



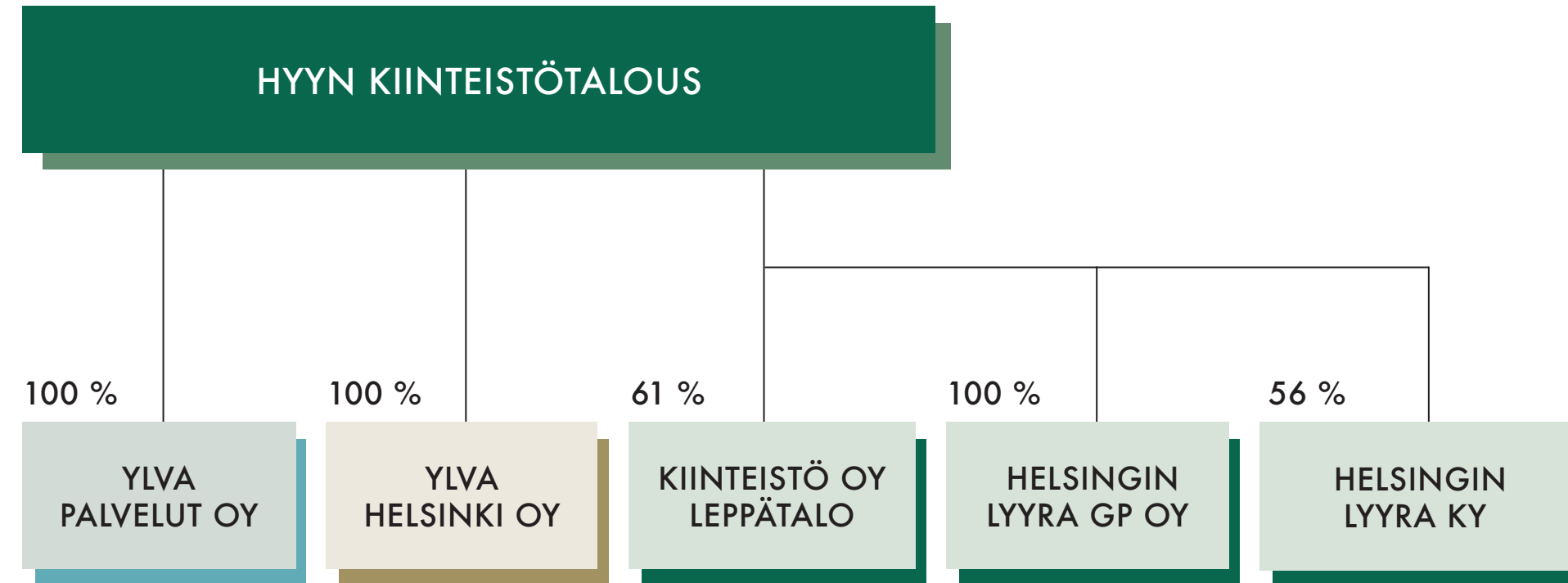
YLVÄ

Toimintakertomus ja tilinpäätös 2025

Toimintakertomus

| | |
|---|----|
| Ylva-konserni | 3 |
| Ylvan toiminta..... | 3 |
| Liikevaihto ja tulos | 3 |
| Rahoitus..... | 5 |
| Investoinnit | 5 |
| Yhteenveto Ylvan taloudellisista tunnusluvuista | 6 |
| Riskit ja epävarmuustekijät | 7 |
| Rahoitusriskien hallinta | 7 |
| Henkilöstö..... | 7 |
| Johto, hallinto ja tilintarkastajat | 8 |
| Kestävyys ja vastuullisuus..... | 9 |
| Tilikauden jälkeiset tapahtumat, kehitysnäkymät | 11 |
| HYYn toimintatalous | 11 |

YLVA-KONSERNI



Konsernin omistus

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta 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, ja Helsingin Lyyra GP Oy:stä sekä 61 prosenttia Kiinteistö Oy Leppätalosta. Lisäksi HYYn kiinteistötalous omistaa 56 prosenttia Helsingin Lyyra Ky:stä.

Muutokset konsernirakenteessa

Tilikauden aikana yhtiöt Kiinteistö Oy Lyyran Hotelli, Kiinteistö Oy Lyyran Asunnot ja Kiinteistö Oy Kaivokatu 12 myytiin konsernista.

YLVAN TOIMINTA

HYYn kiinteistötalous tytäryhtiöineen muodostavat yhdessä Ylvan. HYYn kiinteistötalous on konsernin emoyhteisö. Tilikaudella 2025 Ylva liiketoimintoihin kuuluivat kiinteistösijoitukset ja ravintolaliiketoiminta. Tilikaudella ja tilikauden jälkeen toteutettujen kiinteistöjen myyntien jälkeen Ylvan toiminta kohdistuu jatkossa pääosin ravintolaliiketoimintaan. Ravintolaliiketoiminnan lisäksi Ylva Palvelut Oy tuottaa Ylva-konsernille ja Helsingin yliopiston ylioppilaskunnalle talous-, IT- ja hallintopalveluita.

Ylvan tavoitteena on tehdä opiskelijaelämästä arjen verran parempaa. Tarjoamme tiloja ylioppilaskunnan ja opiskelijajärjestöjen toimintaan sekä opiskelija- ja henkilöstöravintolapalveluita 20 toimipisteessä. Toteutamme ratkaisuja, jotka luovat kestävästä ruokakulttuurista myös tuleville sukupolville.

Ainutlaatuinen taustamme edellyttää meiltä edelläkävijyyttä avoimuudessa ja vastuullisuudessa.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Ylvan vuoden 2025 liikevaihto oli 33,2 milj. euroa. Yhtiön kokonaisliikevaihto pysyi samalla tasolla edellisestä vuodesta. Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto hieman laski, kuten laski myös konsernin sisäinen liikevaihto edellisestä tilikaudesta 2024, ja ravintolaliiketoiminta hieman kasvoi edellisestä tilikaudesta 2024.

