

Toimintakertomus ja tilinpäätös

2019



Sisältö

Toimitusjohtajan katsaus.....	3
Toimintakertomus.....	4

Tilinpäätös

Konsernin tuloslaskelma	15
Konsernin tase.....	16
Konsernin rahavirtalaskelma.....	18
Konsernin liitetiedot.....	19
Konsernin ja emoyhtiön tilinpäätösten laadintaperiaatteet.....	29
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	31
Emoyhtiön tuloslaskelma.....	32
Emoyhtiön tase.....	33
Emoyhtiön rahavirtalaskelma.....	35
Emoyhtiön liitetiedot.....	36
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset.....	45

Toimitusjohtajan katsaus

Kymmenvuotiaan Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n juhlavuosi sisälsi useita mieleenpainuvia tapahtumia, mutta myös arkista tekemistä ja arvokkaita kohtaamisia asiakkaidemme kanssa. Vuoteen kuului muun muassa kahden omistaja- ja asiakasyliopistomme, Tampereen yliopiston ja Tampereen teknillisen yliopiston, yhdistyminen, Vaasan Palosaaren kiinteistöjen myynti ja kansainvälisiä operaatioita koulutusviennin tukemisessa. Vuoteen kuului myös toimitusjohtajamuutos, kun yritystä alusta alkaen luotettiin Mauno Sieväsen jälkeen minä aloitin SYKin toimitusjohtajana marraskuun alussa.

Kymmenen vuotta perustamisestamme omistamme ja kehitämme kansainvälisiä kampuksia elinvoimaisissa yliopistokaupungeissa. Kampus osana kaupunkia -strategisen hankkeen tavoitteena oli vahvistaa yliopistokampusten roolia talousalueellaan ja liittää kampus osaksi kaupunkirakennetta. Kampuksemme ovat eri vaiheissa, mutta meillä on jo hyviä esimerkkejä siitä, miten kampuksesta on onnistuttu luomaan vetovoimainen ja monirakenteinen kaupungin osa, joka on yhä tiiviimmässä yhteydessä ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja tukee osaltaan sijaintikaupunkinsa elinvoimaisuutta.

Strategiakautemme 2016–2019 päättyi ja kuluneen vuoden aikana olemme jo käyneet yliopistojen kanssa strategiaamme alustavia keskusteluita. Tämä työ jatkuu vuodelle 2020, ja tavoitteena on uuden strategian päättäminen yhdessä SYKin omistajien kanssa.

Toimitusjohtajakauteni alku on ollut odotetun mielenkiintoinen ja työntäyteinen. SYK toimii valtakunnallisesti laajalla alueella työllistäen ja ostaen palveluja. Kampuksen käyttäjille

näymme monella tasolla, vuokranantajana, kumppanina ja palvelujen mahdollistajanakin. Haluamme olla myös koko kiinteistöalan edelläkävijä Suomessa. Yksi esimerkki tästä on, että budjetoimme vuosittain merkittävän summan TKI-toimintaan ja kokeilukulttuuriin saadaksemme tietoa ja oppia tulevaisuuden oppimis- ja työskentely-ympäristöistä. Kaikessa toiminnassamme kestävä kehityksen arvot ovat merkittävänä valintoja ohjaavana tekijänä. Rahoituskäytöstä katsoen olemme vihreän joukkovelkakirjan myötä entistä sitoutuneempia ympäristöarvoihin. SYKin toiminnan vaikutus, mutta myös vastuu, on iso. Luotettavana ja vakavaraisena toimijana kannamme tämän vastuun yhdessä pienen asiantuntijaorganisaatiomme voimin, osaavaan palveluntuottaja- ja kumppaniverkostoomme nojaten.

On hienoa olla SYKin kaltaisen vastuullisen yrityksen toimitusjohtajana viemässä toimintaa uudelle vuosikymmenelle. Tulevat vuodet näyttävät, millaiseksi toimintamme muotoutuu ja miten vastaamme meille asetettuihin haasteisiin. Varmaa kuitenkin on, että toimintamme kehittäminen on jatkuvaa.

Kiitos kaikille asiakkaillemme, kumppaneillemme ja henkilökunnalle kuluneesta vuodesta!

Sanna Sianoja
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 yhdeksän pääkaupunkiseudun ulkopuolista yliopistoa (Itä-Suomen yliopisto, Jyväskylän yliopisto, Lapin yliopisto, Lappeenranta-Lahden teknillinen yliopisto LUT, Oulun yliopisto, Tampereen yliopisto, Turun yliopisto, Vaasan yliopisto ja Åbo Akademi) sekä Suomen valtio.

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

Vuoden 2019 aikana yhtiön toiminta eteni suunnitellusti kohti strategiassa määriteltyjä tavoitteita ja lupauksia. SYKin 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, kumuloituva osaaminen, kestävä kehitys ja kansainvälisyys. Yhtiön visio on olla arvostetuin kampuskehittäjä Euroopassa.

Laaja-alaiset kiinteistökehitystoimet jatkuivat korjausrakentamisen ohella myös vuonna 2019. Olosuhderiskienhallinta on edelleen erittäin

hyvällä tasolla. Kiinteistöjen energiahallintaan panostaminen on myös ollut voimakasta yhtiön perustamisesta asti, ja tällä saralla saavutettiin erinomaisia tuloksia myös vuonna 2019.

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

Vuoden 2019 yritysraportointi toteutettiin GRI Standards -raporttina, ja se julkaistaan myös GRI-tietokantaan. Olennaisimmat teemat SYKin vastuullisuusasioista on tunnistettu sidosryhmäanalyysin sekä oman toiminnan kartoituksen avulla.

Vuoden 2019 merkittävin strateginen ja kaupallinen toimi oli Vaasan Palosaaren kampuksen myynti Vaasan yliopistolle 1.5.2019 lukien. Kauppa pienensi yhtiön vuokrattavaa pinta-alaa noin 30 000 m².

Liiketoiminta

Vuonna 2019 konsernin liikevaihto kasvoi 5,7 miljoonaa euroa edellisestä vuodesta. Keskeisimmät syyt liikevaihdon kasvulle (3,6 %) olivat uudisrakennusten sekä tilojen korjaustöiden valmistumiset sekä onnistunut toimitilavuokraustoiminta. Yhtiö panosti merkittävästi ylläpito- ja vuosikorjauksiin kohentaakseen rakennusten kunto- ja laatutasoa.

Tunnuslukuja, milj. euroa

	Konserni			Emoyhtiö		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Liikevaihto	165,2	159,5	150,1	164,5	158,7	149,3
Liikevoitto	46,0	46,0	38,8	46,9	46,9	39,4
Tilikauden tulos	27,0	27,5	21,2	31,2	31,0	24,7
Oma pääoma 31.12.	625,7	617,4	604,8	612,1	599,5	583,4
Tase 31.12.	1335,0	1357,1	1268,8	1335,7	1357,0	1267,5
Omanvaraisuusaste %	46,9	45,5	47,7	46,9	45,5	47,7
Sijoitetun pääoman tuotto %	3,0	3,0	2,6	3,3	3,3	2,9
Oman pääoman tuotto %	4,3	4,5	3,5	4,5	4,6	3,6

Asiakkuudet ja palvelut

Loppuvuodesta 2019 Innolink Research Oy:llä teetetyt asiakastytyväisyyskyselyn keskiarvo SYKin toiminnasta oli 3,6 ja vastaajista 87 % (2018: 84 %) pitää SYKin roolia kampusalueen kehittäjänä melko tai erittäin tärkeänä. Myös 26 % (2018: 30 %) vastaajista arvioi toiminnan parantuneen viimeisen vuoden aikana.

Lappeenrannan monikäyttäjäkampuksella on avattu uusi Campus Partner -yhteistyö, jossa yliopisto, SYK ja Visma Solutions Oy mahdollistavat opetuksen ja työn sujuvan yhdistämisen kampuksella. Itä-Suomen yliopiston Kuopion ja Joensuun kampuksille on toteutettu työympäristöjen kehittämishankkeena monitilatointoratkaisuja. Hankkeet on toteutettu Aducaten toiminnoille Joensuun Auroraan ja Kuopion Biotekniaan sekä yliopistopalveluille Kuopion Snellmaniaan.

Turussa Medisiina D:n ensimmäinen kokonainen toimintavuosi osoitti hienosti vahvan

synergian kohteen toimijoiden kesken, kun myös Turun ammattikorkeakoulun toiminta kohteessa käynnistyi. Vuonna 2019 SYK teki tiivistä yhteistyötä Aurum-uudisrakennushankkeessa tulevien käyttäjien Åbo Akademin ja Turun yliopiston kanssa sekä muun muassa ravintola- ja liikuntapalveluita tarjoavien yritysten kanssa. Tiivis yhteistyö luo hyvän alustan yhteistyölle kohteen valmistuttua.

