

Toimintakertomus ja tilinpäätös

31.12.2020

Sisältö

Toimitusjohtajan katsaus	3
Suomen Yliopistokiinteistöt Oy - toimintakertomus	5

Tilinpäätös

Konsernin tuloslaskelma	19
Konsernin tase vastaavaa.....	20
Konsernin tase vastattavaa	21
Konsernin rahavirtalaskelma	22
Konsernin liitetiedot	23
Konsernin ja emoyhtiön tilinpäätösten laadintaperiaatteet.....	33
Tunnuslukujen laskentakaavat	35
Emoyhtiön tuloslaskelma	36
Emoyhtiön tase vastaavaa.....	37
Emoyhtiön tase vastattavaa	38
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	39
Emoyhtiön liitetiedot	40
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset.....	49

Toimitusjohtajan katsaus

Vuoden 2020 käynnistyessä ei kukaan meistä osannut aavistaa minkälaisen vuoden päättämme. Covid-19 koronapandemia pakotti meidät kaikki muuttamaan tapojamme kohdata, kehittää ja käyttää tilaa. SYK muiden organisaatioiden tapaan siirtyi toimimaan diginä monipaikkaisessa työympäristössä, kun parhaimmillaan SYK-toimistot sijaitsivat jokaisen SYKiläisen omissa tiloissa.

Poikkeuksellisesta tilanteesta huolimatta saimme kuitenkin monta merkittävää asiaa eteenpäin.

Helmikuussa pidimme SYKin omistajatapaamisen, jossa yhdessä omistajien ja SYKin hallituksen kanssa käynnistimme keskustelun omistajien yhtiölle asetettavista tavoitteista ja toiminnan painopisteistä. Tätä keskustelua jatkettiin vuoden kuluessa useissa omistajatapaamisissa. Käytyjen keskusteluiden perusteella SYKin strategia hyväksyttiin joulukuussa. Toimintamme tarkoitus, Olemme paras kam-

puskumppani, haastaa meidät toimimaan ratkaisukeskeisesti ja ylittämään asiakkaidemme odotukset. Strategiamme toteutuksen linjauksina ovat Tarkoituksenmukaiset tilaratkaisut, Selkeä ja laadukas asiakaspalvelu, Todennettava lisäarvo sekä Turvattu omistajahyöty.

SYKin sisäisen toiminnan perustana ovat uudet arvot, jotka työstimme alkusyksystä koko organisaation kesken. Vastuu yhteisestä, Kuuntelemme ja puhumme sekä Asenne ratkaisee ovat tekemisemme perusta ja ohjaavat SYKin toimintaa päivittäisessä tekemisessä.

Vuonna 2020 tarkastelimme myös organisaatorakennettamme ja uusi organisaatiomme astui voimaan 1.8.2020 alkaen. Tällä tarkennetulla rakenteella haluamme parantaa toimintaamme kampuksilla.

Kampuksiemme kehittäminen oli toimintamme keskiössä myös vuonna 2020. Merkittäviä peruskorjattujen ja perusparannettujen tilojen käyttöönottoja tapahtui mm. Oulussa, kun OAMK:lle toteutettu tilahanke valmistui ja käyttäjä pääsi käynnistämään täysimittaisesti muuttonsa Linnanmaan kampukselle. Turussa merkittävää oli yliopiston päärakennuksen peruskorjaus, jolla mahdollistettiin yliopistolle tilan käyttäjänä tämän päivän työympäristö-

jen käyttöönotto ikonisessa päärakennuksessa. Näiden lisäksi kaikilla kampuksillamme toteutettiin erisuuruisia vuosikorjaus, peruskorjaus-, perusparannus- ja tilamuutostoitimenpiteitä.

Vastuullisuus on SYKille osa jatkuvaa toimintaa ja Hiilineutraalit kampukset 2030 -tavoite kannustaa meitä aktiivisesti miettimään toimenpiteitä sekä suunnittelemaan tiekarttaa tämän tavoitteen toteuttamiseksi. Keväällä 2020 toteutettiin SYKin päästöjen kompensointi (yht. 39780 tCO₂e) ja näin kampuksemme toimivat hiilineutraalisti päättyneen tilikauden aikana. Tiekartan toimenpiteiden läpikäynti ja strateginen suunnittelu tulee jatkumaan koko tulevan kymmenvuotiskauden, jotta omilla toimenpiteillämme toteutettu hiilineutraalisuus toteutuu asetetun tavoitteen mukaisesti.

Toiminnan kehittäminen panostamalla TKI-toimintaan jatkui edelleenkin ja vuoden aikana SYK Akatemianne muuttui SYK Lab -konseptiksi. Uusi konseptimme tukee entistä laaja-alaisemmin TKI-toimintaan liittyvän sisällön hyödyntämistä organisaatiossamme. Myös

yhteistyössä yliopistojen kanssa toteutettavat demot sisältyvät aktiiviseen TKI-toimintaamme, ja vaikka pandemia muutti tilojen käyttöä kampuksilla, pystyttiin sovittuja demoja vieämään eteenpäin ja tuloksiakin on ollut nähtävissä vuoden päättyessä.

Näin taaksepäin katsoen, on todettava vuoden 2020 olleen työntäyteinen. Moni aikaansaannos on ollut kiinni usean henkilön ja organisaation panoksesta. Kiitos SYKin omistajille sekä kampusten käyttäjäorganisaatioille yhteistyöstä ja aktiivisuudestanne toiminnan ja tilojen kehittämisessä! Kiitos SYKin henkilökunnalle joustavuudesta ja kyvystänne muuttaa totuttuja toimintamalleja etä- sekä hybridimalliin. Vaikka kohtaaminen kampuksella onkin välillä tarkoittanut etäkohtaamista useiden satojen kilometrien päässä toisistamme, olemme kuitenkin säilyttäneet aktiivisen vuoropuhelun ja halun kehittää SYKistä Paras kampuskumppani!

Sanna Sianoja
Toimitusjohtaja

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy

– toimintakertomus

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy on perustettu vuonna 2009. Vuodesta 2010 alkaen yhtiö on vuokrannut ja rakennuttanut tiloja pääosin yliopistojen ja korkeakoulujen tarpeisiin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Yhtiön omistavat 9 pääkaupunkiseudun ulkopuolista yliopistoa (Itä-Suomen yo, Jyväskylän yo, Lapin yo, Lappeenranta-Lahden teknillinen yo LUT, Oulun yo, Tampereen yo, Turun yo, Vaasan yo ja Åbo Akademi) sekä Suomen valtio.

Yhtiö tarjoaa yliopistoille tarkoituksenmukaiset ja kohtuuhintaiset toimitilat sekä kehittää kiinteistöomaisuuttaan vastaamaan uudistuviin tilatarpeisiin. Tavoitteena on luoda kampuksista vetovoimaisia ja kestäviä oppimis- ja innovaatioympäristöjä, jotka tukevat yliopistojen menestymistä tutkimuksessa, koulutuksessa sekä yhteiskunnallisessa vaikutamisessa. Yhtiöllä on aktiivinen TKI-toiminta, jolla kehitetään toimintaa sekä tilaratkaisuja yhteistyössä osakasyliopistojen kanssa. Tilaratkaisujen avulla turvataan tiloja käyttävien organisaatioiden kilpailukyky.

Vuoden 2020 aikana työstettiin yhtiön uusi strategia omistajien ja hallituksen kanssa. Strategia vuosille 2021–2023 hyväksyttiin hallituksessa. Joulukuussa laaditun strategian lähtökohtana olivat oletukset toimintaympäristömme muutoksista ja omistajien odotuksista. Toimintamme tarkoituksena on olla paras

kampuskumppani. Strategisina linjauksina toimintamme tarkoitusta tukemassa ovat: tarkoituksenmukaiset tilaratkaisut, selkeä ja laadukas asiakaspalvelu, todennettava lisäarvo ja turvattu omistajahyöty.

Kuluneen vuoden aikana muotoutuivat myös SYKin uudet arvot. Arvot ohjaavat tekemistämme ja edesauttavat strategian toteuttamiseen tähtäävää toimintaa arjessa. Arvoinamme ovat: Vastuu yhteisestä, Kuuntelemme ja puhumme sekä Asenne ratkaisee.

Laaja-alaiset kiinteistökehitystoimet jatkuivat korjausrakentamisen ohella myös vuonna 2020. Olosuhderiskienhallinta on edelleen erittäin hyvällä tasolla. Kiinteistöjen energiahallintaan panostaminen on ollut voimakasta yhtiön perustamisesta asti. Yhteistyössä yliopistojen kanssa saavutettiin merkittäviä energiasäästöjä vuoden 2020 aikana esim. säättämällä pandemian vuoksi tyhjentyneiden tai vajaakäytöllä olleiden tilojen energiankulutusta tilakohtaisesti ja tarpeenmukaisesti.

Yhtiön vuositulos toteutui suunnitellun mukaisesti. Yhtiön omavaraisuusaste tilikauden päättyessä oli 46,8 %. Omavaraisuusaste poikkeaa yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesta tavoitetasosta, 50,0 % ja tarkempi suunnittelu omavaraisuusasteen palauttamiseksi tavoitetasolle on ollut käynnissä syksyn 2020 aikana.

Vuoden 2020 yritys vastuuraportointi toteutettiin GRI Standards-raporttina ja se julkaistaan myös GRI-tietokantaan. Olennaisimmat teemat SYK Oy:n vastuullisuusasioista on tunnistettu sidosryhmäanalyysin sekä oman toiminnan kartoituksen avulla.

Tunnuslukuja, milj. euroa

	Konserni			Emoyhtiö		
	2020	2019	2018	2020	2019	2018
Liikevaihto	170,5	165,2	159,5	169,7	164,5	158,7
Liikevoitto	51,4	46,0	46,0	50,4	46,9	46,9
Tilikauden tulos	30,3	27,0	27,5	33,5	31,2	31,0
Oma pääoma 31.12.	662,5	625,7	617,4	652,1	612,1	599,5
Tase 31.12.	1417,2	1335,0	1357,1	1416,7	1335,7	1357,0
Omavaraisuusaste %	46,8	46,9	45,5	46,8	46,9	45,5
Sijoitetun pääoman tuotto %	3,3	3,0	3,0	3,5	3,3	3,3
Oman pääoman tuotto %	4,7	4,3	4,5	4,5	4,5	4,6

Liiketoiminta

Vuonna 2020 konsernin liikevaihto kasvoi 5,3 milj. euroa edellisestä vuodesta. Keskeisimmät tekijät liikevaihdon kasvulle (3,2 %) olivat uudisrakennusten sekä tilojen korjaustöiden valmistumiset sekä aktiivinen toimitilavuokraustoiminta. Ylläpito- ja vuosikorjaustoimenpiteet toteutettiin suunnitelman mukaisina.

