

**Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy
Helsingfors Universitetsfastigheter Ab**

TASEKIRJA 31.12.2012

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy

Helsingfors Universitetsfastigheter Ab

KONSERNITILINPÄÄTÖS

TILIKAUDELTA 1.1.-31.12.2012

SISÄLLYSLUETTELO

	Sivu
Toimintakertomus	1
Konsernitase	12
Konsernin tuloslaskelma	14
Konsernin rahoituslaskelma	15
Emoyhtiön tase	16
Emoyhtiön tuloslaskelma	18
Emoyhtiön rahoituslaskelma	19
Liitetiedot	20
Luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista	31
Allekirjoitukset	32
Tilinpäätösmerkintä	32
Tilintarkastuskertomus	

Tasekirja on säilytettävä 1.1.2023 saakka (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä 1.1.2019 saakka (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen laatija:

Administer Oy

Itämerenkatu 5

00180 Helsinki

Y-tunnus: 0593027-4

Puh. 020 703 2000

Fax. 020 703 2001

www.administer.fi

administer@administer.fi

Yhtiön tiedot:

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy

Helsingfors Universitetsfastigheter Ab

Fabianinkatu 32

00100 HELSINKI

Y-tunnus: 2267512-1

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy

Toimintakertomus vuodelta 2012

1 Yhtiön liiketoiminta ja konsernirakenne

Päättynyt tilikausi 2012 oli Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy – Helsingfors Universitetsfastigheter Ab kolmas kokonainen tilikausi. Yhtiö on helsinkiläisten yliopistojen toimitilakiinteistöjen omistamiseen ja kehittämiseen keskittyvä kiinteistösijoitusyhtiö, joka kuuluu Helsingin yliopisto-konserniin. Helsingin yliopisto omistaa 61 % yhtiön osakkeista. Yhtiön toinen pääomistaja on Senaatti-kiinteistöt / Suomen valtio 33,3% omistusosuudellaan.

Yhtiö on perustettu hallinnoimaan, ylläpitämään ja kehittämään Helsingin yliopiston, Svenska handelshögskolan Hankenin, Kuvataideakatemia, Sibelius-Akatemia ja Teatterikorkeakoulun toimitiloja ja kiinteistöjä sekä niihin liittyviä tukipalveluja ja pitkäjänteisesti. Asiakasyliopistoista kolme viimeksi mainittua sulautuivat 1.1.2013 alkaen muodostaen uuden Taideyliopiston. Yhtiön on perustanut Suomen valtio, edustajanaan Senaatti-kiinteistöt ja yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 25.5.2009. Yhtiön toimialana on hallita omistus- ja vuokraoikeuden nojalla kiinteistöjä ja toimitiloja ja vuokrata niitä pääasiallisesti tutkimus- ja koulutustoimintaan sekä näitä tukevaan yritystoimintaan yliopistojen pitkäjänteisen toiminnan turvaamiseksi.

Yhtiön kiinteistöomaisuuden kirjanpitoon merkitty tasearvo on noin 490 miljoonaa euroa, jonka lisäksi yhtiö omistaa neljän kiinteistöosakeyhtiön osakkeita seuraavasti:

Yhtiö	Omistusosuus
Kiinteistö Oy Helsingin Biokeskus 1	100,00 %
Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 6	100,00 %
Kiinteistö Oy Viikin Infokeskus	84,86 %
Kiinteistö Oy Helsingin Biokeskus 2	42,90 %

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy, Kiinteistö Oy Helsingin Biokeskus 1, Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 6 sekä Kiinteistö Oy Viikin Infokeskus muodostavat Helsingin Yliopistokiinteistöt – konsernin.

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n liiketoiminta koostuu taloudelliselta arvoltaan merkittävän kiinteistövarallisuuden kehittämisestä, uudis- ja korjausrakentamisesta sekä aktiivisesta kiinteistöjen hallinnasta. Yhtiö tuottaa vuokralaisinaan oleville yliopistoille toimivia, tarkoituksenmukaisia ja edullisia toimitiloja. Kiinteistöjen kehittäminen käsittää muun muassa kiinteistöjen hankinnat, kaavamuuostosten hakuprosessit sekä investointien toteuttamisen. Sen kiinteistöomaisuus, joka sijaitsee pääosin Helsingin kaupungin alueella, muodostuu suurilta osin histo-

Fabianinkatu 32
00100 Helsinki
y- tunnus 2267512-1

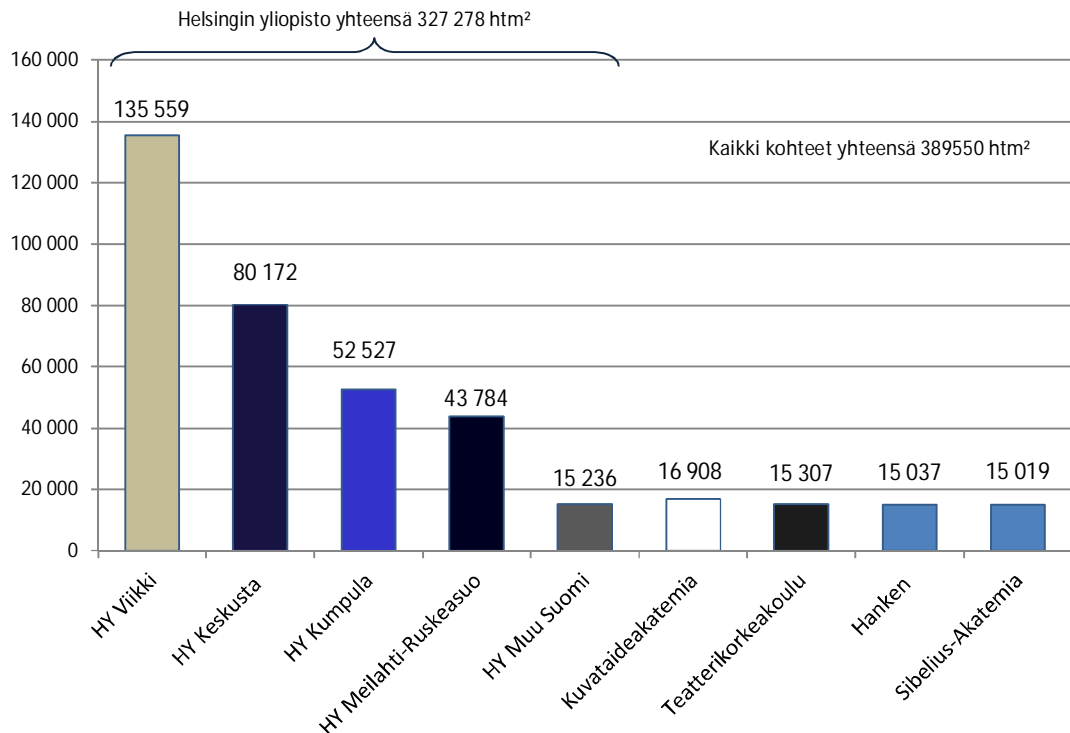
12.3.2013

riallisista arvorakennuksista. Yhtiön oma toiminta muodostuu pääosin omistamisesta, rahoituksen järjestämisestä ja kiinteistökantaan tehtävistä investoinneista. Toimintamallista ja toiminnan paikallisuudesta johtuen yhtiön organisaatio on pidetty pienenä. Organisaatio ostaa kattavilla palvelusopimuksilla kiinteistöjohtamisen, kiinteistökehityksen- ja kiinteistöhallinnon palveluja emokonserniltaan Helsingin yliopistolta sekä taloushallinto, lakimies- ja tilintarkastuspalveluja muilta yhteistyökumppaneiltaan. Kyseisiä palveluita ostettiin vuonna 2012 yhteensä 616 tuhannella eurolla vastaavan summan 2011 ollessa 587 tuhatta.

Yhtiön toiminnan tehokkuutta ja tuottavuutta vertaillaan läpinäkyvästi alan normaalien käytäntöjen ja tuottovaatimusten mukaisesti. Yhtiön liiketoiminnan tavoitteena on vakaa toiminnan tulos ja osinkotuotto sekä kiinteistömarkkinoiden tavanomaisten liike- ja kiinteistötaloudellisten periaatteiden noudattaminen. Liike- ja kiinteistötaloudellisten periaatteiden noudattaminen tarkoittaa mm:

- alan tavanomaisen vuokrasopimuskäytännön noudattamista,
- liiketaloudellista hinnoittelua yhtiön kaikessa toiminnassa,
- kiinteistöjen arvonsäilyttäviä peruskorjauksia ja
- investointien määräytymistä liiketaloudellisin perustein.