Oulussa yhtiö oli pitkälti Yhteiskampus 2020 -teemassa ja tilajärjestelyissä. Oulun ammattikorkeakoulun tilojen harjannostajaisia vietettiin kesäkuussa ja loppuvuodesta luovutettiin kampukselta ensimmäiset tilat Oulun ammattikorkeakoululle. Lapin yliopistossa Rovaniemellä valmistui harjoittelukoulun laajennus.

Tampereen Hervannan kampuksella yliopiston henkilökunnalle remontoitiin päärakennukseen upeat tilat kolmeen kerrokseen, joissa huomioitiin Tampereen yliopiston uuden organisaation tarpeet. Konetaloon valmistui suunnitellut lisätilat Etelä-Hervannan

koululle (850 oppilasta, 120 esikoululaista ja 80 opettajaa). Hervannan kampukselle Tietotaloon ja Kampusareenalle asettui kahdeksan uutta yritystä. Kiinnostus kampusaluetta kohtaan yritysten sijaintipaikkana kasvaa edelleen.

SYKin tavoite on tukea asiakkaiden toimintaa tarjoamalla enenevässä määrin kiinteistöpalveluita, käyttäjäpalveluita sekä lisäarvopalveluita. Kokemukset kampukselle tuotavista palveluista ovat olleet myönteisiä ja muutokset markkinoilla vaativat toiminnan kehittämistä. Tulevaisuuden suunta on kohti monikäyttäjäkampusia, joissa palveluiden merkitys kasvaa entisestään. Vuoden 2019 aikana SYK pilotoi yhteiskäyttöautopalvelua Hervannan kampuksella. Palveluiden osalta selvitystyö ja käyttöönotto kampuksilla jatkuu vuonna 2020.

Kampusklubi®

Kampusklubi® yhdistää yritykset ja yliopistot, tutkimuksen ja tuotekehityksen. Kampusklubilla oli vilkas neljäs toimintavuosi. Vuoden aikana Hervannan kampuksen Kampusklubilla on toiminut 32 yritysjäsentä sekä Tampereen yliopistoyhteisö.

SYK järjesti yhteistyössä eri toimijoiden kanssa lukuisia tapahtumia. Kampusklubin tilojen käyttöasteet ovat olleet todella korkealla. Kampusklubilla oli vilkkaimpina kuukausina useita tapahtumia samanaikaisesti käynnissä. Suurissa tapahtumissa valokeilaan pääsivät useat Kampusklubin jäsenet ja osaajat. Osallistujia oli ympäri Suomea ja maailmaa.

Viime vuonna muun toiminnan lisäksi panostettiin laajasti opiskelija-yritysyhteistyöhön. Fuksisuunnistuksessa syyskuussa esiteltiin Kampusklubia ja selvitettiin tietokilpailun avulla Kampusklubiin kuuluvien yritysten osaamista useiden satojen opiskelijoiden voimin. Perinteisesti lokakuussa järjestettiin MeetUp-tapahtuma, jossa 16 jäsenyritystä

esitteli toimintaansa ja tulevaisuuden osaamistarpeitaan ensimmäisen ja toisen vuosikurssien opiskelijoille.

Kampuskehitys

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

Kampuskehittämisen haasteena on oikeanlaisien konseptien löytäminen yliopistoilta vapautuviin tiloihin, jotta tilat saadaan täytettyä järkevästi pitkällä aikavälillä. SYKissä ei haluta rakentaa ylimääräistä uudisneliötä, vaan mahdollisuuksien mukaan olemassa olevaa rakennuskantaa peruskorjataan – näin yhtiö kantaa samalla vastuuta kestävästä kehityksestä.

Viestintä

SYKin viestintä pyrkii jatkuvaan yrityksen tunnettuuden kasvattamiseen. Onnistuneen toiminnan ja rakennusprojektien ansiosta yhtiö sai vuoden 2019 aikana mediaosumia sekä sisältönäkyvyyttä niin uutis- kuin ammattikannavissakin. SYKistä kirjoitetuissa artikkeleissa käsiteltiin aiheita laidasta laitaan aina vastuullisen kiinteistönomistamisen ja vastuullisen rakentamisen uutisista vuokratasoihin.

Vuoden 2019 aikana SYK toteutti videon Jyväskylän yliopiston kanssa ja natiiviartikkelin vastuullisuudesta Kauppalehteen Turun yliopiston kanssa yhteistyössä. Uuden toimitusjohtajan nimitys lisäsi SYKin näkyvyyttä vuoden lopussa lukuisissa eri medioissa.

SYKin kymmenvuotisjuhlan kunniaksi yhtiö teki onnistuneen ja positiivista palautetta saaneen SYKLI-julkaisun, joka löytyy myös SYKin verkkosivustolta.

Sosiaalisen median näkyvyyttä ja vuorovaikutusta sidosryhmien kanssa SYK lisäsi vuoden 2019 aikana, ja kehitys jatkuu samanaikaisesti myös tulevana vuonna.

Vuokraustoiminta

Vuokrausaste säilyi lähes vertailuvuoden tasolla ja oli vuoden 2019 lopussa 95,1 %. Vuokrasopimusten keskimääräinen europainotettu pituus, noin 8,4 vuotta, laski kaksi kymmenystä edellisvuoden tasosta.

Uusien, uusittujen tai peruskorjaushankkeiden yhteydessä uusittujen vuokrasopimusten määrä oli vuonna 2019 yhteensä 28 kpl, kattaen 53 582 m², joista 10 kpl (51 091 m²) solmittiin yliopistojen kanssa. Uusien sopimusten keskimääräinen vuokrataso oli 19,85 €/m²/kk (yliopistot) 14,36 €/m²/kk (muut vuokralaiset). Vuokrasopimusten tuoma kassavirran lisäys on yhteensä 158,6 miljoonaa euroa, josta yliopistojen osuus on 156,1 miljoonaa euroa. Lisäksi käyttäjien tilamuutoshankkeiden toteuttamisesta sovittiin

2,73 miljoonalla eurolla, ja näiden tuoma kassavirran lisäys on noin 3,22 miljoonaa euroa.

Vuoden 2019 merkittävimpiä kohteita olivat Rauman normaalikoulun päiväkodin uudisrakennuksen sekä Turun Arcanumin ja Jyväskylän B-rakennuksen (pääkirjasto) peruskorjauksia koskevien vuokrasopimusten solmiminen.

Vuokraustoiminnassa SYK kiinnitti edelleen vuonna 2019 huomioita voimassaolevan sopimuskannan uudistamiseen ja sopimusten jatkuvuuteen. Käyttäjälähtöisten tilamuutosten yhteydessä yhtiö tarkasteli vuokrasopimusten voimassaoloa ja neuvotteli sopimusaikojen jatkamisesta.

Vuokrattavassa rakennuskannassa tapahtui vuoden aikana muutoksia, kun Vaasan Palosaaren kampuksen rakennukset myytiin.

Vuoden 2019 päättyessä Tampereen Hervannan kampuksella sijaitsevassa Tietotalossa yritysvuokralaisia oli yhteensä 2 494 m² laajuudella ja Kampusareenan Kampusklubilla 32 jäsentä.

Vuoden 2019 päättyessä tiloistamme noin 51 592 m² (4,9 %) oli vapaana. Vapaista tiloista vuokrattavissa olevia tiloja oli noin 18 455 m².

Vuokraustoiminnan avainlukuja:

	2019	2018
Vuokrakate, % liikevaihdosta	62,9	65,8
Vuokratuotot keskimäärin €/m ² /kk	13,0	12,2
Vuokrausaste keskimäärin %	95,1	94,9
Vuokrasopimusten keskimääräinen pituus, vuotta	8,4	8,6
Vuokria tuottavat tilat keskimäärin %	90,6	90,9
Vuokrattava huoneistoala, milj. m ²	1,05	1,08
Vuokrasopimuksia, milj. euroa	1 674	1 681

Ylläpitotoiminta

SYKin ylläpitotoiminnan keskeisinä painopistealueina ovat olleet energianhallinta, tarpeenmukaisen ylläpidon kehittäminen sekä ylläpidon toimintamallien päivittäminen ja varmistaminen.

Yhtiö arvioi sekä kehitti ylläpidon palveluverkoston toimintaa ja uusi sopimuksia kilpailutuksen yhteydessä ennalta suunnitellun aikataulun mukaisesti. Vuoden 2019 aikana myös aloitettiin palveluverkoston auditointityökalun kehittämisen.

Kestävää kehitystä edistettiin vuonna 2019 valitsemalla jätehuoltoon valtakunnallinen palvelukumppani, jonka yhtenä valintakriteerinä huomioitiin kiertotalouden edistäminen. Sähkön kysyntäjoustohankkeessa edettiin tilaukseen ja toteutussuunnitteluun. Kysyntäjouston tarkoituksena on mahdollistaa valtakunnan verkkoon uusiutuvan energian laajamittaisempi hyödyntäminen. Energianhallinnan toimintamallia uudistettiin ja uusi toimintamalli otetaan käyttöön vaihteittain vuoden 2020 aikana.

Kampusturvallisuushankkeesta on tullut osa ylläpidon toimintamallia. Turvallisuutta edistetään tiiviissä yhteistyössä yliopistojen kanssa.