Asiakkuudenhoito

Asiakkuudet

SYKin toiminnan tarkoitus on olla paras kampuskumppani sekä omistajayliopistoillemme että muille asiakkaillemme kampuskaupungeissamme. Vuoden 2020 lopussa meillä oli noin 100 vuokralaista asiakkainamme. Kampusillamme toimii yliopistojen lisäksi ammat-

tikorkeakouluja, kaupunkien toimintoja, kuten peruskouluja, suun terveydenhuollon palveluja sekä sairaanhoitopiirien toimintoja. Lisäksi kampuksilla on yksityisiä päiväkotia ja usean eri alan sekä pieniä, keskisuuria että suuria yrityksiä.

Kampuksemme koostuivat vuonna 2020 seuraavista käyttäjäorganisaatioista:

- Kahdeksan yliopistoa
- Neljä ammattikorkeakoulua
- Kahdeksan yliopistojen alaista normaalikoulua
- Kaksi peruskoulua
- Kolme sairaanhoitopiiriä
- Kaksi yksityistä päiväkotia
- 70 muuta yritysvuokralaista ja 29 Kampusklubin yritysjäsentä

Kampus sopii sijoittumispaikkana erinomaisesti tahoille, jotka tekevät tai haluavat tehdä tiivistä yhteistyötä yliopistojen tai korkeakoulujen kanssa. Synergiaa toimijoiden välille syntyy yhteisestä tekemisestä, avoimesta vuorovaikutuksesta, resurssien jakamisesta ja eri toimijoiden kohtaamisista. Vuonna 2020 tehtiin yhteensä 15 uutta yritysvuokrasopimusta. Pääosa yritysvuokralaisistamme on sijoittunut Tampereelle Hervannan kampukselle Kampusareenaan ja Tietotaloon.

Asiakkuuksien painopisteenä vuonna 2020 on ollut asiakkuudenhoidon kehittäminen. Tapaukset asiakkaiden kanssa toteutettiin keväällä etäyhteyksin Teams-kokouksina. Keskeisiä asioita saatiin poikkeusoloista huolimatta hyvin eteenpäin. Lisäksi asiakkuudet olivat vahvasti mukana hankesuunnitelmien laadinnassa yhteistyössä tilankäyttäjien edustajien kanssa. Useissa kaupungeissa on työstetty yhdessä rakennuttamisen kanssa peruskorjauksiin, -parannuksiin tai jopa uudisrakentamiseen tähtääviä hankeselvityksiä ja -suunnitelmia. Keväällä voimistunut epidemiatilanne loi myös uudenlaisen tilanteen arvioida laajemminkin tulevaisuuden tilatarpeita, mikäli siirrymme tulevaisuudessa yhä enemmän monipaikkaiseen työskentelyyn.

Vuotuinen asiakastyytyväisyyskysely toteutettiin marras-joulukuussa 2020 Innolink Research Oy:n toimesta. Tutkimuksen tavoitteena oli kartoittaa asiakkaiden tyytyväisyyttä toimintaamme ja kartoittaa näkemyksiä kehittämistarpeista. Kyselyn kohderyhmässä olivat yliopistojen ja muiden toimitilavuokralaistemme edustajat. Vastauksia saatiin asiakkailta yhteensä 106. Kysely toteutettiin puhelinhaastatteluiden ja sähköpostilla toimitetun kyselyn yhdistelmänä. Kyselyn perusteella toiminnan arvioitiin kehittyneen aiemmasta. Kyselyn kokonaisarvosanaksi SYKille muodostui 3,7 (vuonna 2019 arvosana oli 3,6). Asiakkuuden hoidossa, kiinteistöjen hoidossa ja ylläpidossa

sekä toimitilakehityksessä asiakasarviot ovat noususuuntaisia. Kokonaisarvosana uudis- ja korjausrakentamiselle oli 3,8, mikä on samalla tasolla kuin vuonna 2019. Mielikuvat SYKistä ovat pääosin positiivisia. SYKiä kuvaillaan ennen kaikkea luotettavaksi, asiantuntevaksi, tärkeäksi, lähestyttäväksi sekä yhteistyökykyiseksi. Parhaiten SYK on onnistunut ystävällisyydessä ja palvelualltiudessa sekä luotettavuudessa. Asiakastyytyväisyyskysely antaa hyvät lähtötiedot asiakkaiden näkemyksistä ja odotuksista toiminnan kehittämiseen.

Tila- ja kampusstrategiatyön uusi toimintamalli käynnistettiin syksyllä 2020 luotsaamaan yhteistä kehittämistä. Yliopistojen kanssa käytävät vuosittaiset kampuskohtaiset strategiakeskustelut ohjaavat operatiivista toimintaa ja antavat yhteiset suuntaviivat tuleville toimenpiteille. Tavoitteena on käydä avointa keskustelua yliopiston näkökulmista tulevaisuuteen, luotsata suuntaviivat tila-asioihin ja käsitellä ajankohtaisia teemoja.

Jokaisen asiakasyliopiston kanssa käytiin tila- ja kampusstrategiakeskustelu syys-marraskuussa 2020. Keskusteluihin osallistui yliopistojen puolelta tila-asioista vastaavat; rehtori, talous-/hallintojohto sekä tilapalvelujen edustaja. Keskustelut käytiin avoimesti ja vuoropuhelu koettiin tarpeelliseksi, jotta saamme muodostettua yhteisen strategisen tavoitteen. Tila- ja kampusstrategiaprosessista tavoitellaan jatkuvaa menettelyä yhteisen tahtotilan aikaansaamiseksi ja saavuttamiseksi. Yhteistyössä yliopistojen ja SYKin välillä laaditaan eri strategiatasolle (kampus-, kiinteistö- ja tilastrategia) toimenpidekartat aikatauluineen ja vastuutahoineen. Näin pystymme entistä paremmin keskittämään toimenpiteitä ja kehittämään yhdessä kampusta sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä.

Itä-Suomen yliopiston Kuopion ja Joensuun kampuksille on toteutettu työympäristöjen kehittämishankkeena monitilatoimistoratkaisuja.

Hankkeet on toteutettu Aducaten toiminnoille Joensuun Auroraan ja Kuopion Biotekniaan sekä yliopistopalveluille Kuopion Snellmaniaan.

Jyväskylässä valmistui Ylistönrinteen kampuksen peruskorjaushankkeiden ja tilamuu-toshankkeiden hankesuunnittelu lokakuussa 2020. Suunnittelu jatkui toteutussuunnitteluun jo loppuvuonna.

Lappeenrannan kampuksella tehtiin keväällä yliopiston toimintojen ja tilankäytön tehostamista, mikä johti kampuksen vapaiden tilojen merkittävään kasvuun. Kyseisiin tiloihin kartoitetaan uusia tilankäyttäjiä.

Turussa tehtiin Dentalia-rakennuksen peruskorjaukseen ja toiminnalliseen kehittämiseen liittyvää esiselvitystä yhdessä tilankäyttäjien edustajien kanssa, mikä valmistui vuoden 2020 lopussa. Lisäksi loppuvuonna käynnistettiin Turun yliopiston Kauppakorkeakoulun kehityshankkeen hankesuunnittelu. Aurum-uudisrakennuksessa jatkettiin tiivistä vuoropuhelua tulevien käyttäjien kanssa, muun muassa palvelutarpeiden kartoittamisesta rakennushankkeeseen liittyvien asioiden lisäksi.

Oulussa valmistuivat Oulun ammattikorkeakoulun Yhteiskampus 2020 -järjestelyt ja heti vuoden alussa Linnanmaan kampukselle muuttivat ensimmäisinä ammattikorkeakoululaisista informaatioteknologian osaston henkilöstö ja opiskelijat. Kaikkien Oulun ammattikorkeakoulun muuttavien yksiköiden toiminnot sijoituivat Linnanmaan kampukselle syyslukukauden alkaessa. Kevään aikana kampuksen ravintolakapasiteettiin saatiin myös kaivattua täydennystä ravintola Foodoon laajennuksen valmistuttua. Kampusten uudistukset näkyvät myös Ympäristötietotalossa, jossa Luonnonvarakeskus ja Suomen ympäris-

tökeskus vastaanottivat uudistuneet työympäristönsä.

Hervannan kampukselle Tietotaloon ja Kampusareenalle asettui neljä uutta yritystä. Tampereen Hervannan kampuksella sijaitsevassa Tietotalossa ja Kampusareenalla yritysvuokralaisia oli vuoden 2020 päättyessä yhteensä 30, kattaen yhteensä noin 7000 m² vuokra-alan.

Osana organisaatiouudistusta, kampusten kehittäminen tuotiin osaksi asiakkuudet-liiketoimintaa. Kampusten kehittäminen edesauttaa yhtiön strategian toteutumista, jotta voimme tarjota omistaja-asiakkaillemme ajanmukaisia, innovatiivisia ja tarkoituksenmukaisia tilaratkaisuja. Kampuskehityksessä on tunnistettu tarve sekä jo tyhjänä olevien että tyhjenemishän alla olevien tilojen kohdekohtaisille toimintasuunnitelmille. Tämä edellyttää tiivistä yhteistyötä yliopistojen tulevien tilatarpeiden määrittämiseksi sekä systemaattista suunnittelutyötä.

Vuokraustoiminnassa on edelleen vuonna 2020 kiinnitetty huomioita voimassa olevan sopimuskannan uudistamiseen ja sopimusten jatkuvuuteen. Käyttäjälähtöisten tilamuutosten yhteydessä on tarkasteltu vuokrasopimusten voimassaoloa ja neuvoteltu sopimusaikojen jatkamisesta. Vuoden aikana ei solmittu uusia vuokrasopimuksia yliopistojen kanssa. Vallitsevien vuokrasopimusten keskivuokra oli vuoden lopussa 14 €/m²/kk.

Vuokrausaste oli vuoden 2020 lopussa 94,2 prosenttia. Vuoden 2020 päättyessä yhtiön tiloista 60 450 m² oli vapaana. Vuokrattavissa olevia vapaita tiloja oli kahdeksan prosenttia. Muiden vapaiden tilojen osalta onnistunut vuokraus edellyttää erisuuruisia peruskorjaus- tai perusparannustoimenpiteitä.

Vuokralainen	Uusien vuokrasopimusten lukumäärä (kpl)	Pinta-ala yht. (htm ²)	Maturiteetti (ka)	Vuokrataso ka eur/m ² /kk (kokonaisvuokra)
Yliopistot (kaikki yhteensä)	-	-	-	-
Muut vuokralaiset (kaikki yhteensä)	15	3 396 htm ²	5,4 v	20,01 €/htm ² /kk

Vuokraustoiminnan avainlukuja:

	2020	2019
Vuokrakate, % liikevaihdosta	66,8	62,9
Liikevaihto / vuokrattava huoneistoala €/htm ² /kk	13,5	13,0
Vuokrausaste (31.12.) %	94,2	95,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen pituus, vuotta	8,7	*
Vuokria tuottavat tilat (31.12.) %	92,6	90,6
Vuokrattava huoneistoala, milj. htm ²	1,05	1,05
Vuokrasopimuksia, milj. euroa	1 538	1 674

*Täsmennetty laskentaperiaatteet, minkä vuoksi vuoden 2019 luku ei ole vertailukelpoinen.