Ylvan liikevaihdon jakauma

| Milj. euroa | 2025 | 2024 | Muutos -% |
|--|-------------|-------------|------------|
| Kiinteistöt | 19,0 | 19,7 | -3,8 |
| Ylva Palvelut Oy (ravintolat ja sisäiset palvelut) | 16,4 | 15,7 | 4,6 |
| ./ . sisäinen myynti | -2,2 | -2,3 | -2,3 |
| YLVA YHTEENSÄ | 33,2 | 33,2 | 0,1 |

Ylvan liikevoitto, ilman kertaluonteisia eriä, laski 22 % edellisestä vuodesta ja oli 2,3 milj. euroa (2024: 2,9 milj. euroa). Liikevoitto on laskettu ilman tilikaudella 2025 rakennuksista ja tytäryhtiöosakkeiden myynneistä saatua 21,4 milj. euron myyntivoittoa (2024: 1,1 milj. euroa) sekä tilikaudella 2024 tehtyä pysyvien vastaavien 74,7 milj. euron arvonalentumista.

Ylvan liikevoitto

| Milj. euroa | 2025 | 2024 | Muutos -% |
|--|------------|------------|--------------|
| Liikevoitto sisältäen kertaluonteiset erät | 23,6 | -70,7 | 133,5 |
| ./ . kertaluonteiset erät | 21,3 | -73,6 | -129,1 |
| YLVA YHTEENSÄ | 2,3 | 2,9 | -22,3 |

Kiinteistöt

Tilikauden lopussa HYYn kiinteistötalouden suoraan omistamat kiinteistöt sijaitsivat Kampissa (Leppäsuu) ja Tuusulan rantatiellä. HYYn kiinteistötalous omisti myös 100 prosenttia Ylva Palvelut Oy:stä, Ylva Helsinki Oy:stä ja Helsingin Lyyra GP Oy:stä sekä 61 prosenttia Kiinteistö Oy Leppätalosta. Lisäksi HYYn kiinteistötalous omistaa 56 prosenttia Helsingin Lyyra Ky:stä.

Maaliskuussa HYYn kiinteistötalous myi Kiinteistö Oy Lyyran Asunnot ja Kiinteistö Oy Lyyran Hotelli -yhtiöt kiinteistösiirtosyhtiö Niamille.

Tilikauden aikana tehtiin 2,3 milj. euron alaskirjaus Kiinteistö Oy Leppätalon osakkeisiin.

HYYn kiinteistötalous ja rahoittajat solmivat 3.7.2025 ensimmäisen ja 14.11.2025 toisen aiesopimuksen HYYn rahoituksen ja omistusten kokonaisjärjestelystä, jonka tavoitteena oli mahdollistaa HYYn toiminnan jatkuvuus ja turvata rahoittajien saatavien osittainen takaisinmaksu sekä säilyttää HYYn ydintehtävät ylioppilaskuntana ilman mittavaa velkakuormaa. Kokonaisjärjestely edellytti HYYn kiinteistötalouden omaisuuden laajamittaista realisointia ja rahoituksen uudelleenjärjestelyä, joka tarkoittaa lainojen osittaista takaisinmaksua ja osittaista akordia.

Osana aiesopimukseen perustuvaa kokonaisjärjestelyä toteutettiin 22.12.2025 kauppa, jossa HYYn kiinteistötalous myi Uuden ja Vanhan ylioppilastalon sekä Citytalon, Kaivotalon ja Grand Hansa -kokonaisuuteen kuuluvat Kiinteistö Oy Kaivokatu 12:n ja Hansatalon työeläkevakuuttaja Kevan johtamalle konsortiolle.

Kaupan kanssa samanaikaisesti HYYn kiinteistötalous ja rahoittajat solmivat uuden 60,5 milj. euron rahoitussopimuksen turvaamaan rahoituksen jatkuvuuden aiesopimukseen perustuvan kokonaisjärjestelyn loppuun saattamiseksi.

Liikevaihto ja tulos*

| Milj. euroa | 2025 | | | 2024 | | |
|-------------|-------------|------------|-------|-------------|------------|-------|
| | Liikevaihto | Käyttökate | Tulos | Liikevaihto | Käyttökate | Tulos |
| Kiinteistöt | 19,0 | 9,6 | -11,7 | 19,7 | 11,0 | -12,7 |

* Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja. Käyttökate ja tulos on esitetty ilman tilikaudella 2025 tytäryhtiöltä saatua osinkotuottoa 1,0 milj. euroa (2024: 0,5 milj. euroa), rakennuksista ja tytäryhtiöosakkeiden myynnistä saatua 21,4 milj. euron myyntivoittoa (2024: 1,1 milj. euroa) sekä pysyvien vastaavien 2,3 milj. euron arvonalentumisia (2024: 74,7 milj. euroa).

Ravintolat sekä sisäiset palvelut

Ylva Palvelut Oy harjoitti opiskelijaravintola- ja kahvilatoimintaa sekä asiakkuuksia tukevaa kokous- ja juhlapalvelutoimintaa. Yhtiöllä on yhteensä 20 toimipistettä Helsingissä.

Päättynyt tilikausi oli tavanomainen. Lähes kaikki toimipisteet olivat avoinna normaalisti. Ainoastaan yksi toimipiste oli osan tilikaudesta suljettuna remontin vuoksi. Tilikauden aikana avattiin kaksi uutta ravintolaa. 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 yhtiön toimintaa. Sisäiset palvelut hoitivat myös talous-, rahoitus-, sijoitus-, kiinteistö- sekä palkka- ja henkilöstöhallintoon sekä tietohallintoon liittyvät tehtävät. Tilikauden toiminnalle oli leimallista HYY Kiinteistötalouden kiinteistö- ja rahoitusjärjestelyihin liittyvät tehtävät sekä järjestelyjen myötä toteutuneet merkittävät vähennykset sisäisten palveluiden henkilöstössä.