Ylläpidon avainlukuja:

	2019	2018
Ylläpitokulut keskim., €/m ² /kk	4,8	4,2
Ylläpitokorjaukset, milj. euroa	13,5	10,1
Sääkorjattu lämpöenergian kulutus, kWh/brm ²	154,9	144,7
Veden kulutus, dm ³ /brm ²	263,9	273,4
Sähkön kulutus, kWh/brm ²	116,6	109,2
Päästöt, CO ₂ /brm ²	32,0	42,0

Investoinnit

Vuonna 2019 yhtiön investoinnit olivat yhteensä 115 miljoonaa euroa. Tilinpäätöshetkellä yhtiöllä oli investointihankkeita valmistelu- ja suunnitteluvaiheessa 187 kpl (125 milj. euroa) ja investointivaiheessa 63 kpl (238 milj. euroa).

SYKin yhtiökokousten 24.10.2016 (ylimääräinen yhtiökokous), 27.4.2017 ja 11.4.2019 hyväksymien hankkeiden osalta sekä hankesuunnittelu että rakennuttaminen ovat edenneet.

Hankkeet ja investoinnit:

Yli 30 milj. €	arv. aloitus	arv. valm.	yhtiökokous
Suunnittelu-/ valmisteluvaihe			
Harjoittelukoulu, Oulu	avoinna	avoinna	2019
Yliopistollinen oppimishyvinvointikeskus, Tampere	2021	2022	2017
JAMK, Jyväskylä	2022	2025	2017
Investointivaihe			
Aurum (ent. Juslenia-uudisrakennus), Turku	2017	2020	2017
Oulun AMK, Oulu	2018	2020	2016 ylim.
Valmistuneet			
	-	-	-

Muut merkittävät hankkeet vuoden 2019 lopussa:

Suunnitteluvaiheessa ovat muun muassa Jyväskylän Ylistönrinteiden kehittäminen ja peruskorjausten valmistelu, Sirkkalan kasarmialueen muutoshanke sekä Hämeenlinnan päiväkotihanke, joka on vielä kehitysvaiheessa.

Käynnissä olevia uudisrakennushankkeita ovat Aurum Turussa ja Turun yliopiston opetuspäiväkotit Raumalla sekä Tampereen yliopiston normaalikoulun laajennus. Peruskorjaushankkeita on käynnissä Turun yliopiston Medisiina A-C:n peruskorjaus, päärakennuksen peruskorjaus ja Arcanum-rakennuksen tilamuutokset eli peruskorjauksen ensimmäinen vaihe. Lisäksi Jyväskylässä on käynnissä Jyväskylän yliopiston kirjasto-rakennuksen peruskorjaus ja Oulussa ammattikorkeakoulun tilojen muutokset ja peruskorjaus.

Vuonna 2019 valmistuneet tärkeimmät perusparannus- ja uudisrakennushankkeet olivat:

- Turun yliopiston Torni-rakennuksen peruskorjaus, Rauma
- Lapin yliopiston harjoittelukoulun laajennus, Rovaniemi
- Tampereen yliopiston Hervannan päärakennuksen tilamuutokset, Tampere
- Skinnarilan kampuksen päiväkodin tilamuutokset, Lappeenranta

Tutkimus- ja kehitystoiminta

Oppivana organisaationa SYK pyrkii jatkuvasti hyödyntämään niin yliopistojen kuin kumppaneittemme osaamista TKI-toiminnassa. SYK Akatemia toimii monialaisena foorumina yhtiön tulevaisuuden TKI-toiminnalle. Foorumin tarkoituksena on tuoda yhtiön arvokas T&K-painostus entistä tutummaksi koko henkilökunnalle sekä myös toimia alustana entistä monitieteellisemmille kehityskohteille ja -tarpeille yhdessä yliopistojen kanssa.

SYK Akatemia on järjestänyt kuukausittain TKI-iltapäiviä, joissa oma henkilöstö ja kumppanit on saanut tietoisuutta tutkimustuloksista. Juhlavuoden kunniaksi järjestettiin Campus Seminar -tapahtuma, jossa kansainväliset yhtiön tutkijakumppanit kymmenen vuoden ajalta jakoivat kokemuksiaan ja näkökulmiaan kampuskehittämiseen sekä työ- ja oppimisympäristöjen muutoksiin. SYK on ollut omalta osaltaan mukana myös julkaisujen kirjoittamisessa.

Tutkimus- ja kehityshankkeissa teemoina ovat olleet digitalisaatio, kestävä kehitys, yhteiskehittäminen sekä palvelukehitys muun muassa tarpeenmukaisen ylläpidon osalta. SYKin ja yliopistojen kanssa yhteistyössä toteutettava demotoiminta eli pienen mittaluokan korjausrakentamisen kokeilutoiminta on edelleen vahva osa yhtiön TKI-toimintaa. Vuonna 2019 toteutettiin yhteensä kuusi demohanketta. Tilademojen ja yhteiskehittämisen myötä ollaan siirtymässä alustaliiketoiminnan, jakamistalouden sekä jaettujen resurssien teemoihin. Tavoitteena on digitalisaation kautta tehostaa toimivaa kampusekosysteemiä sekä palveluinfrastruktuuria ja mahdollistaa lisäarvon syntymisen asiakkaillemme. Tutkimusta tehdään tiiviissä yhteistyössä yliopistojen ja valittujen yhteistyöyritysten kanssa tavoitteena kehittää kampusten vetovoimaisuutta ja toimivuutta.

Vuonna 2019 demoinvestoinnit 0,5 miljoonaa euroa kohdistuvat kuuteen demoprojektiin, esimerkiksi Lappeenrannassa toteutettiin älykäs pysäköinninohjauksratkaisu, Itä-Suomen yliopiston Joensuun kampuksella virtuaalimetsä, Oulussa osallistuttiin kampuksen digitalisointiratkaisuun ja Tampereella psyykkisen hoidon koulutus- ja harjoituskäyttöön toimivan aistitilaympäristön rakentamiseen.

Vuoden 2019 aikana yhtiön tutkimus- ja kehityspanostukset olivat 0,3 miljoonaa euroa (2018: 0,5 milj. euroa, 2017: 0,3 milj. euroa), joka on 0,5 % liiketoiminnan menoista.

Kestävä kehitys

Kestävän kehityksen ekologisesta näkökulmasta SYKin vuosi 2019 oli varsin aktiivinen. Ylläpidon energiatehokkuustoimia vauhditti TETS-energiatehokkuussopimuksen 7,5 prosentin säästötavoite vuoteen 2025 mennessä. Uudisrakentamisessa ja peruskorjaamisessa sovellettiin uusia, alan normaaleja vaatimuksia huomattavasti tiukempia tavoitteita liittyen E-lukuun, ostoenergian määrään ja uusiutuvan energian osuuteen.

Energian kulutusjoustoan liittyen tehtiin vuoden 2019 aikana työtä liittyen niin sähköön kuin kaukolämpöön, jolla mahdollistettiin yhä ympäristöystävällisempien tuotantomuotojen käyttöön-otto. Jyväskylän Seminaarinmäellä pilotoitiin kolmen rakennuksen kykyä joustaa kaukolämmön kulutuksessa paikallisen energiayhtiön toiveen mukaan. Lisäksi kartoitettiin sadoittain koneita ja laitteita, joiden sähkönkulutus joustaa tarvittaessa kantaverkon tarpeen mukaan.

Yhtiötason hiilijalanjälkilaskenta kehitettiin kiinteistöalan tarkimmaksi. Sen avulla valmistaudutaan siirtymään kohti hiilineutraalia toimintaa. Yhtiö pohjusti päästökompensointia, jotta se voidaan ottaa omien päästöjen pienentämisen rinnalle yhdeksi työkaluksi nopeasti vaikuttavan ilmastotyön tekemiseen.

Vuoden 2019 aikana jatkoimme myös rakennushankkeiden ympäristösertifiointia BREEAMin mukaisesti. Vuoden lopulla yhtiöllä on jo kymmenen sertifikaattia arvosanalla ”Very Good”. Rakennusvaiheen sertifikaatteja yhtiöllä on kuusi ja suunnitteluvaiheesta neljä kappaletta.

Ympäristösertifiointiin liittyen aloitettiin lisäksi uutena työnä olemassa olevien rakennusten BREEAM In-USE -ympäristösertifiointi. Sen avulla yhtiö saa kehitettyä ja mitattua myös olemassa olevien rakennusten ympäristöystävällisyyttä. Toisaalta tällä tavoin kiinteistöalan ympäristösertifioinnin kattavuuden on mahdollista nousta huomattavasti nopeammin kuin pelkästään rakennushankkeiden kautta tapahtuisi.

SYKille sosiaalinen vastuu on tärkeä osa toimintaa. Se merkitsee esimerkiksi ympäristöjen tekemistä sellaisiksi, että kaikilla on mahdollisuus opiskeluun. Rakennuksia pyritään muokkaamaan niin, että ihmisten on helppo toimia niissä ja ne mahdollistavat sosiaalisen vuorovaikutuksen ja kohtaamisia.

