistuneet			
Medisiina D monikäyttäjähanke Turku	2015	2018, käyttöön-otto 05/2018	2014
Rakennusvaihe 1 peruskorjaus Lappeenrannan teknillinen yliopisto	2016	2018, käyttöön-otto 01/2019	2014

Muut merkittävät hankkeet vuoden 2018 lopussa:

Suunnitteluvaihe

- Normaalikoulun D-osan peruskorjaus- ja laajennushanke, Tampere
- Arcanum-rakennuksen peruskorjaus, Turku
- Sirkkalan kasarmialueen muutoshanke, Turku
- Kirjaston peruskorjaus, Jyväskylä
- Päiväkotihanke, Hämeenlinna

Rakentamisvaihe

- Aurum (ent. Juslenia), uudisrakennus, Turku
- Medisiina A-C, peruskorjaus, Turku
- Päärakennus, peruskorjaus, Turku

Vuonna 2018 valmistuneet tärkeimmät perusparannus- ja uudisrakennushankkeet olivat:

- Lappeenrannan teknillisen yliopiston rakennusvaihe I peruskorjaus
- Turun yliopiston lääketieteen Medisiina D -uudisrakennus
- Jyväskylän yliopiston Athenaeum-rakennuksen peruskorjaus
- Itä-Suomen yliopiston opettajankoulutuksen tilamuutokset, Joensuu
- Oulun yliopiston arkkitehtuurin tiedekunnan peruskorjaus
- Oulun yliopiston humanististen ja kasvatustieteiden tilamuutoshankkeet
- Oulun yliopiston prosessiteknikan ja kaivannaisalan tiedekunnan tilojen peruskorjaus

TUTKIMUS- JA KEHITYSTOIMINTA

Tutkimus- ja kehitystoiminnan visio 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.

Tilademosten ja yhteiskehittämisen myötä ollaan siirtymässä alustaliiketoiminnan, jakamistalouden sekä jaettujen resurssien teemoihin. Tavoitteena on digitalisaation kautta tehostaa toimivaa kampusekosysteemiä 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, joka päättyi keväällä sekä digitaalisten käyttäjäpalvelujen Virpa D -ekosysteemihankkeessa. Kansainvälisistä hankkeista Inlearn-hankkeessa tuemme asiakkaittemme koulutusvientiä kehittyviin maihin. Fusion Grid -hanke tuo tähän kehittämistyöhön mukaan uusia kestäviä, digitaalisia ratkaisuja. RESTORE-hanke keskittyy kestävään kehitykseen.

Vuoden 2018 aikana yhtiön tutkimus- ja kehityspainostukset olivat 0,5 milj. euroa (0,3 milj. euroa vuonna 2017, 0,4 milj. euroa vuonna 2016), joka on 0,9 % 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.

Yhtiön uudisrakennushankkeissa tavoitellaan BREEAM-ympäristöluokitusjärjestelmän tasoa ”Excellent” ja merkittävimmässä peruskorjaushankkeissa ”Very Good”. Rakennusvaiheen sertifikaatteja yhtiöllä on 4 kpl, suunnitteluvaiheesta 5 kpl.

RAHOITUS

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

Vuoden 2018 syksyllä yhtiö laski liikkeelle 100 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan vihreiden investointien rahoittamiseksi. SYK:n anti oli kiinteistöalan ensimmäinen ja kaikkiaan kolmas vihreä joukkovelkakirjalaina eli green bond Suomessa. Toimenpiteellä yhtiö hajautti ja monipuolisti rahoitusrakennettaan. Liikkeellelasku onnistui erinomaisesti niin sijoittajien kiinnostuksen kuin rahoituksen hinnankin suhteen. Yhtiö sai toimintaympäristöönsä lisää kotimaisia ja kansainvälisiä institutionaalisia rahoittajia.

Uusien rahoitussopimusten ja järkevän suojauspolitiikan myötä on saatu entisestään lisättyä vakautta ja kustannustehokkuutta niin koko yhtiön talouteen ja sitä kautta myös asiakkaiden vuokratasoihin.

RAHOITUSTOIMINNON AVAINLUKUJA

	2018	2017
Lainamäärä, milj. €	723,5	638,1
Laina-aika, keskimäärin vuotta	7,1	7,8
Rahoituksen keskiporkko, %	1,8	1,7
Korkosidonnaisuusaika, vuotta	4,7	5,2
Korkojen suojausaste, %	85	76
Koronmaksukyky (interest coverage ratio)	10,6	9,9
Likviditeetti 31.12. milj. €	66,9	14,3

YHTIÖKOKOUKSET

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 22.5.2018 Tampereella. Kokouksessa käsiteltiin varsinaiselle yhtiökokoukselle määritellyt asiat.

Varsinainen yhtiökokous vahvisti vuoden 2017 tilinpäätöksen ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

Kokouksessa käsiteltiin varsinaiselle yhtiökokoukselle määritellyt asiat. Uusia päätettäviä investointeja (kustannus yli 30 milj. euroa) ei tuotu päätettäviksi.

Yhtiökokous valitsi seuraavat henkilöt jatkamaan hallituksessa:

- hallituksen puheenjohtaja Petri Lintunen, Tampereen yliopisto, hallintojohtaja
- hallituksen varapuheenjohtaja Sami Yläoutinen, valtiovarainministeriö
- Essi Kiuru, Oulun yliopisto, hallintojohtaja

Lisäksi hallitukseen valittiin Senaatti-kiinteistöjen toimialajohtaja Riitta Juutilainen, palvelujohtaja Päivi Mikkola Turun yliopistosta sekä rehtori Keijo Hämäläinen Jyväskylän yliopistosta.