Myös Ylva Helsinki Oy tuotti vähäisessä määrin sisäisiä palveluita Ylvalle.

Ylva Palvelut Oy:n liikevaihto kasvoi 4 prosenttia edellisestä vuodesta ja oli 16,4 milj. euroa (2024: 15,7 milj. euroa).

Yhtiön liikevoitto oli 1,1 miljoonaa euroa (2024: 1,1 milj. euroa).

Liikevaihto ja tulos*

| Milj. euroa | 2025 | | | 2024 | | |
|------------------|-------------|------------|-------|-------------|------------|-------|
| | Liikevaihto | Käyttökate | Tulos | Liikevaihto | Käyttökate | Tulos |
| Ylva Palvelut Oy | 16,4 | 1,3 | 1,3 | 15,7 | 1,3 | 1,2 |

* Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja.

RAHOITUS

Ylvan likvidit varat olivat tilikauden päättyessä 8,2 milj. euroa (2024: 7,9 milj. euroa). Korollisen lainapääoman määrä tilikauden päättyessä oli 60,5 milj. euroa (2024: 274,8 milj. euroa).

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

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli -68,5 prosenttia (2024: -14,8 prosenttia).

Omavaraisuusaste kiinteistöjen arvioiduin markkina-arvoin oli -44,3 prosenttia (2024: 28,0 prosenttia).

Ylvan liiketoiminnan rahavirta oli -9,4 milj. euroa alijäämäinen (2024: -0,5 milj. euroa). Investointien rahavirta oli omaisuuden myynneistä johtuen 224,2 milj. euroa positiivinen (2024: -31,6 milj. euroa). Lyhyt- ja pitkäaikaisten lainojen nettomuutos oli -269,3 milj. euroa (2024: 15,0 milj. euroa) ja pitkäaikaisia lainoja nostettiin 55,0 milj. euroa (2024: 0,0 milj. euroa). Oman pääoman sijoituksista maksettiin pääoman palautuksena -0,2 milj. euroa (2024: 0,0 milj. euroa). Pääomanjakoa ei maksettu tilikaudelta (2024: ei maksettu).

INVESTOINNIT

Ylvan bruttoinvestoinnit olivat 0,3 milj. euroa (2024: 40,7 milj. euroa).

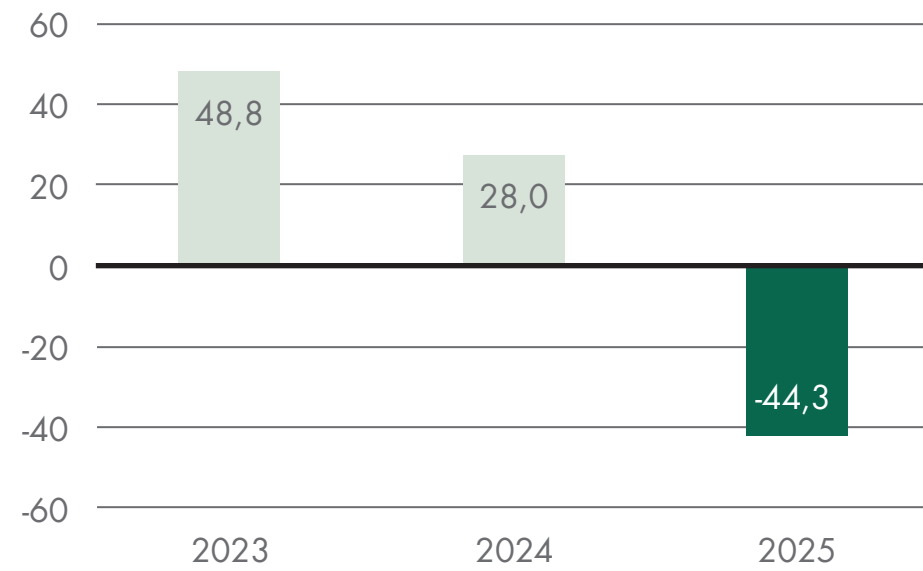
Ylvan suurimmat investoinnit teki emoyhteisö HYYn kiinteistöaloesitys.

Bruttoinvestointien jakautuminen toimialoittain

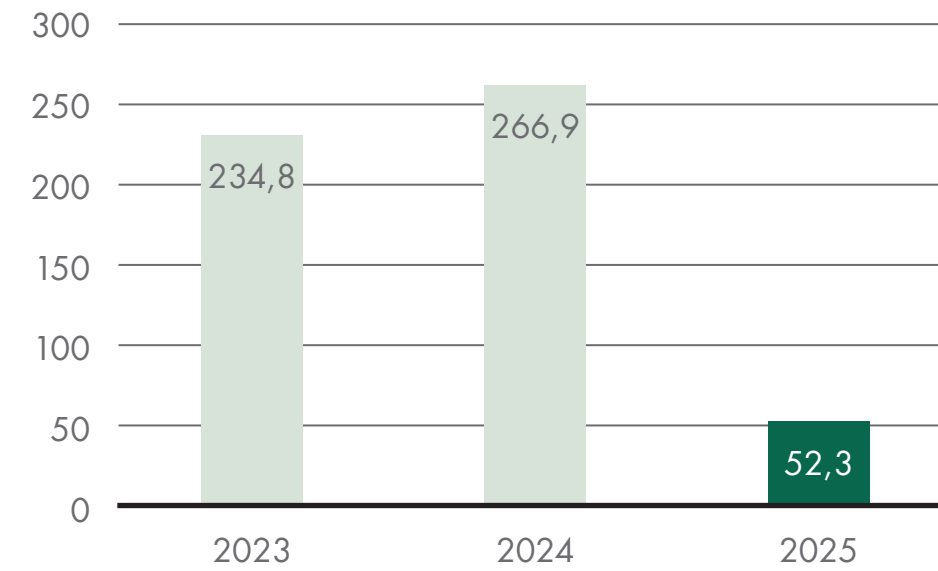
| Milj. euroa | 2025 | 2024 | 2023 |
|----------------------|------------|-------------|-------------|
| Kiinteistöt | 0,3 | 40,7 | 92,2 |
| Ylva Palvelut Oy | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| YLVA YHTEENSÄ | 0,3 | 40,7 | 92,2 |