Rakennushankkeiden aikana SYK ottaa huomioon sidosryhmiä, kuuntelee ja kysyy sekä pyrkii mahdollisuuksien mukaan vastaamaan sidosryhmien tarpeisiin. SYK tekee myös pienimuotoisia demo-hankkeita, joissa yhdessä käyttäjien kanssa opitaan, luodaan uutta ja ollaan läheisessä vuorovaikutuksessa demo-hankkeen ajan. Näin saadaan tietoa, jota voidaan tulevaisuudessa hyödyntää myös suuremmissa projekteissa ja opitaan uutta asiakkaista.

SYK on panostanut vuoden aikana kahteen eri hyväntekeväisyyskohteeseen. Shadeshares-projektin kautta on tuettu vähäosaisia niin kaukaisessa Keniassa kuin myös kotimaassa ohjaamalla varoja hyväntekeväisyysjärjestöjen World Vision ja NMKY:n kautta projekteihin, jotka tukevat heikossa taloudellisessa asemassa olevien koulutusta ja urheilutoimintaa. Kapua-hankkeen avulla tuettiin Väestöliiton kautta naisten ja vammautuneiden kouluttamista Etiopiassa.

Rahoitus

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

Uusien rahoitussopimusten ja järkevän suojauspolitiikan myötä on saatu entisestään lisättyä vakautta ja kustannustehokkuutta niin koko yhtiön talouteen ja sitä kautta myös asiakkaiden vuokratasoihin. Vuoden 2019 aikana jälleenrahoitettiin kaksi pankkilainaa alkupe- räistä pääomaa pienemmällä summalla, koska voitiin hyödyntää vuoden 2018 marraskuussa liikkeelle lasketun green bondin pääomaa ja sitä kautta pienentää kassavaroja. Lisäksi laadittiin ensimmäinen green bond investor letter, jossa kuvattiin asianomaisten varojen käyttö ja vihreiden tavoitteiden saavuttaminen hyvinkin tarkasti. Kaiken kaikkiaan yhtiön lainakanta pieneni hieman vuoden 2019 aikana.

Rahoitustoiminnon avainlukuja:

	2019	2018
Lainamäärä, milj. euroa	688,3	723,5
Laina-aika, keskimäärin vuotta	6,9	7,1
Rahoituksen keskikorko, %	1,8	1,8
Korkosidonnaisuusaika, vuotta	5,3	4,7
Korkojen suojausaste, %	87	85
Koronmaksukyky (interest coverage ratio)	9,4	10,6
Likviditeetti 31.12., milj. euroa	16,5	66,9

Yhtiökokous

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin Tampereella 24.1.2019, jolloin uudeksi hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Päivi Mikkola.

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin Tampereella 11.4.2019. Kokouksessa käsiteltiin varsinaiselle yhtiökokoukselle määritellyt asiat.

Varsinainen yhtiökokous vahvisti vuoden 2018 tilinpäätöksen ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

Uusia yhtiökokouksen päätettäviä investointeja (kustannus yli 30 milj. euroa) hyväksyttiin toteutettavaksi Oulun yliopiston harjoittelukoulu.

Yhtiökokous valitsi seuraavat henkilöt jatkamaan hallituksessa:

- hallituksen puheenjohtaja Päivi Mikkola, Turun yliopisto, johtaja
- hallituksen varapuheenjohtaja Sami Yläoutinen, valtiovarainministeriö, budjettipäällikkö
- Keijo Hämäläinen, Jyväskylän yliopisto, rehtori
- Heli Huhtala, Tampereen yliopisto, talous- ja rahoitusjohtaja
- Riitta Juutilainen, Senaatti-kiinteistöt, toimialajohtaja

Lisäksi hallitukseen valittiin uudeksi jäseneksi talousjohtaja Pekka Riuttanen Oulun yliopistosta hallintojohtaja Essi Kiurun (Oulun yliopisto) tilalle.

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 7,40 euroa osakkeelta, yhteensä 18,6 miljoonaa euroa.

Hallitus kokoontui vuoden 2019 aikana 13 kertaa.

Henkilöstö

Yhtiön toimitusjohtajana toimi 31.10.2019 saakka Mauno Sievänen jääden 31.12.2019 eläkkeelle. Uutena toimitusjohtajana aloitti 1.11.2019 lukien Sanna Sianoja. Yhtiön henkilöstömäärä vuonna 2019 oli keskimäärin 30 työntekijää. Henkilöstö jakautuu kampuskehitys- ja markkinointitoimintoihin, rakennuttamisen ja ylläpidon toimintoihin, asiakkuuksien ja palveluiden toimintoihin sekä liiketoiminnan hallintoon. Yhtiön toiminta-ajatuksena on matala ja asiakasta lähellä oleva organisaatio, jossa aktiivisella ja ammattitaitoisella kumppaniverkostolla on tärkeä rooli. Henkilöstön keski-ikä oli vuoden lopussa 46 vuotta.

Yhtiössä oli vuonna 2019 käytössä kannustinjärjestelmä, jonka tavoitteet oli johdettu yhtiön strategisista tavoitteista. Kannustinjärjestelmän kustannusvaikutus, mikäli se toteutuu kokonaisuudessaan, on noin 0,1 miljoonaa euroa vastaten noin 2 % henkilöstökustannuksista.

Avainlukuja henkilöstön osalta:

	2019	2018	2017
Henkilöstö keskimäärin	30	34	35
Henkilöstö 31.12.	31	32	36
Henkilöstökulut, milj. €	2,6	2,8	3,0

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 merkittävältä osin. Yhtiön tavoitteena on 60–90 % lainasalkun suojausaste sekä 2–6 vuoden korkosidonnaisuusai-ka riippuen vallitsevasta markkinatilanteesta.

Konsernirakenteen muutokset 2019

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy omistaa suorien kiinteistöomistusten lisäksi kiinteistöosakkeita viidestä eri yhtiöstä. Vuoden aikana myytiin Kiinteistö Oy Palosaaren laboratorio -yhtiön osakkeet (omistus 13 %), jolloin omistusten yhteenlaskettu määrä laski aiemmasta kuudesta viiteen. Kiinteistöosakkeista tytär- ja osakkuusyhtiöt on yhdistelty Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n konsernitilinpäätökseen.

Vuonna 2019 konsernirakenteeseen ei tullut muutoksia.

Yhtiön osakkeet

Yhtiöllä on yksi osakelaji ja yhtiön osakepääoma jakautuu seuraavasti:

	2019	2018
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 2020

Kuluvana vuonna liiketoimintaympäristön arvioidaan yleisesti säilyvän aikaisempien vuosien mukaisena eli verraten vakaana. Yliopistojen tilantarpeen ennakoidaan kehittyvän edelleen ja kokonaisuuden hallitsemiseksi yhtiö lisää aktiivista vuoropuhelua yliopistojen kanssa tulevaisuuden näkymistä. Yliopistoilta vapautuvien tilojen aktiivinen uudisvuokraus ja kehittäminen ovat SYKin toiminnan painopiste.

Merkittävimpinä tehtäväkokonaisuuksina tulevat olemaan omistajayhteistyön kehittäminen sekä yhtiön strategiaprosessin loppuunsaattaminen. Toimintaa ohjaavat teemat vuonna 2020 ovat luottamus, yhteistyö ja avoimuus. Tämä tarkoittaa, että päivittäisessä työssä osoitetaan luottamuksen arvoisuus niin sidosryhmillemme kuin työyhteisössä. SYKissä toimitaan yhteistyökykyisesti, toisten mielipiteitä kuunnellen ja ratkaisukeskeisesti toimien. Tietoa jaetaan ja huolehditaan siitä, että se on kaikkien sitä tarvitsevien käytettävissä oikea-aikaisesti.

Asiakkuudet ovat SYKin toiminnan keskiössä ja asiakastyytyväisyyttä halutaan parantaa.

Kestävä kehitys on myös yhtiön kannalta merkittävä painopiste vuonna 2020 ja toiminnallisia asioita tähän liittyen ovat hiilineutraalisuustavoitteiden jalkautus mukaan lukien CO2-päästöjen kompensointi sekä kulutusjoustotoiminnan käynnistäminen. Tarpeenmukaisen ylläpidon toimintamallin luominen antaa entistä paremmat mahdollisuudet kampuskohtaisesti ylläpidon optimointiin.

SYKin TKI- ja demotoimintaa jatketaan vuonna 2020. Demot toteutetaan yhteistyössä yliopistojen kanssa. Tampereen yliopistolle toteutetaan Showroom-demo ja Itä-Suomen yliopistolle pakohuonetyyppinen monitoimitila, SM4RTLOC-demon, jossa on pelillisyyteen, opetukseen ja tutkimukseen tarvittava välineistö, järjestelmät sekä mallitoimintaohjeet. Lappeenrantaan toteutetaan tilankäytön joustavaan optimointiin tähtäävä demo sekä Ouluun Linnanmaan kampuksen käyttäjätyytyväisyyteen tähtäävä kone- ja tekoälyä hyödyntävä tilankäytön demo. Sähköisen demokirjaston suunnittelu on työn alla.