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy -konserniyhtiöiden omistuksessa tilikauden lopussa oli 38 kiinteistöä. Yhtiöllä on lisäksi hallintaoikeus 6 kiinteistöön. Kiinteistöissä on yhteensä huoneistoalaa noin 390 000 m², joista Helsingin yliopiston huoneistoalaa 327 278 m². Konserniyhtiöiden omistamia rakennuksia oli tilikauden päättyessä 132 kpl. Yhtiön kiinteistöomaisuus jakaantui tilikauden päättyessä yliopistoittain seuraavasti:



2 Olennaiset tapahtumat tilikaudella

2.1 Kiinteistöomaisuus

Yhtiö myi vuonna 2012 omistamansa Vironkatu 1 kiinteistön, josta toteutui tilinpäätökseen 4,5 miljoonan euron myyntivoitto.

2.2 Vuokraus

Yhtiöllä oli tilikauden lopussa yhteensä 58 vuokrasopimusta yhteisalaltaan 389 550 htm².

Tilikaudella valmistui kolme laajaa peruskorjaushanketta Observatorio, Viikin laboratoriorakennus ja Lammin biologisen aseman asuntolarakennukset, jotka kaikki tulivat takaisin vuokranmaksuun piiriin.

Vuonna 2012 solmittiin lisäksi kiinteistökehityshankkeisiin liittyen kaksi vuokrauksen esisopimusta (Viikin Biokeskus 2 ja Unioninkatu 35).

Yhtiön vuokrattavissa olevien tilojen vuokrausaste oli 2012 yli 99,95 % ja vuokrasopimusten euromääräisesti painotettu keskimaturiteetti on noin 7,6 vuotta (ml maanvuokrasopimukset). Tyhjänä olevia tiloja on yhteensä 7 889,20 htm², jotka ovat peruskorjauksessa.

3 Rakentaminen ja kiinteistökehitys

3.1 Rakennushankkeet

Yhtiö on teettänyt toimintavuoden 2012 aikana rakennusinvestointeja yhteensä 22,5 miljoonan euron arvosta, jakautuneena 12 erilliseen laajempaan hankkeeseen. Rakennusinvestointien määrä on kasvanut merkittävästi verrattuna edellisvuoden 2011 toteumaan 11,7 miljoonaa euroa. Investointibudjetti 2012 oli 33,3 miljoonaa euroa.

Valmistuneitten kolmen laajan peruskorjaushankkeen lisäksi yli miljoonan euron hankkeista rakentamisvaiheessa vuonna 2012 olivat Viikin F-talon, Kumpulan Chemicumin ja Teatteri-korkeakoulun korjaukset.

Suunnitteluvaiheessa oli vuonna 2012 Haartmaninkatu 3 laajennus sekä Unioninkatu 35 ja Nervanderinkatu 13 peruskorjaukset. Näiden rakentaminen alkaa pääosin vuoden 2013 aikana

Alle miljoonan euron hankkeita valmistui tilikauden aikana 10 kappaletta.

Yhtiön tavoitteena on kehittää kampuksia, joilla omaisuus pääosin sijaitsee. Yhtiö kehittää kampuksia yhdessä asiakasyliopistojensa kanssa siten, että kampuksille löydetään uusia, yliopistojen toimintaa tukevia yrityksiä ja yhteisöjä.

Fabianinkatu 32
00100 Helsinki
y- tunnus 2267512-1

12.3.2013

Merkittävimmät valmistuneet hankkeet tilikauden aikana olivat Helsingin yliopiston Observatorion ja Viikin laboratoriorakennuksen peruskorjaushankkeet. Observatorion hankkeen laajuus oli noin 1 800 brm² ja kokonaiskustannukset olivat 5,6 miljoonaa euroa. Viikin laboratorion laajuus oli vastaavasti 3 950 m² ja kustannukset 5,3 miljoonaa.

4 Selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnan laajuudesta

Yhtiö osallistuu omalla rahoitusosuudellaan Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n johtamaan Oppimisen tilat –kehityshankkeeseen. Oppimisen tilat työpaketissa pyritään luomaan uutta toimintatapaa, joka integroi sisäympäristöjen suunnittelun strategisen tilasuunnittelun ydinprosesseihin. Työpaketin erityinen kiinnostus kohdistuu oppimisympäristöihin ja uuden tiedon luomisen tilojen kehittämiseen. Työpaketti keskittyy myös asiakaslähtöisyyteen, optimoimaan ja räätälöimään sisäympäristöä käyttäjän tarpeiden mukaisesti. Hankkeen kokonaisbudjetti jakautuu neljälle vuodelle ja on suuruudeltaan lähes 10 miljoonaa euroa. Yhtiön rahoitusosuus työpaketille on neljän kalenterivuoden aikana yhteensä noin 400 000 €.

Lisäksi yhtiö osallistui vähäisemmällä panoksella joihinkin yhtiön ja toimialan kehittämisen kannalta keskeisiin Kiinteistötalouden Instituutin sekä Asunto, toimitila ja rakennuttajaliiton RAKLI:n kehityshankkeisiin.

Yhtiön strategiassa on keskeiseksi tavoitteeksi asetettu turvallisten ja terveellisten toimitilojen tarjoaminen käyttäjille. Tätä varten yhtiö on perustanut kohdekohtaisia selvityshankkeita varmistamaan, että kohteiden sisäolosuhteet pysyvät tavoitteen mukaisina. Helsingin yliopistolla on ollut jo joitain vuosia toiminnassa kaikkia toimitiloja käsittelevä sisäolosuhdetyöryhmä. On sovittu, että tulevaisuudessa työryhmä laajentaa toimintansa koskemaan kaikkia konsernin kohteita.

Fabianinkatu 32
00100 Helsinki
y- tunnus 2267512-1

12.3.2013

5 Taloudellinen asema ja tulos

5.1 Konsernin keskeiset tunnusluvut vuosina 2012 ja 2011

	2012	2011
Liikevaihto M€	55.472	51.294
Liikevoitto M€	25.282	18.844
Liikevoitto- %	45,58 %	36,7 %
Nettotulos M€	14,070	7,362
Taseen loppusumma M €	595.520	585.096
Tulos / Osake EUR	11,73	6,14
Oman pääoman tuotto- %	4,47 %	2,37 %
Sijoitetun pääoman tuotto- %	4,44 %	3,40 %
Nettovuokratuotto-%	8,84 %	8,27 %
Omavaraisuusaste %	53,07 %	52,30 %
Velkaantumisaste %	83,85 %	86,70 %
Quick ratio	0,75	4,36

Vertailuvuoden tunnusluvut ovat muutettuja vastaamaan nykyisiä tunnuslukujen laskentakäytäntöjä

Liikevaihto ja tulos

Sekä emoyhtiö Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n että konsernin liikevoitto ja tilikauden voitto olivat budjetoitua selkeästi paremmat. Tämä johtui ennen kaikkea Vironkatu 1 myynnistä saadusta 4,5 miljoonan realisointivoitosta, mutta myös toimintamenojen ja rahoituskustannusten budjetoitua pienemmistä toteumista.

Kertomusvuonna konsernin liikevaihto oli n. 55,5 miljoonaa euroa (2011 tilikautena 51,30 miljoonaa) ja emoyhtiön liikevaihto oli 55,7 miljoonaa euroa (51,5 miljoonaa). Liikevaihto

Fabianinkatu 32
00100 Helsinki
y- tunnus 2267512-1

12.3.2013

muodostuu puhtaasti vuokra- ja vastiketuotoista ja Vironkadun myynti on tuloslaskelmassa eritelty liiketoiminnan muissa tuotoissa.

Emoyhtiö Helsingin Yliopistokiinteistön toteutunut liikevaihto 55,7 miljoonaa euroa ylsi tilikaudella lähes budjetoidulle tasolle 56 miljoonaa euroa. Toimintakustannukset 8,8 miljoonaa euroa toteutuivat 1,1 miljoonaa alle budjetoidun pääasiassa koska kuluksi kirjattavia korjauksia oli ennakoitua vähemmän mutta osittain myös yleiskuluissa saavutettujen kustannussäästöjen (0,3 miljoonaa euroa) ansiosta. Emon toteutuneet rahoituskulut olivat kiitos tilikauden matalan korkotason vain 6,2 miljoonaa euroa budjetin ollessa 8,5 miljoonaa. Vironkadun myynnin ja edellä mainittujen positiivisten budjettipoikkeamien ansiosta 20,9 miljoonaa euroa toteutui tilikauden voitonä ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja ylittäen selkeästi budjetoidun tavoitteen 13,5 miljoonaa (toteuma 2011 oli 13,1 miljoonaa). Tilikauden voitoksi muodostui 16,2 miljoonaa euroa edellisvuoden 2011 toteuman ollessa 6,3.

Konsernin taloudellinen tulos oli edellisvuoteen verrattuna parempi. Tilikauden toteutunut liikevoitto 25,3 miljoonaa euroa, voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja 19,1 miljoonaa ja tilikauden voitto 14,1 miljoonaa olivat kaikki 6 – 7 miljoonaa korkeammat kuin konsernin vastaavat luvut vuonna 2011.

Tase, rahoitus ja tunnusluvut

Tilikauden lopussa konsernin taseen loppusumma oli 595,5 miljoonaa euroa (585,1 miljoonaa euroa v. 2011) ja emoyhtiössä 597,6 miljoonaa euroa (585,4 miljoonaa euroa). Taseen vieras pääoma oli konsernissa yhteensä 277,7 miljoonaa euroa ja emoyhtiössä 270,8 miljoonaa euroa (270,4 miljoonaa euroa).