Tilintarkastajaksi valittiin KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana Assi Lintula, KHT.

Yhtiökokous päätti pitää hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioperusteet ennallaan.

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti jakaa osinkoa 5,90 euroa osakkeelta, yhteensä 14,8 milj. euroa.

Hallituksen puheenjohtaja Petri Lintunen menehtyi elokuussa 2018. Ylimääräinen yhtiökokous 24.1.2019 valitsi uudeksi hallituksen puheenjohtajaksi Päivi Mikkolan.

Hallitus kokoontui vuoden 2018 aikana 9 kertaa.

HENKILÖSTÖ

Toimitusjohtajana toimii Mauno Sievänen. Yhtiön henkilöstömäärä vuonna 2018 oli keskimäärin 34 työnteekijää. Henkilöstö jakautuu kampuskehitys-, rakennuttaminen-, palvelu- ja ylläpito-, sekä talous-, hallinto- ja tutkimustoimintoihin. Yhtiön toiminta-ajatuksena on matala ja asiakasta lähellä oleva organisaatio, jossa aktiivisella ja ammattitaitoisella kumppaniverkostolla on tärkeä rooli. Henkilöstön keski-ikä oli vuoden lopussa 45 vuotta. Keväinen manageeraustoimintojen uudelleenjärjestely pienensi yhtiön henkilöstömäärää.

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.

HENKILÖSTÖN AVAINLUKUJA

	2018	2017	2016
Henkilöstö keskimäärin	34	35	32
Henkilöstö kauden lopussa	32	36	32
Henkilöstökulut, milj. €	2,8	3,0	2,7

TOIMINNAN RISKIT

Yhtiön operatiiviset riskit liittyvät pääosin kiinteistöjen omaisuusriskeihin, rahoitusriskeihin, ylläpidon toimintoihin sekä perusparannus- ja uudishankkeiden

projektiriskeihin. Lisäksi voidaan tunnistaa myös sekä rakennusten sisäilmaan 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 Vahinkovakuutus Oyj.

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 % lainasalkun suojausaste sekä 2–6 vuoden korkosidonnaisuusaika riippuen vallitsevasta markkinatilanteesta.

KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET 2018

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

Vuonna 2018 konsernirakenteeseen ei tullut muutoksia.

YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiöllä on yksi osakelaji ja yhtiön osakepääoma jakautuu seuraavasti:

	2018	2017
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 2019

Kokonaisuuden kannalta keskeisintä asiakasryhmää, yliopistoja, kohtaan kohdistuvat merkittävät kustannussäästöpaineeet 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 2019 jatketaan syvemmän yhteistyön luomista asiakkaiden sekä keskeisimpien palveluntuottajien kanssa. Tällä varmistetaan, että koko kumppaniverkosto toimii samaan suuntaan yhtiön strategisten tavoitteiden kanssa.

Vuoden 2019 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 347 505 494,03 euroa, josta tilikauden tulos on 30 978 029,17 euroa. Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos siirretään voitovarojen tilille ja että jakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

- osinkoa jaetaan yhteensä
- 18 648 000,00 euroa, mikä tarkoittaa osaketta kohden 7,40 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.

TILINPÄÄTÖS

KONSERNIN TULOSLASKELMA				
Milj. €	Liitetieto	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017	
LIKEVAIHTO	1.	159,5		150,1
Liiketoiminnan muut tuotot	2.	3,0		1,0
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	3.	-2,4		-2,4
Henkilösivukulut				
Eläkekulut		-0,4		-0,5
Muut henkilösivukulut		0,0	-2,8	-0,1
Muut henkilösivukulut				-3,0
Poistot ja arvonalentumiset	9., 10.			
Suunnitelman mukaiset poistot		-56,3		-53,7
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-2,1	-58,4	0,0
Arvonalentumiset				-53,7
Liiketoiminnan muut kulut	5.	-55,1		-55,5
Osuus osakkuusyritysten voitosta (tappiosta)	11.	-0,2		-0,2
LIKEVOITTO		46,0		38,8
Rahoitustuotot ja -kulut	7.			
Korko- ja rahoitustuotot				
Korkotuotot		0,2		0,3
Muut korkotuotot		0,0		0,1
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Korkokulut		-6,9		-10,5
Muut korko- ja rahoituskulut		-5,1	-11,9	-0,9
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		34,1		27,7
Tuloverot	8.	-6,7		-6,5
Vähemmistön osuus		0,0		-0,1
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)		27,5		21,2

KONSERNIN TASE				
VASTAAVAA				
Milj. €	Liitetieto	31.12.2018		31.12.2017
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet	9.			
Muut pitkävaikutteiset menot		1,5	0,1	0,1
Aineelliset hyödykkeet	10.			
Maa- ja vesialueet		65,2	64,6	
Rakennukset ja rakennelmat		1 079,3	985,7	
Koneet ja kalusto		2,8	2,9	
Muut aineelliset hyödykkeet		4,7	3,3	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		126,0	188,1	1 244,5
Sijoitukset	11.			
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		4,2	4,4	
Muut sijoitukset		3,8	3,8	8,2
Pysyvät vastaavat yhteensä		1 287,6		1 252,9
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Pitkäaikaiset saamiset	12.			
Siirtosaamiset		2,7	2,1	2,1
Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset kiinteistön tuotoista	13.	1,0	0,3	
Siirtosaamiset		1,0	1,3	
Muut saamiset		0,3	0,0	1,6
Rahat ja pankkisaamiset			64,6	12,2
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		69,5		16,0
VASTAAVAA YHTEENSÄ		1 357,1		1 268,8