Merkittävin vuonna 2020 valmistuva rakennushanke on Oulun Linnanmaan yliopistorakennuksen tilamuutos- ja peruskorjaushanke Oulun ammattikorkeakoulun käyttöön sekä siihen liittyvät yliopiston tilamuutoshankkeet. Osa ammattikorkeakoulun toiminnasta alkaa kampuksella jo talvella, mutta pääosatoiminnoista käynnistyvät kesällä. Lisäksi muita merkittäviä valmistuvia hankkeita ovat Turun yliopiston Päärakennuksen peruskorjaus ja Arcanum-rakennuksen peruskorjauksen ensimmäinen vaihe sekä Turun yliopiston Rauman opetuspäiväkoti.

Osaava ja sitoutunut henkilöstö mahdollistaa tavoitteiden saavuttamisen ja vuoden aikana tullaan panostamaan SYK-hengen ja sisäisen yrityskuvan vahvistamiseen.

Tilinpäätös

Konsernin tuloslaskelma

Milj. €	Liite- tieto		1.1.-31.12.2019		1.1.-31.12.2018
LIIKEVAIHTO	1.		165,2		159,5
Liiketoiminnan muut tuotot	2.		5,4		3,0
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	3.	-2,2		-2,4	
Henkilösivukulut					
Eläkekulut		-0,4		-0,4	
Muut henkilösivukulut		-0,1	-2,6	0,0	-2,8
Poistot ja arvonalentumiset	9., 10.				
Suunnitelman mukaiset poistot		-60,0		-56,3	
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		0,0	-60,0	-2,1	-58,4
Liiketoiminnan muut kulut	5.		-61,8		-55,1
Osuus osakkuusyritysten voitosta (tappiosta)	11.		-0,2		-0,2
LIIKEVOITTO			46,0		46,0
Rahoitustuotot ja -kulut	7.				
Korko- ja rahoitustuotot					
Korkotuotot		0,0		0,2	
Muut korkotuotot		0,2		0,0	
Korkokulut ja muut rahoituskulut					
Korkokulut		-6,3		-6,9	
Muut korko- ja rahoituskulut		-7,0	-13,1	-5,1	-11,9
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA			32,9		34,1
Tuloverot	8.		-5,8		-6,7
Vähemmistön osuus			0,0		0,0
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)			27,0		27,5

Konsernin tase vastaavaa

Milj. €	Liite- tieto		31.12.2019		31.12.2018
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet					
	9.				
Muut pitkävaikutteiset menot		2,0	2,0	1,5	1,5
Aineelliset hyödykkeet					
	10.				
Maa- ja vesialueet		63,8		65,2	
Rakennukset ja rakennelmat		1 119,8		1 079,3	
Koneet ja kalusto		3,7		2,8	
Muut aineelliset hyödykkeet		4,4		4,7	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		115,7	1 307,4	126,0	1 278,1
Sijoitukset					
	11.				
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä		4,0		4,2	
Muut sijoitukset		2,0	6,0	3,8	8,0
Pysyvät vastaavat yhteensä			1 315,4		1 287,6
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Pitkäaikaiset saamiset					
	12.				
Siirtosaamiset		0,00	0,00	2,7	2,7
Lyhytaikaiset saamiset					
	13.				
Saamiset kiinteistön tuotoista		0,7		1,0	
Siirtosaamiset		2,9		1,0	
Muut saamiset		1,9	5,5	0,3	2,2
Rahat ja pankkisaamiset			14,2		64,6
Vaihtuvat vastaavat yhteensä			19,7		69,5
VASTAAVAA YHTEENSÄ			1 335,0		1 357,1

Konsernin tase vastattavaa

Milj. €	Liite- tieto		31.12.2019		31.12.2018
OMA PÄÄOMA					
Osakepääoma			252,0		252,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto			269,1		269,1
Edellisten tilikausien voitto/tappio			69,6		60,8
Tilikauden voitto/tappio			27,0		27,5
Oma pääoma yhteensä	14.		617,7		609,4
VÄHEMMISTÖOSUUS					
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen					
Joukkovelkakirjalainat	15.	100,0		100,0	
Lainat rahoituslaitoksilta		544,0		503,6	
Muut velat		1,5	645,5	0,3	603,9
Lyhytaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta	15.	44,6		119,6	
Laskennallinen verovelka	16.	3,7		4,5	
Saadut ennakot		0,4		0,6	
Ostovelat		11,0		4,4	
Muut velat		0,1		0,8	
Siirtovelat		4,0	63,8	5,8	135,9
Vieras pääoma yhteensä			709,3		739,7
VASTATTAVAA YHTEENSÄ			1 335,0		1 357,1

Konsernin rahavirtalaskelma

Milj. €	Liite- tiedot	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Liiketoiminnan rahavirta			
Liikevoitto		46,0	46,0
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalennukset		60,0	58,4
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa		0,2	0,2
Käyttöpääoman muutos	1.	3,1	-13,5
Saadut korot		0,2	0,2
Maksetut korot		-4,3	-4,9
Muut rahoituserät		-7,0	-5,1
Maksetut verot		-7,3	-6,1
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä		90,8	75,22
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-114,9	-95,4
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		25,0	2,1
Investoinnit sijoituksiin		1,0	0,0
Luovutustulot sijoituksista		0,8	0,0
Investointien rahavirta		-88,0	-93,37
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		44,9	95,4
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		-79,6	-10,0
Maksetut osingot		-18,6	-14,9
Rahoituksen rahavirta		-53,3	70,53
Rahavarojen muutos		-50,5	52,4
Rahavarat kauden alussa		64,6	12,2
Rahavarat kauden lopussa		14,2	64,6
Rahavirtalaskelman liitetiedot			
1. Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely			
Pitkäaikaisten saamisten muutos		2,7	-0,6
Lyhytaikaisten saamisten muutos		-2,7	-0,6
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos		3,1	-12,3
		3,1	-13,48

Konsernin liitetiedot

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT:	Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
--------------------------------------	---------	-----------------	-----------------

1. Liikevaihto

Vuokrat		163,9	158,6
Käyttökorvaukset		1,3	0,9
Yhteensä		165,2	159,5

Maantieteellisesti konsernin liikevaihto syntyy Suomessa.

2. Liiketoiminnan muut tuotot

Käyttöomaisuuden myyntivoitot		4,3	2,1
Muut tuotot		1,2	0,9
Yhteensä		5,4	3,0

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät pääosin Vaasan Palosaaren kampusalueen kiinteistökaupan nettovaikutuksen sekä Kampusklubi-toimintaan liittyviä jäsenmaksuja ja tutkimushankkeisiin saatuja avustuksia.

3. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

Palkat ja palkkiot		2,2	2,4
Eläkekulut		0,4	0,4
Muut henkilösivukulut		0,1	0,0
Yhteensä		2,6	2,8
Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot tilikauden aikana		0,4	0,3
Henkilöstö keskimäärin tilikaudella		30	34
Henkilöstö tilikauden lopussa		31	32

4. Poistot ja arvonalentumiset

Kuvattu tarkemmin liitteessä 9 ja 10			
--------------------------------------	--	--	--

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT: Milj. € **1.1.–31.12.2019** **1.1.–31.12.2018**

5. Liiketoiminnan muut kulut

Hallinto	6,6	5,8
Käyttö ja huolto	12,6	9,3
Ulkoalueiden hoito	0,5	1,8
Siivous	0,2	0,2
Lämmitys	11,2	11,1
Vesi ja jätevesi	1,2	1,2
Sähkö ja kaasu	1,4	0,9
Jätehuolto	0,8	0,9
Vahinkovakuutukset	0,2	0,2
Vuokrat	1,1	0,9
Kiinteistövero	12,4	12,1
Korjaukset	13,9	10,5
Saadut korvaukset ja avustukset	-0,2	0,0
Muut hoitokulut	-0,1	0,1
Yhteensä	61,8	55,1

6. Tilintarkastajien palkkiot

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

7. Rahoitustuotot- ja kulut

Korkotuotot	0,0	0,2
Muut korkotuotot	0,2	0,0
Yhteensä	0,2	0,2
Korkokulut	6,3	6,9
Muut korko- ja rahoituskulut	7,0	5,1
Yhteensä	13,3	12,1
Rahoitustuotot- ja kulut yhteensä	-13,1	-11,87

8. Tuloverot

Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	6,7	7,3
Laskennallisten verojen muutos	-0,9	-0,6
Yhteensä	5,8	6,7

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT: Milj. €

9. Aineettomat hyödykkeet

Vuosi 2019	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä 31.12.2019
Hankintameno 1.1.2019	0,0	2,8	2,8
Lisäykset tilikauden aikana	0,0	1,0	1,0
Vähennykset tilikauden aikana	0,0	0,0	0,0
	0,0	3,7	3,7
Kertyneet poistot 1.1.2019	0,0	-1,3	-1,3
Tilikauden poistot	0,0	-0,5	-0,5
Kertyneet poistot 31.12.2019	0,0	-1,8	-1,8
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	0,0	2,0	2,0
Vuosi 2018	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