YHTEENVETO YLVAN TALOUDELLISISTA TUNNUSLUVUISTA

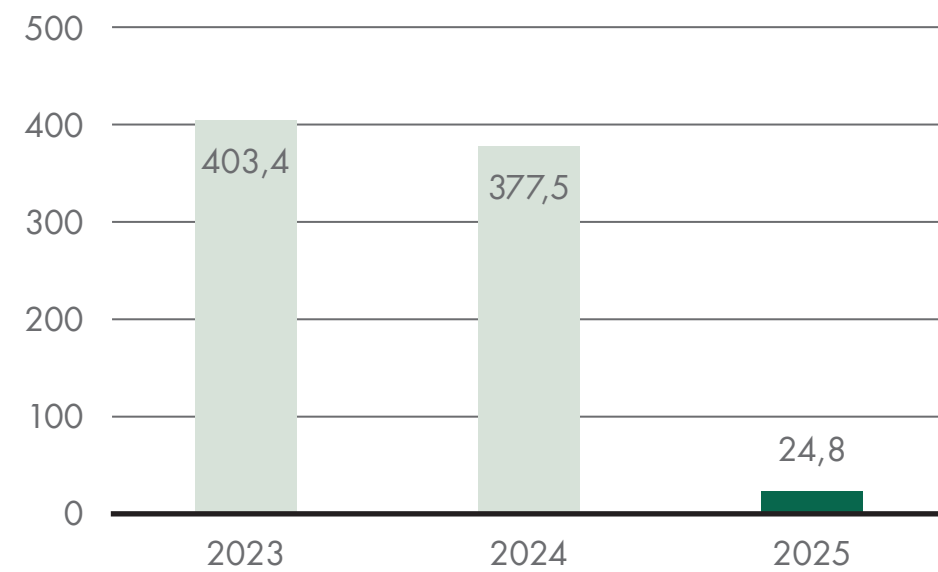
Omavaraisuusaste (markkina-arvoin), %



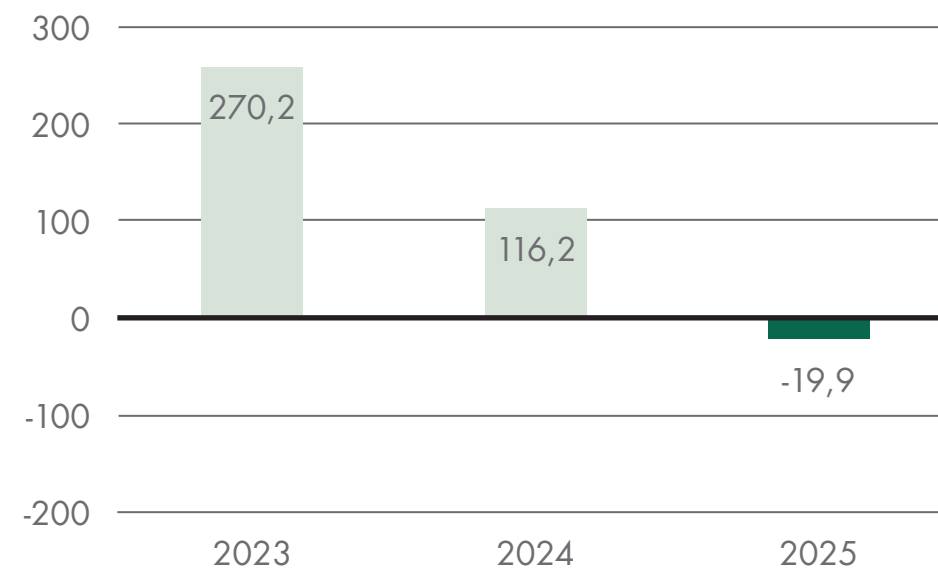
Korolliset nettovelat, milj. euroa



Kiinteistöjen ja sijoitusten käyvät arvot, milj. euroa



Nettovarallisuus käyvin arvoin, milj. euroa



Kiinteistöjen käyvät markkina-arvot laskivat merkittävästi tilikaudella 2025 toteutettujen kiinteistöjen myyntien vuoksi. Myynneistä saadut varat käytettiin velkojen takaisinmaksuun, joten myös korollisten velkojen määrä laski huomattavasti. Jäljelle jäänyt velkamäärä ylitti kuitenkin jäljelle jääneiden kiinteistöjen ja muun omaisuuden arvon, joten nettovarallisuus ja omavaraisuusaste markkina-arvoin painuivat negatiivisiksi.

Rahoittajien kanssa solmittiin aiesopimus HYYn rahoituksen ja omistusten kokonaisjärjestelystä, jonka loppuun saattamiseksi tilikauden jälkeen toteutettavat kiinteistömyynnit sekä lainojen takaisinmaksu ja akordi tulevat korjaamaan tilannetta vuonna 2026.

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

| | 2025 | 2024 | 2023 |
|--|-------|--------|-------|
| Liikevaihto, milj. euroa | 33,2 | 33,2 | 29,3 |
| Käyttökate, milj. euroa | 10,9 | 12,3 | 9,3 |
| Liikevoitto, milj. euroa | 2,3 | 2,9 | 1,7 |
| Tilikauden voitto/tappio (sisältäen myyntivoiton, -tappion ja pysyvien vastaavien arvonalentumisen), milj. euroa | 11,2 | -74,2 | -17,0 |
| Liikevoitto/liikevaihto, % | 6,8 | 8,7 | 5,9 |
| Oman pääoman tuotto, % (kirjanpitoarvoin) | 32,9 | -222,3 | -12,0 |
| Omavaraisuusaste, % (kirjanpitoarvoin) | -68,5 | -14,8 | 14,8 |

Yllä olevassa taulukossa käyttökate, liikevoitto, liikevoitto/liikevaihtoprosentti ja oman pääoman tuottoprosentti on esitetty ilman tilikaudella 2025 rakennuksista ja tytäryhtiöosakkeiden myynnistä saatua 21,4 milj. euron myyntivoittoa (2024: 1,1 milj. euroa, 2023: 3,1 milj. euroa), sekä tilikaudella 2024 on otettu huomioon pysyvien vastaavien 74,7 milj. euron arvonalentuminen (2023: 24,7 milj. euroa). Myyntivoitto, -tappion oikaisu ja pysyvien vastaavien arvonalentuminen kuitenkin sisältyy tilikauden voittoon. Yllä olevat luvut on laskettu tasearvoista.

