



YVLVA

Toimintakertomus ja tilinpäätös 2024

Toimintakertomus

Ylva-konserni

Ylvan toiminta.....

Liikevaihto ja tulos

Rahoitus.....

Investoinnit

Yhteenveto Ylvan taloudellisista tunnusluvuista

Riskit ja epävarmuustekijät

Rahoitusriskien hallinta

Henkilöstö.....

Johto, hallinto ja tilintarkastajat

Kestävyys ja vastuullisuus

Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja kehitysnäkymät

HYYn toimintatalous

3

3

3

5

5

6

7

7

7

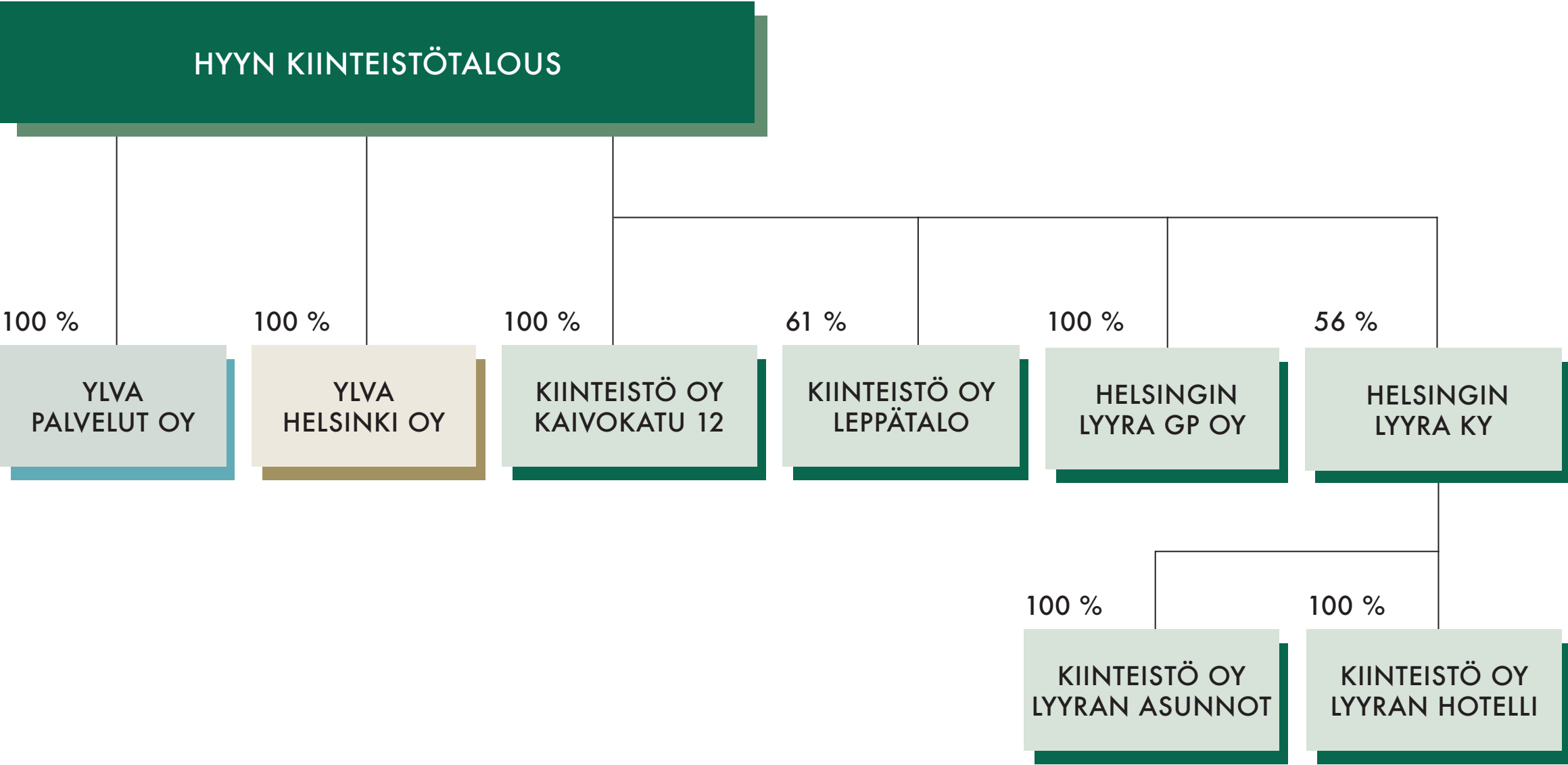
8

9

11

11

YLVA-KONSERNI



Konsernin omistus

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta (HYY) on itsehallintoon oikeutettu julkisyhteisö, jonka asema perustuu yliopistolakiin (558/2009). Lakiin perustuvien vahvistettujen ylioppilaskunnan sääntöjen perusteella kirjanpitolain alainen ylioppilaskunnan omistamien kiinteistöjen talous (HYYn kiinteistötalous) toimii kirjanpitolain tarkoittaman eri yhteisömuotoisen konsernin eli Ylvan emoyhteisönä.

HYYn kiinteistötalous omistaa 100 prosenttia Ylva Palvelut Oy:stä, Ylva Helsinki Oy:stä, Kiinteistö Oy Kaivokatu 12:sta ja Helsingin Lyyra GP Oy:stä sekä 61 prosenttia Kiinteistö Oy Leppätalosta. Lisäksi HYYn kiinteistötalous omistaa 56 prosenttia Helsingin Lyyra Ky:stä, joka omistaa 100 prosenttia Kiinteistö Oy Lyyran Hotellista ja Kiinteistö Oy Lyyran Asunnoista.

Ylvan omistaa Helsingin yliopiston ylioppilaskunta, jonka toimintaa rahoitetaan Ylvan liiketoiminnoista kertyvien tuottojen avulla.

Muutokset konsernirakenteessa

Tilikauden aikana Kiinteistö Oy Uusi Lyyra kokonaisjakautui, jonka myötä syntyivät uudet yhtiöt Kiinteistö Oy Lyyran Hotelli ja Kiinteistö Oy Lyyran Asunnot.

YLVAN TOIMINTA

HYYn kiinteistötalous tytäryhtiöineen muodostavat yhdessä Ylvan. HYYn kiinteistötalous on konsernin emoyhteisö. Ylva-konsernin liiketoiminnot keskittyvät kiinteistösijoituksiin ja ravintolaliiketoimintaan. Ravintolaliiketoiminnan lisäksi Ylva Palvelut Oy tuottaa Ylva-konsernille ja Helsingin yliopiston ylioppilaskunnalle konsernin hallintopalveluita.

Ylvan tavoitteena on Ylihuomisen Helsingin rakentaminen. Olemme olleet jo yli 150 vuotta rakentamassa helsinkiläisille kaupunkia, jossa ihmiset ja ideat kohtaavat, sekä kiertäneet kiinteistö- ja ravintola-alojen kestävyysmuutosta sisältäpäin yritysaktivismiin keinoin.

Kannattavuus tarkoittaa meille päätöksiä, jotka mahdollistavat myös seuraavat 150 vuotta. Ainutlaatuinen taustamme edellyttää meiltä edelläkävijyyttä avoimuudessa ja vastuullisuudessa sekä sitoutumista Helsingin kehittämiseen.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Ylvan vuoden 2024 liikevaihto oli 33,2 milj. euroa. Liikevaihto kasvoi 13 prosenttia edellisestä vuodesta. Liikevaihdon kasvu johtui kiinteistöliiketoiminnan liikevaihdon kasvusta ja osaksi myös ravintolatoiminnan liikevaihdon kasvusta. Konsernin sisäinen liikevaihto laski edellisestä tilikaudesta 2023.

Ylvan liikevaihdon jakauma

Milj. euroa	2024	2023	Muutos -%
Kiinteistöt	19,7	16,8	17,6
Ylva Palvelut Oy (ravintolat ja sisäiset palvelut)	15,7	15,0	4,4
./ . sisäinen myynti	-2,3	-2,6	-11,0
YLVA YHTEENSÄ	33,2	29,3	13,3

Ylvan liikevoitto kasvoi 68 prosenttia edellisestä vuodesta ja oli 2,9 milj. euroa (2023: 1,7 milj. euroa). Liikevoiton kasvuun vaikuttivat merkittävimmin kiinteistöjen tilavuokratuottojen vahvistuminen sekä ravintolaliiketoiminnan kannattavuuden parantuminen. Liikevoitto on laskettu ilman tilikaudella 2024 rakennuksista saatua 0,9 milj. euron myyntivoittoa (2023: 5,8 milj. euroa), tytäryhtiön myynnistä tullutta 0,2 milj. euron tappion oikaisua (2023: 2,7 milj. euron tappio) sekä pysyvien vastaavien 74,7 milj. euron arvonalentumisia (2023: 24,7 milj. euroa).

Ylvan kiinteistöjen arvioitu käypä arvo oli vuoden lopussa 376,9 milj. euroa, jossa on 25,9 milj. euroa laskua vuoteen 2023 verrattuna. Käyvän arvon laskun taustalla on tuottovaatimusten kasvu, mutta myös omaisuuden realisoinnit. Käypä arvo oli 150,4 milj. euroa suurempi kuin vastaava kirjanpitoarvo. Arvonmääritys on tehty tuottoarvomenetelmällä (10 tai 15 vuoden kassavirtalaskelma), jossa vuotuiset nettotuotot ja jäännösarvo diskontataan tarkasteluhetkeen. Lyyra-hanke on huomioitu käyvän arvon laskennassa kirjanpitoarvossaan.

Kiinteistöt

HYYn kiinteistötalouden suoraan omistamat kiinteistöt sijaitsevat Helsingin ydinkeskustassa (Kaivopiha), Kampissa (Leppäsuo) ja Rantatiellä Tuusulassa. Kiinteistöliiketoimintaan kuuluvat lisäksi keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt Kiinteistö Oy Kaivokatu 12 (HYYn kiinteistötalouden omistusosuus 100 prosenttia) ja Kiinteistö Oy Leppätalo (61 prosenttia) sekä Helsingin Lyyra Ky (56 prosenttia), joka omistaa kiinteistösakeyhtiöt Kiinteistö Oy Lyyran Asunnot ja Kiinteistö Oy Lyyran Hotelli.

Keskustakiinteistössä valmistui merkittävä hotellihanke Uuden ylioppilastalon, Hansatalon ja Kaivokatu 12:n tiloissa. Hotelli avasi toimintansa toukokuun alussa.

Hakaniemessä konserniyhtiö Kiinteistö Oy Uusi Lyyran rakennustyöt etenivät suunnitellusti ja valmistuivat tammi-helmikuun vaihteessa. Tilikauden aikana Kiinteistö Oy Uusi Lyyra jakautui Kiinteistö Oy Lyyran Asunnot- ja Kiinteistö Oy Lyyran Hotelli-nimisiin yhtiöihin.

Tilikauden aikana on tehty 19,1 milj. euron alaskirjaus Kiinteistö Oy Lyyran Asunnot ja Kiinteistö Oy Lyyran Hotelli-kiinteistöön sekä 55,6 milj. euron alaskirjaus keskustan hotellihankkeeseen liittyen. Alaskirjauksien taustalla ovat muun muassa kustannusten nousu hankkeiden rakennusvaiheessa sekä kiinteistömarkkinan epäsuotuisa kehitys ja tuottovaatimusten nousu, jotka ovat vaikuttaneet hankkeiden arvoon laskevasti.

Kiinteistöjen keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste oli vuoden aikana 87,5 prosenttia (2023: 86,4 %). Kiinteistöjen vuokraustoiminnan liikevaihto vuonna 2024 oli 19,7 milj. euroa (2023: 16,8 milj. euroa) ja kasvoi näin ollen 18 prosenttia verrattuna edelliseen vuoteen. Vuokraustoiminnan liikevoitto oli 1,8 milj. euroa (2023: 1,1 milj. euroa). Liikevaihdon ja liikevoiton kasvuun ovat merkittävimmin vaikuttaneet tilikauden aikana vahvistuneet tilavuokratuotot erityisesti liiketiloista.

Vuokraustoiminnan nettorahoituskulut olivat 14,5 milj. euroa.

Liikevaihto ja tulos*

Milj. euroa	2024			2023		
	Liikevaihto	Käyttökate	Tulos	Liikevaihto	Käyttökate	Tulos
Kiinteistöt	19,7	11,0	-12,7	16,8	8,4	-8,1

* Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja. Käyttökate ja tulos on esitetty ilman tilikaudella 2024 tytäryhtiöltä saatua 0,5 milj. euron osinkotuottoa, rakennuksista saatua 0,9 milj. euron myyntivoittoa (2023: 5,8 milj. euroa), tytäryhtiön myynnistä tullutta 0,2 milj. euron tappion oikaisua (2023: 2,7 milj. euron tappio) sekä pysyvien vastaavien 74,7 milj. euron arvonalentumisia (2023: 24,7 milj. euroa).