Palvelut kampuksilla

SYKin tavoitteena on tukea asiakkaiden toimintaa tarjoamalla kiinteistö-, käyttäjä- sekä lisäarvopalveluita. Asiakastarpeiden kartoitukseen pohjautuen olemme muodostaneet palvelusalkut, joiden osalta tuleamme vuoden 2021 aikana tekemään päätökset yhtiön palvelustrategian käsittelyn yhteydessä. Uusina palvelupilotteina on Turun yliopiston päärakennuksessa käynnistynyt tarpeenmukainen siivouspalvelu sekä digital signage. Sähköinen opastepalvelu sekä ylläpitopalveluna toimiva lampunvaihtopalvelu ovat käytössä kaikissa SYKin Turun ja Rauman kiinteistöissä. Pilottien kokemukset ovat toistaiseksi olleet myönteisiä ja laatutavoitteet on saavutettu.

Kampusklubi®

Kampusklubi® yhdistää yritykset ja yliopistot, tutkimuksen ja tuotekehityksen. Kampusklubin viides toimintavuosi oli hyvin poikkeuksellinen, kun koronapandemian myötä jouduttiin rajaamaan klubin tilojen käyttöä sekä tapahtumien järjestämistä. Kampusklubin tilaisuuksia järjestettiin kuitenkin virtuaalisesti syksyn aikana. Vuoden aikana Hervannan kampuksen Kampusklubilla on ollut 29 yritysjäsentä sekä Tampereen yliopistoyhteisö.

Rakennushankkeet ja ylläpito

Investoinnit kampuksille

Vuonna 2020 yhtiön investoinnit olivat yhteensä 94 milj. euroa. Tilinpäätöshetkellä yhtiöllä oli investointihankkeita valmistelu- ja suunnitteluvaiheessa 78 kpl (110 milj. euroa) ja investointivaiheessa 71 kpl (160 milj. euroa).

SYK Oy:n yhtiökokousten 24.10.2016 (ylimääräinen yhtiökokous), 27.4.2017 ja 11.4.2019 hyväksymien hankkeiden osalta suunnittelu- ja valmistumisvaiheessa olevien hankkeiden tilannetta ja yliopistotarpeen kohdentumista on selvitetty hankesuunnittelussa. Åbo Akademin ja Turun yliopiston käyttöön toteutettavan Aurumin uudisrakennushanke on edennyt rakentamisen osalta suunnitellun mukaisesti.

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

Muut merkittävät hankkeet vuoden 2020 lopussa:

Suunnitteluvaiheessa ovat mm. Jyväskylän Ylistönrinteen kehittäminen ja peruskorjausten valmistelu, Arcanum-rakennuksen peruskorjauksen toinen vaihe Turussa, Hämeenlinnan D-osan peruskorjaus ja Snellmania-rakennuksen aulan muutokset Kuopiossa.

Käynnissä oleva uudisrakennushankkeemme on Aurum-hanke Turussa. Peruskorjaushankkeita on käynnissä Turun yliopiston Medisiina A-C:n peruskorjaus, Jyväskylässä Jyväskylän yliopiston Kirjasto-rakennuksen peruskorjaus sekä Joensuussa Carelia-talon tilamuutokset ja ravintolan laajennus.

Vuonna 2020 valmistuneet tärkeimmät perusparannus- ja uudisrakennushankkeet olivat:

- Oulun ammattikorkeakoulun tilojen muutokset ja peruskorjaus, Oulu
- Turun yliopiston opetuspäiväkot, Rauma
- Tampereen yliopiston normaalikoulun laajennus, Tampere
- Turun yliopiston päärakennuksen peruskorjaus, Turku
- Arcanum-rakennuksen tilamuutokset/ ensimmäisen vaiheen peruskorjaus, Turku

Ylläpitotoiminta kampuksilla

Ylläpitotoiminnan keskeisinä painopistealueina ovat olleet energianhallinta, virtuaalivoimallaitoksen perustaminen, tarpeenmukaisen ylläpidon kehittäminen sekä PTS-toiminnan kehittäminen.

Ylläpidon johtamisen toimintamallia ja sille asetettuja tavoitteita käytiin yhtiössä läpi toimintavuoden aikana. Lopputuloksena päätettiin uudistaa olemassa olevaa manageerausmallia niin, että vuoden 2021 aikana siirrytään SYKin itse toteuttamaan teknisen manageerauksen toimintaan. Päätöksen seurauksena palvelusopimukset manageerausta koskien irtisanottiin päättymään keväällä 2021.

Ylläpidon palveluverkoston toiminnan arvioinnin tueksi otettiin käyttöön auditointityökalu. Palvelusopimusten kilpailutuskierrasta on jatkettu suunnitelman mukaan ja kierros saadaan valmiiksi vuoden 2021 aikana.

Kestävän kehityksen hankkeena SYK on liittynyt kysyntäjoustomarkkinaan, joka mahdollistaa valtakunnan sähköverkossa uusiutuvan energian laajamittaisemman hyödyntämisen. Energianhallinnan toimintamallia on uudistettu ja uusi toimintamalli otettiin käyttöön 2020 aikana.

PTS-prosessissa on edetty kohti rullaavaa Capex-auditointimallia. Vuoden 2020 aikana luotiin arviointiperiaatteet ja tehdyillä arviointikierroksilla hyödynnettiin Breeam in Use -arvioinneista saatua synergiahyötyä.

Ylläpidon avainlukuja:

	2020	2019
Ylläpitokulut keskim., €/m ² /kk	4,5	4,8
Ylläpitokorjaukset, milj. euroa	10,1	13,5
Sääkorjattu lämpöenergian kulutus, kWh/brm ²	147,8	154,9
Veden kulutus, dm ³ /brm ²	190,3	263,9
Sähkön kulutus, kWh/brm ²	102,1	116,6
Päästöt (L+S), CO ₂ /brm ²	22,0	32,0

Vastuullisuus ja viestintä

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

Energian kulutusjousto on liittynyt teimme vuoden aikana työtä niin sähkөөn kuin kaukolämpöönkin liittyen mahdollistaaksemme yhä ympäristöystävällisempien tuotantomuotojen käyttöönoton. Jyväskylän Seminaarinmäellä kaukolämmön kulutusjousto pilotoidessamme opimme, että kyseiset rakennukset pystyvät energiayhtiöltä tulleesta pyynnöstä joutamaan hetkellisesti noin 1/3 lämmitystehostaan ilman olosuhteiden merkittävää muutosta. Liitimme sähkön kulutusjousto markkinaan satoja rakennuksissamme olevia sähköä kuluttavia laitteita, jotka voivat nyt tarvittaessa joutaa kulutuksessaan kantaverkon tarpeen mukaan.

Yhtiön hiilijalanjäljen laskentaa kehitimme edelleen tarkemmaksi. Loimme tiekartan toimintamme päästöjen ajamiseksi nollaan vuoteen 2030 mennessä. Emme kuitenkaan ainoastaan tähtää kymmenen vuoden päähän, vaan toteutimme keväällä 2020 kiinteistöalan edelläkävijänä, tiettävästi ensimmäisenä, koko yhtiön toiminnan kattavan päästökompensoinnin suuruudelta 39780 ekvivalenttia hiilidioksiditonnia. Näin toimintamme on kompensoin- ti huomioiden jo nyt hiilineutraalia ja voimme siis tarjota asiakkaillemme hiilineutraaleja tiloja vuokrattavaksi.

Vuoden 2020 aikana jatkoimme myös rakennushankkeiden ympäristösertifiointia BREEAM:n mukaisesti. Vuoden lopulla yhtiöllä on jo 13 kpl sertifikaattia arvosanalla ”Very Good” tai ”Excellent”. Rakennusvaiheen sertifikaatteja on 9 kpl ja suunnitelmille 13 kpl. Turkuun rakentuva Aurum sai suunnitelmilleen harvinaisen korkeat pisteet 77,7 %. Vain kaksi rakennusta, Helsinki-Vantaan T2:n laajennus sekä Lidl:n logistiikkakeskus Järvenpäässä, ovat saaneet Suomessa Aurumia korkeammat pisteet.

Vuoden 2020 aikana saimme ensimmäiset käytönaikaiset BREEAM In-Use -ympäristösertifioinnit, kun kymmenen tamperelaista rakennusta sertifioitiin hyvin arvosanoin. Rakennuksista Kampusareena valittiin ainoana suomalaisena rakennuksena mukaan BREEAM Awards shortlist’lle vuoden 2020 arvioinnin perusteella. Alkuvuoden 2021 aikana selviää, valitaanko Kampusareena myös palkinnon saajaksi kategoriansa viiden ehdokkaan joukosta.

SYKille sosiaalinen vastuu on tärkeä osa toimintaa. Meille se merkitsee esimerkiksi ympäristöjen tekemistä sellaisiksi, että kaikilla on

mahdollisuus opiskeluun. Rakennuksia pyritään muokkaamaan, jotta ihmisten on helppo toimia niissä ja ne mahdollistavat sosiaalisen vuorovaikutuksen ja kohtaamisia. Vuonna 2020 ensimmäistä kertaa toteutettujen päästökompensointien hankkeiden valinnassa yksi tärkeimpiä perusteita oli kehittyviin maihin kohdistuvien hankkeiden positiivinen merkitys paikallisille ihmisille. Tämä toteutui muun muassa puhtaan juomaveden sekä työn saannin tukemisena.

Rakennushankkeiden aikana otamme huomioon sidosryhmiä, kuuntelemme ja kyselemme, sekä pyrimme mahdollisuuksien mukaan vastaamaan sidosryhmien tarpeisiin. Meillä tehdään myös pienimuotoisia demohankkeita, joissa yhdessä käyttäjien kanssa opimme, luomme uutta ja olemme läheisessä vuorovaikutuksessa demohankkeen ajan. Näin saamme tietoa mitä voimme tulevaisuudessa hyödyntää myös suuremmissa projekteissa ja opimme uutta asiakkaistamme.

Vuonna 2020 joululahjoihin ja joulutervehdyksiin varatut varat kohdennettiin hyväntekeväisyyteen. Tukikohteeksi valittiin Pelastakaa Lapset -järjestön kautta kotimaan lasten hyvinvointi. Kohteeseen päädyttiin henkilöstön äänestyksellä.