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Tilikaudella HYYn kiinteistötalouden toiminnan jatkuvuuden kannalta olennaisimmat riskit liittyivät keskeneräisiin rahoitus- ja omistusjärjestelyihin. Kiinteistömarkkinan haastava tilanne on hidastanut kiinteistöjen myyntien toteutusta sekä heikentänyt myynneistä realisoituneita tuottoja.

Osana rahoittajien kanssa solmittuun aiesopimukseen perustuvaa omistusten kokonaisjärjestelyä toteutettava merkittävä kiinteistöjen myynti tarkoittaa käytännössä aiemman kaltaisen HYYn kiinteistöliiketoiminnan päättymistä.

Ravintolaliiketoiminnan riskit tilikaudella ja lähitulevaisuudessa 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. Tilikauden lopussa eduskunta päätti, että opiskelijalounaan enimmäishintaa ja ateriatukea korotetaan vuoden 2026 alusta alkaen. Edellisen kerran ateriatuen määrää nostettiin vuoden 2023 alussa. 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 kovenantteihin, maksuvalmiuteen, jälleenrahoitukseen ja korkotason muutokseen. Pääasiallinen riskienhallintakeino 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 määrittämisessä 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.

Ravintola-alan toiminta perustuu pääasiassa käteismyyntiin, joten liiketoimintaan ei sisälly merkittäviä luottoriskejä.

Keskeneräisistä rahoitus- ja kiinteistöjärjestelyistä johtuen voidaan vuosien 2025 ja 2026 aikana väliaikaisesti poiketa politiikan mukaisista tavoitteista.

HENKILÖSTÖ

Ylvan palveluksessa oli toimintavuonna keskimäärin 124 henkilöä. Vuoden lopussa henkilöstömäärä oli 120 henkilöä (2024: 134).

Yhteenveto Ylvan henkilöstöön liittyvistä tunnusluvuista

| | 2025 | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|------|------|------|
| Henkilöstön lukumäärä keskimäärin | 124 | 125 | 126 |
| Palkat ja palkkiot, milj. euroa | 5,2 | 4,8 | 4,5 |

JOHTO, HALLINTO JA TILINTARKASTAJAT

Ylva Palvelut Oy:n toimitusjohtajana tilikaudella toimi Mika Perkiö.

Tilikauden aikana Ylvan johtoryhmään ovat kuuluneet:

- Mika Perkiö, Ylvan toimitusjohtaja
- Anne Immonen, ravintoloiden liiketoimintajohtaja
- Ville Vaarala, kiinteistöjohtaja (perhevapaalla 1.8. asti), 30.11. asti
- Matti Christersson, kiinteistöjohtaja (va)
- 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 31.1. asti, ja 1.2. lähtien kahdeksan jäsentä. Hallituksella oli tilikaudella kaksikymmentäkolme kokousta. Osallistumisprosentti hallituksen kokouksissa oli 96. Ylvan hallitukseen kuuluivat:

- Mika Heikkilä, puheenjohtaja (31.1. asti)
- Kim Holmberg, puheenjohtaja (1.2. lähtien)
- Emil Aarnio (1.2. lähtien)
- Christoffer Aminoff (31.1. asti)
- Antti Kaijansinkko (1.4. lähtien)
- Tuukka Kainulainen
- Timo Kalliokoski (31.3. asti)
- Miika Kotaniemi, asiantuntijajäsen (27.6. lähtien)
- Hanna-Mari Manninen, asiantuntijajäsen
- Joonas Pulliainen
- Tarja Pääkkönen, asiantuntijajäsen (31.1. asti)
- Mari Tyster, asiantuntijajäsen
- Aleks Tujunen (31.1. asti)
- Erkkä Valkila, asiantuntijajäsen (19.6. asti)
- 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. Vuonna 2025 vain tarkastusvaliokunta kokoontui. Valiokunnille tyypillisesti kuuluvat asiat käsiteltiin suoraan hallituksen toimesta, joten valiokuntien kokoontumisille ei ollut tarvetta.

Tarkastusvaliokunnan jäseninä 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 kolme kertaa ja osallistumisprosentti kokouksissa oli 100.

Sijoitusvaliokunnan jäseninä 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 ei kokoontunut vuonna 2025.

HR-valiokunnan jäseninä 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 ei kokoontunut vuonna 2025.

Ylioppilaskunnan edustajiston emoyhteisölle ja yhtiökokouksen Ylva Palvelut Oy:lle ja sen konsernille vuodelle 2025 valitsemana tilintarkastajana toimi tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab. Tilintarkastajat ovat ottaneet tämän huomioon ja tarvittaessa laajentaneet tarkastustaan. Lisäksi tilintarkastajat ovat tarvittaessa suorittaneet erillisiä sisäisen tarkastuksen projekteja erikseen sovitulla osa-alueilla.

KESTÄVYYS JA VASTUULLISUUS

Ylvan liiketoimintaa kehitetään ja johdetaan ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävällä tavalla. Tilikaudella 2025 Ylva-konsernin liiketoimintoihin kuuluivat kiinteistösijoitukset ja ravintolaliiketoiminta. Toteutettujen kiinteistöjen myyntien jälkeen Ylvan toiminta kohdistuu jatkossa pääosin ravintolaliiketoimintaan.