Ravintolat sekä sisäiset palvelut

Ylva Palvelut Oy harjoitti opiskelijaravintola- ja kahvilatoimintaa sekä asiakkuuksia tukevaa kokous- ja juhlapalvelutoimintaa. Yhtiöllä on yhteensä 18 toimipistettä Helsingissä.

Päättynyt tilikausi oli tavanomainen verrattuna koronapandemian aikaisiin tilikausiin. Lähes kaikki toimipisteet olivat avoinna normaalisti. Ainoastaan yksi toimipiste oli osan tilikaudesta suljettuna remontin ja kilpailutuksen vuoksi. Yliopistojen opetus tapahtui pääasiassa kampuksilla, mutta opetusta tarjottiin osittain myös hybridinä, mikä vaikutti jonkin verran opiskelijoiden liikkumiseen ja siten opiskelijaravintoloiden asiakasmääriin.

Yhtiö tuotti myös konsernin sisäisiä palveluita pääasiassa Ylvalle ja HYYlle. Yhtiö vastasi Ylvan strategisesta johtamisesta, yrityskulttuurista ja yrityskuvasta. Ylvan ulkoinen ja sisäinen viestintä sekä vastuullisuusasiat olivat myös olennainen osa toimintaa. Sisäiset palvelut hoitivat myös talous-, rahoitus-, sijoitus-, kiinteistö- sekä palkka- ja henkilöstöhallintoon sekä tietohallintoon liittyvät tehtävät.

Myös Ylva Helsinki Oy tuotti vähäisessä määrin sisäisiä palveluita Ylvalle. Ylva Palvelut Oy:n liikevaihto kasvoi 4 prosenttia edellisestä vuodesta ja oli 15,7 milj. euroa (2023: 15,0 milj. euroa). Yhtiön liikevoitto kasvoi 1,1 miljoonaan euroon (2023: 0,6 milj. euroa).

Liikevaihto ja tulos*

Milj. euroa	2024			2023		
	Liikevaihto	Käyttökate	Tulos	Liikevaihto	Käyttökate	Tulos
Ylva Palvelut Oy	15,7	1,3	1,2	15,0	0,9	0,7

* Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja.

RAHOITUS

Ylvan likvidit varat olivat tilikauden päättyessä 7,9 milj. euroa (2023: 25,0 milj. euroa). Korollisen lainapääoman määrä tilikauden päättyessä oli 274,8 milj. euroa (2023: 259,8 milj. euroa). Tilikauden päättyessä HYYn kiinteistötalouden 231,6 milj. euron rahoitukseen liittyvät kovenanttiehdot eivät täyttyneet. Tämä antaa syndikaattirahoittajille oikeuden eräännyttää kaikki lainat välittömästi. Lainat on tilinpäätöksessä luokiteltu lyhytaikaisiksi.

Ylvalla on voimassa oleva yritystodistusohjelma lyhyen aikavälin rahoitustarpeisiin, mutta ohjelmaa ei ole käytetty tilikauden aikana.

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli -14,8 prosenttia (2023: 14,8 prosenttia). Omavaraisuusaste kiinteistöjen arvioiduin käyvin arvoin oli 28,1 prosenttia (2023: 48,8 prosenttia).

Ylvan liiketoiminnan rahavirta oli -0,5 milj. euroa alijäämäinen (2023: -2,5 milj. euroa). Ylvan kassaperusteiset nettoinvestoinnit olivat 31,6 milj. euroa (2023: 56,1 milj. euroa). Lyhyt- ja pitkäaikaisten lainojen nettolisäys oli 15,0 milj. euroa (2023: 117,6 milj. euroa) ja pitkäaikaisia lainoja ei ole lyhennetty tilikauden aikana (2023: 51,3 milj. euroa). Oman pääoman sijoituksia ei ollut tilikaudella 2024 (2023: 1,5 milj. euroa). Pääomanjakoa ei maksettu tilikaudelta (2023: 0 milj. euroa).

Ylvan oma pääoma painui vuoden 2024 tilinpäätöksessä negatiiviseksi tehtyjen alaskirjausten vuoksi. Taustalla on erillisarvostamisen periaate ja se, että osassa kiinteistöjä kirjanpitoarvo ylitti merkittävästi arvoidun käyvän arvon. Ylvan omistuksessa on myös kohteita, joissa kirjanpitoarvo on huomattavasti Ylvan käyttämän kiinteistöarvioitsijan JLL:n arvioimaa käypää arvoa alhaisempi. Kiinteistöihin liittyvät käypien arvojen ja kirjanpitoarvojen väliset positiiviset erot vaikuttavat kirjanpitoon vasta mahdollisessa realisointitilanteessa. Ylvan kirjanpitoarvojen ja käyvän arvon erotus on vuoden 2024 lopun tilanteessa 150,4 milj. euroa. Käyvän arvon laskennassa on käytetty ulkopuolisen arvioitsijan arviota käyvästä arvosta ja Lyyra-kokonaisuuden osalta kirjanpitoarvoa.

INVESTOINNIT

Ylvan bruttoinvestoinnit olivat 40,7 milj. euroa (2023: 92,2 milj. euroa).

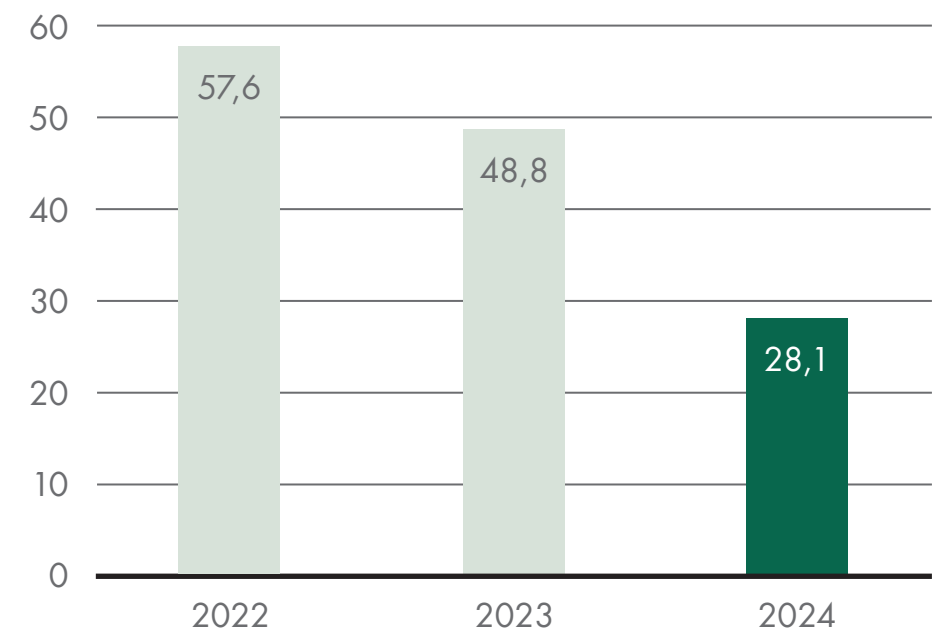
Ylvan suurimmat investoinnit tekivät emoyhteisö HYYn kiinteistötalous, Kiinteistö Oy Kaivokatu 12 ja tilikaudella 2024 kokonaisjakautunut Kiinteistö Oy Uusi Lyyra. Jakautumisessa perustettiin kaksi uutta yhtiötä Kiinteistö Oy Lyyran Asunnot ja Kiinteistö Oy Lyyran Hotelli.

Bruttoinvestointien jakautuminen toimialoittain

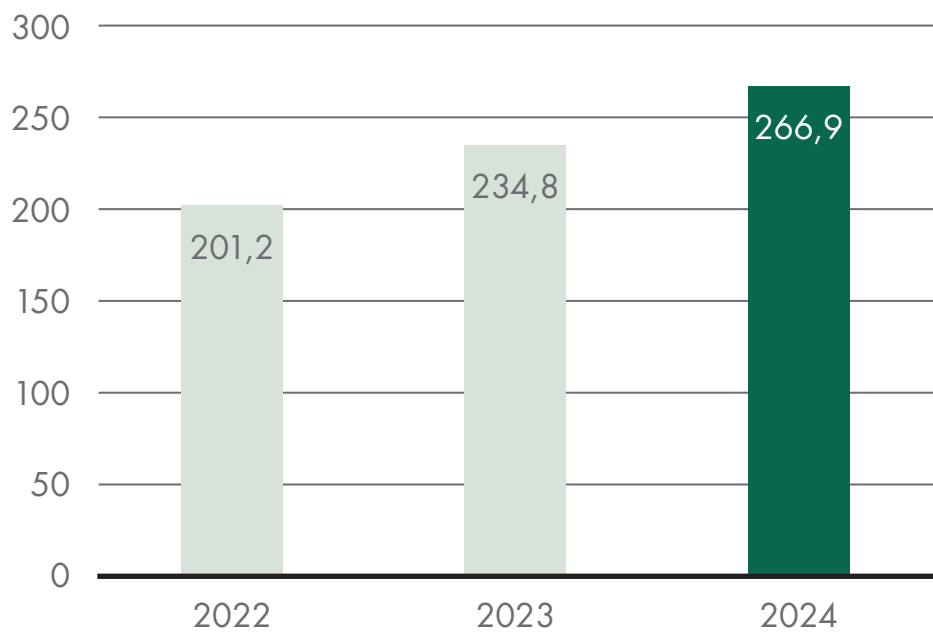
Milj. euroa	2024	2023	2022
Kiinteistöt	40,7	92,2	76,1
Ylva Palvelut Oy	0,0	0,0	0,0
YLVA YHTEENSÄ	40,7	92,2	76,2