Viestinnässä pyritään kasvattamaan yrityksen tunnettuutta. Mediaosumia sekä sisältönäkyvyyttä on saatu vuoden aikana niin uutis- kuin ammattikanavissakin onnistuneen toiminnan ja rakennusprojektien ansiosta. Artikkeleissa SYKiä on käsitelty monipuolisesti aina vastuullisen kiinteistönomistamisen, vastuullisen rakentamisen ja vuokratasojen näkökulmasta.

Tutkimus-, kehitys ja innovaatiotoiminta

SYK pyrkii jatkuvasti hyödyntämään niin yliopistojen kuin kumppaneittemme osaamista TKI-toiminnassa. Muutaman vuoden toiminnutta SYK Akatemian toimintaa päivitettiin syksyllä 2020, samalla nimi muutettiin SYK-Labiksi. Uudenlainen toimintatapa tukee entistä laaja-alaisemman sisällön hyödyntämistä organisaatiossa. SYK-Lab toimii edelleen foorumina yhtiön nykyiselle ja tulevaisuuden TKI-toiminnalle. Foorumin tarkoituksena on tuoda yhtiön arvokas T&K-panostus entistä tutummaksi koko henkilökunnalle sekä toimia alustana entistä monitieteellisemmille kehityskohteille ja -tarpeille yhdessä yliopistojen kanssa.

SYK Akademia/SYK-Lab on järjestänyt kuukausittain TKI-iltapäiviä, joissa oma henkilöstö ja kumppanit saavat tietoisuutta tutkimustuloksista. Näiden lisäksi aloitettiin syksyllä 2020 Round Table -tilaisuuksien sarja. Tilaisuuksissa kiinteistötoimialan vaikuttajat johdattivat SYKiläisiä erilaisiin koronasta nousseisiin ajankohtaisiin teemoihin.

SYKin ja yliopistojen kanssa yhteistyössä toteutettava demo – eli pienen mittaluokan korjausrakentamisen kokeilutoiminta, on edelleen vahva osa yhtiön TKI-toimintaa. Vuonna 2020 toteutettiin neljä demohanketta. Demoinvestoinnit olivat yhteensä 355 000 euroa ja ne kohdistuivat neljään demoprojektiin: Itä-Suomen yliopistossa Joensuussa SM4RT LOC -pakohuone, Lappeenrannassa Tilankäytön joustava optimointi kampuksella, Oulussa Ravintolajonien ja parkkipaikkojen mittaus sekä Tampereen yliopistolla Hervannassa Showroom. Joensuun demo sai upeasti julkisuutta päätyen sanomalehtien lisäksi aina Ylen Aamu-tv:n lähetykseen asti.

TKI-viestinnän kehityskohteena oli demoviesintä sekä CoSYK-yhteiskehittämisen toimintamallin tarkempi konseptointityö, johon liittyi kiinteästi myös yhteiskehittämisen digitaalinen toteuttaminen. Yhtiön nettisivuilla julkaistiin loppuvuodesta demokirjasto, johon kerättiin tiedot vuodesta 2010 tehdyistä demoista alkaen. Kirjastoa täydennetään ja kehitetään vuonna 2021 verkkosivu-uudistuksen yhteydessä. CoSYK-yhteiskehittämisen toimintamallin konseptointityö valmistui niin ikään loppuvuodesta. Sen tuloksena syntyi laaja, kattava manuaali tilamuutoshankkeissa käytettäväksi. Manuaalin sisällön koulutus henkilöstölle on käynnissä. Kumppaniverkostolle manuaali julkaistaan kevään 2021 aikana.

Tutkimus- ja kehityshankkeissa teemoina ovat olleet digitalisaatio, kestävä kehitys, yhteiskehittäminen sekä palvelukehitys mm. tarpeenmukaisen ylläpidon osalta. Tavoitteena on digitalisaation kautta tehostaa toimivaa kampusekosysteemiä sekä palveluinfrastruktuuria ja mahdollistaa lisäarvon syntyminen asiakaillemme. Tutkimusta tehdään tiiviissä yhteistyössä yliopistojen ja valittujen yhteistyöyritysten kanssa. Tavoitteena on kehittää kampusten vetovoimaisuutta ja toimivuutta.

Vuoden 2020 aikana yhtiön tutkimus- ja kehityspanostukset olivat 0,1 milj. euroa (0,3 milj. euroa 2019, 0,5 milj. euroa vuonna 2018), joka on 0,1 % liiketoiminnan menoista.

Liiketoiminnan hallinto

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin Tampereella etäyhteyksin 11.6.2020, jolloin uudeksi hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Itä-Suomen yliopiston rehtori Jukka Mönkkönen. Kokouksessa käsiteltiin varsinaiselle yhtiökokoukselle määritellyt asiat.

Varsinainen yhtiökokous vahvisti vuoden 2019 tilinpäätöksen, ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

Yhtiökokous valitsi seuraavat henkilöt jatkamaan hallituksessa:

- hallituksen varapuheenjohtaja **Sami Yläoutinen**, valtiovarainministeriö, budjettipäällikkö
- **Heli Huhtala**, Tampereen yliopisto, talous- ja rahoitusjohtaja
- **Riitta Juutilainen**, Senaatti-kiinteistöt, toimialajohtaja
- **Päivi Mikkola**, Turun yliopisto, johtaja
- **Pekka Riuttanen**, Oulun yliopisto, talousjohtaja

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 7,50 euroa osakkeelta, yhteensä 18,9 milj. euroa.

Hallitus kokoontui vuoden 2020 aikana 14 kertaa.

Henkilöstö

Yhtiössä toteutettiin kesäkuussa koko henkilöstöä koskeva yhteistoimintaneuvottelu tuotannollisista ja yhtiön toiminnan uudelleenjärjestelyistä johtuvista syistä. Neuvottelun tuloksena syntynyt organisaatiouudistus astui voimaan 1.8.2020. Prosessin aikana käytiin aktiivista vuoropuhelua henkilöstön kanssa ja organisaatio muokattiin siten, että kaikille positioista kiinnostuneille löytyi mielekkäät ja tarkoituksenmukaiset tehtävät organisaatiossa. Muutoksen tarkoitus on tukea yhtiön omistajien määrittelemien tavoitteiden mukaista liiketoimintaa tulevaisuuskäytännöllä organisaatiolla, jossa toimivampi sisäinen yhteistyö ja selkeät vastuualueet luovat parempaa asiakkuuden hoitoa ja omistajia tukevaa toimintakulttuuria.

Uuden organisaation myötä yhtiössä on kaksi varsinaista liiketoimintayksikköä: Asiakkuudet ja Rakennuttaminen ja Ylläpito sisältäen palvelut. Varsinaisten liiketoimintayksiköiden lisäksi henkilöstö jakautuu Liiketoiminnan kehitys ja Liiketoiminnan hallinto -tiimiin sekä Taloustiimiin.

Yhtiön johtoryhmän muodostavat liiketoimintayksiköiden johtajat ja toimitusjohtaja. Johtoryhmän lisäksi toiminnan ja esimiestyön kehittämistä toteutetaan laajennetussa johtoryhmässä. Organisaatiouudistuksessa muodostui uusia tehtäväkuvia ja urakehitystä tukevia muutoksia ja sen myötä yhtiöön on myös rekrytoitu neljä uutta työntekijää loppuvuoden aikana. Yhtiön toiminta-ajatuksena on edelleen matala ja asiakasta lähellä oleva organisaatio, jossa aktiivisella ja ammattitaitoisella kumppaniverkostolla on tärkeä rooli. Yhtiön henkilöstömäärä vuonna 2020 oli keskimäärin 30 työntekijää ja henkilöstön keski-ikä oli vuoden lopussa 45 vuotta.

Henkilöstön hyvinvointia ja muutosjohtamista tukee keväällä aloitettu yrityskulttuurin kehittämisprosessi. Sen myötä koko organisaatio on osallistunut yhtiön arvojen työstämiseen ja tavoitekulttuurin määrittämiseen, johon kuuluvat säännölliset henkilöstökyselyt sekä keskustelukulttuurin ja esimiestyön vahvistaminen.

Yhtiössä oli vuonna 2020 käytössä kannustinjärjestelmä, jonka tavoitteet johdettiin yhtiön strategisista tavoitteista. Kannustinjärjestelmän kustannusvaikutus, mikäli se toteutuu kokonaisuudessaan, on noin 0,2 milj. euroa, vastaten noin 6 % henkilöstökustannuksista.

Avainlukuja henkilöstön osalta:

	2020	2019	2018
Henkilöstö keskimäärin	30	30	34
Henkilöstö 31.12.	32	31	32
Henkilöstökulut, milj. €	2,8	2,6	2,8

Rahoitus

SYKin rahoituksen ja rahoitusriskien hallinta tukee SYKin liiketoiminnan ja strategian toteuttamista. Rahoituksen osalta tavoitteena on pitää maksuvalmiutta yllä kaikissa tilanteissa, optimoida rahoitusriskiä ja minimoida rahoituskustannukset päätetyn riskitason puitteissa, varautua rahoitusta koskeviin haasteisiin riittävän hyvissä ajoin, hallita rahoitusta ja rahoitusriskejä tehokkaasti sisäisen valvonnan vaatimukset huomioiden sekä tuoda rahoituksen ja rahoitusriskien hallinnan näkökulmat liiketoiminnan päätöksenteon tueksi.

Vuoden 2020 aikana yhtiö nosti uuden 80 milj. euron suuruisen lainan. Nostettu laina kohdennettiin yritystodistuksilla olevaan rahoitukseen sekä yhtiön muihin vieraan pääoman tarpeisiin.

tukseen sekä yhtiön muihin vieraan pääoman tarpeisiin.

Yhtiöllä olevan Green Bond -rahoituksen edellyttämä Investor Letter laadittiin rahoitusratkaisussa sovitun mukaisesti.

Rahoitusstrategian laadinta on käynnissä ja osana strategiaa on tarkasteltu yhtiön investointikriteereitä sekä keinoja omavaraisuusasteen nostamiseksi. Rahoituksen osalta tarkastelua oman ja vieraan pääoman suhteesta ja vieraan pääoman järjestelykeinoista jatketaan myös vuoden 2021 aikana.

Rahoitustoiminnon avainlukuja:

	2020	2019
Lainamäärä, milj. euroa	723,8	688,3
Laina-aika, keskimäärin vuotta	5,6	6,9
Rahoituksen keskiporko, %	1,9	1,8
Korkosidonnaisuusaika, vuotta	5,2	5,3
Korkojen suojausaste, %	82	87
Koronmaksukyky (interest coverage ratio)	9,4	9,4
Likviditeetti 31.12., milj. euroa	44,8	16,5

Riskienhallinta

Riskienhallintapolitiikassa määritellyn mukaisesti yhtiön avainriskit ja riskienhallintapolitiikka katselmoitiin hallituksen kokouksessa 27.8.2020. Yhtiön avainriskeiksi on tunnistettu SYK omistajuus, kiinteistöjen arvonlasku, tyhjenevien tilojen jälleenvuokraus, rakennuksen teknisen kunnon ja sisäolosuhteiden heikentyminen, merkittävän investoinnin tai korjaustoimenpiteen taloudellinen epäonnistuminen sekä rahoitus. Avainriskien osalta tarkastellaan säännöllisesti kunkin riskin hallintakeinoja sekä riskienhallinnan kehittämisehdotuksia.