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT: Milj. €

10. Aineelliset hyödykkeet

Vuosi 2019	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä 31.12.2019
Hankintameno 1.1.2019	65,2	1 495,6	4,6	7,5	126,0	1 698,9
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0	0,0	-130,2	-130,2
Lisäykset tilikauden aikana	0,1	126,2	1,3	0,5	120,0	248,1
Vähennykset tilikauden aikana	-1,6	-27,5	0,0	0,0	0,0	-29,1
Hankintameno 31.12.2019	63,8	1 594,2	6,0	8,0	115,7	1 787,7
Kertyneet poistot 1.1.2019	0,0	-416,2	-1,8	-2,8	0,0	-420,8
Tilikauden poistot	0,0	-58,2	-0,5	-0,8	0,0	-59,4
Arvonlennukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.2019	0,0	-474,4	-2,3	-3,6	0,0	-480,3
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	63,8	1 119,8	3,7	4,4	115,7	1 307,5
Vuosi 2018	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

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT: Milj. €

11. Sijoitukset

Vuosi 2019	Osuudet osakkuusyhtiöissä	Muut sijoitukset	Yhteensä 31.12.2019
Hankintameno 1.1.2019	4,2	3,8	8,0
Osuus tilikauden tuloksesta	-0,2	0,0	-0,2
Vähennykset tilikauden aikana	0,0	-1,8	-1,8
Hankintameno 31.12.2019	4,0	2,0	6,0
Arvonlennukset	0,0	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.2019	0,0	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	4,0	2,0	6,0
Vuosi 2018	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

Osakkeet ja osuudet konserniin kuuluvissa yrityksissä 31.12.2019

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

Kaikki konserniyhtiöt on yhdistelty konsernitilinpäätökseen.

Osuudet osakkuusyhtiöissä 31.12.2019

	Osuus %
Kiinteistö Oy F-Medi	24,66 %

Osakkuusyhtiö on yhdistelty konsernitilinpäätökseen.

Muut sijoitukset 31.12.2019

	Osuus %
Kiinteistö Oy Kuopion Teknia	18,42 %

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT:

Tilikaudella 2019 konserni luopui Vaasan Palosaaren kampusalueen kiinteistöistä. Kaupan yhteydessä myytiin koko omistusosuus (12,98 %) Kiinteistö Oy Palosaaren laboratoriosta. Myytyjen rakennusten kokonaispinta-ala oli 30 000 m². Kaupan kokonaishinta oli 25,9 miljoonaa euroa.

	Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
12. Pitkäaikaiset saamiset			
Siirtosaamiset		0,00	2,7
Yhteensä		0,00	2,7

13. Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset kiinteistön tuotoista		0,7	1,0
Siirtosaamiset		2,9	1,0
Muut saamiset		1,9	0,3
Yhteensä		5,5	2,2
Siirtosaamisten olennaiset erät			
Korot ja rahoituserät		0,0	0,0
Muut		2,9	1,0
Yhteensä		2,9	1,0

Muut siirtosaamiset sisältävät pääosin kiinteistöjen luovutusten yhteydessä sovittuja, vuoden 2020 aikana erääntyviä kauppahintasaamisia.

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT: Milj. €**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.		88,3	75,7
Emoyhtiön maksama osinko		-18,6	-14,9
Tilikauden tulos		27,0	27,5
Kertyneet voittovarot 31.12.		96,6	88,3
Vapaa oma pääoma yhteensä		365,7	357,4
Oma pääoma yhteensä		617,7	609,4
Vähemmistöosuus 1.1.		8,0	8,0
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta		0,0	0,0
Vähemmistöosuus 31.12.		8,1	8,0
Oma pääoma ja vähemmistöosuus yhteensä		625,7	617,4

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT:	Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
--	---------	-----------------	-----------------

15. Vieras pääoma

Pitkäaikainen vieras pääoma			
Joukkovelkakirjalainat		100,0	100,0
Lainat rahoituslaitoksilta		544,0	503,6
Muut velat		1,5	0,3
Yhteensä		645,5	603,9
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua			
Lainat rahoituslaitoksilta		376,5	470,9
Yhteensä		376,5	470,9

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		44,6	119,6
Yhteensä		44,6	119,6
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma			
Saadut ennakot		0,4	0,6
Ostovelat		11,0	4,4
Muut lyhytaikaiset velat		0,1	0,8
Siirtovelat		4,0	5,8
Yhteensä		15,5	11,7
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		60,1	131,3
Siirtovelkojen olennaiset erät			
Korot ja rahoituserät		1,9	2,0
Tuloverot		0,0	1,2
Muut		2,1	2,6
Yhteensä		4,0	5,8
Rahoituslimiitit			
Shekkitililimiitit		2,6	2,6
Shekkitililimiittien nostamaton osuus		2,6	2,5

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT:

Milj. €

31.12.2019

Korollisten velkojen maturiteettijakauma

Lainojen erääntymisvuosi	
2020	44,6
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	52,0
2030	4,8
2031	2,4
	688,6

Korollisten velkojen valuuttajakauma

EUR	688,6
	688,6

Milj. €

1.1.–31.12.2019

1.1.–31.12.2018

16. Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Laskennallinen verovelka konsernin taseessa		
Kertyneestä poistoerosta	3,7	4,54

17. Johdannaissopimukset

Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	405,0	480,0
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	-35,2	-24,5
Korkokattosopimukset, pääoman nimellisarvo	0,0	55,0
Korkokattosopimukset, käypä arvo	0,0	0,0
Lisähyötyswapit, pääoman nimellisarvo	0,0	25,0
Lisähyötyswapit, käypä arvo	0,0	-0,2

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT: Milj. €

Tuote	Laina-aika	Lainan nimellisarvo	Suojausaika	Sopimuksen nimellisarvo	Sopimuksen markkina-arvo 31.12.2019
Koronvaihtosopimus	31.5.2010 – 31.5.2025	40,0	29.5.2017 – 29.5.2025	40,0	-5,6
Koronvaihtosopimus	31.5.2017 – 31.5.2027	30,0	3.5.2018 – 24.5.2027	30,0	0,0 -2,1
Koronvaihtosopimus	8.12.2014 – 8.12.2024	45,0	8.12.2016 – 9.12.2024	45,0	-0,4 -2,1
Koronvaihtosopimus	8.12.2020 – 9.12.2024	85,0	10.12.2018 – 9.12.2024	85,0	-0,5 -6,1
Koronvaihtosopimus	15.2.2016 – 15.2.2026	60,0	15.2.2019 – 15.2.2026	60,0	-4,3
Koronvaihtosopimus	20.8.2014 – 20.8.2026	30,0	20.8.2019 – 20.8.2026	30,0	-0,2 -1,2
Koronvaihtosopimus	14.1.2015 – 14.1.2027	40,0	21.10.2015 – 14.1.2027	40,0	-0,2 -5,8
Koronvaihtosopimus	3.11.2015 – 3.11.2027	25,0	3.11.2015 – 3.2.2027	25,0	-0,1 -3,6
Koronvaihtosopimus	22.4.2016 – 22.4.2028	25,0	22.7.2019 – 24.4.2028	25,0	0,1 -1,6
Koronvaihtosopimus	22.5.2017 – 13.5.2031	25,0	13.11.2019 – 13.5.2031	25,0	0,1 -1,6
YHTEENSÄ		405,0		405,0	-35,0

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.

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT:	Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
---	----------------	------------------------	------------------------

18. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi on kiinteistökiinnityksiä		
Lainat rahoituslaitoksilta	543,6	623,2
Annetut kiinnitykset	873,5	970,5
Saadut pankkitakaukset	150,0	150,0
Muut velat	1,5	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	0,3	0,2
Myöhemmin maksettavat	0,3	0,2
Yhteensä	0,6	0,4

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 arvonlisäverövähennykset, AVL 120 §:n mukaiset vastuut:

10 vuoden tarkistuskausi	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
	91,8	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 suojelualan osalta on suojelusta säädetty, päätetty tai sovittu.

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 yhdestoista tilikausi. Yhtiön varsinaisen toiminta on alkanut vuonna 2010.

Konsernisuhteet

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy kuului Senaattikiinteistöjen konserniin 31.12.2009 asti. Vuodesta 2010 alkaen Suomen Yliopistokiinteistöt Oy on ollut Senaattikiinteistöjen osakkuusyhtiö valtion luovutettua 2/3 yhtiön osakkeista kymmenelle 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 myyntivoitot esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa.

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

Konserniaktiiva on kohdistettu rakennuksiin ja poistetaan rakennusten poistosuunnitelman mukaan.

Sijoitukset

Emoyhtiön sijoitukset käsittävät tytäryhtiö-osakkeet ja omistusyhteisyritysten 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.