Konsernissa vain emoyhtiöllä oli ulkopuolista velkaa rahalaitoksille, joka oli yhteensä 265 miljoonaa euroa koostuen sekä pitkäaikaisista (215 miljoonaa) että lyhytaikaisista (50 miljoonaa euroa) pankkilainoista. Konsernissa lyhytaikaista vierasta pääomaa oli 56,2 miljoonaa euroa, joka lähes kokonaan koostui pankkilainojen vuonna 2013 erääntyvästä lyhennysosuudesta. Konsernin kaikki keskeiset tunnusluvut lukuun ottamatta quick ratiota olivat tilikaudella paremmat kuin vuonna 2011 kiitos kohentuneen taloudellisen tuloksen. Quick ration muutos selittyy lainojen lyhennysosuudesta, mikä tilikaudella ensimmäistä kertaa kirjattiin lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan.

Emoyhtiön likvidi rahoitusomaisuus oli vuoden lopussa 33,3 miljoonaa euroa, joka koostui pankkitileistä, lyhyen koron rahastosijoituksista että lyhytaikaisista 3 – 6 kuukauden pituisistä talletuksista. Tilikauden 2012 aikana korollisten velkojen keskiporkko oli 2,35 % ja tilikauden lopussa lainapääoman keskimääräinen jäljellä oleva laina oli 2,1 vuotta. Lyhimmät lainat erääntyvät 28.1.2013 ja pisin laina 30.1.2017.

Tilikauden aikana yhtiö käynnisti neuvottelut kahden erityisrahoituslaitoksen kanssa ja joulukuussa 2012 ja tammikuussa 2013 solmittiin sopimukset yhteensä 170 miljoonan euron rahoituksen saamisesta yhtiön rakennushankkeille.

Tilikauden lopussa yhtiön korollisista veloista 100 % oli vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 56,6 prosenttia oli muutettu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla. Konsernin nettorahoituskulut vuonna 2012 olivat 6,2 miljoonaa euroa.

Fabianinkatu 32
00100 Helsinki
y- tunnus 2267512-1

12.3.2013

Henkilöstö

Yhtiössä työskenteli vuoden 2012 aikana 3 kokopäiväistä työntekijää toimitusjohtajan lisäksi. Yhtiön henkilöstökehityksen keskeisin tavoite toimintavuoden aikana on ollut kehittää organisaation johtamismenettelyjä ja toimintatapoja pitäen tavoitteena yhtiön toimintakyvyn parantamista. Organisaation pienuudesta johtuen keskeinen tavoite on ollut yhteistoiminnan kehittäminen palveluntuottajien kanssa. Yhtiön henkilöstökulut tilikaudella olivat 399.700 euroa.

6 Osakepääoma, osakkeenomistajat ja yhtiökokoukset

6.1 Osakepääoma ja osakkeenomistajat

Yhtiön osakepääoma oli tilikauden lopussa 120 milj. euroa ja osakkeita oli yhteensä 1,2 milj. kappaletta. Yhtiön osakepääomassa ei tilikauden aikana tapahtunut muutoksia. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Osakkeita ei rasita suostumuslause. Yhtiöjärjestyksessä on kirjattu osakkeita koskeva lunastuslauseke.

Helsingin Yliopistokiinteistöt yhtiöllä ei ole:

- hallussa omia osakkeita, optio-oikeuksia tai muita osakkeisiin oikeuttavia erityisoi-
keuksia tai,
- pääomalainoja tai sivuliikkeitä tai,
- maksullisia osakeanteja tai
- aikaisemmin annettuja optio-oikeuksia tai muihin osakkeisiin oikeuttavia erityisoi-
keuksia.

Hallituksella ei ole voimassa olevia valtuuksia osakeantiin tai laskea liikkeelle optio-oikeuksia tai muita osakkeisiin oikeuttavia erityisoi-keuksia. Tilikauden lopussa yhtiön omis-
tus jakaantui seuraavasti osakasyliopistojen ja valtion kesken:

Omistaja	Omistusosuus	Omistus alkanut
Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöt	33,3 %	30.4.2009 (1000 osaketta) ja 17.12.2009 (399 000 osaketta)
Helsingin yliopisto	61,0 %	1.1.2010 (713640 osaketta) ja 29.6.2011 (18490 osaketta)
Svenska handelshögskolan Hanken	2,3 %	1.1.2010 (27232 osaketta)
Sibelius-Akatemia	1,5 %	1.1.2010 (36979 osaketta), myynti 29.6.2011 Helsingin yliopis- tolle (18490 osaketta - jäljelle jäävä omistus 18489 osaketta)
Teatterikorkeakoulu	1,2 %	1.1.2010 (14495 osaketta)
Kuvataideakatemia	0,6 %	1.1.2010 (7654 osaketta)
Yhteensä	100,0 %	1 200 000

Fabianinkatu 32
00100 Helsinki
y- tunnus 2267512-1

12.3.2013

6.2 Yhtiökokoukset 2012

Varsinainen yhtiökokous

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 3.5.2012. Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2011 sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

Yhtiökokouksessa yhtiön vanha hallitus valittiin uudelleen toimikaudeksi 2012, jolloin Tepo Salmikivi valittiin puheenjohtajaksi, Aulis Kohvakka varapuheenjohtajaksi sekä jäseniksi Harri Kauppinen, Mauri Niemi, Soili Vasikainen ja Elina Selinheimo. Yhtiökokous valitsi yhtiön varsinaiseksi tilintarkastajaksi KHT-yhteisö PriceWaterhouseCoopers Oy:n ja päävastuulliseksi tilintarkastajaksi toimimaan KHT Soila Rantalan.

Ylimääräinen yhtiökokous

Joulukuussa 19.12.2012 pidettiin ylimääräinen yhtiökokous, joka käsitteli Haartmaninkadun 3 hankkeen päivitettyä kustannusarviota, ehdotettua kauppaa, jolla lunastetaan Yliopiston rahaston 57,1 % omistusosuus Biokeskus 2 kiinteistöyhtiöstä. Haartmaninkadun rakennushankkeen investointikustannuksissa on arvioitu 5 miljoonan euron lisä nousu, jonka yhtiökokous merkitsi tiedoksi. Tarvittavien lisäselvityksien saamiseksi yhtiökokousta päätettiin jatkaa 15.1.2013, jolloin yhtiökokous päätti yksimielisesti hyväksyä Biokeskus 2 kaupan.

7 Arvio merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä sekä muista liiketoiminnan kehittämiseen vaikuttavista seikoista

7.1 Riskienhallintapolitiikka ja riskienhallinnan järjestäminen

Yhtiön riskienhallintasuunnitelma on osa strategiaprosessia ja suunnitelmaa on päivitetty vuoden 2012 aikana. Oleellisin muutos aikaisempaan liittyy rahoitusmarkkinoilla vallitsevaan epävarmuuteen. Erityistä huomiota yhtiön toiminnassa kiinnitetään sille, että yhtiöllä on aina saatavissa tarvittava rahoitus, kun aiemmin sovittuja rahoituseriä eräännyttävät maksut tulevat.

Suunnitelman mukaisten riskien toteutumista seurataan kolmannesvuosittain ja suunnitelman ajantasaisuus tarkistetaan vuosittain.

Yhtiön toiminnan sisäisen valvonnan tueksi laaditun sisäisen tarkastuksen suunnitelman mukaisesti vuonna 2012 teetettiin vuokrausmenettelyiden tarkastus. Vuodelle 2012 suunniteltu investointihankkeissa käytettyjen hankemenettelyjen sisäinen tarkastus on lykkääntynyt vuoteen 2013.

Fabianinkatu 32
00100 Helsinki
y- tunnus 2267512-1

12.3.2013

7.2 Strategiset ja operatiiviset riskit

Toiminnan kannalta merkittävin strateginen riski on yhtiön omistamien tilojen vajaakäyttöasteen nousu. Yhtiön pitää siksi sekä oikea-aikaisesti reagoida muutoksiin että koko ajan kehittää toimintaansa, jotta mahdolliset tyhjenevät kohteet pystytään jalostamaan ja realisoimaan kannattavasti.

Operatiiviset riskit yhtiön toiminnassa liittyvät organisaation pienuuteen. Yhtiön operatiivisessa toiminnassa varmistetaan, että käytetyt palveluntuottajat pystyvät tarvittaessa nopeastikin korvaamaan kunkin yhtiön toimihenkilöistä mahdollisen työstä estymisen sattuesssa.

Vireillä ei ole oikeudenkäyntejä eikä sen toimintaan liity muitakaan hallituksen tiedossa olevia juridisia riskejä, jotka vaikuttaisivat oleellisesti konsernin toiminnan tulokseen.