Konsernirakenteen muutokset 2020

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy omistaa suorien kiinteistöomistusten lisäksi kiinteistöosakkeita neljästä eri yhtiöstä. Vuoden aikana myytiin osakkuusyhtiö Kiinteistö Oy F-Medin osakekanta, joka vastasi 24,66 % osuutta koko yhtiön osakekannasta. Kiinteistöosakkeista tytär- ja osakkuusyhtiöt on yhdistelty Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n konsernitilinpäätökseen.

Yhtiön osakkeet

Yhtiöllä on yksi osakelaji ja yhtiön osakepääoma jakautuu seuraavasti:

	2020	2019
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 2021

Kuluvana vuonna perustoiminnan ennakoidaan toteutuvan aikaisempien vuosien mukaisena. Covid-19 koronapandemian vaikutukset tilojen tulevaan käyttöön sekä yliopistojen tilatarpeiden kehittyminen edellyttävät aktiivista vuoropuhelua kaikilla kampuksillamme omistajayliopistojen kanssa. Yhteinen näkökulma kampusten kehittämisestä ja strategiasta mahdollistaa SYKin toimintojen kohdentumisen yliopistojen toimintaa tukeviin ratkaisuihin. Yliopistoilta vapautuvien tilojen aktiivinen uudisvuokraus ja vajaakäytön hallinta on yksi tekemisemme painopisteistä.

Vuoden 2021 aikana tulemme jatkamaan aktiivista vuoropuhelua ja säännöllisiä tapaamisia omistajiemme kanssa, jotta varmistamme toimenpiteidemme vastaavan omistajien meille asettamien tavoitteiden toteutumista. Yhtiön strategian ja sen tavoitteiden toteuttamiseksi seuraamme etenemistä kvartaaleittain laaditun tiekartan kautta. Strategiaprosessimme tulee vielä jatkumaan osastrategioiden valmistelussa ja tavoitteena on saada yhtiön rahoitus-, kiinteistö- sekä palvelustrategia hyväksyttyä vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla.

Asiakkuudet ovat toimintamme keskiössä ja asiakastyytyväisyyden parantamiseksi lisäämme suunnitelmallisuutta. Asiakkuuden hoito tulee perustumaan asiakkuudenhoitosuunnitelmiin sekä aktiiviseen kanssakäymiseen asiakkaidemme kanssa. Yritysvuokrauksella varmistamme yliopistokäytöstä vapautuneiden tilojen tehokkaan uudelleenvuokrauksen. Vuoden 2021 aikana kehitämme yritysvuokrauksen konseptointia niin, että vuokrausprosessimme on tehokas ja palvelee toimintaa kaikilla kampuksilla.

Vuoden 2021 aikana valmistuu useita merkittäviä rakennushankkeita; Jyväskylässä kirjaston peruskorjaus ja Turussa Aurum-uudisrakennushanke sekä Medisiina A-C peruskorjaus.

Ylläpitotoiminta on yhtiölle merkittävä kustannuserä, jolla on kuitenkin huomattava vaikutus tilojen käyttäjien tyytyväisyyteen. Ylläpidossa vuoden 2020 aikana toteutetaan uusien toimintamallien mukaisia prosesseja, joista merkittävin on tehokkaan ja kampuksien toimintaa tukevan manageerausmallin käyttöönotto.

Vastuullisuus ja hiilineutraalit kampukset 2030 ovat toimintamme kannalta merkittäviä kokonaisuuksia myös vuoden 2021 aikana. Hiilineutraalisuustavoitteen saavuttamiseksi olennaista on kiinteistöillä ja kohteiden sijaintipaikkakunnalla tehtävät toimenpiteet. Hiilineutraalisuuden tiekartan toimenpiteissä vuoden 2021 aikana ovat valittujen kohteiden energiakierrätykset sekä päästökompensoinnin toteuttaminen. Hiilineutraalisuustavoitteen saavuttamiseksi tarvittavien toimenpiteiden rahoitusmalleja selvitämme osana rahoitusstrategiaa.

Yhtiön operatiivisen toiminnan johtamisen kehittämistä tulemme jatkamaan ja yhtenä keskeisenä kehitystoimenpiteenä on johtamisen perustuminen tietoon. Tiedolla johtamisen projekti käynnistyi vuoden 2020 aikana ja projekti tullaan varsinaisesti viemään läpi vuoden 2021 aikana. Projektin lopputuloksena pystymme parantamaan hallituksen, toimivan johdon sekä koko henkilöstömme käyttöön tarjottavaa tietoa.

SYKin TKI-toiminnassa jatkamme SYK-Lab toimintakonseptin kehittämistä osaksi jatkuvaa tekemistä; toteutetamme yliopistojen kanssa demohankkeita sekä osallistumme liiketoimintaamme linkittyviin tutkimushankkeisiin.

Vuoden 2021 aikana toteutettavat demohankkeet ovat Tampereen yliopiston kanssa tehtävä muuntojoustavat pientutkimustilat – Ludus laboratorio, Oulun yliopiston pyörätallit, Jyväskylän yliopiston Ylistön älykäs, kokeileva ja osallistava hybridioppimisympäristö sekä Turun yliopiston monialaisen kohtaamisen solmukohta.

Strategian toteuttamiseen sitoutunut ja ammattitaitoinen henkilöstö mahdollistaa SYKille asetettujen tavoitteiden toteuttamisen. Henkilöstöhallinnossa keskipisteenä vuoden 2021 aikana ovat yrityskulttuurin kehittäminen, yhtenäisen esimiestyön tukeminen sekä organisaation kyvykkyyden kasvattaminen.

Esitys tuloksen ja jakokelpoisten varojen käytöstä

Emoyhtiön jakokelpoiset varat ovat 374 669 869,20 euroa, josta tilikauden tulos on 33 478 083,98 euroa. Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos siirretään voittovarojen tilille ja että jakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

- osinkoa jaetaan yhteensä 20 084 400,00 euroa, mikä tarkoittaa osaketta kohden 7,97 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.-31.12.2020		1.1.-31.12.2019
LIIKEVAIHTO	1.		170,5		165,2
Liiketoiminnan muut tuotot	2.		3,1		5,4
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	3.	-2,4		-2,2	
Henkilösivukulut					
Eläkekulut		-0,4		-0,4	
Muut henkilösivukulut		0,0	-2,8	-0,1	-2,6
Poistot ja arvonalentumiset	9., 10.				
Suunnitelman mukaiset poistot		-62,1		-60,0	
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-0,4	-62,5	0,0	-60,0
Liiketoiminnan muut kulut	5.		-56,6		-61,8
Osuus osakkuusyritysten voitosta (tappiosta)	11.		-0,3		-0,2
LIIKEVOITTO			51,4		46,0
Rahoitustuotot ja -kulut	7.				
Korko- ja rahoitustuotot					
Korkotuotot		0,0		0,0	
Muut korkotuotot		0,1		0,2	
Korkokulut ja muut rahoituskulut					
Korkokulut		-6,0		-6,3	
Muut korko- ja rahoituskulut		-8,1	-14,0	-7,0	-13,1
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILIN-PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA			37,4		32,9
Tuloverot	8.		-7,2		-5,8
Vähemmistön osuus			0,0		0,0
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)			30,3		27,0

Konsernin tase vastaavaa

Milj. €	Liitetieto		31.12.2020		31.12.2019
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	9.				
Aineettomat oikeudet		0,0		0,0	
Muut pitkävaikutteiset menot		0,6	0,6	2,0	2,0
Aineelliset hyödykkeet	10.				
Maa- ja vesialueet		97,1		63,8	
Rakennukset ja rakennelmat		1 148,5		1 119,8	
Koneet ja kalusto		3,3		3,7	
Muut aineelliset hyödykkeet		6,4		4,4	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		115,1	1 370,4	115,7	1 307,4
Sijoitukset	11.				
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		0,0		4,0	
Muut sijoitukset		2,0	2,0	2,0	6,0
Pysyvät vastaavat yhteensä			1 373,0		1 315,4
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Pitkäaikaiset saamiset	12.				
Siirtosaamiset		0,0	0,0	0,0	0,0
Lyhytaikaiset saamiset	13.				
Saamiset kiinteistön tuotoista		0,3		0,7	
Siirtosaamiset		0,7		2,9	
Muut saamiset		0,7	1,7	1,9	5,5
Rahat ja pankkisaamiset			42,5		14,2
Vaihtuvat vastaavat yhteensä			44,1		19,7
VASTAAVAA YHTEENSÄ			1 417,2		1 335,0

Konsernin tase vastattavaa

Milj. €	Liitetieto		31.12.2020		31.12.2019
OMA PÄÄOMA					
Osakepääoma			252,0		252,0
Arvonkorotusrahasto			25,5		0,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto			269,1		269,1
Edellisten tilikausien voitto/tappio			77,7		69,6
Tilikauden voitto/tappio			30,3		27,0
Oma pääoma yhteensä	14.		654,5		617,7
VÄHEMMISTÖOSUUS			8,0		8,1
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen	15.				
Joukkovelkakirjalainat		100,0		100,0	
Lainat rahoituslaitoksilta		614,6		544,0	
Laskennallinen verovelka		6,4		0,0	
Muut velat		1,3	722,3	1,5	645,5
Lyhytaikainen	15.				
Lainat rahoituslaitoksilta		9,4		44,6	
Laskennallinen verovelka	16.	2,6		3,7	
Saadut ennakot		0,4		0,4	
Ostovelat		8,8		11,0	
Muut velat		0,8		0,1	
Siirtovelat		10,4	32,4	4,0	63,8
Vieras pääoma yhteensä			754,7		709,3
VASTATTAVAA YHTEENSÄ			1 417,2		1 335,0

Konsernin rahavirtalaskelma

Milj. €	Liitetieto	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
Liiketoiminnan rahavirta			
Liikevoitto		51,4	46,0
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalennukset		62,5	60,0
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa		0,3	0,2
Käyttöpääoman muutos	1.	5,4	3,1
Saadut korot		0,0	0,2
Maksetut korot		-3,9	-4,3
Muut rahoituserät		-8,1	-7,0
Maksetut verot		-7,3	-7,3
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä		100,4	90,8
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-94,5	-114,9
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		2,2	25,0
Investoinnit sijoituksiin		-1,6	1,0
Luovutustulot sijoituksista		5,3	0,8
Investointien rahavirta		-88,6	-88,0
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		80,0	44,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		-44,6	-79,6
Maksetut osingot		-18,9	-18,6
Rahoituksen rahavirta		16,5	-53,3
Rahavarojen muutos		28,3	-50,5
Rahavarat kauden alussa		14,2	64,6
Rahavarat kauden lopussa		42,5	14,2
Rahavirtalaskelman liitetiedot			
1. Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely			
Pitkäaikaisten saamisten muutos		0,0	2,7
Lyhytaikaisten saamisten muutos		3,8	-2,7
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos		1,6	3,1
		5,4	3,1

Konsernin liitetiedot

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT:

Milj. €

1.1.-31.12.2020

1.1.-31.12.2019

1. Liikevaihto

Vuokrat	168,8	163,9
Käyttökorvaukset	1,7	1,3
Yhteensä	170,5	165,2

Maantieteellisesti konsernin liikevaihto syntyy Suomessa.