Ylvan tavoitteena on tehdä opiskelijaelämästä arjen verran parempaa. Tarjoamme tiloja ylioppilaskunnan ja opiskelijajärjestöjen toimintaan sekä opiskelija- ja henkilöstöravintolapalveluita 20 toimipisteessä. Toteutamme ratkaisuja, jotka luovat kestävää ruokakulttuuria myös tuleville sukupolville. Ylva Palvelut Oy:n yhtiöjärjestykseen on kirjattu velvoite sopeuttaa liiketoiminta Pariisin ilmastopimuksen 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, esimerkiksi työntekijä, asiakas tai yhteistyökumppani, voi antaa Ylvalle palautetta tai kertoa huomaamastaan epäkohdasta anonymisti.

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.

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

Ylvan toimintaa ohjaavat YK:n kestävä kehityksen tavoitteet (SDG, Sustainable Development Goals). Myös World Green Building Councilin Net Zero Carbon Buildings Commitment, Science Based Targets initiative (SBTi) ja UN Global Compact määrittävät osaltaan toimintaperiaatteita ja raportoitavia asioita.

Vuonna 2025 Ylva osallistui UN Global Compactin Business and Human Rights Accelerator -ohjelmaan selvittääkseen ja parantaakseen hankintaketjun sosiaalisten vaikutusten arviointia. Ohjelman aikana opittiin esimerkiksi tunnistamaan liiketoiminnan keskeisiä ihmisoikeusvaikutuksia sekä kehittämään toimintasuunnitelma kielteisten ihmisoikeusvaikutusten ehkäisemiseksi.

Huhtikuussa 2025 julkaistu Vastuuttomuusraportti 2024 nosti esille tuttuun tapaan Ylvan vastuullisuustyön haasteet ja epäonnistumiset. Raportissa rehellistettiin esimerkiksi Ylvan hiilineutraaliustavoite EU-direktiivikehityksen mukaiseksi. Sen myötä Ylva ei väitä kumoavansa aiheuttamiensa päästöjä, vaan erittelee aiheutetut ympäristöhaitat, joita pyritään minimoimaan, sekä tavoitteellisen ympäristöhyödyn, jonka Ylva pyrkii maksimoimaan.

Luontojalanjälkiselvityksen myötä Ylvassa havahduttiin hankintaketjun laajuuteen sekä paikallisesti Itämeren rehevöittämiseen ja mm. riisinviljelyn suuriin luontovaikutuksiin. Riisiä päätettiin systemaattisesti lähteä korvaamaan kotimaisella kauralla – päästösäästöpotentialikin on yli 100 tn CO₂e eli noin 5 prosenttia. Erityisesti ravintolaliiketoiminnan laajojen hankintaketjujen myötä luontojalanjälkilaskentaa päädyttiin tarkentamaan yhteistyössä Nios Earth Oy:n kanssa vuonna 2025. Laskennan tulokset osoittavat, että kasvipohjoiseen ruokavalioon siirtyminen vähentää merkittävästi ruuan luontovaikutuksia, mutta samalla ne korostavat tarvetta kiinnittää huomiota myös kasvipohjaisten raaka-aineiden maakohtaisiin eroihin tiettyjen luontovaikutusten suhteen.

Kaikissa Ylvan omistamissa kiinteistöissä hyödynnettiin edellisvuosien tapaan päästötöntä energiaa. Ostoenergian kokonaiskulutus Ylvan kiinteistökannassa laski noin 7 prosenttia edellisvuoteen verrattuna osin johtuen Lyyran myynnistä ja osin syksyllä R8techin kanssa toteutetun tekoälyoptimoinnin ansiosta keskustakiinteistöissä. Neliökohtainen kulutus laski noin 4 prosenttia vuoteen 2024 verrattuna.

Vuonna 2025 Ylvan kierrätysaste nousi 68 prosenttiin (2024: 62 %). Jätettä tuotettiin kuitenkin noin puolitoistakertainen määrä kiinteistöjen käytön ja kävijämäärien lisääntyä, minkä myötä jätehuollon päästöt olivat noin 18 tn CO₂e (2024: 12 tn CO₂e). Kierrätysprosentin kasvua edesauttoi kuitenkin entistä tehokkaampi jätteiden loppulajittelu, jonka avulla energijakeesta suuri osa saatiin uudelleenhyödynnettyä materiaalina. Osin kierrätysasteen kehitystä selittää myös kasvuyhtiö Carrotin kanssa toista vuotta käynnissä ollut pilotti, joka herätteli Kaivopihan kiinteistöjen vuokralaisia tehostamaan syntypaikkalajittelua.

UniCafe-ravintoloiden kumulatiivinen myytyjen lounaiden hiilijalanjälki kasvoi vuonna 2025 noin 3 prosenttia kasvaneen lounasmyynnin ja buffet-tarjoilut huomioivan laskennan laajentamisen myötä ja oli 1 232 tn CO₂e (2024: 1 200 tn CO₂e). Keskimääräinen myydyin lounaan hiilijalanjälki laski maltillisesti vuonna 2025 edellisen vuoden tasosta ja oli 0,63 kg CO₂e (2024: 0,64 kg CO₂e). Maltillista laskua selittävät toisaalta suosikkiannosten korkeat päästöt, mutta myös myytyjen kasvipohjaisen annosten osuuden lisääminen. Myytyjen vegaaniannosten osuus onnistuttiin nostamaan 48,2 prosenttiin (2024: 46,7 %).