YHTEENVETO YLVAN TALOUDELLISISTA TUNNUSLUVUISTA

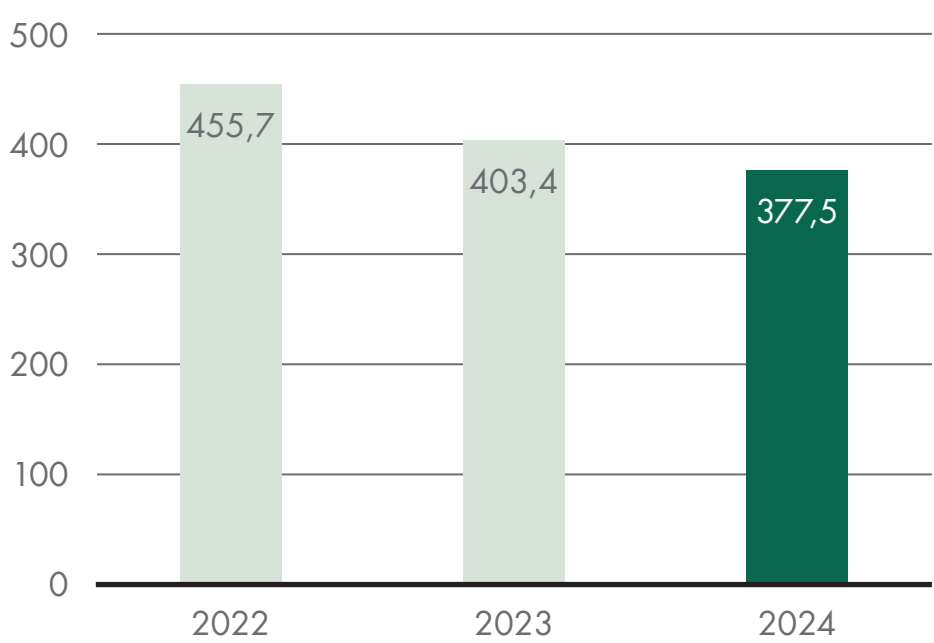
Omavaraisuusaste
(Käyvin arvoin), %



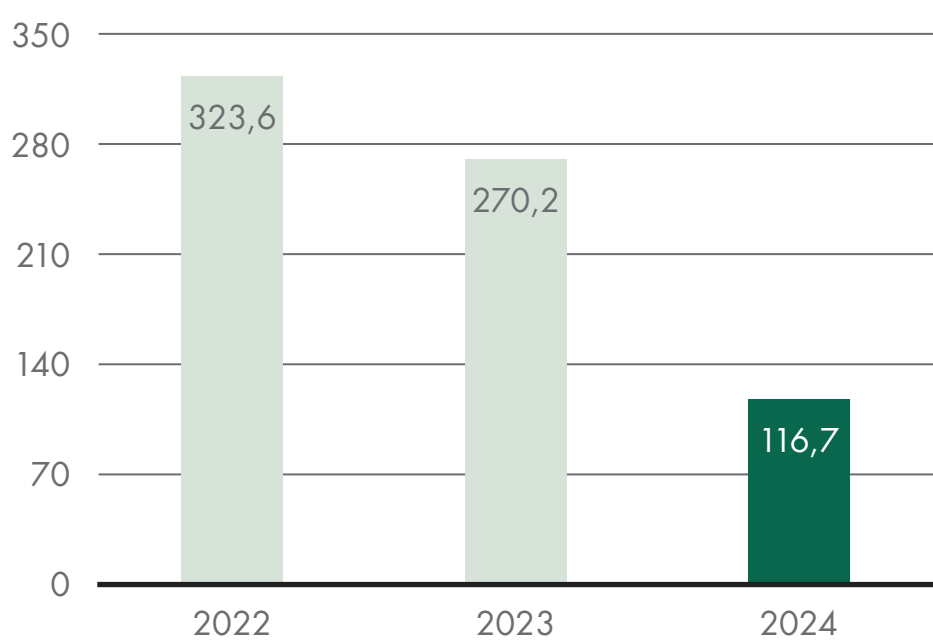
Korolliset nettovelat, milj. euroa



Kiinteistöjen ja sijoitusten
käyvät arvot, milj. euroa



Nettovarallisuus käyvin arvoin,
milj. euroa



Tunnuslukujen laskentaperiaatteet

Käyttökate	=	Liiketulos + poistot ja arvonalentumiset
Oman pääoman tuotto (ROE), %	=	$\frac{\text{Nettotulos} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskimäärin)}}$
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin, %	=	$\frac{(\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}) \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Omavaraisuusaste käyvin arvoin, %	=	$\frac{(\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus} + \text{kiinteistöjen arvioitujen käypien arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus}) \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot} + \text{kiinteistöjen arvioitujen käypien arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus}}$
Nettovarallisuus käyvin arvoin	=	Taseen loppusumma + kiinteistöjen arvioitujen käypien arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus - taseen vieras pääoma +/- johdannaisten markkina-arvot
Korolliset nettovelat	=	Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset

Taloudelliset tunnusluvut

	2024	2023	2022
Liikevaihto, milj. euroa	33,2	29,3	24,9
Käyttökate, milj. euroa	12,3	9,3	9,4
Liikevoitto, milj. euroa	2,9	1,7	2,2
Tilikauden voitto/tappio (sisältäen myyntivoiton, -tappion ja pysyvien vastaavien arvonalentumisen), milj. euroa	-74,2	-17,0	-4,7
Liikevoitto/liikevaihto, %	8,7	5,9	8,7
Oman pääoman tuotto, % (kirjanpitoarvoin)	-222,3	-12,0	-6,2
Omavaraisuusaste, % (kirjanpitoarvoin)	-14,8	14,8	24,7

Yllä olevassa taulukossa käyttökate, liikevoitto, liikevoitto/liikevaihtoprosentti ja oman pääoman tuottoprosentti on esitetty ilman tilikaudella 2024 rakennuksista saatua 0,9 milj. euron myyntivoittoa (2023: 5,8 milj. euroa), tytäryhtiön myynnistä tullutta 0,2 milj. euron tappion oikaisua (2023: 2,7 milj. euron tappio) sekä pysyvien vastaavien 74,7 milj. euron arvonalentumisia (2023: 24,7 milj. euroa). Myyntivoitto, myyntitappion oikaisu ja pysyvien vastaavien arvonalentuminen kuitenkin sisältyy tilikauden voittoon. Yllä olevat luvut on laskettu tasearvoista, eivätkä ne huomioi kiinteistöjen käypiä arvoja.

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Suomen kiinteistömarkkinan epävakaa tilanne ja geopolittiset jännitteet jatkuvat edelleen. Vaikka inflaatio ja viitekorot ovat olleet laskussa, on tilanne yhä epävarma. Maailmanpoliittisten jännitteiden jatkuminen luo yleistä epävarmuutta lähiajan talousnäkymiin, mikä heikentää ennustettavuutta. Markkinamuutokset voivat näyttäytyä Ylvan liiketoiminnassa muun muassa hankinta- ja ylläpitokustannusten sekä rahoituskulujen nousun kautta. Kiinteistömarkkinan epävarma tilanne voi vaikuttaa kiinteistöjen kauppahintaan mahdollisessa myyntitilanteessa.

HYYN kiinteistötalouden liiketoiminnassa Suomen talouden heikko kehitys näkyy myös vuokramarkkinassa. Tilanne on hidastanut potentiaalisten uusien vuokralaisten päätöksentekoa ja rajoittanut näiden investointikykyä. Vuoteen 2023 verrattuna piristymistä on kuitenkin ollut havaittavissa. Lisäksi heikentynyt yleinen taloustilanne ja nousseet kustannukset aiheuttavat edelleen merkittävää häiriötä joidenkin vuokralaisten liiketoiminnoille, etenkin ravintola- ja liikelilavuokralaisten osalta.

Kiinteistötalouden vuokra-asiakasriski on hieman kohonnut yleisen heikon taloustilanteen johdosta. Helsingin keskustan hotelliprojektin myötä vuokratassavirrasta selkeästi aikaisempaa suurempi osuus saadaan yhdeltä vuokralaiselta. Matkailualan toipuessa koronasta ja Ukrainan sodan aiheuttamista matkustusrajoituksista on kyseisellä toimialalla kuitenkin yhä epävarmuuksia. Muuten vuokralaisriskit on hallittu kohtuullisen hyvin. Vuokralaiskanta on hajautunut, ja vuokralaisten maksutilannetta seurataan jatkuvasti.

Kiinteistöjen arvostukset ja tuottovaateet HYYn kiinteistötalouden omistamien kiinteistöjen osalta ovat olleet hienoisessa muutoksessa pääosin korkojen nousun myötä muuttuneen sijoitusmarkkinan vuoksi. Tuottovaateet ovat kääntyneet nousuun, mikä on vaikuttanut kiinteistöjen arvoon laskevasti. Kiinteistöjen arvoa ovat kuitenkin kannatelleet saneerausten myötä kiinteistöjen pienentynyt korjausvelka ja vakaalla nousu-uralla pysyneet toimistojen vuokrahinnat. Tilamuutosinvestointien myötä myös uusissa toimistovuokrauksissa on saavutettu merkittävästi aiempaa korkeampia vuokratasoja.

Yleisen taloustilanteen odotetaan hillitsevän hotellimarkkinaan aikaisemmin odotettua merkittävää lisätarjontaa tulevina vuosina. Tämä voi parantaa tehtyjen hotellihankkeiden suhteellista asemaa tulevaisuudessa. Lisäksi Ylvan kiinteistöjen valttina on jatkossakin keskeinen sijainti Helsingin ydinkeskustassa erinomaisten liikenneyhteyksien äärellä.

HYYN kiinteistötalouden lähivuosien suurimmat riskit liittyvät rahoitus- ja kiinteistötransaktiomarkkinan suhdanteisiin, kustannusten hallintaan sekä vuokraus- ja vuokralaisriskeihin. HYYn kiinteistötaloudella on keskeneräisiä rahoitus- ja taserakennejärjestelyjä, joiden läpivientiin liittyy merkittäviä riskejä. Suomen kiinteistömarkkinan epävakaa tilanne voi vaikeuttaa transaktioita sekä heikentää rahoituksen saatavuutta.

Ravintolaliiketoiminnan lähitulevaisuuden riskit liittyvät Helsingin yliopiston linjauksiin mahdollisten ravintolakilpailutusten osalta sekä päätöksiin siitä, järjestetäänkö opetus jatkossakin hybridimuodossa, mikä vaikuttaa opiskelijoiden liikkumiseen. Lisäksi opiskelijalounaan perushinnoittelun kustannuskehityksestä riippumaton säännöstely on edelleen haaste. Opiskelijalounaan Kela-korvausta nostettiin vuoden 2023 alussa, mutta korotus jäi alhaiseksi suhteessa raaka-ainekustannusten voimakkaaseen nousuun. Lisäksi kokous- ja juhlapalvelumyynti on erittäin riippuvainen yleisestä taloudellisesta tilanteesta.

Sisäisten palveluiden riskit ja epävarmuustekijät liittyvät Ylvaan kuuluvien liiketoimintojen riskeihin ja niiden mahdollisiin vaikutuksiin sisäisissä palveluissa.

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Rahoitusriskien hallinta ja toimintaperiaatteet määritellään Ylvan hallituksen hyväksymällä rahoituspolitiikalla. Lisäksi kokonaistaloudellisten vastuiden osalta enimmäismäärät päätetään Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan edustajiston vuosittain hyväksymissä Ylvaa koskevissa investointi- ja riskipuitteissa.

Rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on minimoida liiketoimintaan liittyvien rahoitusriskien vaikutus konsernin tulokseen, vakavaraisuuteen ja likviditeettiin. Keskeisimmiksi rahoitusriskeiksi on tunnistettu riskit liittyen rahoitussopimusten kovenanttiehtoihin, maksuvalmiuteen, jälleenrahoitukseen ja korkotason muutokseen. Pääasiallinen riskien hallintakeino on pitää konsernin kokonaisvelka-aste riittävän alhaisena, jolloin konsernilla on liikkumavaraa yllättävissä tilanteissa. Tavoitteena on säilyttää omavaraisuusaste markkina-arvoin mitattuna yli 50 prosentissa. Tavoitetta ei kuitenkaan saavutettu päättyneellä tilikaudella.

Korkoriskille Ylva altistuu korollisten velkojen viitekorkojen sekä kiinteistöomaisuuden arvon määityksessä käytetyn diskonttokoron kautta. Korkoriski luo epävarmuutta tulokseen ja investointien kannattavuuteen. Korkoriskien hallinnan tavoitteena on ennen kaikkea hallita ja vähentää velkavastuiden vaikutusta tuloksen vaihteluun pitkäjänteisesti. Ylvan korkoriskin suojausperiaatteen mukaisesti velkavastuista 30–70 prosenttia tulisi aina olla suojattuna 24 kuukauden jaksolla mitattuna koronnousuja vastaan joko koronvaihtosopimuksilla, muilla korkojohdannaisilla tai suorien kiinteiden lainojen avulla. Korkosuoja ei tehdä tuotontavoittelutarkoituksessa, ja korkosuojilla on aina tarkoitus suojata lainavastuita. Suojaussopimuksia ei käytetä spekulatiivisiin tarkoituksiin.

Maksuvalmiusriskin hallinnalla ja seurannalla sekä aina ylläpidettävillä riittävillä likviditeettipuskureilla varmistetaan, että Ylva suoriutuu joka hetki vastuistaan ja velvoitteistaan.

Ylvan merkittävimmät luottoriskit liittyvät vuokralaisriskeihin. Niitä hallitaan tarkistamalla asiakkaiden luottokelpoisuus ja seuraamalla luottokelpoisuutta. Lisäksi vuokralaisilta on pääsääntöisesti vaadittu vuokravakuus tai ulkopuolinen takaus. Ravintola-alan toiminta perustuu pääasiassa käteismyyntiin, joten liiketoimintaan ei sisälly merkittäviä luottoriskejä.

Keskeneräisistä rahoitus- ja taserakennejärjestelyistä johtuen voidaan vuosien 2024 ja 2025 aikana väliaikaisesti poiketa politiikan mukaisista tavoitteista.

HENKILÖSTÖ

Ylvan palveluksessa oli toimintavuonna keskimäärin 125 henkilöä. Vuoden lopussa henkilöstömäärä oli 134 henkilöä (2023: 132).

Yhteenveto Ylvan henkilöstöön liittyvistä tunnusluvuista

	2024	2023	2022
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	125	126	110
Palkat ja palkkiot, milj. euroa	4,8	4,5	3,7

JOHTO, HALLINTO JA TILINTARKASTAJAT

Ylva Palvelut Oy:n toimitusjohtajana tilikaudella toimi 23.10. asti Leea Tolvas. Väliaikaisena toimitusjohtajana toimi Pekka Huotari aikavälillä 24.10.–26.11.2024. Ylva Palvelut Oy:n toimitusjohtajana toimi 27.11. lähtien Mika Perkiö.