7.3 Vahinkoriski

Yhtiön omaisuuden vahinkoriski on katettu omaisuuden täysarvovakuutuksella. Täysarvovakuutuksen vahinkokohtainen omavastuu on 500 000 euroa. Yhtiö on käynnistänyt selvityksen Helsingin yliopiston kanssa vakuutusturvan kattavuuden varmistamiseksi.

Yhtiön rakennushankkeiden yhteydessä kiinnitetään erityistä huomiota itse hankkeen ja lopputuotteena olevien toimitilojen turvallisuuteen ja terveellisuuteen. Lisäksi yhtiön toimitilojen ylläpidon taso on pidettävä riittävän korkeana käytönaikaisen turvallisuuden varmistamiseksi ja toiminnan ympäristövaikutusten minimoimiseksi.

7.4 Rahoitusriskit

Yhtiön pääasialliset rahoitusriskit koostuvat korkoriskistä. Korkoriskien hallitsemiseksi konsernin lainanotto ja sijoitukset on hajautettu kiinteä- ja vaihtuvakorkoisiin instrumentteihin. Pitkäaikaisten vaihtuvakorkoisten lainojen, joita ei ole korkosuojattu, osuus yhtiön korollisista lainoista oli tilikauden lopussa 115 milj. euroa eli 43,4 %. Jos lainamäärä pysyy ennallaan ja korko nousisi 1 prosenttiyksikön verran, tämä lisäisi korkokuluja 12 kuukauden aikana 1,15 milj. eurolla. Hallituksen linjauksen mukaisesti lainojen keskimääräinen korkosidonnaisuusaika tulee olla 2-4 vuotta. Lisäksi yhtiön lainasalkun eräänymisajat on jaksotettava siten, että yhden tilivuoden aikana eräänny enintään 20 % lainakannasta.

Yhtiön likviditeetin hallinnan tavoitteena on konsernin rahoituksen varmistaminen kaikissa tilanteissa sekä ylimääräisten kassavarojen tehokas hallinnointi. Yhtiön käytössä on 2 miljoonan euron pitkäaikainen luottolimiitti. Luottolimiittiä kasvatetaan väliaikaisesti tarvittaessa.

7.5 Veroriskit

Verottaja ei ole hyväksynyt yhtiön vuodelta 2009 ilmoittamia veropoistoja, jotka kyseisen vuoden tilinpäätöksen tuloslaskelmassa näkyvät poistoeron muutoksessa. Tappio ilman veropoistoja vuodelta 2009 olisi 0,2 miljoonaa euroa, kun ilmoitettu tilikauden tappio oli 18,1

Fabianinkatu 32
00100 Helsinki
y- tunnus 2267512-1

12.3.2013

milj. euroa. Veroviranomaisten käsityksen mukaan yhtiö on ottanut kiinteistömassan käyttöönsä vasta 1.1.2010, josta syystä yhtiö ei voi tehdä poistoja kiinteistöistään vuonna 2009. Yhtiö teki asiasta valituksen, johon Uudenmaan verotuksen oikaisulautakunta antoi 16.6.2011 oman päätöksensä, johon vuorostaan yhtiö on hakemassa muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.

Verottajan näkemyksen mukaan yhtiöön tulee myös soveltaa tuloverolakia eikä elinkeinoverolakia, jolla tulkinnalla on vaikutusta mahdollisten realisointitappioiden vähennysoikeuteen. Verottajan päätöksestä on tehty valitus.

Avoinna on lisäksi myös tuleeko poistopohjan perustua rakennus- ja laitekannan kirjanpito-arvoihin, jotka alkujaan olivat 232,4 miljoonaa euroa vai 43,5 miljoonaa korkeampiin käypiin arvoihin. Muutoksenhakuprosessi on tässäkin asiassa kesken.

Vaikkakin yhtiö kiistää verottajan päätösten oikeellisuuden ja on hakenut niihin muutosta, on se kuitenkin sekä maksanut sille määrätyt verot että kirjanpidossaan kirjannut ne tulosvaikutteisesti. Varsinaista veroriskiä eli uhkaa, joka negatiivisessa tilanteessa realisoituisi euromääräiseksi tappioksi, ei yhtiöllä näin ollen ole.

8 Yhteiskuntavastuu

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy on sitoutunut toiminnassaan noudattamaan vastuullisen liiketoiminnan periaatteita. Tämä muun muassa merkitsee että rakennusten energiataloutta parannetaan, tilakäyttöä tehostetaan, kotimaisia bioenergian lähteitä otetaan mahdollisuuksien mukaan käyttöön sekä varmistetaan työnantaja- ja verovelvoitteiden täyttämistä koko urakointiketjun osalta kaikissa korjaus- ja uudishankkeissa. Yhteiskunta- ja ympäristövastuun raportoinnin osalta yhtiön hallitus on päättänyt, että se tullaan suorittamaan yhteistyössä emokonsernin, Helsingin yliopiston kanssa.

9 Hallituksen esitys jaettavaksi osingoksi

Yhtiön tilikauden voitto on 16,2 miljoonaa euroa. Kumulatiiviset voittovarot ovat 10,9 miljoonaa. Yhtiön hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2012 päättyneeltä tilikaudelta maksetaan yhtiön voittovaroista osinkona 5,5 euroa osakkeelta eli yhteensä 6,6 miljoonaa euroa.

Emoyhtiön taseen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastossa olevat varat tilikauden päättymispäivänä olivat 169,0 miljoonaa euroa. Päättynyt tilikausi on ensimmäinen jolta maksetaan osinkoa sillä vuosina 2010 (6 miljoonaa euroa) ja 2011 (4,020 miljoonaa) tulokset suoritettiin pääomapalautusten muodossa.

Fabianinkatu 32
00100 Helsinki
y- tunnus 2267512-1

12.3.2013

10 Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

10.1 Taiteen talo

Kuvataideakatemia on tammikuun 2013 lopulla sisäilmaongelmien takia esittänyt yhtiölle vaatimuksen toimintojen siirtämisestä pois Taiteen talosta noin tuhannen neliön laajuudelta. Yhtiö on ilmoittanut vuokraavansa Kuvataideakatemiaan käyttöön vaadittu väistötilat noin puolen vuoden ajaksi, jona aikana tiloissa tehdään tarvittavat tutkimukset ja näiden perusteella mahdollisesti tarvittavat korjaustyöt.

10.2 Biokeskus 2 osakkeiden osto

Tammikuun 2013 lopussa yhtiö osti Helsingin yliopiston rahastojen osuuden KOy Biokeskus 2 yhtiöstä 14,8 miljoonan euron kauppahinnalla.

10.3 Muuta asiat

Helmikuun alussa 2013 yhtiön päävastuullinen tilintarkistaja Soila Rantala ilmoitti jättävänsä PriceWaterhouseCoopersin palveluksen maaliskuun alussa. Rantalan tehtävät yhtiön asiakasvastuullisena tilintarkistajana siirtyvät PriceWaterhouseCoopersissa KHT Tuomas Honkamäelle, joka myös allekirjoittaa yhtiön vuoden 2012 tilintarkistuskertomuksen.

11 Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Korkotasoa rahoitusmarkkinoilla on pysynyt alhaisena ja ennakoitu nousu on viivästynyt osittain markkinoilla vallitsevasta pidentyneestä epävarmuudentilasta johtuen. On vaikea ennustaa mahdollisen koron nousun ajoittumista ja suuruutta.

Yhtiö jatkaa johdonmukaista panostustaan toimitilojen turvallisuuden ja terveellisyyden varmistamiseen. Jatkossa käytettävissä on Helsingin yliopiston konsernin laaja ja pitkäaikainen asiantuntemus sisäolosuhdeasioissa.

Yhtiön budjetoitu investointiohjelma viisivuotiskaudelle 2013 - 2017 on yhteensä noin 235 miljoonaa euroa. Tästä noin 175 miljoonaa euroa on suunniteltuja peruskorjauksia nykyisiin rakennuksiin ja noin 60 miljoonaa euroa suunniteltuja laajennus- ja uudishankintoja.

Lähitulevaisuudessa Helsingin Yliopistokiinteistöt konsernin toiminta näyttää jatkuvan suunnitellulla tavalla eikä näköpiirissä ole merkittäviä muutoksia pääasiakassuhteisiin tai tuotto-/kustannusrakenteeseen. Tämän perusteella hallitus ja johto arvioivat, että konsernin kannattavuus säilyy nykytasolla ja omavaraisuusaste pysyy yli 50 prosentissa.