KONSERNIN TASE				
VASTATTAVAA				
Milj. €	Liitetieto	31.12.2018		31.12.2017
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma		252,0		252,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		269,1		269,1
Edellisten tilikausien voitto/tappio		60,8		54,5
Tilikauden voitto/tappio		27,5		21,2
Oma pääoma yhteensä	14.	609,4		596,8
VÄHEMMISTÖOSUUS		8,0		8,0
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen	15.			
Joukkovelkakirjalainat		100,0		0,0
Lainat rahoituslaitoksilta		503,6		623,2
Muut velat		0,3	603,9	0,3
Lyhytaikainen	15.			
Lainat rahoituslaitoksilta		119,6		14,6
Laskennallinen verovelka	16.	4,5		5,2
Saadut ennakot		0,6		0,6
Ostovelat		4,4		15,2
Muut velat		0,8		0,4
Siirtovelat		5,8	135,9	4,7
Vieras pääoma yhteensä		739,7		664,1
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		1 357,1		1 268,8

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

Milj. €	Liitetieto	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
Liiketoiminnan rahavirta			
Liikevoitto		46,0	38,8
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalennukset		58,4	53,7
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa		0,2	0,2
Käyttöpääoman muutos	1.	-13,5	-4,1
Saadut korot		0,2	0,4
Maksetut korot		-4,9	-8,8
Muut rahoituserät		-5,1	-0,9
Maksetut verot		-6,1	-5,6
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä		75,2	73,6
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-95,4	-116,3
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		2,1	7,0
Investointien rahavirta		-93,4	-109,3
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		95,4	70,8
Lyhytaikaisten lainojen nostot/ takaisinmaksut		-10,0	-35,5
Maksetut osingot		-14,9	-14,6
Rahoituksen rahavirta		70,5	20,7
Rahavarojen muutos			
Rahavarat kauden alussa		12,2	27,2
Rahavarat kauden lopussa		64,6	12,2
Rahavirtalaskelman liitetiedot			
1. Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely			
Pitkäaikaisten saamisten muutos		-0,6	-2,1
Lyhytaikaisten saamisten muutos		-0,6	0,5
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos		-12,3	-2,5
		-13,5	-4,1

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 1, 33720 Tampere.

Tilinpäätöksen laatimisperusta

Suomen Yliopistokiinteistöt konsernin ja emoyhtiön tilinpäätökset on laadittu Suomen kirjanpitolain ja -asetuksen (FAS) sekä osakeyhtiölain mukaisesti. Kyseessä on emoyhtiön ja sen konsernin kymmenes tilikausi. Yhtiön varsinaisen 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 ja liiketoiminnan muut tuotot

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-määraisten 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 kertyneistä poistoeroista. Tytäryhtiöiden verotuksessa hyllytetyistä poistoista 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

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
---------	-----------------	-----------------

1. Liikevaihto

Vuokrat	158,6	149,6
Käyttökorvaukset	0,9	0,5
Yhteensä	159,5	150,1

Maantieteellisesti konsernin liikevaihto syntyy Suomessa.

Tilikaudella on muutettu liikevaihdon esitystapaa käyttöomaisuuden myyntivoittojen osalta. Aiemmin osaksi liikevaihtoa kirjatut myyntivoitot esitetään nyt osana liiketoiminnan muita tuottoja. Edellisen tilikauden vertailutiedot on muutettu vastaamaan uutta esitystapaa.

2. Liiketoiminnan muut tuotot

Käyttöomaisuuden myyntivoitot	2,1	0,6
Muut tuotot	0,9	0,4
Yhteensä	3,0	1,0

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät pääosin Joensuussa tehdystä asuntotonttikaupasta saadun myyntivoiton sekä Kampusklubi-toimintaan liittyviä jäsenmaksuja ja tutkimushankkeisiin saatuja avustuksia.

3. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

Palkat ja palkkiot	2,4	2,4
Eläkekulut	0,4	0,5
Muut henkilösivukulut	0,0	0,1
Yhteensä	2,8	3,0

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

Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	34	35
Henkilöstö tilikauden lopussa	32	36

4. Poistot ja arvonalentumiset

Kuvattu tarkemmin liitteessä 9 ja 10

KONSERNIN LIITETIEDOT

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
---------	-----------------	-----------------

5. Liiketoiminnan muut kulut

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

6. Tilintarkastajien palkkiot

Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	0,0	0,0
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut asiantuntijapalkkiot	0,0	0,0
Yhteensä	0,1	0,0

7. Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot	0,2	0,3
Muut korkotuotot	0,0	0,1
Yhteensä	0,2	0,4

Korkokulut	6,9	10,5
Muut korko- ja rahoituskulut	5,1	0,9
Yhteensä	12,1	11,4

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-11,9	-11,0
-----------------------------------	-------	-------

8. Tuloverot

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

KONSERNIN LIITETIEDOT

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

9. Aineettomat hyödykkeet

Vuosi 2018 Milj. €	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä 31.12.2018
Hankintameno 1.1.2018	0,1	1,2	1,3
Lisäykset tilikauden aikana	0,0	1,6	1,6
Vähennykset tilikauden aikana	0,0	0,0	0,0
	0,1	2,8	2,9
Kertyneet poistot 1.1.2018	-0,1	-1,1	-1,2
Tilikauden poistot	0,0	-0,2	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.2018	-0,1	-1,3	-1,4
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	0,0	1,5	1,5
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