Tilikauden aikana Ylvan johtoryhmään ovat kuuluneet:

- Leea Tolvas, Ylvan toimitusjohtaja, 23.10. asti
- Pekka Huotari, Ylvan väliaikainen toimitusjohtaja, aikavälillä 24.10.–26.11.2024
- Mika Perkiö, Ylvan toimitusjohtaja, 27.11. lähtien
- Anne Immonen, ravintoloiden liiketoimintajohtaja
- Ville Vaarala, kiinteistöjohtaja
- Eelis Rytönen, Chief Impact Leader.

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan (HYY) omaisuuden hallintoa ja harjoitettua liiketoimintaa koskevat säännökset on kirjattu HYYn hallinto-ohjesääntöön. Hallinto-ohjesäännön mukaan HYYn kiinteistötaloudella on osana Ylvan hallintoa kiinteistöhallitus, jonka puheenjohtajan valitsee ylioppilaskunnan hallitus. Ylioppilaskunnan hallituksen vuosittaisella toimivaltuuspäätöksellä määritellään Ylvan hallituksena toimivan kiinteistöhallituksen päätösvaltuudet.

Ylvan hallituksessa oli kymmenen jäsentä, ja hallituksella oli tilikaudella kaksitoista kokousta. Osallistumisprosentti hallituksen kokouksissa oli 97. Ylvan hallitukseen kuuluivat:

- Mika Heikkilä, puheenjohtaja
- Tuomas Aho (31.3. asti)
- Christoffer Aminoff (1.4. lähtien)
- Jaakko Hietala, asiantuntijajäsen (31.3. asti)
- Mikko Järveläinen (31.3. asti)
- Tuukka Kainulainen (1.4. lähtien)
- Timo Kalliokoski
- Hanna-Mari Manninen, asiantuntijajäsen (1.4. lähtien)
- Joonas Pulliainen
- Tarja Pääkkönen, asiantuntijajäsen
- Reima Rytsölä, asiantuntijajäsen (31.3. asti)
- Mari Tyster, asiantuntijajäsen (1.4. lähtien)
- Aleksi Tujunen
- Erkki Valkila, asiantuntijajäsen
- Petri Minni, henkilöstön edustaja.

Ylvan hallitus seuraa ja valvoo kiinteistöjen vuokraustoimintaa ja sijoitustoimintaa kokonaisuutena sekä toimii Ylva Palvelut Oy:n hallituksena. Ylvan hallitus käsittelee kiinteistöjen budjetit ja tilinpäätökset sekä esittää ne edelleen ylioppilaskunnan hallitukselle. Myös Ylvan rahoitusasiat käsitellään ja valmistellaan keskitetysti Ylvan hallituksessa, mutta viedään tarvittavilta osin edelleen HYYn hallituksen päätettäväksi. Strategiatasolla Ylvan toimintaa ohjaa ylioppilaskunnan edustajiston hyväksymä omistajastrategia, jossa mm. määritellään Ylvan toiminnan keskeiset tavoitteet ja keinot tavoitteiden saavuttamiseksi. Lisäksi ylioppilaskunnan edustajisto päättää sekä vahvistaa vuosittain investointi- ja riskipuitteet, jotka asettavat raamit mm. Ylvan velkojen enimmäismäärälle ja kiinteistökiinnityksille.

Ylvan hallitus on nimennyt tarkastus-, sijoitus- ja HR-valiokunnan. Tarkastusvaliokunnan jäsenenä ovat Ylvan hallituksen puheenjohtajan lisäksi kaksi hallituksen jäsentä, joista toinen on asiantuntijajäsen. Ylvan toimitusjohtajalla, Ylvan talouspäälliköllä, hallintoneuvoston puheenjohtajalla, vastuullisella tilintarkastajalla ja valiokunnan sihteerillä on läsnäolo-oikeus kokouksissa. Tarkastusvaliokunnan tehtävänä on valmistella, valvoa, kehittää ja arvioida riskienhallintaa, verokysymyksiä, sisäisiä valvontajärjestelmiä, taloudellista raportointia sekä tilintarkastusta ja sisäistä tarkastusta koskevia asioita. Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikauden aikana kaksi kertaa ja osallistumisprosentti kokouksissa oli 100.

Sijoitusvaliokunnan jäsenenä ovat Ylvan hallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja neljä hallituksen jäsentä, joista kaksi on asiantuntijajäseniä. Ylvan toimitusjohtajalla, hallintoneuvoston puheenjohtajalla sekä valiokunnan sihteerillä on läsnäolo-oikeus kokouksissa. Sijoitusvaliokunta avustaa johtoa sijoituksiin ja sijoitusriskeihin sekä rahoitukseen liittyvissä periaatekysymyksissä ja varainhoitajan valinnassa. Se ei kuitenkaan tee itsenäisiä päätöksiä. Ylvan hallitukselle päätösesitykset tulevat johdon esityksinä. Sijoitusvaliokunta kokoontui tilikauden aikana viisi kertaa. Osallistumisprosentti sijoitusvaliokunnan kokouksissa oli 96.

HR-valiokunnan jäsenenä olivat Ylvan hallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja kolme hallituksen jäsentä, joista yksi on asiantuntijajäsen. Ylvan toimitusjohtajalla, hallintoneuvoston puheenjohtajalla ja valiokunnan sihteerillä on läsnäolo-oikeus kokouksissa. HR-valiokunta valmistelee Ylvan hallitukselle esitykset johdon lyhyen ja pitkän aikavälin palkitsemisesta sekä palkitsemista koskevista yleisistä periaatteista. Lisäksi HR-valiokunta huolehtii palkitsemisen kehittämisestä ja valmistelee Ylvan hallitukselle esitykset johtajiston palkkojen ja etuuksien tarkistamisesta. HR-valiokunta kokoontui tilikauden aikana seitsemän kertaa. Osallistumisprosentti HR-valiokunnan kokouksissa oli 96.

Ylioppilaskunnan edustajiston emoyhteisölle ja yhtiökokouksen Ylva Palvelut Oy:lle ja sen konsernille vuodelle 2024 valitsemana tilintarkastajana toimi tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab.

KESTÄVYYS JA VASTUULLISUUS

Ylvan liiketoiminta-alueita kehitetään ja johdetaan ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävällä tavalla. Vastuullisuus läpäisee kaiken Ylvan työn: Ylvan missiona on tehdä vastuullista liiketoimintaa rakentamalla elävää ja kestävää kaupunkia sekä tuottamalla palveluita yliopistoyhteisölle. Ylva Palvelut Oy:n yhtiöjärjestykseen on kirjattu velvoite sopeuttaa liiketoiminta Pariisin ilmastososopimuksen 1,5 asteen tavoitteen mukaiseksi.

Oman toimintansa lisäksi Ylva toimii yritysaktivistina ja edistää vastuullisen liiketoiminnan kehittymistä Suomessa. Osana vaikuttamistyötään Ylva kertoo omasta toiminnastaan avoimesti ja läpinäkyvästi. Ylvan eettiset ohjeet ja liiketoimintaperiaatteet on koottu Code of Conduct -ohjeistoon. Ylvan käytössä on myös ulkopuolisen tahon ylläpitämä ilmoituskanava, jonka kautta kuka tahansa voi antaa Ylvalle palautetta tai kertoa huomaamastaan epäkohdasta anonyymisti.

Vastuullisuus on pysyvä osa Ylvan strategiaa, ja sen johtaminen on yrityksen ylimmän johdon ja hallituksen vastuulla. Vastuullisuuteen liittyvät periaatteet ja tavoitteet on kuvattu tarkemmin vastuullisuusstrategiassa, jonka Ylvan hallitus hyväksyy. Ylvan johtoryhmä arvioi vastuullisuustavoitteita ja niiden saavuttamiseen tähtäviä toimenpiteitä vähintään kerran vuodessa osana strategiatyötä sekä raportoi kestävyystavoitteiden mittareista ja niihin liittyvistä toimenpiteistä hallitukselle kolmesti vuodessa.

Vastuullisuuden näkökulmasta Ylvan liiketoiminnan merkittävimmät negatiiviset vaikutukset syntyvät rakentamisen hiilijalanjäljestä, kiinteistöjen energiankulutuksesta ja ylläpidosta sekä ravintoloiden käyttämien raaka-aineiden hiilipäästöistä. Liiketoiminnalla on myös sosiaalisia vaikutuksia. Yhteistyökumppaneiden ja sidosryhmien valinta, henkilöstön hyvinvointi ja rakennustyömaiden inklusio ovat Ylvalle tärkeitä vastuullisuuden osa-alueita.

Ylvan toimintaa ohjaavat YK:n kestävä kehityksen tavoitteet (SDG, Sustainable Development Goals). Asetetut kestävä kehityksen tavoitteet huomioidaan kaikilla päätöksenteon tasoilla, ja ne näkyvät käytännön päivittäisessä liiketoiminnassa. Keskeisimmät kestävyys ja vastuullisuuden tavoitteet, toiminnan hiilijalanjälki ja henkilöstön hyvinvointi, on viety myös osaksi henkilöstön palkitsemisperusteita. Ulkopuoliset sitoumukset, kuten World Green Building Councilin Net Zero Carbon Buildings Commitment, Science Based Targets initiative (SBTi) ja UN Global Compact, määrittävät osaltaan toimintaperiaatteita ja raportoitavia asioita.

Ylva julkaisi huhtikuussa 2024 Vastuuttomuusraportin, joka kiinnosti sekä kansallisesti että kansainvälisesti keräten kymmeniä puhujapyyntöjä sekä yli 12 000 lukijaa. Raportissa rehelligistettiin esimerkiksi Ylvan hiilineutraaliustavoite EU-direktiivikehityksen mukaiseksi. Sen myötä Ylva ei väitä kumoavansa aiheuttamiaan päästöjä, vaan erittelee aiheutetut ympäristöhaitat, jotka pyritään minimoimaan, sekä tavoitteellisen ympäristöhyödyn, jonka Ylva pyrkii maksimoimaan.

Ympäristöhaittojen ja -hyötyjen minimointiin ja maksimoimiseen tähtäävät toimenpiteet kirjataan vuosittain hiilibudjetiksi nimettyyn dokumenttiin. Kantaakseen vastuuta aiheutetusta haitasta Ylva kerää sisäistä hiiliveroa, joka on sidottu tuotettuihin päästöihin ja tulokseen. Ylva kerryttää summan vastuunkantobudjetiksi, joka investoidaan vuoden lopuksi ympäristötekoihin. Vuodelle 2025 budjetoitu prosenttiosuus on pieni: 1 prosentti tuloksesta. Tavoitteena on kasvattaa osuutta vuosi vuodelta.

Vuonna 2024 Ylva investoi 3 000 euroa John Nurmisen Säätiön (JNS) kautta Itämeren tilan parantamiseksi, koska Ylvan tekemän luontojalanjälkiselvityksen mukaan yli 60 prosenttia Ylvan raaka-ainehankintojen rehevöittämispotentialista on Itämeren valuma-alueella. JNS tekee vaikuttavaa työtä mm. kipsaamalla peltoja ja kierrättämällä ravinteita eläintiloilta

kasvitiloille. Ylva ei väitä toimien kumoavan aiheutettua haittaa ja myöntää, että investointi on pieni. Esimerkiksi suhteutettuna syksyllä 2024 avatun UniCafe Biokeskuksen lounastarjoilujen päästöihin investointi oli suuruudeltaan 88 euroa / tn CO₂e. UniCafe Biokeskuksen päästöt edustavat alle 1 prosenttia Ylvan vuoden 2024 päästöistä. Valitun kohteen vaikuttavuutta voi kritisoida, mutta ekosysteemien heiketessä niiden hiilensidontakyky heikkenee, ja Itämerellä on ilmeinen rooli ilmastomuutoksen hidastamisessa. Lisäksi Itämeren rantojen sinilevätilanteen ja ruokavalion yhteys on ilmeinen, mikä voi havahduttaa yksilöt pohtimaan omien valintojensa vaikutuksia ympäristöön.

Vuonna 2023 Ylva hyväksyttiin mukaan UN Global Compact Suomen Tieteeseen perustuvat luontotavoitteet -pilottiohjelmaan. Ohjelman tuloksena Ylva kehitti luontotyötään 2024 Science Based Targets Networkin (SBTN) viitekehyksen opein ja selvitti ravintolaliiketoimintansa sekä kahden merkittävän rakennushankkeen luontojalanjäljet. Luontojalanjälkiselvityksen myötä Ylvassa havahduttiin hankintaketjun laajuuteen sekä paikallisesti Itämeren rehevöittämiseen ja mm. riisinviljelyn suuriin luontovaikutuksiin. Riisiä päätettiin systemaattisesti lähteä korvaamaan kotimaisella kauralla – jonka päästösäästöpotentialikin on yli 100 tn CO₂e eli noin 5 prosenttia UniCafen päästöistä. Vuoden 2024 lopussa Ylva haki UN Global Compactin Business and Human Rights Accelerator -ohjelmaan parantaakseen selvitetyn hankintaketjun sosiaalisten vaikutusten arviointia.