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy - Helsingfors Universitetsfastigheter Ab
Y-tunnus 2267512-1

KONSERNITASE	31.12.2012	31.12.2011
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	67 633 145,58	68 298 157,21
Rakennukset ja rakennelmat	462 721 572,04	474 650 821,43
Muut aineelliset hyödykkeet	85 124,24	97 284,85
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	14 771 723,94	9 168 036,81
Yhteensä	<u>545 211 565,80</u>	<u>552 214 300,30</u>
Sijoitukset		
Osuudet osakkuusyrityksissä	8 248 619,97	8 527 222,07
Yhteensä	<u>8 248 619,97</u>	<u>8 527 222,07</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	553 460 185,77	560 741 522,37
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	378,23	57 332,66
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	8 138 603,09	17 750,02
Muut saamiset	159 954,92	5 591,05
Siirtosaamiset	25 489,17	75 922,99
Yhteensä	<u>8 324 425,41</u>	<u>156 596,72</u>
Rahoitusarvopaperit		
Muut arvopaperit	22 023 282,72	21 729 375,25
Yhteensä	<u>22 023 282,72</u>	<u>21 729 375,25</u>
Rahat ja pankkisaamiset	11 712 490,72	2 468 970,68
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	42 060 198,85	24 354 942,65
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>595 520 384,62</u>	<u>585 096 465,02</u>

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy - Helsingfors Universitetsfastigheter Ab
Y-tunnus 2267512-1

KONSERNITASE	31.12.2012	31.12.2011
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	120 000 000,00	120 000 000,00
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	168 991 195,81	173 011 195,81
Muut rahastot yhteensä	168 991 195,81	173 011 195,81
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	12 974 876,35	5 612 124,23
Tilikauden voitto (-tappio)	14 070 005,36	7 362 752,12
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	316 036 077,52	305 986 072,16
VÄHEMMISTÖOSUUDET	1 737 247,11	1 816 405,03
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	215 000 000,00	265 000 000,00
Laskennalliset verovelat	6 596 002,54	6 704 682,62
Yhteensä	221 596 002,54	271 704 682,62
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	50 000 000,00	0,00
Saadut ennakot	1 833,14	0,00
Ostovelat	1 076 793,31	1 182 509,04
Velat saman konsernin yrityksille	312 575,33	274 505,87
Muut velat	921 664,37	1 251 009,54
Siirtovelat	3 838 191,30	2 881 280,76
Yhteensä	56 151 057,45	5 589 305,21
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	277 747 059,99	277 293 987,83
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	595 520 384,62	585 096 465,02

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy - Helsingfors Universitetsfastigheter Ab
Y-tunnus 2267512-1

KONSERNIN TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
LIIKEVAIHTO	55 471 832,23	51 294 373,27
Liiketoiminnan muut tuotot	4 548 478,22	0,00
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-347 206,41	-291 261,10
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-46 428,58	-52 499,74
Muut henkilösivukulut	-7 251,43	-6 961,31
Yhteensä	<u>-400 886,42</u>	<u>-350 722,15</u>
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-27 442 659,10	-26 141 432,69
Yhteensä	<u>-27 442 659,10</u>	<u>-26 141 432,69</u>
Liiketoiminnan muut kulut	-6 894 334,89	-5 958 438,95
LIIKEVOITTO	25 282 430,04	18 843 779,48
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osuus osakkuusyritysten voitosta (tappiosta)	-278 602,10	-300 006,09
Muut korko- ja rahoitustuotot	272 882,90	400 412,00
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-6 212 916,78	-6 926 954,36
Yhteensä	<u>-6 218 635,98</u>	<u>-6 826 548,45</u>
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	19 063 794,06	12 017 231,03
VOITTO ENNEN VEROJA	19 063 794,06	12 017 231,03
Tuloverot		
Tilikauden ja aikaisempien tilikausien verot	-5 182 991,18	-4 523 916,14
Laskennalliset verot	108 680,08	-207 184,98
Yhteensä	<u>-5 074 311,10</u>	<u>-4 731 101,12</u>
Vähemmistöosuudet	80 522,40	76 622,21
TILIKAUDEN VOITTO	<u>14 070 005,36</u>	<u>7 362 752,12</u>

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy - Helsingfors Universitetsfastigheter Ab
Y-tunnus 2267512-1

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA	1.1. - 31.12.2012	1.1. - 31.12.2011
Liiketoiminnan rahavirta		
Myynnistä saadut maksut	55 089 154,46	51 379 687,35
Maksut liiketoiminnan kuluista	-7 233 244,79	-6 628 988,84
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	47 855 909,67	44 750 698,51
Maksetut korot ja maksut muista liiketoim. rahoituskuluista	-6 239 189,36	-6 934 325,41
Saadut korot liiketoiminnasta	314 392,55	432 802,34
Maksetut välittömät verot	-4 345 227,29	-1 720 724,11
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	37 585 885,57	36 528 451,33
Liiketoiminnan rahavirta (A)	37 585 885,57	36 528 451,33
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-23 128 458,06	-44 503 467,20
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	7 100 000,00	0,00
Myönnettyt lainat	-8 000 000,00	0,00
Investointien rahavirta (B)	-24 028 458,06	-44 503 467,20
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	0,00	-2 799 731,76
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,00	15 000 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	0,00	-2 000 000,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-4 020 000,00	-6 000 000,00
Rahoituksen rahavirta C	-4 020 000,00	4 200 268,24
Rahavarojen muutos (A+B+C)	9 537 427,51	-3 774 747,63
Rahavarat tilikauden alussa	24 198 345,93	27 973 093,56
Rahavarat tilikauden lopussa	33 735 773,44	24 198 345,93

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy - Helsingfors Universitetsfastigheter Ab
Y-tunnus 2267512-1

EMOHTIÖN TASE	31.12.2012	31.12.2011
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	61 988 901,97	62 729 913,60
Rakennukset ja rakennelmat	412 315 427,44	421 883 931,58
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	14 079 604,76	9 168 036,81
Yhteensä	<u>488 383 934,17</u>	<u>493 781 881,99</u>
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksistä	42 735 209,11	42 735 209,11
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	9 154 468,84	9 154 468,84
Yhteensä	<u>51 889 677,95</u>	<u>51 889 677,95</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	540 273 612,12	545 671 559,94
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikainen		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	14 080 000,00	14 720 000,00
Yhteensä	<u>14 080 000,00</u>	<u>14 720 000,00</u>
Lyhytaikainen		
Myyntisaamiset	0,00	57 332,66
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	9 938 708,17	1 139 490,11
Muut saamiset	99,44	3 237,36
Siirtosaamiset	20 814,49	62 931,36
Yhteensä	<u>9 959 622,10</u>	<u>1 262 991,49</u>
Saamiset yhteensä	24 039 622,10	15 982 991,49
Rahoitusarvopaperit		
Muut arvopaperit	22 023 282,72	21 729 375,25
Yhteensä	<u>22 023 282,72</u>	<u>21 729 375,25</u>
Rahat ja pankkisaamiset	11 293 295,06	2 058 851,04
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	57 356 199,88	39 771 217,78
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>597 629 812,00</u>	<u>585 442 777,72</u>

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy - Helsingfors Universitetsfastigheter Ab
Y-tunnus 2267512-1

EMOYHTIÖN TASE	31.12.2012	31.12.2011
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	120 000 000,00	120 000 000,00
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	168 991 195,81	173 011 195,81
Muut rahastot yhteensä	168 991 195,81	173 011 195,81
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	-5 314 396,01	-11 571 496,32
Tilikauden voitto (-tappio)	16 184 973,58	6 257 100,31
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	299 861 773,38	287 696 799,80
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	26 922 459,34	27 366 051,52
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	26 922 459,34	27 366 051,52
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	215 000 000,00	265 000 000,00
Yhteensä	215 000 000,00	265 000 000,00
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	50 000 000,00	0,00
Saadut ennakot	1 833,14	0,00
Ostovelat	961 381,60	1 139 096,17
Velat saman konsernin yrityksille	406 426,26	288 441,55
Muut velat	647 938,57	1 071 713,42
Siirtovelat	3 827 999,71	2 880 675,26
Yhteensä	55 845 579,28	5 379 926,40
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	270 845 579,28	270 379 926,40
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	597 629 812,00	585 442 777,72

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy - Helsingfors Universitetsfastigheter Ab
Y-tunnus 2267512-1

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
LIKEVAIHTO	55 678 942,27	51 476 573,26
Liiketoiminnan muut tuotot	4 547 262,53	0,00
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-346 011,41	-288 645,10
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-46 428,58	-52 413,72
Muut henkilösivukulut	-7 251,43	-6 950,59
Yhteensä	<u>-399 691,42</u>	<u>-348 009,41</u>
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-25 068 388,75	-24 609 941,66
Yhteensä	<u>-25 068 388,75</u>	<u>-24 609 941,66</u>
Liiketoiminnan muut kulut	-8 395 240,23	-6 994 692,24
LIIKEVOITTO	26 362 884,40	19 523 929,95
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	774 287,45	559 584,81
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-6 212 799,27	-6 926 822,35
Yhteensä	<u>-5 438 511,82</u>	<u>-6 367 237,54</u>
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	20 924 372,58	13 156 692,41
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	443 592,18	-2 375 675,96
Yhteensä	<u>443 592,18</u>	<u>-2 375 675,96</u>
Tuloverot	-5 182 991,18	-4 523 916,14
TILIKAUDEN VOITTO	<u>16 184 973,58</u>	<u>6 257 100,31</u>