KONSERNIN LIITETIEDOT

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

10. Aineelliset hyödykkeet

Vuosi 2018 Milj. €	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä 31.12.2018
Hankintameno 1.1.2018	64,6	1 344,9	4,2	5,3	188,06	1 607,1
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0	0,0	-229,72	-229,7
Lisäykset tilikauden aikana	1,0	152,2	0,4	2,2	167,62	323,4
Vähennykset tilikauden aikana	-0,4	-1,5	0,0	0,0	0,00	-1,9
Hankintameno 31.12.2018	65,2	1 495,6	4,6	7,5	125,97	1 698,9
Kertyneet poistot 1.1.2018	0,0	-359,1	-1,3	-2,1	0,00	-362,5
Tilikauden poistot	0,0	-55,0	-0,5	-0,7	0,00	-56,1
Arvonlennukset	0,0	-2,1	0,0	0,0	0,00	-2,1
Kertyneet poistot 31.12.2018	0,0	-416,2	-1,8	-2,8	0,00	-420,8
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	65,2	1 079,3	2,8	4,7	125,97	1 278,1

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	128,28	1 497,8
	0,0	0,0	0,0	0,0	-59,89	-59,9
Lisäykset tilikauden aikana	0,8	59,4	1,0	0,3	119,67	181,2
Vähennykset tilikauden aikana	-2,2	-9,9	0,0	0,0	0,00	-12,0
Hankintameno 31.12.2017	64,6	1 344,9	4,2	5,3	188,06	1 607,1
Kertyneet poistot 1.1.2017	0,0	-306,4	-1,0	-1,6	0,00	-308,9
Tilikauden poistot	0,0	-52,7	-0,4	-0,5	0,00	-53,6
Arvonlennukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	0,0
Kertyneet poistot 31.12.2017	0,0	-359,1	-1,3	-2,1	0,00	-362,5
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	64,6	985,7	2,9	3,3	188,06	1 244,5

KONSERNIN LIITETIEDOT

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

11. Sijoitukset

Vuosi 2018 Milj. €	Osuudet osakkuusyhtiöissä	Muut sijoitukset	Yhteensä 31.12.2018
Hankintameno 1.1.2018	4,4	3,8	8,2
Osuus tilikauden tuloksesta	-0,2	0,0	-0,2
Hankintameno 31.12.2018	4,2	3,8	8,0
Arvonlennukset	0,0	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.2018	0,0	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	4,2	3,8	8,0
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

Osakkeet ja osuudet konserniin kuuluvissa yrityksissä 31.12.2018

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

Kaikki konserniyhtiöt on yhdistelty konsernitilinpäätökseen.

Osuudet osakkuusyhtiöissä 31.12.2018

	Osuus %
Kiinteistö Oy F-Medi	24,66

Osakkuusyhtiö on yhdistelty konsernitilinpäätökseen.

Muut sijoitukset 31.12.2018

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.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
---------	-----------------	-----------------

12. Pitkäaikaiset saamiset

Siirtosaamiset	2,7	2,1
Yhteensä	2,7	2,1

Siirtosaamiset sisältävät kiinteistöjen luovutusten yhteydessä sovittuja kauppahintasaamisia.

13. Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset kiinteistön tuotoista	1,0	0,3
Siirtosaamiset	1,0	1,3
Muut saamiset	0,3	0,0
Yhteensä	2,2	1,6
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Arvonlisäverosaamiset	0,0	1,2
Korot ja rahoituserät	0,0	0,1
Muut	1,0	0,1
Yhteensä	1,0	1,3

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

14. Oman pääoman erittely

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.	75,7	69,1
Emoyhtiön maksama osinko	-14,9	-14,6
Tilikauden tulos	27,5	21,2
Kertyneet voittovarot 31.12.	88,3	75,7
Vapaa oma pääoma yhteensä	357,4	344,8
Oma pääoma yhteensä	609,4	596,8
Vähemmistöosuus 1.1.	8,0	7,9
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta	0,0	0,1
Vähemmistöosuus 31.12.	8,0	8,0
Oma pääoma ja vähemmistöosuus yhteensä	617,4	604,8

KONSERNIN LIITETIEDOT

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
---------	-----------------	-----------------

15. Vieras pääoma**Pitkäaikainen vieras pääoma**

Joukkovelkakirjalainat	100,0	0,0
Lainat rahoituslaitoksilta	503,6	623,2
Muut velat	0,3	0,3
Yhteensä	603,9	623,5

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

Lainat rahoituslaitoksilta	470,9	489,8
Yhteensä	470,9	489,8

Vuonna 2018 yhtiö laski liikkeelle 100 miljoonan euron suuruisen viiden vuoden kiinteäkorkoisen vihreän joukkovelkakirjan.

Joukkovelkakirja on kertalyhenteinen ja vakuudeton. Lainaa saa käyttää ehtojen mukaisesti vain vihreisiin hankkeisiin ja siihen liittyy tavanomaisia kovenanttiehtoja.