Ylva on sitoutunut ympäristöministeriön kiertotalouden green dealiin, jolla sitoudutaan julkilausumaan tavoitteet kiinteistöjen käyttöasteiden parantamiselle, rakentamisen materiaalipäästöjen puolittamiselle, vegaaniasteen kasvattamiselle ja luontohaittojen minimoimiselle. Kertakäyttöisten take away -annospakkausten muovin määrä onnistuttiin laskemaan 0,51 tonniin vuonna 2025, mikä alitti vuoden 2026 loppuun mennessä tavoitellun 0,86 tonnin arvon merkittävästi. UniCafe-ravintolat ovat myös sitoutuneet materiaalitehokkuuden sitoumukseen, jossa on asetettu tavoitteita materiaalitehokkuuden parantamiseksi ja ympäristövaikutusten vähentämiseksi. Vuonna 2025 työ- ja elinkeinoministeriö, ympäristöministeriö sekä maa- ja metsätalousministeriö valitsivat UniCafen materiaalitehokkuuden sitoumuksen koko elintarvikealan parhaaksi.

Lisätietoja vastuullisuudesta on saatavilla Ylvan verkkosivuilla: www.ylva.fi sekä Ylvan Vastuullisuuskatsauksesta 2025.

Ylvan kiinteistöjen kestävyteen liittyvät tunnusluvut Scope 1 & Scope 2 2024–2025

| | 2025 | | | 2024 | | |
|---|---------------|--|---|---------------|--|---|
| | 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 | 7 607 | 0 | 1 042 | 8 353 | 0 | 1 354 |
| Kiinteistöjen ostettu jäähdytysenergia | 1 756 | 0 | 0 | 1 789 | 0 | 0 |
| Kiinteistöjen ostettu sähköenergia | 8 846 | 0 | 230 | 9 429 | 0 | 312 |
| Kohteisiin asennettujen aurinkopaneelien tuotanto | 35 | 0 | 0 | 14 | 0 | 0 |
| Kohteisiin asennettujen ilmalämpöpumppujen tuotanto | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| YHTEENSÄ | 18 210 | 0 | 1 272 | 19 584 | 0 | 1 666 |

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.

*Lokaatiopohjaisella protokollalla lasketut kaukolämmön päästöt perustuvat vielä edellisen vuoden Helenin ominaispäästöihin, koska tilikauden ominaispäästöjä ei ole vielä vuoden alussa saatavilla. Sähkön ominaispäästö perustuu tarkasteltavan tilikauden Fingridin Suomessa kulutetun energian päästöarvoon.

Ylvan kiinteistökannan jätehuollon päästöt (Scope 3) 2023–2025

| | Kierrätysaste | Päästöt (tCO ₂ e) |
|------|---------------|------------------------------|
| 2023 | 51 % | 6,3 |
| 2024 | 62 % | 12,2 |
| 2025 | 68 % | 18,0 |

Ylvan ravintoloiden vastuullisuusmittarit

| | 2025 | 2024 | 2023 |
|---|--------|--------|-------|
| Kasvis- ja vegaaniannosten prosenttiosuus (%) kaikista myydyistä aterioista | 50 | 48 | 48 |
| Vegaaniannosten prosenttiosuus (%) kaikista myydyistä aterioista | 48 | 47 | 45 |
| Keskimääräinen myydyn lounaan hiilijalanjälki (kg CO ₂ e/ateria) | 0,63 | 0,64 | 0,64 |
| Myytyjen lounaiden kumulatiiviset päästöt (t CO ₂ e) | 1 230 | 1 200 | 1 030 |
| Lounaiden hiilijalanjälkilaskennan kattavuus (% myydyistä lounaista) | 99 %** | 98 %** | 96 %* |

** Buffet-lounaat mukana laskennassa.

* Buffet-lounaat eivät ole mukana laskennassa.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT, KEHITYSNÄKYMÄT

HYYn kiinteistötalous ja rahoittajat solmivat 3.7.2025 ensimmäisen ja 14.11.2025 toisen aiesopimuksen HYYn rahoituksen ja omistusten kokonaisjärjestelystä, jonka tavoitteena on mahdollistaa HYYn toiminnan jatkuvuus ja turvata rahoittajien saatavien osittainen takaisinmaksu sekä säilyttää HYYn ydintehtävät ylioppilaskuntana ilman mittavaa velkakuormaa.

Osana aiesopimukseen perustuvaa omistusten kokonaisjärjestelyä HYYn kiinteistötalous on myynyt Leppäsuon C- ja D- talot kiinteistösijoittaja Unity Livingille 12.5.2026 toteutetulla kaupalla. Kohde koostuu kahdesta opiskelija-asumiseen tarkoitettusta rakennuksesta. Samoin HYYn kiinteistötalous on 12.5.2026 sisäisellä kaupalla myynyt omistamansa 52,5 % osuuden KOy Leppätalon osakkeista Ylva Palvelut Oy:lle, joka rahoitti oston HYYn kiinteistötaloudelle suuntaamallaan osakeannilla sekä uudella 2,0 milj. euron ulkoisella lainalla.

Osana aiesopimukseen perustuvaa rahoituksen kokonaisjärjestelyä edellä mainittujen omaisuuden myyntien tuotot käytettiin lainojen takaisinmaksuun, minkä jälkeen rahoittajat antoivat akordin jäljelle jääneen velan osalta. Järjestelyn lopputuloksena HYYn kiinteistötaloudelle ei jäänyt ulkoista korollista velkaa.

Merkitävien kiinteistömyyntien toteuttaminen keskustassa, Hakaniemessä ja Leppäsuolla merkitsee käytännössä aiemman kaltaisen kiinteistöliiketoiminnan päättymistä.

Vuonna 2026 konsernin liikevaihto ja operatiivinen käyttökate laskevat merkittävästi vuoden 2025 tasosta aiemman kaltaisen kiinteistöliiketoiminnan lakatessa. Ravintolaliiketoiminnan liikevaihdon ja tuloksen odotetaan kasvavan maltillisesti. Sisäisten palveluiden toiminta supistuu, mikä tulee näkymään sisäisen myynnin ja katteen pienentymisenä.

Ylvan johto on arvioinut Ylvan toiminnan jatkuvuutta ja laatinut kassavirtaennusteen, joka kattaa vähintään 12 kuukauden ajanjakson tilinpäätöspäivästä lukien. Kassavirtaennuste perustuu Ylvan nykyiseen taloudelliseen asemaan, olemassa oleviin sopimuksiin sekä johdon parhaaseen arvioon toiminnan kehityksestä.