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy - Helsingfors Universitetsfastigheter Ab
Y-tunnus 2267512-1

EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA	1.1. - 31.12.2012	1.1. - 31.12.2011
Liiketoiminnan rahavirta		
Myynnistä saadut maksut	54 532 385,75	50 971 016,25
Maksut liiketoiminnan kuluista	-8 585 726,87	-7 120 740,25
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	45 946 658,88	43 850 276,00
Maksetut korot ja maksut muista liiketoim. rahoituskuluista	-6 239 171,29	-6 934 193,40
Saadut korot liiketoiminnasta	805 065,58	582 848,07
Maksetut välittömät verot	-4 345 227,29	-1 720 724,11
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	36 167 325,88	35 778 206,56
Liiketoiminnan rahavirta (A)	36 167 325,88	35 778 206,56
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-22 358 974,39	-13 181 800,15
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	7 100 000,00	0,00
Myönnetyt lainat	-8 000 000,00	-16 300 000,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,00	-31 191 200,00
Lainasaamisten takaisinmaksut	640 000,00	640 000,00
Luovutustulot muista sijoituksista	0,00	16 000 000,00
Investointien rahavirta (B)	-22 618 974,39	-44 033 000,15
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	0,00	-2 799 731,76
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,00	15 000 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	0,00	-2 000 000,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-4 020 000,00	-6 000 000,00
Rahoituksen rahavirta C	-4 020 000,00	4 200 268,24
Rahavarojen muutos (A+B+C)	9 528 351,49	-4 054 525,35
Rahavarat tilikauden alussa	23 788 226,29	27 842 751,64
Rahavarat tilikauden lopussa	33 316 577,78	23 788 226,29

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy - Helsingfors Universitetsfastigheter Ab
Y-tunnus 2267512-1

EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA	1.1. - 31.12.2012	1.1. - 31.12.2011
Liiketoiminnan rahavirta		
Myynnistä saadut maksut	54 532 385,75	50 971 016,25
Maksut liiketoiminnan kuluista	-8 585 726,87	-7 120 740,25
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	45 946 658,88	43 850 276,00
Maksetut korot ja maksut muista liiketoim. rahoituskuluista	-6 239 171,29	-6 934 193,40
Saadut korot liiketoiminnasta	805 065,58	582 848,07
Maksetut välittömät verot	-4 345 227,29	-1 720 724,11
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	36 167 325,88	35 778 206,56
Liiketoiminnan rahavirta (A)	36 167 325,88	35 778 206,56
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-22 358 974,39	-13 181 800,15
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	7 100 000,00	0,00
Myönnetyt lainat	-8 000 000,00	-16 300 000,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,00	-31 191 200,00
Lainasaamisten takaisinmaksut	640 000,00	640 000,00
Luovutustulot muista sijoituksista	0,00	16 000 000,00
Investointien rahavirta (B)	-22 618 974,39	-44 033 000,15
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	0,00	-2 799 731,76
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,00	15 000 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	0,00	-2 000 000,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-4 020 000,00	-6 000 000,00
Rahoituksen rahavirta C	-4 020 000,00	4 200 268,24
Rahavarojen muutos (A+B+C)	9 528 351,49	-4 054 525,35
Rahavarat tilikauden alussa	23 788 226,29	27 842 751,64
Rahavarat tilikauden lopussa	33 316 577,78	23 788 226,29

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

31.12.2012

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Tilinpäätös on laadittu Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laadintaa koskevien lakien ja säännösten mukaisesti.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy tytäryhtiöineen muodostaa alakonsernin Helsingin yliopistokonsernin sisällä (kts. Omistukset muissa yrityksissä). Emoyhtiö Helsingin Yliopistokiinteistöjen tilinpäätöksessä taseen konsernierät sisältävät saamia ja velkoja tytäryrityksiä kohtaan. Konsernitilinpäätöksessä taseen konsernierät sisältävät alakonserni Helsingin Yliopistokiinteistöjen saamia ja velkoja Helsingin yliopistokonserniin kuuluvien yhteisöjen osalta.

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden konserniaktiiva ja konsernipassiiva on kohdistettu pysyvien vastaavien maa-alueisiin ja rakennuksiin. Rakennuksiin kohdistetut erät poistetaan ko. pysyvien vastaavien erän poistosuunnitelman mukaan.

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

Osakkuusyritys on yhdistetty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiön tilikauden tuloksesta on esitetty rahoituserissä. Konserniaktiiva on kohdistettu pysyvien vastaavien rakennuksiin.

Yhdisteltyjen yhtiöiden tilinpäätöksiä on ennen yhdistelyä muutettu vastaamaan konsernin arvostus- ja jaksotusperiaatteita.

Arvostusperiaatteet ja -menetelmät

Yhtiön pysyviin vastaaviin merkityt aineelliset hyödykkeet on arvostettu hankintamenoonsa suunnitelman mukaisilla poistoilla vähennettynä. Sijoitukset on arvostettu alkuperäiseen hankintamenoonsa.

Vaihtuvien vastaavien saamiset on arvostettu nimellisarvoonsa tai tätä alhaisempaan todennäköiseen arvoonsa.

Yhtiön johdannaiset ovat korun- ja valuutanvaihtosopimuksia. Sopimuksilla vaihdetaan yhtiön rahalaitoslainojen korot osittain kiinteiksi ja niiden avulla muunnetaan Britannian puntamääräisten lainojen lainapääoma euromääräiseksi kiinteätä valuuttakurssia käyttäen. Sopimukseen perustuvat korot on kirjattu tuloslaskelmaan suoriteperusteisesti.

Velat ja muut vastuut on arvostettu nimellisarvoonsa tai tätä korkeampaan vertailuperusteen mukaiseen arvoon.

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy - Helsingfors Universitetsfastigheter Ab
Y-tunnus 2267512-1

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

31.12.2012

Jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Yhtiön pysyviin vastaaviin kuuluvien kuluviin hyödykkeiden hankintameno poistetaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina hyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella. Poistot on tehty hyödykkeen käyttöönottokuukaudesta alkaen.

Konsernitilinpäätöksessä on noudatettu samoja arvostus- ja jaksotusperiaatteita kuin konsernin emoyrityksen tilinpäätöksessä.

Käyttöomaisuushyödyke	Pitoaika	Poistomenetelmä/ -prosentti
Muut pitkävaikutteiset menot	10	tasapoisto
Rakennukset	5 - 30	tasapoisto
Rakennusten koneet ja kalusto	5 - 10	tasapoisto

Laskennalliset verosaatavat

Yhtiölle vuonna 2009 kirjanpitoarvoonsa siirtyneen apporttiomaisuuden käypä hinta on 89.615.319,70 euroa kirjanpitoarvoa korkeampi. Yhtiö on vaatinut verotuksen hankintamenoiksi ostettujen maa-alueiden, rakennusten ja niiden osien käyviä arvoja. Tästä verotuksessa poistoina vähennettäväksi vaadittavan käyvän arvon ja kirjanpitoarvon erosta 43.483.341,23 euroa ei ole kirjattu laskennallista verosaatavaa varovaisuuteen perustuen. Asian valitusprosessi on edelleen kesken.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

Tilintarkastajan palkkiot	2012	2011
Konserni		
Tilintarkastus	33 499,65	14 705,00
Veroneuvonta	31 720,00	34 208,76
Muut palvelut	3 460,00	9 426,34
	<u>68 679,65</u>	<u>58 340,10</u>
Emoyhtiö		
Tilintarkastus	30 186,12	13 105,00
Veroneuvonta	31 720,00	34 208,76
Muut palvelut	3 460,00	9 426,34
	<u>65 366,12</u>	<u>56 740,10</u>

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy - Helsingfors Universitetsfastigheter Ab
Y-tunnus 2267512-1

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

31.12.2012

Liiketoiminnan muut kulut	2012	2011
<u>Konserni</u>		
Hallinnon kulut	-845 386,04	-729 569,47
Kiinteistöverot	-3 325 611,32	-3 118 458,84
Kiinteistöjen korjaukset	-584 330,17	-548 582,88
Vuokrat ja vastikkeet	-1 090 760,01	-525 146,24
Muut kiinteät kulut	-1 048 247,35	-1 036 681,52
Yhteensä	-6 894 334,89	-5 958 438,95
<u>Emoyhtiö</u>		
Hallinnon kulut	-793 350,04	-694 247,13
Kiinteistöverot	-3 023 521,21	-2 927 037,72
Kiinteistöjen korjaukset	-388 031,84	-327 827,22
Vuokrat ja vastikkeet	-4 058 432,99	-2 939 834,40
Muut kiinteät kulut	-131 904,15	-105 745,77
Yhteensä	-8 395 240,23	-6 994 692,24
Rahoitustuotot ja –kulut		
<u>Konserni</u>		
Osuus osakkuusyritysten tappiosta	-278 602,10	-300 006,09
Korkotuotot saman konsernin yr.	101 099,97	0,00
Korkotuotot muilta	166 155,74	400 412,00
Muut rahoitustuotot muilta	5 627,19	0,00
Korkokulut muille; rah.laitoslainat	-1 950 274,65	-3 977 684,82
Korkokulut muille; johdannaiset	-4 259 823,01	-2 911 535,42
Korkokulut muille; muut korkokulut	-974,70	-1 287,24
Muut rahoituskulut muille	-1 844,42	-36 446,88
Yhteensä	-6 218 635,98	-6 826 548,45
<u>Emoyhtiö</u>		
Korkotuotot saman konsernin yr.	602 532,47	159 220,23
Korkotuotot muilta	165 827,23	400 364,58
Muut rahoitustuotot muilta	5927,75	0,00
Korkokulut muille; rah.laitoslainat	-1 950 274,65	-3 981 556,37
Korkokulut muille; johdannaiset	-4 259 823,01	-2 911 535,42
Korkokulut muille; muut korkokulut	-857,19	-1 163,21
Muut rahoituskulut muille	-1 844,42	-32 567,35
Yhteensä	-5 438 511,82	-6 367 237,54
Tilinpäätössiirrot		
<u>Emoyhtiö</u>		
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	443 592,18	-2 375 675,96