Lyhytaikainen vieras pääoma

Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	119,6	14,6
Yhteensä	119,6	14,6

Lyhytaikainen koroton vieras pääoma

Saadut ennakot	0,6	0,6
Ostovelat	4,4	15,2
Muut lyhytaikaiset velat	0,8	0,4
Siirtovelat	5,8	4,7
Yhteensä	11,7	20,8

Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä

	131,3	35,4
--	-------	------

Siirtovelkojen olennaiset erät

Korot ja rahoituserät	2,0	1,7
Tuloverot	1,2	1,5
Muut	2,6	1,5
Yhteensä	5,8	4,7

Rahoitusliimit

Shekkililimiitit	2,6	2,6
Shekkililimiittien nostamaton osuus	2,5	2,6

KONSERNIN LIITETIEDOT

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Korollisten velkojen maturiteettijakauma, Milj. €		31.12.2018
	Lainojen erääntymisvuosi	
	2019	119,6
	2020	4,6
	2021	9,4
	2022	9,4
	2023	109,4
	2024	139,4
	2025	79,4
	2026	99,3
	2027	104,3
	2028	34,3
	2029	7,0
	2030	4,8
	2031	2,4
		723,2

Korollisten velkojen valuuttajakauma		
	Milj. €	723,2
		723,2

Milj. €	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
---------	-----------------	-----------------

16. Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Laskennallinen verovelka konsernin taseessa		
Kertyneestä poistoerosta	4,5	5,2

17. Johdannaissopimukset

Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	480,0	535,0
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	-24,5	-21,0
Korkokattosopimukset, pääoman nimellisarvo	55,0	55,0
Korkokattosopimukset, käypä arvo	0,0	0,0
Lisähyötyswapit, pääoman nimellisarvo	25,0	25,0
Lisähyötyswapit, käypä arvo	-0,2	-0,5
Korko- ja valuuttajohdannaiset		
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	0,00	85,0
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo	0,00	-7,0

KONSERNIN LIITETIEDOT

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Tuote Milj. €	Laina-aika	Lainan nimellisarvo	Suojausaika	Sopimuksen nimellisarvo	Sopimuksen markkina-arvo 31.12.2018
Koronvaihtosopimus	31.5.2010–31.5.2025	40,0	29.5.2017–29.5.2025	40,0	-5,3
Koronvaihtosopimus	31.5.2017–31.5.2027	30,0	3.5.2018–24.5.2027	30,0	1,6
					-2,4
Koronvaihtosopimus	8.12.2014–8.12.2024	45,0	8.12.2016–9.12.2024	45,0	0,7
					-2,5
Koronvaihtosopimus	8.12.2010–9.12.2024	85,0	10.12.2018–9.12.2024	85,0	1,6
					-7,3
Koronvaihtosopimus	17.2.2014–17.2.2019	75,0	17.8.2016–18.2.2019	75,0	0,0
					-0,7
Koronvaihtosopimus	15.2.2016–15.2.2026	60,0	15.2.2019–15.2.2026	60,0	-2,3
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	1,2
					-1,3
Koronvaihtosopimus	14.1.2015–14.1.2027	40,0	21.10.2015–14.1.2027	40,0	1,7
					-6,4
Koronvaihtosopimus	3.11.2015–3.11.2027	25,0	3.11.2015–3.2.2027	25,0	1,1
					-4,0
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	1,6
					-1,6
Lisähyötyswap	22.5.2017–13.5.2031	25,0	13.11.2017–13.11.2019	25,0	-0,2
Koronvaihtosopimus			13.11.2019–13.5.2031	25,0	1,2
					-1,5
Yhteensä		480,0		560,0	-24,8

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.

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

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
---------	-----------------	-----------------

18. Vakuudet ja vastuusitoumukset**Velat, joiden vakuudeksi on kiinteistökiinnityksiä**

Lainat rahoituslaitoksilta	623,2	637,8
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	0,2	0,1
Myöhemmin maksettavat	0,2	0,2
Yhteensä	0,4	0,3

Yrityksen keskeisimmät velkaehdot, kovenantit

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

Muut vastuut**Kiinteistöinvestointien arvonnisäveron tarkistusvastuu**

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

10 vuoden tarkistuskausi, Milj. €

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Yhteensä
0,0	0,9	3,6	3,4	5,1	20,9	10,5	10,4	28,9	83,7

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.

TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA				
Milj. €	Liitetieto	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017	
LIKEVAIHTO	1.	158,7		149,3
Liiketoiminnan muut tuotot	2.	3,0		1,0
Henkilöstökulut	3.			
Palkat ja palkkiot		-2,4		-2,4
Henkilösivukulut				
Eläkekulut		-0,4		-0,5
Muut henkilösivukulut		0,0	-2,8	-0,1
Poistot ja arvonalentumiset	9., 10.			
Suunnitelman mukaiset poistot		-55,5		-52,9
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-2,1	-57,7	0,0
Liiketoiminnan muut kulut	5.		-54,3	-55,0
LIKEVOITTO		46,9		39,4
Rahoitustuotot ja -kulut	7.			
Korko- ja rahoitustuotot				
Korkotuotot		0,2		0,3
Korkotuotot konserniyrityksiltä		0,0		0,0
Muut korkotuotot		0,0		0,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Korkokulut		-6,9		-10,5
Muut korko- ja rahoituskulut		-5,1	-11,9	-0,9
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		35,1		28,4
Tilinpäätössiirrot				
Poistoeron muutos			3,2	3,5
Tuloverot	8.		-7,3	-7,2
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)		31,0		24,7