Ylvan kiinteistöjen kestävyysliittävät tunnusluvut Scope 1 & Scope 2 2023–2024

	2024			2023		
	Kulutus (MWh) *	Markkina-pohjaiset päästöt (t CO ₂ e)	Lokaatio-pohjaiset päästöt (t CO ₂ e) **	Kulutus (MWh)	Markkina-pohjaiset päästöt (t CO ₂ e)	Lokaatio-pohjaiset päästöt (t CO ₂ e) **
Kiinteistöjen ostettu lämmitysenergia	8 353	0	1 145	8 823	0	1 430
Kiinteistöjen ostettu jäähdytysenergia	1 789	0	0	878	0	0
Kiinteistöjen ostettu sähköenergia	9 429	0	312	8 270	0	802
Kohteisiin asennettujen aurinkopaneelien tuotanto	14	0	0	26	0	0
Kohteisiin asennettujen ilmalämpöpumppujen tuotanto	0	0	0	257	0	0
YHTEENSÄ	19 584	0	1 456	18 254	0	2 232

Kulutustiedot perustuvat todellisiin laskutettuihin ja mitattuihin tietoihin. Lämmitys- ja jäähdytysenergian päästöttömyys perustuu energianmyyjältä saatuihin todistuksiin. Sähkön päästöttömyys perustuu alkuperätakuisiin. Aurinkoenergia- ja lämpöpumppuratkaisujen tuotantodata on mitattua.

* Vuoden 2024 luvuissa on mukana käyttöön otetut Lyyran asunnot ja hotelli sekä Grand Hansa.

** Lokaatiopohjaisella protokollalla lasketut kaukolämmön päästöt perustuvat vuoden 2024 Helenin kaukolämmön ominaispäästöihin. Sähkön ominaispäästö perustuu vuoden 2024 Fingridin Suomessa kulutetun energian päästöarvoon (33 g/kWh). Vuoden 2023 sähkön ominaispäästö perustuu vuoden 2022 tilastokeskuksen lokaatiopohjaiseen kertoimeen (97 g/kWh).

Ylvan kiinteistökannan jätehuollon päästöt (Scope 3) 2022–2024

	2024	2023	2022
Kierrätysaste	62 %	51 %	46 %
Päästöt (t CO ₂ e)	12,2	6,3	4,8

Ylvan korjaus- ja uudishankkeiden rakennuttamisen arvioituja päästöjä (Scope 3) ajalta ennen rakennusten käyttöönottoa (YM50, A1–A5) 2020–2024

	2020–2024		
	Päästöt ennen käyttöönottoa (A1–A5, YM50, t CO ₂ e)	brm ²	Päästöt ennen käyttöönottoa kg CO ₂ e/brm ²
Lyyra (laskettu YM50 metodilla 2020)	13 000	28 200	461
Lyyra (uudelleen arvioitu määriä toteutunein materiaalivalinnoin 2024)	11 000	28 200	390
Grand Hansa (laskettu YM50 metodilla 2020)	3 000	19 500	154
Grand Hansa (laskettu päivitetyllä YM50 metodilla 2023)	4 400	19 500	226
Supermetrics-vuokralaismuutos Kaivotalossa (FiGBC vuokralaismuutoksen hiilijalanjälkilaskentaohjeen mukaan, 2024)	24	260	91

Ylvan ravintoloiden vastuullisuusmittarit

	2024	2023	2022
Kasvis- ja vegaaniannosten prosenttiosuus (%) kaikista myydyistä aterioista	48	48	48
Vegaaniannosten prosenttiosuus (%) kaikista myydyistä aterioista	47	45	40
Keskimääräinen myydyn lounaan hiilijalanjälki (kg CO ₂ e/ateria)	0,64	0,64	0,65
Myytyjen lounaiden kumulatiiviset päästöt (t CO ₂ e)	1 200	1 030	920
Lounaiden hiilijalanjälkilaskennan kattavuus (% myydyistä lounaista)	98 %**	96 %*	93 %*

** Buffet-lounaat mukana laskennassa.
* Buffet-lounaat eivät ole mukana laskennassa.

Ylva aloitti myös yhteistyön Carbonlinkin kanssa selvittääkseen kaikki Scope 3 -päästölähteensä suoraan ostolaskudatasta. Vuosien 2022 ja 2023 alustavat arviot indikoivat, että Ylvan raportoiduista Scope 3 -päästöistä on uupunut yli 50 prosenttia, koska raportoidut luvut kattavat vain oletetusti suurimmat päästöerät. Carbonlinkin kanssa tehdyn harjoituksen vuoden 2024 päästödatassa on vielä epäjohtonmukaisuuksia. Tästä huolimatta sisäisesti tehtyjen laskelmien perusteella esimerkiksi lounaiden päästöjen osalta ero on alle 5 prosenttia, mikä indikoi metodin olevan validi.

Kaikissa Ylvan omistamissa kiinteistöissä hyödynnettiin edellisvuosien tapaan päästötöntä energiaa. Lyyran ja Grand Hansan valmistuttua ostoenergian kokonaiskulutus Ylvan kiinteistökannassa kasvoi noin 7 prosenttia. Neliökohtainen kulutus säilyi kuitenkin lähes samana vuoteen 2023 verrattuna. Lyyra saavutti myös A-energialuokan, ja molemmille hankkeille myönnettiin kestävän kehityksen LEED Platinum -sertifikaatit. Hankkeiden rakennusaikaisia päästöjä onnistuttiin vähentämään keskimäärin noin 10 prosenttia suunnitteluvalinnoilla. Lisäksi vuonna 2024 Kaivotalossa laskettiin yhden 260 m² vuokralaismuutoksen hiilijalanjälki, jonka osuus päästöistä oli kuitenkin pieni: noin 24 tn CO₂e. Toinen pienempi toimisto remontoitiin puolestaan hyödyntämällä pelkkiä ylijäämämateriaaleja.

Vuonna 2024 Ylvan kierrätysaste nousi 62 prosenttiin (2023: 51 %). Jätettä tuotettiin kuitenkin yli kaksinkertainen määrä kiinteistöjen käytön ja kävijämäärien lisääntytyä, minkä myötä jätehuollon päästöjen määrä lähes tuplaantui ollen 12,2 tn CO₂e (2023: 6,3 tn CO₂e). Kierrätysprosentin kasvua edesauttoi kuitenkin entistä tehokkaampi jätteiden loppulajittelu, jonka avulla energiajakeesta suuri osa saatiin uudelleenhyödynnettyä. Kasvuyhtiö Carrotin kanssa aloitettu pilotti herätteli Kaivopihan kiinteistöjen vuokralaisia tehostamaan syntypaikkalajittelua.

UniCafe-ravintoloiden kumulatiivinen myytyjen lounaiden hiilijalanjälki kasvoi vuonna 2024 noin 16 prosenttia kasvaneen lounasmyynnin ja buffet-tarjoilut huomioivan laskennan laajentamisen myötä ja oli 1 197 tn CO₂e (2023: 1 030 tn CO₂e). Myytyjen vegaaniannosten osuus onnistuttiin nostamaan 46,7 prosenttiin (2023: 45 %). Keskimääräinen myydyn lounaan hiilijalanjälki pysyi kuitenkin edellisvuoden tasolla 0,64 kg CO₂e, mitä selittää suosikkiannosten korkeat päästöt. Myös tuotteiden tarkkaa valikointia jatkettiin Venäjän hyökkäyssodan vuoksi. Vuonna 2024 boikottilistalle ei lisätty uusia tuotteita. Esimerkiksi Unilever ilmoitti kuitenkin myyneensä viimeiset Venäjä-kytkeytyneet liiketoimintonsa. Jatkoa sai myös Vastuullisuusagentti-ohjelma, jossa henkilökunnan keskuudesta valitut agentit valvovat vastuullisten käytäntöjen toteutumista.

Vuonna 2024 Ylva sitoutui ympäristöministeriön Kiertotalouden Green Dealin, jolla sitoudutaan julkilausumaan tavoitteet kiinteistöjen käyttöasteiden parantamiselle, rakentamisen materiaalipäästöjen puolittamiselle, vegaaniasteen kasvattamiselle ja luontohaittojen minimoimiselle. Kertakäyttöisen muovin määrä take away -pakkauksissa onnistuttiin laskemaan 0,63 tonniin vuonna 2024, mikä alitti vuoteen 2026 mennessä tavoitellun 0,86 tonnin arvon merkittävästi. Edellisvuoden tapaan take away -pakkaukset pidettiin maksullisina, kertakäyttökuppien muovikannet annettiin asiakkaille vain erikseen pyydettyäessä ja asiakkaat saivat käyttää omia kestoastioita take away -ostoihin.

Henkilöstön hyvinvointia mittaava Great Place To Work -mittaus toteutettiin jälleen vuonna 2024, ja sertifikaatti ansaittiin edellisvuosien tapaan. Ylvan anonymi ilmoituskanava mahdollisti vuonna 2024 puuttumisen havaittuihin epäkohtiin. Epäkohtiin puuttuminen helpotti työntekoa Ylvan työmailla.

Lisätietoja vastuullisuudesta on saatavilla Ylvan verkkosivuilla: www.ylva.fi.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT, KEHITYSNÄKYMÄT JA TOIMINNAN JATKUVUUS

Merkittävien rakennushankkeiden valmistuttua ydinkeskustassa ja Hakaniemessä vuonna 2024 on kuluven tilikauden osalta painopiste siirtynyt kohti vuokraustoimenpiteitä, jatkuvaa kustannushallintaa ja -optimointia, rakennushankkeiden jälkivalvontaa sekä ravintolaliiketoiminnan kehittämistä. Liiketoiminnan tavoitteiden lisäksi Ylva-konserni tavoittelee velkatason laskemista, jotta toiminta saataisiin kestäväille pohjalle. Velkatason lasku vaatii omaisuuden realisoiteja.

Tilikauden päättyessä HYYn kiinteistötalouden 231,6 milj. euron rahoitukseen liittyvät kovenanttiehdot eivät täyttyneet. Tämä antaa syndikaattirahoittajille oikeuden eräännyttää kaikki lainat välittömästi. Tilikauden päättymisen jälkeen Ylva on sopinut yhtiön rahoittajien kanssa 20.3.2025, että Ylvan kaikki lainan lyhennyksen kaltaiset maksut tehdään vasta 30.9.2025, jotta Ylvalla on aikaa tehdä velanhoitosuunnitelma ja aloittaa sen toimeenpano. Osana velanhoitosuunnitelman toimeenpanoa Ylva myi Lyyran asunto- ja hotellikiinteistön 27.3.2025. Rahoittajien kanssa käydään tiiviitä neuvotteluita, ja johdon näkemyksen mukaan neuvottelut saadaan vietyä loppuun Q3/2025 loppuun mennessä. Toiminnan jatkuvuuden turvaamiseksi on laadittu suunnitelma, jonka avulla pyritään turvaamaan Ylvan rahoitus jatkossakin. Suunnitelman toteutuminen edellyttää laajamittaisissa omaisuuden realisoinneissa ja rahoituksen uudelleenjärjestelyssä onnistumista sekä rahoittajien hyväksyntää. Mikäli toimissa ei onnistuta, on se omiaan vaarantamaan toiminnan jatkuvuuden.

Vuonna 2025 konsernin liikevaihto ja operatiivinen käyttökate voivat laskea vuoden 2024 tasosta kiinteistöjen mahdollisten myyntien seurauksena. Vaikka kiinteistöliiketoiminnassa liikevaihdon ja käyttökateen odotetaan laskevan, kiinteistöjen myyntien avulla lainamäärä ja siten myös korkokulut saadaan mahdollisesti lasku-uralle. Ravintolaliiketoiminnan liikevaihdon ja tuloksen odotetaan kasvavan maltillisesti. Sisäisten palveluiden kustannuksia on pyritty leikkaamaan, mikä tulee näkymään sisäisen myynnin ja kateen pientymisenä.

HYYN TOIMINTATALOUS

Yliopistolaissa säädetyn ylioppilaskunnan tarkoituksen toteuttamisesta aiheutuva käyttötalous eli ylioppilaskunnan toimintatalous on julkisyhteisön talousarvioon sidottua taloutta, joka ei ole kirjanpitovelvollinen kirjanpitolain perusteella. Toimintataloudesta ja sen talousarviosta, kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja tilintarkastuksesta on määrätty ylioppilaskuntaa koskevissa säännöksissä (laki, ylioppilaskunnan säännöt, taloussääntö). Toimintataloutta ja Ylvaa ei konsolidoida. Ylvan voiton-/pääomanjako tapahtuu siirtona emoyhteisön HYYn kiinteistötalouden vapaasta omasta pääomasta toimintatalouden käyttörahastoon.