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy - Helsingfors Universitetsfastigheter Ab
Y-tunnus 2267512-1

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

31.12.2012

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	2012	2011
<u>Konserni</u>		
Hankintameno tilikauden alussa	68 298 157,21	61 545 488,09
Lisäykset	148 577,64	1) 6 752 669,12
Vähennykset	-813 589,27	0,00
Hankintameno tilikauden lopussa	<u>67 633 145,58</u>	<u>68 298 157,21</u>
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	68 298 157,21	61 545 488,09
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	67 633 145,58	68 298 157,21

1) Lisäykset sisältävät tilikaudella hankitun uuden tytäryhtiön erät.

<u>Emoyhtiö</u>		
Hankintameno tilikauden alussa	62 729 913,60	61 523 477,00
Lisäykset	72 577,64	1 206 436,60
Vähennykset	-813 589,27	0,00
Hankintameno tilikauden lopussa	<u>61 988 901,97</u>	<u>62 729 913,60</u>
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	62 729 913,60	61 523 477,00
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	61 988 901,97	62 729 913,60

Rakennukset ja rakennelmat	2012	2011
<u>Konserni</u>		
Hankintameno tilikauden alussa	525 645 969,09	491 245 973,67
Lisäykset	0,00	1) 25 775 434,53
Siirrot erien välillä	17 302 100,90	8 624 560,89
Vähennykset	-1 800 851,80	0,00
Hankintameno tilikauden lopussa	<u>541 147 218,19</u>	<u>525 645 969,09</u>
Kertyneet poistot tilikauden alussa	50 995 147,66	24 865 875,58
Tilikauden poisto	27 430 498,49	26 129 272,08
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	<u>78 425 646,15</u>	<u>50 995 147,66</u>
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	474 650 821,43	466 380 098,09
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	462 721 572,04	474 650 821,43
<u>Emoyhtiö</u>		
Hankintameno tilikauden alussa	470 119 370,73	461 494 809,84
Siirrot erien välillä	17 300 736,41	8 624 560,89
Vähennykset	-1 800 851,80	0,00
Hankintameno tilikauden lopussa	<u>485 619 255,34</u>	<u>470 119 370,73</u>
Kertyneet poistot tilikauden alussa	48 235 439,15	23 625 497,49
Tilikauden poisto	25 068 388,75	24 609 941,66
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	<u>73 303 827,90</u>	<u>48 235 439,15</u>
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	421 883 931,58	437 869 312,35
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	412 315 427,44	421 883 931,58

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy - Helsingfors Universitetsfastigheter Ab
Y-tunnus 2267512-1

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

31.12.2012

Muut aineelliset hyödykkeet	2012	2011
<u>Konserni</u>		
Hankintameno tilikauden alussa	121 606,07	121 606,07
Hankintameno tilikauden lopussa	121 606,07	121 606,07
Kertyneet poistot tilikauden alussa	24 321,22	12 160,61
Tilikauden poisto	12 160,61	12 160,61
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	36 481,83	24 321,22
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	97 284,85	109 445,46
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	85 124,24	97 284,85

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

	2012	2011
<u>Konserni</u>		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	9 168 036,81	6 215 537,67
Lisäykset	22 904 423,54	11 909 994,94
Siirrot erien välillä	-17 300 736,41	-8 957 495,80
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	14 771 723,94	9 168 036,81
<u>Emoyhtiö</u>		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	9 168 036,81	6 215 537,67
Lisäykset	22 212 304,36	11 909 994,94
Siirrot erien välillä	-17 300 736,41	-8 957 495,80
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	14 079 604,76	9 168 036,81

Osakkuusyrietyksestä johtuvan konserniaktiivan vielä poistamatta oleva määrä

<u>Konserni</u>	2012	2011
Poistamatta oleva määrä	2 877 727,96	2 984 310,48

Saamiset samaan konserniin kuuluilta yrityksiltä

	2012	2011
<u>Konserni (Helsingin yliopistokonserniin kuuluilta yhteisöiltä)</u>		
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	138 603,09	17 750,02
Muut saamiset	8 000 000,00	0,00
	8 138 603,09	17 750,02
<u>Emoyhtiö (Helsingin Yliopistokiinteistöt -alakonserniin kuuluilta yrityksiltä)</u>		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	14 080 000,00	14 720 000,00
	14 080 000,00	14 720 000,00
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	979 668,59	190 363,03
Muut saamiset	940 000,00	940 000,00
Siirtosaamiset	19 039,58	9 127,08
	1 938 708,17	1 139 490,11

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy - Helsingfors Universitetsfastigheter Ab
Y-tunnus 2267512-1

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

31.12.2012

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Oman pääoman erittely	2012	2011
<u>Konserni</u>		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
Osakepääoma tilikauden alussa	120 000 000,00	120 000 000,00
Tilikauden lopussa	120 000 000,00	120 000 000,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	120 000 000,00	120 000 000,00
Vapaa oma pääoma		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		
Tilikauden alussa	173 011 195,81	179 011 195,81
Palautus osakkeenomistajille	-4 020 000,00	-6 000 000,00
Tilikauden lopussa	168 991 195,81	173 011 195,81
Muut rahastot tilikauden lopussa	168 991 195,81	173 011 195,81
Ed. tilikausien voitto tk alussa	5 612 124,23	-4 849 955,59
Edellisen tilikauden voitto (tappio)	7 362 752,12	10 462 079,82
Ed. tilikausien voitto tk lopussa	12 974 876,35	5 612 124,23
Tilikauden voitto (tappio)	14 070 005,36	7 362 752,12
Vapaa oma pääoma yhteensä	196 036 077,52	185 986 072,16
Oma pääoma yhteensä	316 036 077,52	305 986 072,16
Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus		
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	20 661 368,90	18 492 877,92
Lisäys verokannan muutoksesta	0,00	374 855,63
Tilikauden voitto (tappio)	-334 912,10	1 793 635,35
Yhteensä	20 326 456,80	20 661 368,90
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	175 709 620,72	165 324 703,26

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy - Helsingfors Universitetsfastigheter Ab
Y-tunnus 2267512-1

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

31.12.2012

Oman pääoman erittely	2012	2011
<u>Emoyhtiö</u>		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
Osakepääoma tilikauden alussa	120 000 000,00	120 000 000,00
Tilikauden lopussa	120 000 000,00	120 000 000,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	120 000 000,00	120 000 000,00
Vapaa oma pääoma		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		
Tilikauden alussa	173 011 195,81	179 011 195,81
Palautus osakkeenomistajille	-4 020 000,00	-6 000 000,00
Tilikauden lopussa	168 991 195,81	173 011 195,81
Muut rahastot tilikauden lopussa	168 991 195,81	173 011 195,81
Ed. tilikausien voitto tk alussa	-11 571 496,32	-18 079 595,68
Edellisen tilikauden voitto (tappio)	6 257 100,31	6 508 099,36
Ed. tilikausien voitto tk lopussa	-5 314 396,01	-11 571 496,32
Tilikauden voitto (tappio)	16 184 973,58	6 257 100,31
Vapaa oma pääoma yhteensä	179 861 773,38	167 696 799,80
Oma pääoma yhteensä	299 861 773,38	287 696 799,80
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	179 861 773,38	167 696 799,80
Myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua erääntyvä pitkäaikainen vieras pääoma		
	2012	2011
<u>Konserni</u>		
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	75 000 000,00
	0,00	75 000 000,00
<u>Emoyhtiö</u>		
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	75 000 000,00
	0,00	75 000 000,00

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy - Helsingfors Universitetsfastigheter Ab
Y-tunnus 2267512-1

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

31.12.2012

Emoyhtiön rahoitusrakenne, pitkäaikaiset lainat 31.12.2012

Lainan osuus salkusta/Korkotyyppi	Lainan summa	Valuutta	Erääntymispäivä/ lainojen jäljellä oleva juoksuaika
Laina 1: 18,9 % Vaihtuva	50 000 000,00	EUR	28.1.2013/ 1 kk
Laina 2: 18,9 % Vaihtuva	50 000 000,00	EUR	29.1.2014/ 1 v 1 kk
Laina 3: 5,6 % Vaihtuva	15 000 000,00	EUR/GBP	26.1.2015/ 2 v 1 kk
Laina 4 ^{*)} : 13,2 % Kiinteä	35 000 000,00	EUR/GBP	26.1.2015/ 2 v 1 kk
Laina 5 ^{*)} : 15,1 % Kiinteä	40 000 000,00	EUR/GBP	26.1.2016/ 3 v 1 kk
Laina 5: 28,1 % Kiinteä	75 000 000,00	EUR	30.1.2017/ 4 v 1 kk
100,0 %	265 000 000,00		

Vaihtuvakorkoisten lainojen osuus	43,4 %
Kiinteäkorkoisten lainojen osuus	56,6 %
	100,0 %

Lainasalkun keskimääräinen korko	2,35 %
Lainasalkun keskim. juoksuaika	2,1 v.