EMOYHTIÖN TASE				
VASTAAVAA				
Milj. €	Liitetieto	31.12.2018		31.12.2017
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet	9.			
Aineettomat oikeudet		0,3		0,4
Muut pitkävaikuttaiset menot		1,5	1,8	0,1
				0,5
Aineelliset hyödykkeet	10.			
Maa- ja vesialueet		65,0		64,4
Rakennukset ja rakennelmat		1 062,8		968,5
Koneet ja kalusto		2,8		2,9
Muut aineelliset hyödykkeet		4,7		3,1
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		126,0	1 261,4	188,1
				1 227,0
Sijoitukset	11.			
Osuudet saman konsernin yrityksissä		14,7		14,7
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		0,2		0,3
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä		5,8		5,8
Muut sijoitukset		3,8	24,5	3,8
				24,6
Pysyvät vastaavat yhteensä			1 287,6	1 252,0
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Pitkäaikaiset saamiset	12.			
Siirtosaamiset		2,7	2,7	2,1
				2,1
Lyhytaikaiset saamiset	13.			
Saamiset kiinteistön tuotoista		1,0		0,2
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		0,1		0,1
Siirtosaamiset		1,0		1,3
Muut saamiset		0,2	2,2	0,0
				1,6
Rahat ja pankkisaamiset			64,4	11,8
Vaihtuvat vastaavat yhteensä			69,4	15,5
VASTAAVAA YHTEENSÄ			1 357,0	1 267,5

EMOYHTIÖN TASE				
VASTATTAVAA				
Milj. €	Liitetieto	31.12.2018		31.12.2017
OMA PÄÄOMA				
		252,0		252,0
		269,1		269,1
		47,4		37,6
		31,0		24,7
Oma pääoma yhteensä	14.	599,5		583,4
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
		22,7		25,9
VIERAS PÄÄOMA				
	15.			
			0,0	
		503,3	622,9	
		0,3	0,3	623,1
	15.			
		119,6	14,6	
		0,6	0,6	
		4,4	14,9	
		0,8	0,3	
		5,8	4,7	35,0
Vieras pääoma yhteensä		734,8		658,2
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		1 357,0		1 267,5

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

Milj. €	Liitetieto	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
Liiketoiminnan rahavirta			
Liikevoitto		46,9	39,4
Suunnitelman mukaiset poistot		57,7	52,9
Käyttöpääoman muutos	1.	-13,3	-4,3
Saadut korot	2.	0,2	0,4
Maksetut korot	3.	-4,9	-8,8
Muut rahoituserät		-5,1	-0,9
Maksetut verot		-6,1	-5,6
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä		75,3	73,1
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	4.	-95,4	-116,3
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		2,1	7,0
Myönnetty lainat		0,1	0,1
Investointien rahavirta		-93,3	-109,2
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		95,4	70,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot/ takaisinmaksut		-10,0	-35,4
Maksetut osingot		-14,9	-14,6
Rahoituksen rahavirta		70,6	20,8
Rahavarojen muutos		52,6	-15,3
Rahavarat kauden alussa		11,8	27,1
Rahavarat kauden lopussa		64,4	11,8
Rahavirtalaskelman liitetiedot			
1. Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely			
Pitkäaikaisten saamisten muutos		-0,6	-2,1
Lyhytaikaisten saamisten muutos		-0,7	0,4
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos		-12,1	-2,6
		-13,3	-4,3
2. Saadut korot			
Korkotuotot		0,2	0,3
Korkotuottoihin kuuluva osuus siirtosaamisista		0,0	0,1
Korkotuotot konserniyrityksiltä		0,0	0,0
Muut korkotuotot		0,0	0,0
		0,2	0,4
3. Maksetut korot			
Korkokulut		-6,9	-10,5
Korkokuluihin kuuluva osuus siirtoveloista		2,0	1,7
		-4,9	-8,8
4. Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin			
Pysyvien vastaavien sijoitukset netto 1.1.		24,6	24,7
Pysyvien vastaavien sijoitukset netto 31.12.		-24,5	-24,6
Pysyvien vastaavien aineelliset ja aineettomat hyödykkeet 1.1.		1 227,5	1 171,1
Pysyvien vastaavien aineelliset ja aineettomat hyödykkeet 31.12.		-1 263,2	-1 227,5
Suunnitelman mukaiset poistot		-57,7	-52,9
		-93,3	-109,2

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Milj. €	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
---------	-----------------	-----------------

1. Liikevaihto

Vuokrat	158,0	149,0
Käyttökorvaukset	0,7	0,3
Yhteensä	158,7	149,3

Maantieteellisesti emoyhtiön liikevaihto syntyy Suomessa.

Tilikaudella on muutettu liikevaihdon esitystapaa käyttöomaisuuden myyntivoittojen osalta. Aiemmin osaksi liikevaihtoa kirjatut myyntivoitot esitetään nyt osana liiketoiminnan muita tuottoja. Edellisen tilikauden vertailutiedot on muutettu vastaamaan uutta esitystapaa.

2. Liiketoiminnan muut tuotot

Käyttöomaisuuden myyntivoitot	2,1	0,6
Muut tuotot	1,0	0,4
Yhteensä	3,0	1,0

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät pääosin Joensuussa tehdystä asuntotonttikaupasta saadun myyntivoiton sekä Kampusklubi-toimintaan liittyviä jäsenmaksuja ja tutkimushankkeisiin saatuja avustuksia.

3. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

Palkat ja palkkiot	2,4	2,4
Eläkekulut	0,4	0,5
Muut henkilösivukulut	0,0	0,1
Yhteensä	2,8	3,0

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

Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	34	35
Henkilöstö tilikauden lopussa	32	36

4. Poistot ja arvonalentumiset

Kuvattu tarkemmin liitteessä 9 ja 10

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
5. Liiketoiminnan muut kulut		
Hallinto	5,8	4,1
Käyttö ja huolto	9,0	7,9
Ulkoalueiden hoito	1,8	1,5
Siivous	0,2	0,1
Lämmitys	10,8	10,5
Vesi ja jätevesi	1,2	1,2
Sähkö ja kaasu	0,6	0,4
Jätehuolto	0,8	0,7
Vahinkovakuutukset	0,2	0,3
Vuokrat	1,8	1,7
Kiinteistövero	11,8	11,7
Korjaukset	10,1	11,2
Saadut korvaukset ja avustukset	0,0	0,0
Muut hoitokulut	0,2	3,7
Luottotappiot	0,0	0,0
Yhteensä	54,3	55,0
6. Tilintarkastuspalkkiot ja -palvelut		
Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	0,0	0,0
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut asiantuntijapalkkiot	0,0	0,0
Yhteensä	0,1	0,0
7. Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	0,2	0,3
Korkotuotot konserniyrityksiltä	0,0	0,0
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,0	0,0
Yhteensä	0,2	0,4
Korkokulut	6,9	10,5
Muut korko- ja rahoituskulut	5,1	0,9
Yhteensä	12,1	11,4
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-11,9	-11,0
8. Tuloverot		
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	7,3	7,2

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

9. Aineettomat hyödykkeet

Vuosi 2018 Milj. €	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikuttiset menot	Yhteensä 31.12.2018
Hankintameno 1.1.2018	1,2	1,1	2,3
Lisäykset tilikauden aikana	0,0	1,6	1,6
	1,2	2,7	3,9
Kertyneet poistot 1.1.2018	-0,8	-1,0	-1,8
Tilikauden poistot	-0,1	-0,2	-0,3
Kertyneet poistot 31.12.2018	-0,9	-1,2	-2,1
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	0,3	1,5	1,8
Vuosi 2017 Milj. €	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikuttiset 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

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

10. Aineelliset hyödykkeet

Vuosi 2018 Milj. €	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä 31.12.2018
Hankintameno 1.1.2018	64,4	1 318,3	4,2	5,2	188,1	1 580,2
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0	0,0	-229,7	-229,7
Lisäykset tilikauden aikana	1,0	152,1	0,4	2,3	167,6	323,4
Vähennykset tilikauden aikana	-0,4	-1,5	0,0	0,0	0,0	-1,9
	65,0	1 468,9	4,6	7,5	126,0	1 672,0
Kertyneet poistot 1.1.2018	0,0	-349,9	-1,3	-2,1	0,0	-353,3
Tilikauden poistot	0,0	-54,1	-0,5	-0,7	0,0	-55,2
Arvonlennukset	0,0	-2,1	0,0	0,0	0,0	-2,1
Kertyneet poistot 31.12.2018	0,0	-406,1	-1,8	-2,8	0,0	-410,7
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	65,0	1 062,8	2,8	4,7	126,0	1 261,4
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

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

11. Sijoitukset					
Vuosi 2018 Milj. €	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet osakkuus- yhtiöissä	Muut sijoitukset	Yhteensä 31.12.2018
Emoyhtiö					
Hankintameno 1.1.2018	14,7	0,3	5,8	3,8	24,6
Vähennykset tilikauden aikana	0,0	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Hankintameno 31.12.2018	14,7	0,2	5,8	3,8	24,5
Arvonlennukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.2018	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	14,7	0,2	5,8	3,8	24,5
Vuosi 2017					
Vuosi 2017 Milj. €	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet osakkuus- yhtiöissä	Muut sijoitukset	Yhteensä 31.12.2017
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

Osakkeet ja osuudet on eritelty konsernitilinpäätöksen liitetietokohdassa 11.

Milj. €	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
---------	-----------------	-----------------

12. Pitkäaikaiset saamiset

Siirtosaamiset	2,7	2,1
Yhteensä	2,7	2,1

Siirtosaamiset sisältävät kiinteistöjen luovutusten yhteydessä sovittuja kauppahintasaamisia.

13. Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset kiinteistön tuotoista	1,0	0,3
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,1	0,0
Siirtosaamiset	1,0	1,3
Muut saamiset	0,2	0,0
Yhteensä	2,2	1,6
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Arvonlisäverosaamiset	0,0	1,2
Korot ja rahoituserät	0,0	0,1
Muut	0,9	0,1
Yhteensä	1,0	1,3

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
---------	-----------------	-----------------

14. Oman pääoman erittely

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.	62,3	52,2
----------------------------	------	------

Osingonjako	-14,9	-14,6
-------------	-------	-------

Tilikauden tulos	31,0	24,7
------------------	------	------

Kertyneet voittovarot 31.12.	78,4	62,3
------------------------------	------	------

Vapaa oma pääoma yhteensä	347,5	331,4
---------------------------	-------	-------

Oma pääoma yhteensä	599,5	583,4
---------------------	-------	-------

Laskelma emoyhtiön jakokelpoista varoista 31.12.