Tuloverot

Tilikaudelle kuuluvat välittömät tuloverot on jaksotettu ja kirjattu tuloslaskelmaan. Konserni-tilinpäätökseen 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 vakuutus- ja eläkevakuutusyhtiössä ja vakuutusmaksut on kirjattu kuluksi palkkojen suhteessa.

Tunnuslukujen laskentakaavat

$$\text{Omavaraisuusaste, \%} = 100 \times \frac{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma – saadut ennakot}}$$

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto, \% (ROI)} = 100 \times \frac{\text{Tilikauden tulos + rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma – korottomat velat (tilikauden alun ja tilikauden lopun keskiarvo)}}$$

$$\text{Oman pääoman tuotto, \% (ROE)} = 100 \times \frac{\text{Tilikauden tulos}}{\text{Oma pääoma (tilikauden alun ja tilikauden lopun keskiarvo) + vähemmistöosuus}}$$

$$\text{Vuokrausaste, \%} = 100 \times \frac{\text{Vuokrattu pinta-ala}}{\text{Vuokrattava pinta-ala}}$$

$$\text{Koronmaksukyky} = \frac{\text{Käyttökate (liikevoitto + suunnitelman mukaiset poistot + arvonalennukset)}}{\text{Suoriteperusteiset korkokulut}}$$

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

Emoyhtiön tuloslaskelma

Milj. €	Liite-tieto		1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
LIIKEVAIHTO	1.		164,5	158,7
Liiketoiminnan muut tuotot	2.		5,4	3,0
Henkilöstökulut	3.			
Palkat ja palkkiot		-2,2		-2,4
Henkilösivukulut				
Eläkekulut		-0,4		-0,4
Muut henkilösivukulut		-0,1	-2,6	0,0
Poistot ja arvonalentumiset	9., 10.			
Suunnitelman mukaiset poistot		-59,2		-55,5
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		0,0	-59,2	-2,1
Liiketoiminnan muut kulut	5.		-61,1	-54,3
LIIKEVOITTO			46,9	46,9
Rahoitustuotot ja -kulut	7.			
Korko- ja rahoitustuotot				
Korkotuotot		0,0		0,2
Korkotuotot konserni-yrityksiltä		0,0		0,0
Muut korkotuotot		0,0		0,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Korkokulut		-6,2		-6,9
Muut korko- ja rahoituskulut		-7,1	-13,2	-5,1
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA			33,7	35,07
Tilinpäätössiirrot				
Poistoeron muutos			4,3	3,2
Tuloverot	8.		-6,7	-7,3
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)			31,2	31,0

Emoyhtiön tase vastaavaa

Milj. €	Liite- tieto		31.12.2019		31.12.2018
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	9.				
Aineettomat oikeudet		0,2		0,3	
Muut pitkävaikutteiset menot		2,0	2,1	1,5	1,8
Aineelliset hyödykkeet	10.				
Maa- ja vesialueet		63,6		65,0	
Rakennukset ja rakennelmat		1 104,9		1 062,8	
Koneet ja kalusto		3,0		2,8	
Muut aineelliset hyödykkeet		4,4		4,7	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		115,7	1 291,6	126,0	1 261,4
Sijoitukset	11.				
Osuudet saman konsernin yrityksissä		14,7		14,7	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		0,1		0,2	
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä		5,8		5,8	
Muut sijoitukset		2,0	22,6	3,8	24,5
Pysyvät vastaavat yhteensä			1 316,3		1 287,6
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Pitkäaikaiset saamiset	12.				
Siirtosaamiset		0,0	0,0	2,7	2,7
Lyhytaikaiset saamiset	13.				
Saamiset kiinteistön tuotoista		0,7		1,0	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		0,0		0,1	
Siirtosaamiset		2,9		1,0	
Muut saamiset		1,9	5,4	0,2	2,2
Rahat ja pankkisaamiset			14,0		64,4
Vaihtuvat vastaavat yhteensä			19,4		69,4
VASTATTAVAA YHTEENSÄ			1 335,7		1 357,01

Emoyhtiön tase vastattavaa

Milj. €	Liite- tieto		31.12.2019		31.12.2018
OMA PÄÄOMA					
Osakepääoma			252,0		252,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto			269,1		269,1
Edellisten tilikausien voitto/tappio			59,8		47,4
Tilikauden voitto/tappio			31,2		31,0
Oma pääoma yhteensä	14.		612,1		599,5
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ					
Poistoero			18,5		22,7
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen					
Joukkovelkakirjalainat	15.	100,0		100,0	
Lainat rahoituslaitoksilta		543,8		503,3	
Muut velat		1,5	645,3	0,3	603,6
Lyhytaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta	15.	44,6		119,6	
Saadut ennakot		0,4		0,6	
Ostovelat		10,8		4,4	
Muut velat		0,1		0,8	
Siirtovelat		4,0	59,9	5,8	131,2
Vieras pääoma yhteensä			705,2		734,8
VASTATTAVAA YHTEENSÄ			1 335,7		1 357,0

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

	Milj. €	Liite- tiedot	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Liiketoiminnan rahavirta				
Liikevoitto			46,9	46,9
Suunnitelman mukaiset poistot			59,2	57,7
Käyttöpääoman muutos		1.	3,1	-13,3
Saadut korot		2.	0,1	0,2
Maksetut korot		3.	-4,3	-4,9
Muut rahoituserät			-7,1	-5,1
Maksetut verot			-7,3	-6,1
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä			90,7	75,3
Investointien rahavirta				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		4.	-114,9	-95,4
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot			25,0	2,1
Myönnetyt lainat			0,1	0,1
Investoinnit sijoituksiin			1,0	0,00
Luovutustulot sijoituksista			0,8	0,00
Investointien rahavirta			-87,9	-93,28
Rahoituksen rahavirta				
Pitkäaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut			45,0	95,4
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut			-79,6	-10,0
Maksetut osingot			-18,6	-14,9
Rahoituksen rahavirta			-53,2	70,6
Rahavarojen muutos				
Rahavarat kauden alussa			64,4	11,8
Rahavarat kauden lopussa			14,0	64,4
Rahavirtalaskelman liitetiedot				
1. Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely				
Pitkäaikaisten saamisten muutos			2,7	-0,6
Lyhytaikaisten saamisten muutos			-2,6	-0,7
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos			3,0	-12,1
			3,1	-13,3
2. Saadut korot				
Korkotuotot			0,0	0,2
Korkotuottoihin kuuluva osuus siirtosaamisista			0,0	0,0
Korkotuotot konserniyrityksiltä			0,0	0,0
Muut korkotuotot			0,0	0,0
			0,1	0,2

3. Maksetut korot		
Korkokulut	-6,2	-6,9
Korkokuluihin kuuluva osuus siirtoveloista	1,9	2,0
	-4,3	-4,9
4. Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		
Pysyvien vastaavien sijoitukset netto 1.1.	24,5	24,6
Pysyvien vastaavien sijoitukset netto 31.12.	-22,6	-24,5
Pysyvien vastaavien aineelliset ja aineettomat hyödykkeet 1.1.	1 263,2	1 227,5
Pysyvien vastaavien aineelliset ja aineettomat hyödykkeet 31.12.	-1 293,8	-1 263,2
Suunnitelman mukaiset poistot	-59,2	-57,7
	-87,9	-93,3

Emoyhtiön liitetiedot

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT:	Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
--------------------------------------	---------	-----------------	-----------------

1. Liikevaihto

Vuokrat	163,4	158,0
Käyttökorvaukset	1,1	0,7
Yhteensä	164,5	158,7

Maantieteellisesti emoyhtiön liikevaihto syntyy Suomessa.

2. Liiketoiminnan muut tuotot

Käyttöomaisuuden myyntivoitot	4,3	2,1
Muut tuotot	1,2	1,0
Yhteensä	5,4	3,0

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät pääosin Vaasan Palosaaren kampusalueen kiinteistökaupan nettovaikutuksen sekä Kampusklubi-toimintaan liittyviä jäsenmaksuja ja tutkimushankkeisiin saatuja avustuksia.

3. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

Palkat ja palkkiot	2,18	2,4
Eläkekulut	0,36	0,4
Muut henkilösivukulut	0,09	0,0
Yhteensä	2,62	2,8
Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot tilikauden aikana	0,35	0,3
Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	30	34
Henkilöstö tilikauden lopussa	31	32

4. Poistot ja arvonalentumiset

Kuvattu tarkemmin liitteessä 9 ja 10		
--------------------------------------	--	--

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT:	Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
5. Liiketoiminnan muut kulut			
Hallinto		6,5	5,8
Käyttö ja huolto		10,9	9,0
Ulkoalueiden hoito		2,0	1,8
Siivous		0,2	0,2
Lämmitys		10,8	10,8
Vesi ja jätevesi		1,2	1,2
Sähkö ja kaasu		1,0	0,6
Jätehuolto		0,8	0,8
Vahinkovakuutukset		0,2	0,2
Vuokrat		2,1	1,8
Kiinteistövero		12,2	11,8
Korjaukset		13,5	10,1
Saadut korvaukset ja avustukset		-0,2	0,0
Muut hoitokulut		-0,1	0,2
Yhteensä		61,1	54,3
6. Tilintarkastajien palkkiot			
Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab			
Tilintarkastuspalkkiot		0,0	0,0
Veroneuvonta		0,0	0,0
Muut asiantuntijapalkkiot		0,1	0,0
Yhteensä		0,1	0,1
7. Rahoitustuotot- ja kulut			
Korkotuotot		0,0	0,2
Korkotuotot konserniyrittäjiltä		0,0	0,0
Muut korko- ja rahoitustuotot		0,0	0,0
Yhteensä		0,1	0,2
Korkokulut		6,2	6,9
Muut korko- ja rahoituskulut		7,1	5,1
Yhteensä		13,3	12,1
Rahoitustuotot- ja kulut yhteensä		-13,2	-11,9
8. Tuloverot			
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta		6,7	7,3

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT:

Milj. €

9. Aineettomat hyödykkeet

Vuosi 2019	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä 31.12.2019
Hankintameno 1.1.2019	1,2	2,7	3,9
Lisäykset tilikauden aikana	0,0	1,0	1,0
	1,2	3,6	4,9
Kertyneet poistot 1.1.2019	-0,9	-1,2	-2,1
Tilikauden poistot	-0,1	-0,5	-0,6
Kertyneet poistot 31.12.2019	-1,0	-1,7	-2,7
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	0,2	2,0	2,1
Vuosi 2018	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset 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

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT: Milj. €

10. Aineelliset hyödykkeet

Vuosi 2019	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä 31.12.2019
Hankintameno 1.1.2019	65,0	1 468,9	4,6	7,5	126,0	1 672,0
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0	0,0	-130,2	-130,2
Lisäykset tilikauden aikana	0,1	126,9	0,6	0,5	120,0	248,1
Vähennykset tilikauden aikana	-1,6	-27,5	0,0	0,0	0,0	-29,1
	63,6	1 568,3	5,2	8,0	115,7	1 760,9
Kertyneet poistot 1.1.2019	0,0	-406,1	-1,8	-2,8	0,0	-410,7
Tilikauden poistot	0,0	-57,3	-0,5	-0,8	0,0	-58,6
Arvonlennukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.2019	0,0	-463,4	-2,3	-3,6	0,0	-469,3
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	63,6	1 104,9	3,0	4,4	115,7	1 291,6
Vuosi 2018	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

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT: Milj. €

11. Sijoitukset

Vuosi 2019	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet osakkuus-yhtiöissä	Muut sijoitukset	Yhteensä 31.12.2019
Emoyhtiö					
Hankintameno 1.1.2019	14,7	0,2	5,8	3,8	24,5
Vähennykset tilikauden aikana	0,0	-0,1	0,0	-1,8	-1,9
Hankintameno 31.12.2019	14,7	0,1	5,8	2,0	22,6
Arvonlennukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.2019	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	14,7	0,1	5,8	2,0	22,6
Vuosi 2018					
Vuosi 2018	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
Osuus tilikauden tuloksesta	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

Osakkeet ja osuudet on eritelty konsernitilinpäätöksen liitetietokohdassa 11.

12. Pitkäaikaiset saamiset

	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Siirtosaamiset	0,0	2,7
Yhteensä	0,0	2,7

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT:	Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
--	---------	-----------------	-----------------

13. Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset kiinteistön tuotoista		0,7	1,0
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		0,0	0,1
Siirtosaamiset		2,9	1,0
Muut saamiset		1,9	0,2
Yhteensä		5,4	2,2
Siirtosaamisten olennaiset erät			
Korot ja rahoituserät		0,0	0,0
Muut siirtosaamiset		2,9	0,9
Yhteensä		2,9	1,0

Muut siirtosaamiset sisältävät pääosin kiinteistöjen luovutusten yhteydessä sovittuja, vuoden 2020 aikana erääntyviä kauppahintasaamisia.

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT:	Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
--	---------	-----------------	-----------------

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.		78,4	62,3
Osingonjako		-18,6	-14,9
Tilikauden tulos		31,2	31,0
Kertyneet voittovarot 31.12.		91,0	78,4
Vapaa oma pääoma yhteensä		360,1	347,5
Oma pääoma yhteensä		612,1	599,5
Laskelma emoyhtiön jakokelpoisista varoista 31.12.			
Kertyneet voittovarot 1.1.		78,4	62,31
Osingonjako		-18,6	-14,87
Tilikauden tulos		31,2	30,98
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		269,1	269,1
Yhteensä		360,1	347,51

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT:	Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
--	---------	-----------------	-----------------

15. Vieras pääoma

Pitkäaikainen vieras pääoma			
Joukkovelkakirjalainat		100,0	100,0
Lainat rahoituslaitoksilta		543,8	503,3
Muut velat		1,5	0,3
Yhteensä		645,3	603,6
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua			
Joukkovelkakirjalainat		0,0	100,0
Lainat rahoituslaitoksilta		376,5	470,8
Yhteensä		376,5	570,8

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

Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		44,6	119,6
Yhteensä		44,6	119,6
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma			
Saadut ennakot		0,4	0,6
Ostovelat		10,8	4,4
Siirtovelat		4,0	5,8
Muut lyhytaikaiset velat		0,1	0,8
Yhteensä		15,3	11,6
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		59,9	131,2
Siirtovelkojen olennaiset erät			
Korot ja rahoituserät		1,9	2,0
Tuloverot		0,0	1,2
Muut		2,1	2,6
Yhteensä		4,0	5,8
Rahoitusliimit			
Shekkitililiimit		2,5	2,5
Shekkitililiimitien nostamaton osuus		2,5	2,5

Rahoituslaitoslainojen maturiteetti- ja valuuttajakauma on eritelty konsernin liitetietokohdassa 14.

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT:

Milj. €

1.1.–31.12.2019

1.1.–31.12.2018

16. Johdannaissopimukset

	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	405,0	480,0
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	-35,2	-24,5
Korkokattosopimukset, pääoman nimellisarvo	0,0	55,0
Korkokattosopimukset, käypä arvo	0,0	0,0
Lisähyötyswapit, pääoman nimellisarvo	0,0	25,0
Lisähyötyswapit, käypä arvo	0,0	-0,2

Tuote	Laina-aika	Lainan nimellisarvo	Suojausaika	Sopimuksen nimellisarvo	Sopimuksen markkina-arvo 31.12.2019
Koronvaihtosopimus	31.5.2010 – 31.5.2025	40,0	29.5.2017 – 29.5.2025	40,0	-5,6
Koronvaihtosopimus	31.5.2017 – 31.5.2027	30,0	3.5.2018 – 24.5.2027	30,0	0,0 -2,1
Koronvaihtosopimus	8.12.2014 – 8.12.2024	45,0	8.12.2016 – 9.12.2024	45,0	-0,4 -2,1
Koronvaihtosopimus	8.12.2020 – 9.12.2024	85,0	10.12.2018 – 9.12.2024	85,0	-0,5 -6,1
Koronvaihtosopimus	15.2.2016 – 15.2.2026	60,0	15.2.2019 – 15.2.2026	60,0	-4,3
Koronvaihtosopimus	20.8.2014 – 20.8.2026	30,0	20.8.2019 – 20.8.2026	30,0	-0,2 -1,2
Koronvaihtosopimus	14.1.2015 – 14.1.2027	40,0	21.10.2015 – 14.1.2027	40,0	-0,2 -5,8
Koronvaihtosopimus	3.11.2015 – 3.11.2027	25,0	3.11.2015 – 3.2.2027	25,0	-0,1 -3,6
Koronvaihtosopimus	22.4.2016 – 22.4.2028	25,0	22.7.2019 – 24.4.2028	25,0	0,1 -1,6
Koronvaihtosopimus	22.5.2017 – 13.5.2031	25,0	13.11.2019 – 13.5.2031	25,0	0,1 -1,6
YHTEENSÄ		405,0		405,0	-35,0

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.

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT:	Milj. €	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
---	----------------	------------------------	------------------------

17. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi on kiinteistökiinnityksiä		
Lainat rahoituslaitoksilta	503,3	627,4
Annetut kiinnitykset	872,2	969,2
Saadut pankkitakaukset	150,0	150,0
Muut velat	1,5	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	0,3	0,1
Myöhemmin maksettavat	0,3	0,2
Yhteensä	0,6	0,3

Muut vastuut

Kiinteistöinvestointien arvonalisäveron tarkistusvastuu

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

	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
10 vuoden tarkistuskausi		
	91,8	8,4

Suojeluvastuu

Yhtiön apportti- 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.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tampereella, 19. maaliskuuta 2020

Päivi Mikkola
hallituksen puheenjohtaja

Sami Yläoutinen
hallituksen varapuheenjohtaja

Heli Huhtala
hallituksen jäsen

Keijo Hämäläinen
hallituksen jäsen

Riitta Juutilainen
hallituksen jäsen

Pekka Riuttanen
hallituksen jäsen

Sanna Sianoja
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Tampereella 19.3.2020

KPMG Oy Ab
Assi Lintula, KHT