2. Liiketoiminnan muut tuotot

Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,6	4,3
Saadut avustukset	0,1	0,2
Muut tuotot	2,4	0,9
Yhteensä	3,1	5,4

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät pääosin Turun ja Lappeenrannan kampuksilla tehdyistä kiinteistökaupoista saatuja myyntivoittoja sekä Kampusklubi-toimintaan liittyviä jäsenmaksuja ja tutkimushankkeisiin saatuja avustuksia.

3. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

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

4. Poistot ja arvonalentumiset

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

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT:

Milj. €

1.1.-31.12.2020

1.1.-31.12.2019

5. Liiketoiminnan muut kulut

Hallinto	6,0	6,6
Käyttö ja huolto	10,0	12,6
Ulkoalueiden hoito	1,9	0,5
Siivous	0,3	0,2
Lämmitys	9,7	11,2
Vesi ja jätevesi	1,1	1,2
Sähkö ja kaasu	1,1	1,4
Jätehuolto	0,6	0,8
Vahinkovakuutukset	0,2	0,2
Vuokrat	1,1	1,1
Kiinteistövero	12,4	12,4
Korjaukset	10,7	13,9
Saadut korvaukset ja avustukset	0,0	-0,2
Muut hoitokulut	1,6	-0,1
Yhteensä	56,6	61,8

6. Tilintarkastajien palkkiot

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

7. Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot	0,0	0,0
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,1	0,2
Yhteensä	0,0	0,2
Korkokulut	6,0	6,3
Muut korko- ja rahoituskulut	8,1	7,0
Yhteensä	14,1	13,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-14,0	-13,1

8. Tuloverot

Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	8,2	6,7
Laskennallisten verojen muutos	-1,1	-0,9
Yhteensä	7,2	5,8

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT:

Milj. €

9. Aineettomat hyödykkeet

Vuosi 2020	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä 31.12.2020
Hankintameno 1.1.2020	0,0	3,7	3,7
Lisäykset tilikauden aikana	0,0	0,0	0,0
Vähennykset tilikauden aikana	0,0	-0,9	-0,9
	0,0	2,9	2,9
Kertyneet poistot 1.1.2020	0,0	-1,8	-1,8
Tilikauden poistot	0,0	-0,5	-0,5
Kertyneet poistot 31.12.2020	0,0	-2,3	-2,3
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	0,0	0,6	0,6
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

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT: Milj. €

10. Aineelliset hyödykkeet

Vuosi 2020	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä 31.12.2020
Hankintameno 1.1.2020	63,8	1 594,2	6,0	8,0	115,7	1 787,7
Siirrot erien välillä	0,1	91,4	0,2	2,7	-94,9	-0,5
Lisäykset tilikauden aikana	1,6	0,3	0,0	0,0	94,2	96,2
Vähennykset tilikauden aikana	-0,2	-2,4	0,0	0,0	0,0	-2,6
Hankintameno 31.12.2020	65,3	1 683,7	6,1	10,7	115,1	1 880,9
Kertyneet poistot 1.1.2020	0,0	-474,4	-2,3	-3,6	0,0	-480,3
Tilikauden poistot	0,0	-60,3	-0,5	-0,8	0,0	-61,5
Arvonlennukset	0,0	-0,4	0,0	0,0	0,0	-0,4
Kertyneet poistot 31.12.2020	0,0	-535,1	-2,8	-4,4	0,0	-542,3
Arvonkorotukset	31,8	0,0	0,0	0,0	0,0	31,8
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	97,1	1 148,5	3,3	6,4	115,1	1 370,4
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	1 307,4

Pysyvien vastaavien aineellisten hyödykkeiden tase-erään Maa- ja vesialueet sisältyy yhtiön omistamiin maa-alueisiin kohdistuvia arvonorotuksia, yhteensä 31,8 miljoonaa euroa. Arvonkorotusten määrä perustuu riippumattoman ulkopuolisen asiantuntijan lausuntoon maa-alueiden todennäköisestä luovutushinnasta. Arvonmääritysmenetelmänä on käytetty käyttämättömän rakennus-oikeuden lisäarvoa. Arvonkorotusten laskennallisen veron osuus on 6,4 miljoonaa euroa.

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT:

Milj. €

11. Sijoitukset

Vuosi 2020	Osuudet osakkuusyhtiöissä	Muut sijoitukset	Yhteensä 31.12.2020
Hankintameno 1.1.2020	4,0	2,0	6,0
Osuus tilikauden tuloksesta	-0,3	0,0	-0,3
Vähennykset tilikauden aikana	-3,7	0,0	-3,7
Hankintameno 31.12.2020	0,0	2,0	2,0
Arvonlennukset	0,0	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.2020	0,0	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	0,0	2,0	2,0
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

Osakkeet ja osuudet konserniin kuuluvissa yrityksissä 31.12.2020

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

Kaikki konserniyhtiöt on yhdistelty konsernitilinpäätökseen.

Muut sijoitukset 31.12.2020	Osuus %
Kiinteistö Oy Kuopion Teknia	18,42 %

Tilikaudella 2020 konserni luopui Kiinteistö Oy F-Medin osakkeista. Kaupan yhteydessä myytiin koko omistusosuus (24,66 %) yhtiön osakkeista.

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT:

Milj. €

1.1.-31.12.2020

1.1.-31.12.2019

12. Pitkäaikaiset saamiset

Siirtosaamiset	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0

13. Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset kiinteistön tuotoista	0,3	0,7
Siirtosaamiset	0,7	2,9
Muut saamiset	0,7	1,9
Yhteensä	1,7	5,5

Siirtosaamisten olennaiset erät

Jaksotetut vuokrat	0,2	0,0
Korot ja rahoituserät	0,0	0,0
Muut siirtosaamiset	0,5	2,9
Yhteensä	0,7	2,9

Siirtosaamisten muut erät sisältävät pääosin energiatukihankkeista saatavien avustusten jaksotuksia.

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT:

Milj. €

14. Oman pääoman erittely

Osakepääoma 31.12.	252,0	252,0
Arvonkorotusrahas to 1.1.	0,0	0,0
Pysyvien vastaavien arvonkorotus	25,5	0,0
Arvonkorotusrahas to 31.12.	25,5	0,0
Sidottu oma pääoma yhteensä	277,5	252,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	269,1	269,1
Kertyneet voittovar at 1.1.	96,6	88,3
Emoyhtiön maksama osinko	-18,9	-18,6
Tilikauden tulos	30,3	27,0
Kertyneet voittovar at 31.12.	108,0	96,6
Vapaa oma pääoma yhteensä	377,0	365,7
Oma pääoma yhteensä	654,5	617,7
Vähemmistöosuus 1.1.	8,1	8,0
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta	0,0	0,0
Vähemmistöosuus 31.12.	8,0	8,1
Oma pääoma ja vähemmistöosuus yhteensä	662,5	625,7

15. Vieras pääoma

Pitkäaikainen vieras pääoma		
Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma	100,0	100,0
Joukkovelkakirjalainat	614,6	544,0
Lainat rahoituslaitoksilta	714,6	644,0
Pitkäaikainen koroton vieras pääoma		
Laskennalliset verovelat	6,4	0,0
Muut velat	-5,1	1,5
Yhteensä	1,3	1,5
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	715,9	645,5
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	377,2	376,5
Yhteensä	377,2	376,5

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	9,4	44,6
Yhteensä	9,4	44,6
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Laskennalliset verovelat	2,6	3,7
Saadut ennakot	0,4	0,4
Ostovelat	8,8	11,0
Muut lyhytaikaiset velat	0,8	0,1
Siirtovelat	10,4	4,0
Yhteensä	23,1	19,2
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	32,4	63,8
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Korot ja rahoituserät	2,1	1,9
Tuloverot	0,9	0,0
Kiinteistöverot	6,2	0,0
Muut	1,2	2,1
Yhteensä	10,4	4,0
Rahoituslimitit		
Shekkililimitit	2,6	2,6
Shekkililimittien nostamaton osuus	2,6	2,6

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT:

Milj. €

31.12.2020**Korollisten velkojen maturiteettijakauma**

Lainojen erääntymisvuosi	
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	84,8
2031	2,4
	724,0

Korollisten velkojen valuuttajakauma**31.12.2020**

EUR	724,0
	724,0

Milj. €

1.1.–31.12.2020**1.1.–31.12.2019****16. Laskennalliset verovelat ja -saamiset**

Laskennallinen verovelka konsernin taseessa		
Kertyneestä poistoerosta	2,6	3,7
Maa-alueiden arvonnkorotuksista	6,4	0,0
Yhteensä	9,0	3,7

Milj. € 1.1.–31.12.2020 1.1.–31.12.2019

17. Johdannaisopimukset

Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	405,0	405,0
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	-37,7	-35,2

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT: Milj. €

Tuote	Laina-aika	Lainan nimellisarvo	Suojausaika	Sopimuksen nimellisarvo	Sopimuksen markkina-arvo 31.12.2020
Koronvaihtosopimus	31.5.2010–31.5.2025	40,0	29.5.2017–29.5.2025	40,0	-5,1
Koronvaihtosopimus	31.5.2017–31.5.2027	30,0	3.5.2018–24.5.2027	30,0	-0,8 -1,8
Koronvaihtosopimus	8.12.2014–8.12.2024	45,0	8.12.2016–9.12.2024	45,0	-0,9 -1,7
Koronvaihtosopimus	8.12.2020–9.12.2024	85,0	10.12.2018–9.12.2024	85,0	-1,7 -4,9
Koronvaihtosopimus	15.2.2016–15.2.2026	60,0	15.2.2019–15.2.2026	60,0	-4,7
Koronvaihtosopimus	20.8.2014–20.8.2026	30,0	20.8.2019–20.8.2026	30,0	-0,8 -1,1
Koronvaihtosopimus	14.1.2015–14.1.2027	40,0	21.10.2015–14.1.2027	40,0	-1,2 -5,0
Koronvaihtosopimus	3.11.2015–3.11.2027	25,0	3.11.2015–3.2.2027	25,0	-0,7 -3,1
Koronvaihtosopimus	22.4.2016–22.4.2028	25,0	22.7.2019–24.4.2028	25,0	-0,8 -1,4
Koronvaihtosopimus	22.5.2017–13.5.2031	25,0	13.11.2019–13.5.2031	25,0	-0,5 -1,3
YHTEENSÄ		405,0		405,0	-37,7

Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä koronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Sopimusten käypinä arvoina on käytetty pankin määrittelemiä arvoja. Johdannaisopimusten 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.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
---------	-----------------	-----------------

18. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi on kiinteistökiinnityksiä		
Lainat rahoituslaitoksilta	499,0	543,6
Annetut kiinnitykset	854,1	873,5
Saadut pankkitakaukset	150,0	150,0

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

Omassa hallussa olevat panttikirjat	234,9	180,1
-------------------------------------	-------	-------

Leasingvuokrasopimusten vastuut

Seuraavan vuoden aikana maksettavat	0,2	0,3
Myöhemmin maksettavat	0,3	0,3
	0,5	0,6

Yrityksen keskeisimmät velkaehdot, kovenantit

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

Muut vastuut**Kiinteistöinvestointien arvonnalisäveron tarkistusvastuu**

	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonnalisäverovähennykset, AVL 120 §:n mukaiset vastuut:		
10 vuoden tarkistuskausi	93,7	91,8

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.