Kertyneet voittovarot 1.1.	62,3	52,2
----------------------------	------	------

Osingonjako	-14,9	-14,6
-------------	-------	-------

Tilikauden tulos	31,0	24,7
------------------	------	------

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	269,1	269,1
--	-------	-------

Yhteensä	347,5	331,4
-----------------	--------------	--------------

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
---------	-----------------	-----------------

15. Vieras pääoma**Pitkäaikainen vieras pääoma**

Joukkovelkakirjalainat	100,0	0,0
Lainat rahoituslaitoksilta	503,3	622,9
Muut velat	0,3	0,3
Yhteensä	603,6	623,1

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

Joukkovelkakirjalainat	100,0	0,0
Lainat rahoituslaitoksilta	470,8	489,6
Yhteensä	570,8	489,6

Vuonna 2018 yhtiö laski liikkeelle 100 miljoonan euron suuruisen viiden vuoden kiinteäkorkoisen vihreän joukkovelkakirjan. Joukkovelkakirja on kertalyhenteinen ja vakuudeton. Lainaa saa käyttää ehtojen mukaisesti vain vihreisiin hankkeisiin ja siihen liittyy tavanomaisia kovenanttiehtoja.

Lyhytaikainen vieras pääoma

Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	119,6	14,6
Yhteensä	119,6	14,6

Lyhytaikainen koroton vieras pääoma

Saadut ennakot	0,6	0,6
Ostovelat	4,4	14,9
Siirtovelat	5,8	4,7
Muut lyhytaikaiset velat	0,8	0,3
Yhteensä	11,6	20,4

Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä

	131,2	35,0
--	-------	------

Siirtovelkojen olennaiset erät

Korot ja rahoituserät	2,0	1,7
Tuloverot	1,2	1,5
Muut	2,6	1,5
Yhteensä	5,8	4,7

Rahoitusliimit

Shekkitililiimit	2,5	2,5
Shekkitililiimittien nostamaton osuus	2,5	2,5

Rahoituslaitoslainojen maturiteetti- ja valuuttajakauma on eritelty konsernin liitetietokohdassa 14.

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Milj. €	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
---------	-----------------	-----------------

16. Johdannaissopimukset

Korkojohdannaiset

Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	480,0	535,0
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	-24,5	-21,0

Korkokattosopimukset, pääoman nimellisarvo	55,0	55,0
Korkokattosopimukset, käypä arvo	0,0	0,0

Lisähyötyswapit, pääoman nimellisarvo	25,0	25,0
Lisähyötyswapit, käypä arvo	-0,2	-0,5

Korko- ja valuuttajohdannaiset

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

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Tuote Milj. €	Laina-aika	Lainan nimellisarvo	Suojausaika	Sopimuksen nimellisarvo	Sopimuksen markkina-arvo 31.12.2018
Koronvaihtosopimus	31.5.2010–31.5.2025	40,0	29.5.2017–29.5.2025	40,0	-5,3
Koronvaihtosopimus	31.5.2017–31.5.2027	30,0	3.5.2018–24.5.2027	30,0	1,6
					-2,4
Koronvaihtosopimus	8.12.2014–8.12.2024	45,0	8.12.2016–9.12.2024	45,0	0,7
					-2,5
Koronvaihtosopimus	8.12.2010–9.12.2024	85,0	10.12.2018–9.12.2024	85,0	1,6
					-7,3
Koronvaihtosopimus	17.2.2014–17.2.2019	75,0	17.8.2016–18.2.2019	75,0	0,0
					-0,7
Koronvaihtosopimus	15.2.2016–15.2.2026	60,0	15.2.2019–15.2.2026	60,0	-2,3
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	1,2
					-1,3
Koronvaihtosopimus	14.1.2015–14.1.2027	40,0	21.10.2015–14.1.2027	40,0	1,7
					-6,4
Koronvaihtosopimus	3.11.2015–3.11.2027	25,0	3.11.2015–3.2.2027	25,0	1,1
					-4,0
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	1,6
					-1,6
Lisähyötyswap	22.5.2017–13.5.2031	25,0	13.11.2017–13.11.2019	25,0	-0,2
Koronvaihtosopimus			13.11.2019–13.5.2031	25,0	1,2
					-1,5
Yhteensä		480,0		560,0	-24,8

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.

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

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
---------	-----------------	-----------------

17. Vakuudet ja vastuusitoumukset**Velat, joiden vakuudeksi on kiinteistökiinnityksiä**

Lainat rahoituslaitoksilta	622,9	627,4
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	0,2	0,1
Myöhemmin maksettavat	0,2	0,2
Yhteensä	0,4	0,3

Muut vastuut**Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu**

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

10 vuoden tarkistuskausi, Milj. €

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Yhteensä
0,0	0,9	3,6	3,4	5,1	20,9	10,5	10,4	28,9	83,7

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

Tampereella, 14. maaliskuuta 2019

Päivi Mikkola
hallituksen puheenjohtaja

Sami Yläoutinen
hallituksen varapuheenjohtaja

Heli Huhtala
hallituksen jäsen

Keijo Hämäläinen
hallituksen jäsen

Riitta Juutilainen
hallituksen jäsen

Essi Kiuru
hallituksen jäsen

Mauno Sievänen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta
on tänään annettu kertomus.

Tampereella, 14. maaliskuuta 2019

KPMG Oy Ab
Assi Lintula, KHT

Tilintarkastuskertomus

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

LAUSUNTO

Olemme tilintarkastaneet Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n (y-tunnus 2268637-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2018. 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 velvollisuuksiamme 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 näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonemme 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 laatiesaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa 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 lausuntonamme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä 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 lausuntonemme 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 kannalta 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 selaista 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 tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään 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 esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta 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 14. maaliskuuta 2019

KPMG OY AB

Assi Lintula
KHT

SYK

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy

PL 310, 33101 Tampere

Y-tunnus

2268637-3

Käyntiosoite

Tietotalo 2. krs, Korkeakoulunkatu 1, 33720 Tampere

www.sykoy.fi