*) Laina on tammikuussa 2012 jaettu kahteen osaan, 40.000.000 EUR, joka erääntyy 27.1.2016 ja 35.000.000 EUR, joka erääntyy 26.1.2015.

Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille

	2012	2011
<u>Konserni</u> (Helsingin yliopistokonserniin kuuluville yhteisöille)		
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	312 575,33	274 505,87
	312 575,33	274 505,87
<u>Emoyhtiö</u> (Helsingin Yliopistokiinteistöt -alakonserniin kuuluville yrityksille)		
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	406 426,26	106 720,13
Siirtovelat	0,00	181 721,42
	406 426,26	288 441,55

VAKUUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET

Velat ja niiden vakuudet tase-erittäin ja vakuuslajeittain

<u>Konserni</u>	2012	2011
Omat velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön		
Rahalaitoslainat	265 000 000,00	265 000 000,00
Annetut panttikirjat	398 000 000,00	398 000 000,00
Muut vastuut, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys		
Sitoumus vastata tonttien maksamattomista kauppahinnoista, mikäli tonttien käyttötarkoitus muuttuu	1 712 791,68	1 712 791,68
Annetut panttikirjat	1 424 019,00	1 424 019,00
Annetut kiinnitykset yhteensä	399 424 019,00	399 424 019,00

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy - Helsingfors Universitetsfastigheter Ab
Y-tunnus 2267512-1

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

31.12.2012

<u>Emoyhtiö</u>	2012	2011
Omat velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön		
Rahalaitoslainat	265 000 000,00	265 000 000,00
Annetut panttikirjat	398 000 000,00	398 000 000,00
Muut vastuut, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys		
Sitoumus vastata tonttien maksamattomista kauppahinnoista, mikäli tonttien käyttötarkoitus muuttuu	1 712 791,68	1 712 791,68
Annetut panttikirjat	1 424 019,00	1 424 019,00
Annetut kiinnitykset yhteensä	399 424 019,00	399 424 019,00
Vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi annetut kiinnitykset yhteensä	500 000,00	0,00

Muut vastuut

Johdannaisista aiheutuvat vastuut

	Erääntyy	2012	2011
Koronvaihtosopimukset			
Kohde-etuuden arvo	2015	75 000 000,00	75 000 000,00
Kohde-etuuden arvo	2017	75 000 000,00	75 000 000,00
Käyvät arvot 31.12. yhteensä		-10 716 879,46	-8 317 474,00
Valuutan- ja koronvaihtosopimukset*)			
Kohde-etuuden arvo	2015	50 000 000,00	90 000 000,00
Kohde-etuuden arvo	2016	40 000 000,00	0,00
Käyvät arvot 31.12. yhteensä		6 972 022,00	2 776 262,00
Yhteensä 31.12.			
Käyvät arvot yhteensä		-3 744 857,46	-5 541 212,00
Kirjattu kuluksi		0,00	0,00
Kuluksi kirjaamaton vastuu		-3 744 857,46	-5 541 212,00

*) liittyvät yhtiön valuuttamääräisten velkojen suojaksiin.

Muissa vastuissa esitetyt käyvät arvot ovat ilman kertyneitä korkoja.

<u>Vuokrasopimusvastuu, määräaika</u>	2013
Alv 0 %	123 191,16

Suojeluvastuu

Omaisuuteen sisältyy rakennuksia ja alueita, jotka on suojeltu luonnonsuojelulain (1096/1996) tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla taikka joiden suojelusta on sovittu. Yhtiö on antanut suostumuksensa siihen, että valtioneuvoston tai ympäristöministeriön päätöksellä suojellut rakennukset ja alueet suojellaan mahdollisesti rakennussuojelulain nojalla.

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy - Helsingfors Universitetsfastigheter Ab
Y-tunnus 2267512-1

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

31.12.2012

TIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ

Henkilöstön keskim. lukumäärä	2012	2011
<hr/>		
Toimihenkilöt		
Emoyhtiö	4	3
Konserni	4	3
<hr/>		
Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot		
Konserni	193 675,00	189 550,00
Emoyhtiö	192 480,00	187 440,00

OMISTUKSET MUISSA YRITYKSISSÄ

Omistukset konsernitilinpäätökseen yhdistellyissä konserniyrityksissä

Yhtiön nimi ja kotipaikka	Konsernin ja emoyhtiön		Tilikauden tulos
	omistusosuus-%	Oma pääoma	
Kiinteistö Oy Helsingin Biokeskus 1 Kotipaikka Helsinki	100,00	999 305,61	-120,71
Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 6 Kotipaikka Helsinki	100,00	21 591 697,44	-1 103,66
Kiinteistö Oy Viikin Infokeskus Kotipaikka Helsinki	84,86	12 973 010,63	-20 349,06

Omistukset konsernitilinpäätökseen yhdistellyissä omistusyhteisyriksissä

Yhtiön nimi ja kotipaikka	Konsernin ja emoyhtiön
	omistusosuus-%
Kiinteistö Oy Biokeskus 2 Kotipaikka Helsinki	42,90

Konserniin kuuluvaa kirjanpitovelvollista koskevat liitetiedot

Yhtiö kuuluu Helsingin yliopisto -konserniin. Emoyhtiön kotipaikka on Helsinki. Helsingin yliopiston konsernitilinpäätös on saatavissa osoitteesta Yliopistonkatu 4, Helsinki.

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy - Helsingfors Universitetsfastigheter Ab
Y-tunnus 2267512-1

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

31.12.2012

Tunnuslukujen laskentakaavat

Liikevoitto-%	$\frac{\text{Liikevoitto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä-Verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus keskimäärin}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto, %(ROI)	$\frac{\text{Voitto ennen veroja} + \text{Rahoituskulut}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}} \times 100$ (oma pääoma + korollinen vieras pääoma)
Nettovuokratuotto, %	$\frac{\text{Liikevaihto} - \text{Hoitokulut}}{\text{Sijoitetun kiinteistövarallisuuden arvo keskimäärin}} \times 100$
Omavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma-Saadut ennakot}} \times 100$
Velkaantumisaste, %	$\frac{\text{Korolliset rahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}} \times 100$
Quick ratio	$\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikaiset velat} - \text{Saadut ennakkomaksut}} \times 100$

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy - Helsingfors Universitetsfastigheter Ab
Y-tunnus 2267512-1

KÄYTETYT KIRJANPITOKIRJAT 31.12.2012

KIRJANPITOKIRJAT

Tasekirja ja tase-erittelyt	sidottu
Tililuettelo	cd-rom
Päiväkirja	cd-rom
Pääkirja	cd-rom
Myyntireskontra	cd-rom
Ostoreskontra	cd-rom

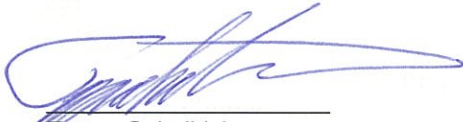
TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA

Laji	Nro alkaen	Säilyttämistapa
LA Ostolaskut	1	cd-rom
MY Myyntilaskut	10000	cd-rom
T1 Pankkitositteet	30000	paperitositteina
Tiliotteet		cd-rom
PA Palkat	50000	paperitositteina
MU Muut	60000	paperitositteina

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy - Helsingfors Universitetsfastigheter Ab
Y-tunnus 2267512-1


TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS


Helsinki 13. 3. 2013

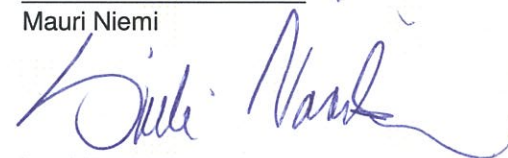

Teppo Salmikivi
hallituksen puheenjohtaja



Harri Kauppinen


Aulis Kohvakka


Mauri Niemi


Elina Selinheimo


Soili Vasikainen



Jukka Kumara
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsinki 26. 3. 2013

PriceWaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö


Tuomas Honkamäki
KHT