Toimintatalouden toimintamenot olivat vuonna 2024 3,4 milj. euroa (2023: 3,8 milj. euroa). Tästä 1,5 milj. euroa katettiin jäsenistöltä kerätyillä jäsenmaksuilla ja 0,1 milj. euroa omatoimisella varainhankinnalla, avustuksilla ja keräystuotoilla. Ylioppilaskunnan vuoden 2024 jäsenmaksu 57,00 euroa/jäsen oli muiden Suomen ylioppilaskuntien jäsenmaksuihin verrattuna alhaisimpien joukossa. Toimintatalouden 1,8 milj. euron alijäämää katettiin Ylvan voiton-/pääomanjaolla kartutetusta käyttörahastosta ja HYYn kiinteistötalouden kanssa sovitulla sisäisellä lainajärjestelyllä.

Tilinpäätös

Tuloslaskelma	13
Tase	14
Rahoituslaskelma	15
Tilinpäätöksen liitetiedot	16
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	16
Tuloslaskelman liitetiedot.....	17
Taseen liitetiedot.....	20
Muut liitetiedot	24
Allekirjoitukset ja lausunnot	25

TULOSLASKELMA

Euroa	Viitenumero liitetiedoissa	1.1.–31.12.2024	%	1.1.–31.12.2023	%
LIKEVAIHTO	1	33 170 624	100,0	29 270 464	100,0
Liiketoiminnan muut tuotot	2	3 001 442	9,0	6 391 604	21,8
Materiaalit ja palvelut	3	-7 907 213	23,8	-7 654 166	26,1
Henkilöstökulut	4	-5 688 685	17,1	-5 420 836	18,5
Poistot ja arvonalentumiset	5, 9, 10	-84 046 484	85,7	-32 234 330	110,1
Liiketoiminnan muut kulut	6	-9 197 941	27,7	-10 157 420	34,7
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)		-70 668 256	-45,4	-19 804 684	-67,7
Rahoitustuotot ja -kulut	7				
Muut korko- ja rahoitustuotot		184 281	0,6	1 010 634	3,5
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-14 540 733	43,8	-10 136 089	34,6
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-14 356 453	43,3	-9 125 455	31,2
VOITTO (TAPPIO) ENNEN VEROJA		-85 024 708	-88,7	-28 930 139	-98,8
Tuloverot	8	-230 781	0,7	-9 898	0,0
Vähemmistöosuudet		11 017 502	33,2	11 906 832	40,7
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)		-74 237 987	-56,2	-17 033 205	-58,2

TASE

Euroa	Viitenumero liitetiedoissa	31.12.2024	%	31.12.2023	%
VASTAAVAA					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	9				
Aineettomat oikeudet		114 895		229 789	
Muut aineettomat hyödykkeet		7 911 965		8 608 876	
		8 026 859	2,6	8 838 665	2,7
Aineelliset hyödykkeet	5, 10				
Maa-alueet		23 646 656		41 874 554	
Rakennukset ja rakennelmat		186 596 646		92 028 053	
Rakennusten koneet ja laitteet		15 743 497		8 420 820	
Koneet ja kalusto		4 252 942		296 395	
Muut aineelliset hyödykkeet		1 043 680		1 113 144	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		2 225 798		135 409 236	
		233 509 217	92,3	279 142 204	86,0
Sijoitukset	11				
Muut osakkeet ja osuudet		624 811	0,2	624 811	0,2
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		242 160 889	95,1	288 605 680	88,9
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Vaihto-omaisuus					
Valmiit tuotteet/tavarat		120 492	0,0	118 359	0,0
SAAMISET	12				
Pitkäaikainen					
Saamiset omistusyhteyksyrityksiltä		1 112 409	0,4	0	
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		3 077 680		3 212 895	
Saamiset omistajilta		3 355		10 860	
Lainasaamiset		450		4 750	
Muut saamiset		2 678 514		7 151 469	
Siirtosaamiset		623 233		547 084	
		6 383 231	2,0	10 927 058	3,4
Rahat ja pankkisaamiset		7 890 010	2,5	24 982 695	7,7
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		15 506 143	4,9	36 028 113	11,1
VASTAAVAA		257 667 032	100,0	324 633 792	100,0

Euroa	Viitenumero liitetiedoissa	31.12.2024	%	31.12.2023	%
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA	13				
Pääoma		3 000 000		3 000 000	
Vararahasto		207 484		207 484	
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		28 023 571		45 056 776	
Tilikauden voitto (tappio)		-74 237 987		-17 033 205	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		-43 006 931	4,0	31 231 055	9,6
VÄHEMMISTÖOSUUDET		5 644 790	1,8	16 662 293	5,1
PAKOLLISET VARAUKSET		569 364		1 835 000	
VIERAS PÄÄOMA	14				
Pitkäaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta		0		226 659 351	
Saadut ennakot		3 700 000		0	
Muut velat		8 406 917		0	
Laskennalliset verovelat		143 879		164 130	
		12 250 796	3,9	226 823 481	69,9
Lyhytaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta		274 793 713		33 120 926	
Saadut ennakot		910 746		560 376	
Ostovelat		1 103 098		7 031 242	
Velat omistajille		1 476		0	
Muut velat		463 351		3 151 610	
Siirtovelat		4 936 629		4 217 810	
		282 209 012	90,1	48 081 964	14,8
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		294 459 809	94,0	274 905 444	84,7
VASTATTAVAA		257 667 032	100,0	324 633 792	100,0

RAHOITUSLASKELMA

Euroa	2024	2023
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liiketulos	-70 668 256	-19 804 684
Oikaisut liiketulokseen		
Suunnitelman mukaiset poistot	9 372 674	7 574 330
Muut oikaisut	70 006 858	23 352 058
Käyttöpääoman muutos		
Pitkäaikaisten korottomien velkojen muutos, lisäys (+)	3 072 500	0
Vaihto-omaisuus, lisäys/vähennys (-/+)	-2 133	-29 481
Lyhytaikaiset saamiset, lisäys/vähennys (-/+)	5 476 326	-2 403 645
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys/vähennys (+/-)	-3 120 272	-3 476 392
Maksetut korot ja maksut	-14 544 046	-8 643 857
Saadut rahoitustuotot	184 281	1 010 634
Maksetut verot	-251 032	-76 437
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	-473 099	-2 497 474

Euroa	2024	2023
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-34 806 731	-89 065 939
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	3 173 710	32 976 670
Sijoitussalkun osingot ja palkkionpalautukset	0	6 107
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-31 633 021	-56 083 162
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lyhytaikaisten lainojen nosto (+) / takaisinmaksu (-)	15 013 436	23 720 181
Pitkäaikaisten lainojen nosto (+)	0	93 913 346
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu (-)	0	-51 328 953
Sijoitus omaan pääomaan	0	1 515 534
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	15 013 436	67 820 108
Rahavarojen muutos	-17 092 685	9 239 472
RAHAVARAT 1.1.	24 982 695	15 743 224
RAHAVARAT 31.12.	7 890 010	24 982 695

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Ylva-konsernin emoyhteisö on HYYn kiinteistötalous (kotipaikka Helsinki). HYYn kiinteistötalous omistaa 56 prosenttia Helsingin Lyyra Ky:stä, joka on alakonsernin emoyhtiö (kotipaikka Helsinki).

Helsingin Lyyra Ky:n alakonsernitilinpäätös on jätetty laatimatta kirjanpitolain 6 luvun 1 pykälän nojalla. Konserniin kuuluvien yritysten tilinpäätökset on yhdistelty Ylva-konsernin tilinpäätökseen, jonka jäljennökset ovat saatavissa Ylvan pääkonttorista (Kaivokatu 10 A, 00100 Helsinki).

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Ylvan tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain ja Suomessa voimassa olevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

Laajuus

Konsernitilinpäätös sisältää kaikki tytäryhtiöt, joiden äänivallasta emoyhteisö omistaa suoraan tai välillisesti yli 50 prosenttia.

Omistajat

Omistajina käsitellään Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan käyttötaloutta eli ylioppilaskunnan toimintataloutta, joka ei kuulu Ylvaan.

Laskentaperiaatteet

Konsernitilinpäätös perustuu alkuperäisiin hankintahintoihin. Konsernin sisäiset liiketapahtumat, voitonjako, saamiset ja velat sekä mahdolliset sisäiset katteet on eliminoitu.

Keskinäinen osakkeenomistus on eliminoitu hankintamenomenetelmää käyttäen. Hankintahinnan ja oman pääoman erotus on esitetty konserniliikearvona, joka on poistettu taloudellisena vaikutusaikanaan.

Vähemmistöosuudet on erotettu tuloslaskelmassa osuutena tilikauden tuloksesta ja taseessa osuutena omasta pääomasta.

Noudattaakseen varovaisuuden periaatetta Ylva ei ole kirjannut taseeseen vahvistetuista tappioista ja hyllypoistoista (väliaikainen ero kirjanpidon ja verotuksen välillä) johtuvia verosaamisia.

Sähkötermiinejä ja pitkäaikaisten lainojen koronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu käypään arvoon taseessa. Käyvät arvot esitetään liitetiedoissa. Sähkötermiinien realisoituessa suojausvaikutus kirjataan tulosvaikutteisesti oikaisemaan sähköstä aiheutuneita kuluja. Koronvaihtosopimuksiin perustuvat korot on kirjattu tuloslaskelmaan suoriteperiaatteen mukaisesti.

Liikevaihto

Liikevaihto muodostuu tuotteiden ja palveluiden myyntituotoista sekä kiinteistötoiminnan vuokratuotoista ja käyttö-korvauksista vähennettynä välillisillä veroilla ja alennuksilla sekä myyntisaamisiin liittyvillä kurssitappioilla ja lisättynä myyntisaamisiin liittyvillä kurssivoitoilla.

Eläkkeet

Konsernin yhtiöiden henkilöstön lakisääteinen ja vapaaehtoinen eläketurva on hoidettu ulkopuolissa vakuutusyhtiöissä.

Pysyvät vastaavat ja poistot

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja arvonalentumisilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoin käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Suunnitelman mukaisten poistojen perusteena olevat pitoajat ovat seuraavat:

- Aineettomat oikeudet 3–5 vuotta
- Muut pitkävaikutteiset menot 3–30 vuotta
- Rakennukset ja rakennelmat 15–50 vuotta
- Rakennusten koneet ja laitteet 5–20 vuotta
- Koneet ja kalusto 3–5 vuotta
- Muut aineelliset hyödykkeet 20 vuotta

Hyvään kirjanpitotapaan kuuluvaa olennaisuuden periaatetta noudattaen on vähäiset aineelliset hyödykkeet, muun muassa matkapuhelimet ja ne tietokoneet, joiden arvioitu taloudellinen pitoaika on alle kolme vuotta, kirjattu suoraan vuosikuluksi. Maa-alueista ei ole tehty poistoja.

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin sisältyy vuokrattujen tilojen kunnostuskuluja, jotka vuokrasopimusneuvotteluissa on sovittu vuokranantajan suoritettavaksi ja joiden vaikutus on huomioitu vuokran suuruuden määrittelyssä. Näiden poistoaika on pääsääntöisesti vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan pituus.

Kiinteistö Oy Lyyran Asunnot, Kiinteistö Oy Lyyran Hotelli sekä Kiinteistö Oy Kaivokatu 12 ovat tehneet tilikauden aikana alaskirjauksen kiinteistöjen arvoon. Arvonalentumiset perustuvat ulkopuolisen arvioitsijan arvioon käyvästä arvosta ja Lyyra-kokonaisuuden osalta saadusta kauppahinnasta johdettuun arvoon. Kiinteistöjen arvo on laskenut mm. kiinteistömarkkinan epäsuotuisan kehityksen ja tuottovaatimusten nousun myötä.

Kiinteistöjen käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välisestä erosta on esitetty tiedot otsikon Kiinteistöjen käyvät arvot alla.

Kiinteistöjen arvioidut käyvät arvot on laskenut ulkopuolinen auktorisoitu kiinteistöarvioitsija Jones Lang LaSalle Finland Oy. Käyvät arvot on laskettu seuraavilla laskentaperiaatteilla.