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 kahdestoista tilikausi. Yhtiön varsinainen toiminta on alkanut vuonna 2010.

Edellisen tilikauden tietojen vertailukelpoisuus

Vertailtaessa tasetta ja omaa pääomaa, tulee huomioda tilikaudella 2020 tehty maa-alueiden arvonnkorotus (31,8 milj. euroa).

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 kymmenelle pääkaupunkiseudun ulkopuoliselle yliopistolle.

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy muodostaa itse konsernin emoyhtiön. Suomen Yliopistokiinteistöt konserniin kuuluu kolme tytäryhtiötä. Konserniin kuuluneen osakkuusyhtiön, Kiinteistö Oy F-Medin osakkeet myytiin 11.12.2020. Tytär- ja osakkuusyhtiöt on yhdistelty ensimmäisen kerran Suomen Yliopistokiinteistöjen konsernitilinpäätökseen 31.12.2009 hetkeltä. Suomen Yliopistokiinteistöjen kokonaan omistama tytäryhtiö Kiinteistö Oy Turun Kasarmi-alue fuusioitui emoyhtiönsä 30.9.2011.

Konsernitilinpäätöksen laskentaperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kokonaisuudessaan kohdistettu rakennuksiin.

Rakennuksiin kohdistetut erät poistetaan ao. käyttöomaisuuserän poistosuunnitelman mukaan.

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

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 taloudellisen 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.

Arvonkorotuksia voidaan tehdä maa-alueisiin, joiden todennäköinen luovutushinta tilinpäätöspäivänä on pysyvästi alkuperäistä hankintamenoa olennaisesti suurempi. Arvonkorotusten kohteena olevien maa-alueiden arvot perustuvat riippumattoman ulkopuolisen asiantuntijan lausuntoon.

Sijoitukset

Emoyhtiön sijoitukset käsittävät tytäryhtiöosakkeet 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. Lisäksi tehdystä arvonorotuksesta on kirjattu suoraan omaan pääomaan laskennallista verovelkaa 6,4 milj. euroa.

Konsernitalinpäätökseen on merkitty laskennallinen verovelka emoyhtiön ja tytäryhtiöiden kertyneistä poistoeroista. Tytäryhtiöiden verotuksessa hyllytetyistä poistoista ei ole laskettu laskennallista verosaamista, koska niiden hyödyntäminen tulevaisuudessa on epävarmaa. Laskennalliset verovelat ja -saamiset on merkitty taseeseen.

Muut periaatteet

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

Tunnuslukujen laskentakaavat

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

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

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

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

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

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

Emoyhtiön tuloslaskelma

Milj. €	Liitetieto		1.1.-31.12.2020		1.1.-31.12.2019
LIKEVAIHTO	1.		169,7		164,5
Liiketoiminnan muut tuotot	2.		1,5		5,4
Henkilöstökulut	3.				
Palkat ja palkkiot		-2,4		-2,2	
Henkilösivukulut					
Eläkekulut		-0,4		-0,4	
Muut henkilösivukulut		0,0	-2,8	-0,1	-2,6
Poistot ja arvonalentumiset	9., 10.				
Suunnitelman mukaiset poistot		-61,3		-59,2	
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-0,4	-61,7	0,0	-59,2
Liiketoiminnan muut kulut	5.		-56,3		-61,1
LIKEVOITTO			50,4		46,9
Rahoitustuotot ja -kulut	7.				
Korko- ja rahoitustuotot					
Korkotuotot		0,0		0,0	
Korkotuotot konserni-yrityksiltä		0,0		0,0	
Muut korkotuotot		0,0		0,0	
Korkokulut ja muut rahoituskulut					
Korkokulut		-6,0		-6,2	
Muut korko- ja rahoituskulut		-8,1	-14,1	-7,1	-13,2
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILIN-PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA			36,4		33,7
Tilinpäätössiirrot					
Poistoeron muutos			5,3		4,3
Tuloverot	8.		-8,2		-6,7
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)			33,5		31,2

Emoyhtiön tase vastaavaa

Milj. €	Liitetieto		31.12.2020		31.12.2019
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	9.				
Aineettomat oikeudet		0,1		0,2	
Muut pitkävaikuttiset menot		0,6	0,7	2,0	2,1
Aineelliset hyödykkeet	10.				
Maa- ja vesialueet		96,9		63,6	
Rakennukset ja rakennelmat		1 134,5		1 104,9	
Koneet ja kalusto		2,6		3,0	
Muut aineelliset hyödykkeet		6,4		4,4	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		115,1	1 355,5	115,7	1 291,6
Sijoitukset	11.				
Osuudet saman konsernin yrityksissä		14,7		14,7	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		0,0		0,1	
Osuudet omistusyhteysyrityksissä		0,0		5,8	
Muut sijoitukset		2,0	16,7	2,0	22,6
Pysyvät vastaavat yhteensä			1 372,8		1 316,3
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Pitkäaikaiset saamiset	12.				
Siirtosaamiset		0,0	0,0	0,0	0,0
Lyhytaikaiset saamiset	13.				
Saamiset kiinteistön tuotoista		0,2		0,7	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		0,0		0,0	
Siirtosaamiset		0,7		2,9	
Muut saamiset		0,6	1,5	1,9	5,4
Rahat ja pankkisaamiset			42,3		14,0
Vaihtuvat vastaavat yhteensä			43,9		19,4
VASTAAVAA YHTEENSÄ			1 416,7		1 335,7

Emoyhtiön tase vastattavaa

Milj. €	Liitetieto		31.12.2020		31.12.2019
OMA PÄÄOMA					
Osakepääoma			252,0		252,0
Arvonkorotusrahasto			25,5		0,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto			269,1		269,1
Edellisten tilikausien voitto/tappio			72,1		59,8
Tilikauden voitto/tappio			33,5		31,2
Oma pääoma yhteensä	14.		652,1		612,1
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ					
Poistoero			13,1		18,5
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen	15.				
Joukkovelkakirjalainat		100,0		100,0	
Lainat rahoituslaitoksilta		614,4		543,8	
Laskennallinen verovelka		6,4		0,0	
Muut velat		1,3	722,1	1,5	645,3
Lyhytaikainen	15.				
Lainat rahoituslaitoksilta		9,3		44,6	
Saadut ennakot		0,4		0,4	
Ostovelat		8,6		10,8	
Muut velat		0,7		0,1	
Siirtovelat		10,4	29,4	4,0	59,9
Vieras pääoma yhteensä			751,5		705,2
VASTATTAVAA YHTEENSÄ			1 416,7		1 335,7

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

	Milj. €	Liitetieto	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
Liiketoiminnan rahavirta				
Liikevoitto			50,4	46,9
Suunnitelman mukaiset poistot			61,7	59,2
Käyttöpääoman muutos		1.	5,3	3,1
Saadut korot		2.	0,0	0,1
Maksetut korot		3.	-3,9	-4,3
Muut rahoituserät			-8,1	-7,1
Maksetut verot			-7,3	-7,3
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä			98,2	90,7
Investointien rahavirta				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		4.	-94,5	-114,9
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot			2,2	25,0
Myönnettyt lainat			0,1	0,1
Investoinnit sijoituksiin			0,5	1,0
Luovutustulot sijoituksista			5,3	0,8
Investointien rahavirta			-86,4	-87,9
Rahoituksen rahavirta				
Pitkäaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut			80,0	45,0
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut			-44,6	-79,6
Maksetut osingot			-18,9	-18,6
Rahoituksen rahavirta			16,5	-53,2
Rahavarojen muutos			28,4	-50,5
Rahavarat kauden alussa			14,0	64,4
Rahavarat kauden lopussa			42,3	14,0
Rahavirtalaskelman liitetiedot				
1. Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely				
Pitkäaikaisten saamisten muutos			0,0	2,7
Lyhytaikaisten saamisten muutos			3,9	-2,6
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos			1,5	3,0
			5,3	3,1
2. Saadut korot				
Korkotuotot			0,0	0,0
Korkotuottoihin kuuluva osuus siirtosaamisista			0,0	0,0
Korkotuotot konserniyrityksiltä			0,0	0,0
Muut korkotuotot			0,0	0,0
			0,0	0,1

3. Maksetut korot

Korkokulut	-6,0	-6,2
Korkokuluihin kuuluva osuus siirtoveloista	2,1	1,9
	-3,9	-4,3

4. Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin

Pysyvien vastaavien sijoitukset netto 1.1.	22,6	24,5
Pysyvien vastaavien sijoitukset netto 31.12.	-16,7	-22,6
Pysyvien vastaavien aineelliset ja aineettomat hyödykkeet 1.1.	1 293,8	1 263,2
Pysyvien vastaavien aineelliset ja aineettomat hyödykkeet 31.12.	-1 324,3	-1 293,8
Suunnitelman mukaiset poistot	-61,7	-59,2
	-86,4	-87,9

Emoyhtiön liitetiedot

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT:

Milj. € 1.1.-31.12.2020 1.1.-31.12.2019

1. Liikevaihto

Vuokrat	168,2	163,4
Käyttökorvaukset	1,5	1,1
Yhteensä	169,7	164,5

Maantieteellisesti emoyhtiön liikevaihto syntyy Suomessa.

2. Liiketoiminnan muut tuotot

Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,6	4,3
Saadut avustukset	0,1	0,2
Muut tuotot	0,8	0,9
Yhteensä	1,5	5,4

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät pääosin Turun ja Lappeenrannan kampuksilla tehdyistä kiinteistökaupoista saatuja myyntivoittoja sekä Kampusklubi-toimintaan liittyviä jäsenmaksuja ja tutkimushankkeisiin saatuja avustuksia.

3. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

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

4. Poistot ja arvonalentumiset

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

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT:

Milj. €

1.1.-31.12.2020

1.1.-31.12.2019

5. Liiketoiminnan muut kulut

Hallinto	5,9	6,5
Käyttö ja huolto	9,9	10,9
Ulkoalueiden hoito	1,8	2,0
Siivous	0,2	0,2
Lämmitys	9,4	10,8
Vesi ja jätevesi	1,1	1,2
Sähkö ja kaasu	0,7	1,0
Jätehuolto	0,6	0,8
Vahinkovakuutukset	0,2	0,2
Vuokrat	2,0	2,1
Kiinteistövero	12,1	12,2
Korjaukset	10,1	13,5
Saadut korvaukset ja avustukset	0,0	-0,2
Muut hoitokulut	2,2	-0,1
Yhteensä	56,3	61,1

6. Tilintarkastajien palkkiot

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

7. Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot	0,0	0,0
Korkotuotot konserniyrityksiltä	0,0	0,0
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,1
Korkokulut	6,0	6,2
Muut korko- ja rahoituskulut	8,1	7,1
Yhteensä	14,1	13,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-14,1	-13,2

8. Tuloverot

Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	8,2	6,7
-------------------------------------	-----	-----

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT:

Milj. €

9. Aineettomat hyödykkeet

Vuosi 2020	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä 31.12.2020
Hankintameno 1.1.2020	1,2	3,6	4,9
Lisäykset tilikauden aikana	0,0	0,0	0,0
Vähennykset tilikauden aikana	0,0	-0,9	-0,9
	1,2	2,8	4,0
Kertyneet poistot 1.1.2020	-1,0	-1,7	-2,7
Tilikauden poistot	-0,1	-0,5	-0,6
Kertyneet poistot 31.12.2020	-1,1	-2,2	-3,3
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	0,1	0,6	0,7
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

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT: Milj. €

10. Aineelliset hyödykkeet

Vuosi 2020	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankkeet	Yhteensä 31.12.2020
Hankintameno 1.1.2020	63,6	1 568,3	5,2	8,0	115,7	1 760,9
Siirrot erien välillä	0,1	91,4	0,2	2,7	-94,9	-0,5
Lisäykset tilikauden aikana	1,6	0,3	0,0	0,0	94,2	96,2
Vähennykset tilikauden aikana	-0,2	-2,4	0,0	0,0	0,0	-2,6
	65,1	1 657,7	5,4	10,7	115,1	1 854,0
Kertyneet poistot 1.1.2020	0,0	-463,4	-2,3	-3,6	0,0	-469,3
Tilikauden poistot	0,0	-59,4	-0,5	-0,8	0,0	-60,7
Arvonlennukset	0,0	-0,4	0,0	0,0	0,0	-0,4
Kertyneet poistot 31.12.2020	0,0	-523,2	-2,8	-4,4	0,0	-530,4
Arvonkorotukset	31,8	0,0	0,0	0,0	0,0	31,8
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	96,9	1 134,5	2,6	6,4	115,1	1 355,5
Vuosi 2019	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankkeet	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

Pysyvien vastaavien aineellisten hyödykkeiden tase-erään Maa- ja vesialueet sisältyy yhtiön omistamiin maa-alueisiin kohdistuvia arvonnkorotuksia, yhteensä 31,8 miljoonaa euroa. Arvonkorotusten määrä perustuu riippumattoman ulkopuolisen asiantuntijan lausuntoon maa-alueiden todennäköisestä luovutushinnasta. Arvonmäärittämismenetelmänä on käytetty käyttämättömän rakennusoikeuden lisäarvoa. Arvonkorotusten laskennallisen veron osuus on 6,4 miljoonaa euroa.

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT: Milj. €

11. Sijoitukset

Vuosi 2020	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet osakkuus-yhtiöissä	Muut sijoitukset	Yhteensä 31.12.2020
Emoyhtiö					
Hankintameno 1.1.2020	14,7	0,1	5,8	2,0	22,6
Vähennykset tilikauden aikana	0,0	-0,1	-5,8	0,0	-5,9
Hankintameno 31.12.2020	14,7	0,0	0,0	2,0	16,7
Arvonlennukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.2020	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	14,7	0,0	0,0	2,0	16,7

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

Osakkeet ja osuudet on eritelty konsernitilinpäätöksen liitetietokohdassa 11.

12. Pitkäaikaiset saamiset

	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
Siirtosaamiset	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT:

Milj. €

1.1.-31.12.2020

1.1.-31.12.2019

13. Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset kiinteistön tuotoista	0,2	0,7
Siirtosaamiset	0,7	2,9
Muut saamiset	0,6	1,9
Yhteensä	1,5	5,4
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Jaksotetut vuokrat	0,2	0,0
Korot ja rahoituserät	0,0	0,0
Muut siirtosaamiset	0,5	2,9
Yhteensä	0,7	2,9

Siirtosaamisten muut erät sisältävät pääosin energiatukihankkeista saatavien avustusten jaksotuksia.

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT:

Milj. €

1.1.-31.12.2020

1.1.-31.12.2019

14. Oman pääoman erittely

Osakepääoma 31.12.	252,0	252,0
Arvonkorotusrahoisto 1.1.	0,0	0,0
Pysyvien vastaavien arvonkorotus	25,5	0,0
Arvonkorotusrahoisto 31.12.	25,5	0,0
Sidottu oma pääoma yhteensä	277,5	252,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	269,1	269,1
Kertyneet voittovarot 1.1.	91,0	78,4
Osingonjako	-18,9	-18,6
Tilikauden tulos	33,5	31,2
Kertyneet voittovarot 31.12	105,6	91,0
Vapaa oma pääoma yhteensä	374,7	360,1
Oma pääoma yhteensä	652,1	612,1

Laskelma emoyhtiön jakokelpoisista varoista 31.12.

Kertyneet voittovarot 1.1.	91,0	78,4
Osingonjako	-18,9	-18,6
Tilikauden tulos	33,5	31,2
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	269,1	269,1
Yhteensä	374,7	360,1

15. Vieras pääoma

Pitkäaikainen vieras pääoma		
Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma		
Joukkovelkakirjalainat	100,0	100,0
Lainat rahoituslaitoksilta	614,4	543,8
	714,4	643,8
Pitkäaikainen koroton vieras pääoma		
Laskennalliset verovelat	6,4	0,0
Muut velat	1,3	1,5
Yhteensä	7,6	1,5
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	722,1	645,3
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	377,2	376,5
Yhteensä	377,2	376,5

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	9,3	44,6
Yhteensä	9,3	44,6
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Saadut ennakot	0,4	0,4
Ostovelat	8,6	10,8
Siirtovelat	10,4	4,0
Muut lyhytaikaiset velat	0,7	0,1
Yhteensä	20,1	15,3
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	29,4	59,9
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Korot ja rahoituserät	2,1	1,9
Tuloverot	0,9	0,0
Kiinteistöverot	6,2	0,0
Muut	1,2	2,1
Yhteensä	10,4	4,0

Rahoituslimiitit		
Shekkilimiitit	2,5	2,5
Shekkilimiittien nostamaton osuus	2,5	2,5

Rahoituslaitoslainojen maturiteetti- ja valuuttajakauma on eritelty konsernin liitetietokohdassa 14.

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT:

Milj. € **1.1.-31.12.2020** **1.1.-31.12.2019**

16. Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Laskennallinen verovelka emoyhtiön taseessa		
Maa-alueiden arvonkorotuksista	6,4	0,0
Yhteensä	6,4	0,0

17. Johdannais sopimukset

Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	405,0	405,0
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	-37,7	-35,2

Tuote	Laina-aika	Lainan nimellisarvo	Suojausaika	Sopimuksen nimellisarvo	Sopimuksen markkina-arvo 31.12.2020
Koronvaihtosopimus	31.5.2010–31.5.2025	40,0	29.5.2017–29.5.2025	40,0	-5,1
Koronvaihtosopimus	31.5.2017–31.5.2027	30,0	3.5.2018–24.5.2027	30,0	-0,8 -1,8
Koronvaihtosopimus	8.12.2014–8.12.2024	45,0	8.12.2016–9.12.2024	45,0	-0,9 -1,7
Koronvaihtosopimus	8.12.2020–9.12.2024	85,0	10.12.2018–9.12.2024	85,0	-1,7 -4,9
Koronvaihtosopimus	15.2.2016–15.2.2026	60,0	15.2.2019–15.2.2026	60,0	-4,7
Koronvaihtosopimus	20.8.2014–20.8.2026	30,0	20.8.2019–20.8.2026	30,0	-0,8 -1,1
Koronvaihtosopimus	14.1.2015–14.1.2027	40,0	21.10.2015–14.1.2027	40,0	-1,2 -5,0
Koronvaihtosopimus	3.11.2015–3.11.2027	25,0	3.11.2015–3.2.2027	25,0	-0,7 -3,1
Koronvaihtosopimus	22.4.2016–22.4.2028	25,0	22.7.2019–24.4.2028	25,0	-0,8 -1,4
Koronvaihtosopimus	22.5.2017–13.5.2031	25,0	13.11.2019–13.5.2031	25,0	-0,5 -1,3
YHTEENSÄ		405,0		405,0	-37,7

Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä koronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa. Sopimusten käypinä arvoina on käytetty pankin määrittelemiä arvoja. Johdannais sopimusten 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.-31.12.2020

1.1.-31.12.2019

18. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi on kiinteistökiinnityksiä		
Lainat rahoituslaitoksilta	498,8	503,3
Annetut kiinnitykset	852,8	872,2
Saadut pankkitakaukset	150,0	150,0

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

Omassa hallussa olevat panttikirjat	233,7	178,9
-------------------------------------	-------	-------

Leasingvuokrasopimusten vastuut

Seuraavan vuoden aikana maksettavat	0,2	0,3
Myöhemmin maksettavat	0,3	0,3
	0,5	0,6

Muut vastuut

Kiinteistöinvestointien arvonalisäveron tarkistusvastuu

1.1.-31.12.2020

1.1.-31.12.2019

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

10 vuoden tarkistuskausi	93,7	91,8
--------------------------	------	------

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, 29. huhtikuuta 2021

Jukka Mönkkönen

hallituksen puheenjohtaja

Sami Yläoutinen

hallituksen varapuheenjohtaja

Heli Huhtala

hallituksen jäsen

Riitta Juutilainen

hallituksen jäsen

Päivi Mikkola

hallituksen jäsen

Pekka Riuttanen

hallituksen jäsen

Sanna Sianoja

toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Tampereella, sähköisen allekirjoituksen päivämääränä

KPMG Oy Ab

Assi Lintula, KHT