Arviointimenetelmänä on käytetty 10 tai 15 vuoden kassavirtamenetelmää (tuottoarvomenetelmä). Mallinnus on tehty käyttäen Suomen markkinoilla käytössä olevaa M2-kassavirtamallia. Laskennassa on kunkin vuokratun tilan osalta otettu huomioon vuokrasopimusten mukaiset vuokrat ja vuokrakauden jälkeiseltä ajalta vuokrana on käytetty arvioitsijan arvioimaa markkinavuokratasoa.

Potentiaallinen bruttovuokratuotto on saatu laskemalla yhteen vuokrasopimusten mukainen tuotto ja tyhjen tilojen

markkinavuokrilla laskettu tuottopotentiaali. Lisäksi mahdolliset muut vuokralaisilta perittävät maksut (esim. sähkö- ja vesimaksut) on lisätty muina tuottoina. Efektiivinen vuokratuotto on saatu vähentämällä laskentahetken mukainen vajaakäyttö sekä uudelleenvuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen vajaakäyttöoletus. Nettotuotto on saatu vähentämällä edelleen kiinteistönhoitokulut ja mahdolliset vuokralaisparannukset. Vähentämällä peruskorjaustyyppisten korjausten ja investointien arvo on saatu nettotuotto peruskorjausten jälkeen. Kassavirtojen nykyarvo on laskettu diskonttaamalla edellä mainittu nettotuotto nykyhetkeen.

Jäännösarvo kassavirtakauden lopussa on laskettu pääomittamalla 11. tai 16. vuoden nettotuotto peruskorjausten jälkeen päätearvon tuottovaatimuksella. Kiinteistön kokonaisarvo on saatu laskemalla yhteen kassavirtakauden vuosittaisten nettokassavirtojen nykyarvot sekä tarkasteluhetkeen diskontattu jäännösarvo.

Arvioitsija on määrittänyt tuottovaatimukset ottaen huomioon vuokrasopimusten pituudet, vuokralaiset, sijainnit, kohteiden ominaisuudet, viimeaikaiset vertailukaupat Suomen markkinoilla sekä muilla eurooppalaisilla markkinoilla, tiedossaan olevat kauppaneuvottelut, tilanteen rahoitusmarkkinoilla sekä tietonsa aktiivisten sijoittajien tämänhetkisistä tuottovaatimuksista.

Kiinteistömarkkinan epävarma tilanne voi vaikuttaa kiinteistöjen kauppahintaan mahdollisessa myyntitilanteessa.

Vaihtuvat vastaavat

Vaihto-omaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoonsa tai sitä alempaan todennäköiseen luovutushintaan.

Tilinpäätössiirrot

Tilinpäätössiirtoja ovat poistoerot, joiden muutoksesta aiheutunut laskennallisen verovelan muutos on esitetty konserni-tilinpäätöksessä tilikauden veroissa. Tilinpäätössiirtojen kertymä on konsernitaseessa jaettu verovelaksi ja vapaaksi omaksi pääomaksi.

Toiminnan jatkuvuus

Tilikauden päättyessä HYYn kiinteistötalouden rahoitukseen liittyvät kovenanttiehdot eivät täyttyneet, ja tämä antaa Ylvan syndikaattirahoittajille oikeuden eräännyttää Ylvan lainat. Tilikauden päättymisen jälkeen Ylva on sopinut yhtiön rahoittajien kanssa 20.3.2025, että Ylvan kaikki lainan lyhennyksen kaltaiset maksut tehdään vasta 30.9.2025, jotta Ylvalla on aikaa tehdä velanhoitosuunnitelma ja aloittaa sen toimeenpano. Osana velanhoitosuunnitelman toimeenpanoa Ylva myi Lyyran asunto- ja hotelli kiinteistön 27.3.2025. Rahoittajien kanssa käydään tiiviitä neuvotteluita ja johdon näkemyksen mukaan neuvottelut saadaan vietyä loppuun Q3/2025 loppuun mennessä.

Toiminnan jatkuvuuden turvaamiseksi on laadittu suunnitelma, jonka avulla pyritään turvaamaan Ylvan rahoitus jatkossakin. Suunnitelman toteutuminen edellyttää laajamittaisissa omaisuuden realisoinneissa ja rahoituksen uudelleenjärjestelyssä onnistumista sekä rahoittajien hyväksyntää. Mikäli toimissa ei onnistuta, on se omiaan vaarantamaan toiminnan jatkuvuuden.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1. Liikevaihdon jakauma

Euroa	2024	2023
Toimialoittain		
Kiinteistöt	19 736 456	16 776 353
Ravintolat	13 434 169	12 494 112
YHTEENSÄ	33 170 624	29 270 464
Markkina-alueittain		
Suomi	33 170 624	29 270 464

2. Liiketoiminnan muut tuotot

Euroa	2024	2023
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	931 226	5 848 295
Muut	2 070 216	543 309
YHTEENSÄ	3 001 442	6 391 604

Käyttöomaisuuden myyntivoittoihin sisältyy tuotto kiinteistön myynnistä Leppäsuolla ja muihin liiketoiminnan tuottoihin sisältyy vahingonkorvaus sopimusrikkomuksesta.

3. Materiaalit ja palvelut

Euroa	2024	2023
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	5 239 115	4 812 582
Ulkopuoliset palvelut	2 668 098	2 841 585
YHTEENSÄ	7 907 213	7 654 166

4. Henkilöstö ja toimielinten jäsenet

Euroa	2024	2023
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	4 775 539	4 476 264
Eläkekulut	792 008	768 498
Muut henkilöstökulut	121 139	176 075
YHTEENSÄ	5 688 685	5 420 836
Johdon palkat ja palkkiot		
Ylvan toimitusjohtaja luontoisetuineen	212 557	262 000
Ylvan hallituksen jäsenet	100 450	103 700
YHTEENSÄ	313 007	365 700

Ylvan toimitusjohtaja, johtoryhmä ja henkilökunta ovat hallituksen vahvistamien kriteerien perusteella Ylvan hallituksen hyväksymän lyhyen aikavälin (kalenterivuosi) tulospalkkiojärjestelmän piirissä.

Johdon eläkesitoumukset

Johdon osalta ei ole eläkesitoumuksia.

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana

	2024	2023
Henkilöstö	125	126

5. Poistot ja arvonalentumiset

Euroa	2024	2023
POISTOT KÄYTTÖOMAISUUSLAJEITTAIN		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	114 895	129 329
Muut aineettomat hyödykkeet	2 455 644	2 726 248
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	5 126 490	3 502 967
Rakennusten koneet ja laitteet	1 343 039	1 024 441
Koneet ja kalusto	263 142	121 880
Muut aineelliset hyödykkeet	69 465	69 465
Arvonalentumiset pysyvistä vastaavista ¹	74 673 810	24 660 000
YHTEENSÄ	84 046 484	32 234 330

¹ Arvonalentumiset kohdistuvat KOy Lyyran Asuntoihin ja KOy Lyyran Hotelliin (19,1 milj. euroa) sekä KOy Kaivokatu 12:een (55,6 milj. euroa). Arvonalentumiset perustuvat ulkopuolisen arvioitsijan arvioon käyvästä arvosta ja Lyyra-kokonaisuuden osalta saadusta kauppahinnasta johdettuun kohteen arvoon.

6. Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut

Euroa	2024	2023
Tilintarkastus	81 363	80 891
Veroneuvonta	18 448	5 322
Muut palvelut	148 137	174 608
YHTEENSÄ	247 948	260 821

7. Rahoitustuotot ja -kulut

Euroa	2024	2023
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	184 281	1 010 634
Rahoitustuotot yhteensä	184 281	1 010 634
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-14 540 733	-10 136 089
Rahoituskulut yhteensä	-14 540 733	-10 136 089
YHTEENSÄ	-14 356 453	-9 125 455

8. Välittömät verot

Euroa	2024	2023
Laskennallisen verovelan muutos		
Tilinpäätössiirroista johtuva	-230 781	-9 898
YHTEENSÄ	-230 781	-9 898

TASEEN LIITETIEDOT

9. Aineettomat hyödykkeet

Euroa	2024	2023
AINEETTOMAT OIKEUDET		
Hankintameno 1.1.	1 334 502	1 334 502
Lisäykset	0	0
Hankintameno 31.12.	1 334 502	1 334 502
Kertyneet poistot 1.1.	-1 104 713	-975 384
Tilikauden poisto	-114 895	-129 329
Kertyneet poistot 31.12.	-1 219 608	-1 104 713
Kirjanpitoarvo 31.12.	114 895	229 789
MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Hankintameno 1.1.	36 513 617	37 807 630
Lisäykset	31 443	0
Vähennykset	-1 311 151	-2 084 147
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	2 164 601	790 134
Hankintameno 31.12.	37 398 510	36 513 617
Kertyneet poistot 1.1.	-27 904 742	-25 774 654
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	873 840	596 160
Tilikauden poisto	-2 455 644	-2 726 248
Kertyneet poistot 31.12.	-29 486 545	-27 904 742
Kirjanpitoarvo 31.12.	7 911 965	8 608 876

10. Aineelliset hyödykkeet

Euroa	2024	2023
MAA-ALUEET		
Hankintameno 1.1.	41 874 554	49 107 344
Lisäykset	719 402	318 730
Vähennykset	-18 147	-7 551 520
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	24 735	0
Arvonalentuminen	-18 953 889	0
Hankintameno 31.12.	23 646 656	41 874 554
Kirjanpitoarvo 31.12.	23 646 656	41 874 554
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT		
Hankintameno 1.1.	159 223 707	163 174 422
Vähennykset	-3 191 030	-42 162 556
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	156 831 401	38 211 841
Hankintameno 31.12.	312 864 079	159 223 707
Kertyneet poistot 1.1.	-67 195 654	-66 794 559
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	1 289 922	3 101 872
Arvonalentuminen	-55 235 211	
Tilikauden poisto	-5 126 489	-3 502 967
Kertyneet poistot 31.12.	-236 267 433	-67 195 654
Kirjanpitoarvo 31.12.	186 596 646	92 028 053
RAKENNUSTEN KONEET JA LAITTEET		
Hankintameno 1.1.	23 095 727	20 758 460
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	-6 276 121
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	8 665 717	8 613 388
Hankintameno 31.12.	31 761 444	23 095 727

Euroa	2024	2023
Kertyneet poistot 1.1.	-14 674 907	-13 796 645
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	146 178
Tilikauden poisto	-1 343 039	-1 024 441
Kertyneet poistot 31.12.	-16 017 947	-14 674 907
Kirjanpitoarvo 31.12.	15 743 497	8 420 820
KONEET JA KALUSTO		
Hankintameno 1.1.	2 484 279	2 356 256
Lisäykset	122 770	206 750
Vähennykset	0	-78 727
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	4 096 918	0
Hankintameno 31.12.	6 703 967	2 484 279
Kertyneet poistot 1.1.	-2 187 883	-2 136 770
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	70 766
Tilikauden poisto	-263 142	-121 880
Kertyneet poistot 31.12.	-2 451 025	-2 187 883
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 252 942	296 395
MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Hankintameno 1.1. ja 31.12.	2 117 320	2 117 320
Kertyneet poistot 1.1.	-1 004 175	-934 711
Tilikauden poisto	-69 465	-69 465
Kertyneet poistot 31.12.	-1 073 640	-1 004 175
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 043 680	1 113 144
ENNAKKOMAKSUT JA KESKENERÄISET HANKINNAT		
Hankintameno 1.1.	135 409 236	115 966 433
Lisäykset	64 569 381	91 718 167
Vähennykset	-25 250 046	-24 660 000

Euroa	2024	2023
Siirrot omaisuuserien välillä	-172 502 773	-47 615 363
Hankintameno 31.12.	2 225 798	135 409 236
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 225 798	135 409 236

Kiinteistöjen käyvät arvot¹

Euroa	2024	2023
KÄYVÄT ARVOT		
Keskustakiinteistöt	288 400 000	300 100 000
Mannerheimintie 3–5, Kaivokatu 10, Aleksanterinkatu 23 Tontin pinta-ala 11 612 m² Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 43 948 m²		
Leppäsuon kiinteistöt	34 700 000	38 700 000
Leppäsuonkatu 9, Hietaniemenkatu 14 Tontin pinta-ala 3 748 m² Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 8 473 m²		
Domus Gaudium	7 500 000	7 100 000
Tilojen omistus: HYYn kiinteistötalous 60 % ja Helsingin kauppakorkeakoulun tukisäätiö 40 % Mechelininkatu 3 C Tontin pinta-ala 1 901 m² Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 3 248 m²		
KÄYVÄT ARVOT YHTEENSÄ	330 600 000	345 900 000
VASTAAVAT KIRJANPITOARVOT YHTEENSÄ	180 232 267	131 023 910
KÄYVÄN ARVON JA KIRJANPITOARVOJEN EROTUS	150 367 733	214 876 090

¹ Käyvät arvot on ilmoitettu siltä osin, kuin ne olennaisesti poikkeavat kirjanpitoarvoista. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa on tiedot käytetyistä laskentaperiaatteista.

11. Sijoitukset

Euroa	2024	2023
MUUT OSAKKEET JA OSUUDET		
Hankintameno 1.1.	1 048 977	1 048 977
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	0
Hankintameno 31.12.	1 048 977	1 048 977
Kertyneet arvomuutokset 1.1.	-424 165	-424 165
Vähennykset	0	0
Tilikauden arvomuutokset	0	0
Kertyneet arvomuutokset 31.12.	-424 165	-424 165
Kirjanpitoarvo 31.12.	624 811	624 811
	Konsernin omistusosuus (%)	Emoyhteisön omistusosuus (%)
KONSERNIYHTIÖT		
Ylva Palvelut Oy	100,0	100,0
KOy Lyyran Asunnot	56,0	56,0
KOy Lyyran Hotelli	56,0	56,0
Kiinteistö Oy Kaivokatu 12	100,0	100,0
Ylva Helsinki Oy	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Leppätalo	61,1	61,1
Helsingin Lyyra GP Oy	100,0	100,0
Helsingin Lyyra Ky	56,0	56,0

12. Saamiset

Euroa	2024	2023
PITKÄAIKAISET SAAMISET		
Saamiset omistusyhteysyrityksiltä		
Lainasaamiset	1 112 409	0
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset omistajilta		
Myyntisaamiset	3 355	10 860
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Henkilöstöön liittyvät	44 768	33 879
Muut	578 464	513 205
Yhteensä	623 233	547 084
Laskennalliset verosaamiset		
Vahvistetuista tappioista	1 800 067	473 479
Hyllypoistoista	33 120	38 296
Yhteensä	1 833 187	511 775

Laskennallisia verosaamisia ei ole kirjattu.

13. Oma pääoma

Euroa	2024	2023
SIDOTTU OMA PÄÄOMA		
Pääoma 1.1. ja 31.12.	3 000 000	3 000 000
Pääoma 31.12.	3 000 000	3 000 000
Vararahasto 1.1. ja 31.12.	207 484	207 484
Vararahasto 31.12.	207 484	207 484
Sidottu oma pääoma yhteensä	3 207 484	3 207 484
VAPAA OMA PÄÄOMA		
Voitto (tappio) edellisiltä tilikausilta 1.1.	28 023 571	45 056 776
Voiton-/pääomanjako	0	0
Voitto (tappio) edellisiltä tilikausilta 31.12.	28 023 571	45 056 776
Tilikauden voitto (tappio)	-74 237 987	-17 033 205
Vapaa oma pääoma yhteensä	-46 214 416	28 023 571
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	-43 006 931	31 231 055

Ylvan oma pääoma painui vuoden 2024 tilinpäätöksessä negatiiviseksi tehtyjen alaskirjausten vuoksi. Taustalla on erillisarvostamisen periaate ja se, että osassa kiinteistöjä kirjanpitoarvo ylitti merkittävästi arvoidun käyvän arvon. Ylvan omistuksessa on myös kohteita, joissa kirjanpitoarvo on huomattavasti Ylvan käyttämän kiinteistöarvioitsijan JLL:n arvioimaa käypää arvoa alhaisempi. Kiinteistöihin liittyvät käypien arvojen ja kirjanpitoarvojen väliset positiiviset erot vaikuttavat kirjanpitoon vasta mahdollisessa realisointitilanteessa. Ylvan kirjanpitoarvojen ja käyvän arvon erotus on vuoden 2024 lopun tilanteessa 150,4 milj. euroa. Käyvän arvon laskennassa on käytetty ulkopuolisen arvioitsijan arviota käyvästä arvosta ja lyyra-kokonaisuuden osalta kirjanpitoarvoa.

14. Vieras pääoma

Euroa	2024	2023
KOROLLINEN VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	0	226 659 351
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta ¹	274 793 713	33 120 926
Korollinen vieras pääoma yhteensä	274 793 713	259 780 277
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Saadut ennakot	3 700 000	0
Muut velat	8 406 917	0
Yhteensä	12 106 917	0
Laskennalliset verovelat		
Tilinpäätössiirroista	143 879	164 130
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Velat omistajille		
Ostovelat	1 476	0
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Henkilöstöön liittyvät	812 790	832 714
Korot	1 368 500	1 261 807
Verot	77 074	76 437
Muut	2 678 264	2 046 853
Yhteensä	4 936 629	4 217 810

¹ Kovenantit ovat rikkoutuneet ja rahoittajilla on oikeus eräännyttää HYYn kiinteistötalouden lainat (231,8 milj. euroa) maksettavaksi välittömäksi.

MUUT LIITETIEDOT

Lähipiiriliiketoimet

Lähipiirin kanssa ei ole ollut poikkeuksellisia liiketoimia.

Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut

Euroa	2024	2023
VELAT, JOIDEN VAKUUDEKSI ANNETTU KIINTEISTÖKIINNITYKSIÄ JA PANTTEJA		
Rahalaitoslainat	274 793 713	259 780 277
Rahalaitoslainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset	419 460 000	419 460 000
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantatut pankkitilit	3 927 407	13 390 213
Korkosuojausten vakuudeksi pantatut pankkitilit	4 141	3 235 041
Pantattujen korkosuojausten saatavien käypä arvo	2 717 100	5 741 659
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantatut vuokrasaatavat	2 169 973	1 998 074
MUUT ANNETUT VAKUUDET		
Annetut kiinteistökiinnitykset	3 525 051	1 025 051
TAKAUKSET		
Muiden puolesta annetut		
Rahalaitoslainalle	0	28 113
VUOKRAVASTUUT		
Vuokrasopimuksista maksamatta olevat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	60 429	58 806
Myöhemmin maksettavat	242 230	99 751
	302 660	158 557

Euroa	2024	2023
Leasingvastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	7 340	0
Myöhemmin maksettavat	9 054	0
	16 394	0
Arvonlisäveron palautusvastuu		
Kiinteistöinvestointien alv-palautusvastuu	38 328 231	24 961 181
JOHDANNAISET		
Sähkötermiinit		
Käypä arvo	-123 322	-165 431
Sähkötermiineillä on suojattu vuotuista sähkönkäyttöä hankinnan keskitehoa vastaan. Fyysinen sähkö hankitaan tuntiperusteisella Suomen aluehinnan mukaisella spot-hinnalla. Spot-hinta määritellään päivittäin, joten ilman suojauksia hankinta sisältäisi riskejä.		
Koronvaihtosopimukset		
Nimellisarvo	111 000 000	111 000 000
Käypä arvo (pankkien ilmoituksen mukaan)	2 717 100	5 741 659
Koronvaihtosopimuksilla vaihdetaan lainojen vaihtuvat korot kiinteiksi. 31.12.2024 lainakannasta oli suojattuna 48 %. Koronvaihtosopimukset erääntyvät vuonna 2026.		

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITTAMINEN

Helsingissä 30. päivänä huhtikuuta 2025

Kim Holmberg
puheenjohtaja

Emil Aarnio

Tuukka Kainulainen

Antti Kaijansinkko

Hanna-Mari Manninen

Joonas Pulliainen

Mari Tyster

Erkka Valkila

Mika Perkiö
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Sähköisen allekirjoituksen päivänä

Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab

Roland Pettersson
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan edustajistolle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Ylvan tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2024. Tilinpäätös sisältää konsernin (”yhtymä”) taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

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

Lausunnon perustelut

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

Toiminnan jatkuvuuteen liittyvä olennainen epävarmuus

Haluamme kiinnittää huomiota tilinpäätöksen liitetietojen kohtaan Toiminnan jatkuvuus missä kerrotaan, että tilikauden päättyessä HYYn kiinteistötalouden rahoitukseen liittyvät kovenanttiehdot eivät täytyneet ja tämä antaa Ylvan syndikaattirahoittajille oikeuden eräännyttää Ylvan lainat. Tilikauden päättymisen jälkeen Ylva on sopinut yhtiön rahoittajien kanssa 20.3.2025, että Ylvan kaikki lainan lyhennyksen kaltaiset maksut tehdään vasta 30.9.2025, jotta Ylvalla on aikaa tehdä velanhoitosuunnitelma ja aloittaa sen toimeenpano. Osana velanhoitosuunnitelman toimeenpanoa Ylva myi Lyyran asunto- ja hotellikiinteistön 27.3.2025. Rahoittajien kanssa käydään tiiviitä neuvotteluita ja johdon näkemyksen mukaan neuvottelut saadaan vietyä loppuun Q3- 2025 loppuun mennessä.

Liitetiedossa kerrotaan myös, että toiminnan jatkuvuuden turvaamiseksi on laadittu suunnitelma, jonka avulla pyritään turvaamaan Ylvan rahoitus jatkossakin. Suunnitelman toteutuminen edellyttää laajamittaisissa omaisuuden realisoinneissa

ja rahoituksen uudelleen järjestelyssä onnistumista sekä rahoittajien hyväksyntää. Mikäli toimissa ei onnistuta, on se omiaan vaarantamaan toiminnan jatkuvuuden.

Nämä tapahtumat ja olosuhteet osoittavat sellaista olennaista epävarmuutta, joka saattaa antaa merkittävää aihetta epäillä yhtymän kykyä jatkaa toimintaansa.

Lausuntoamme ei ole mukautettu tämän seikan osalta.

Tietyn seikan painottaminen – kiinteistöjen arvostus

Haluamme kiinnittää huomiota tilinpäätöksen laadintaperiaatteiden kohtaan Pysyvät vastaavat ja poistot, jossa kerrotaan, että kiinteistöt on arvostettu hankintamenoonsa vähennettynä poistoilla ja arvonalentumisilla. Kiinteistö Oy Lyyran Asunnot, Kiinteistö Oy Lyyran Hotelli sekä Kiinteistö Oy Kaivokatu 12 ovat tehneet tilikauden aikana alaskirjauksen kiinteistöjen arvoon. Kiinteistöjen arvo on laskenut mm. kiinteistömarkkinan epäsuotuisan kehityksen ja tuottovaatimusten nousun myötä. Arvonalentumiset perustuvat ulkopuolisen arvioitsijan arvioon käyvästä arvosta ja Lyyra-kokonaisuuden osalta saadusta kauppahinnasta johdettuun sijoituksen arvoon. Kiinteistömarkkinan epävarma tilanne voi vaikuttaa kiinteistöjen kauppahintaan mahdollisessa myyntitilanteessa.

Lausuntoamme ei ole mukautettu tämän seikan osalta.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtymän kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtymä aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen

varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

- Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:
- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
 - Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtymän sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
 - Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
 - Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtymän kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtymä pysty jatkamaan toimintaansa.
 - Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
 - Suunnittelemme ja suoritamme yhtymän tilintarkastuksen hankkiaksemme yhtymän tilinpäätöstä koskevan tilintarkastuslausunnon laatimisen perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä yhtymään kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintayksiköjä koskevasta taloudellisesta informaatiosta. Vastaamme yhtymän tilintarkastusta varten suoritettavan tilintarkastustyön ohjauksesta, valvonnasta ja läpikäynnistä. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

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

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

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

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

Helsingissä 6. toukokuuta 2025

KPMG OY AB

Roland Pettersson
KHT

HALLINTONEUVOSTON LAUSUNTO

Hallintoneuvosto on tutustunut Ylvan tilinpäätöksiin (konsernitilinpäätös, jossa emoyhteisöön HYYn kiinteistötalouteen on yhdistetty Ylva Palvelut Oy, Kiinteistö Oy Kaivokatu 12, Ylva Helsinki Oy, Helsingin Lyyra GP Oy, Kiinteistö Oy Lyyran Asunnot, Kiinteistö Oy Lyyran Hotelli, Helsingin Lyyra Ky sekä Kiinteistö Oy Leppätalo) vuodelta 2024 sekä tilintarkastuskertomuksiin, eikä ole havainnut niissä seikkoja, jotka antaisivat aihetta huomautuksiin.

Hallintoneuvosto puoltaa tämän vuoksi tilinpäätösten vahvistamista ja yhtyy hallitusten ehdotuksiin voiton käyttämisestä.

HYY:n hallinto-ohjesäännön 59 § mukaisesti hallintoneuvosto puoltaa hallinnolle annettavaa vastuuvapautta.

Helsingissä 30. huhtikuuta 2025

Hallintoneuvoston puolesta

Juunia Honkanen
hallintoneuvoston puheenjohtaja

WWW.YLVA.FI