Ylvan hallitus on käsitellyt kassavirtaennusteen ja arvioinut sen perusteella Ylvan kykyä selviytyä velvoitteistaan niiden erääntyessä. Arvioinnin perusteella hallitus on todennut, ettei ole tunnistettu sellaisia olennaisia epävarmuustekijöitä, jotka antaisivat merkittävää aiheutta epäillä Ylvan toiminnan jatkuvuutta.

Tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuden periaatteen mukaisesti.

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 2025 3,4 milj. euroa (2024: 3,3 milj. euroa). Tästä 2,1 milj. euroa katettiin jäsenistöltä kerätyillä jäsenmaksuilla ja 0,1 milj. euroa omatoimisella varainhankinnalla, avustuksilla ja keräystuotoilla. Ylioppilaskunnan vuoden 2025 jäsenmaksu oli 72,00 euroa/jäsen. Ylioppilaskunnan toimintatalouden rahoitusaliijäämän kattamiseen on aiemmin käytetty käyttörahaston varoja, jotka ovat kertyneet Ylvalta saadusta voiton-/pääomanjaosta. Käyttörahasto käytettiin loppuun tilikaudella 2024, joten toiminnasta syntynyt alijäämä on rahoitettu, 2024 osittain ja 2025 kokonaan, sisäisesti HYYn kiinteistötalouden kanssa sovitulla lainajärjestelyllä. Vuoden 2026 rahoitustarve tullaan kattamaan valtaosin jäsenmaksutuotoilla sekä sisäisellä lainajärjestelyllä.

Tilinpäätös

| | |
|---|----|
| Tuloslaskelma | 13 |
| Tase | 14 |
| Rahoituslaskelma | 15 |
| Tilinpäätöksen liitetiedot | 16 |
| Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet | 16 |
| Tuloslaskelman liitetiedot..... | 17 |
| Taseen liitetiedot..... | 20 |
| Muut liitetiedot | 24 |
| Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoittaminen..... | 25 |
| Tilinpäätösmerkintä | 25 |
| Tilintarkastuskertomus | 26 |
| Hallintoneuvoston lausunto | 28 |

TULOSLASKELMA

| Euroa | Viitenumero liitetiedoissa | 1.1.-31.12.2025 | % | 1.1.-31.12.2024 | % |
|--|-------------------------------|-------------------|--------------|--------------------|---------------|
| LIKEVAIHTO | 1 | 33 208 860 | 100,0 | 33 170 624 | 100,0 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 2 | 21 760 382 | 65,5 | 3 001 442 | 9,0 |
| Materiaalit ja palvelut | 3 | -7 942 041 | 23,9 | -7 907 213 | 23,8 |
| Henkilöstökulut | 4 | -6 216 407 | 18,7 | -5 688 685 | 17,1 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 5, 9, 10 | -8 608 426 | 25,9 | -84 046 484 | 253,4 |
| Liiketoiminnan muut kulut | 6 | -8 560 324 | 25,8 | -9 197 941 | 27,7 |
| LIKEVOITTO (-TAPPIO) | | 23 642 045 | 71,2 | -70 668 256 | -213,0 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 7 | | | | |
| Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista | | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Muut korko- ja rahoitustuotot | | 179 296 | 0,5 | 184 281 | 0,6 |
| Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista | | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | | -12 880 256 | 38,8 | -14 540 733 | 43,8 |
| Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos | | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | | -12 700 960 | 38,2 | -14 356 453 | -43,3 |
| VOITTO (TAPPIO) ENNEN VEROJA | | 10 941 085 | 32,9 | -85 024 708 | -256,3 |
| Tuloverot | 8 | -108 805 | 0,3 | -230 781 | 0,7 |
| Vähemmistöosuudet | | 362 500 | 1,1 | 11 017 502 | 33,2 |
| TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) | | 11 194 780 | 33,7 | -74 237 987 | -223,8 |

TASE

| Euroa | Viitenumero liitetiedoissa | 31.12.2025 | % | 31.12.2024 | % |
|--|-------------------------------|-------------------|--------------|--------------------|--------------|
| VASTAAVAA | | | | | |
| PYSYVÄT VASTAAVAT | | | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | 9 | | | | |
| Aineettomat oikeudet | | 0 | | 114 895 | |
| Muut aineettomat hyödykkeet | | 480 309 | | 7 911 965 | |
| | | 480 309 | 1,2 | 8 026 859 | 3,1 |
| Aineelliset hyödykkeet | 5, 10 | | | | |
| Maa-alueet | | 2 210 223 | | 23 646 656 | |
| Rakennukset ja rakennelmat | | 15 392 568 | | 186 596 646 | |
| Rakennusten koneet ja laitteet | | 93 492 | | 15 743 497 | |
| Koneet ja kalusto | | 144 752 | | 4 252 942 | |
| Muut aineelliset hyödykkeet | | 0 | | 1 043 680 | |
| Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat | | 30 252 | | 2 225 798 | |
| | | 17 871 285 | 45,4 | 233 509 218 | 90,6 |
| Sijoitukset | 11 | | | | |
| Muut osakkeet ja osuudet | | 624 811 | 1,6 | 624 811 | 0,2 |
| PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ | | 18 976 406 | 48,2 | 242 160 889 | 94,0 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT | | | | | |
| Vaihto-omaisuus | | | | | |
| Valmiit tuotteet/tavarat | | 143 529 | 0,4 | 120 492 | 0,0 |
| | | 143 529 | 0,4 | 120 492 | 0,0 |
| SAAMISET | 13 | | | | |
| Pitkäaikainen | | | | | |
| Saamiset omistusyhteisyrityksiltä | | 2 394 673 | 6,1 | 1 112 409 | 0,4 |
| Lyhytaikaiset saamiset | 12 | | | | |
| Myyntisaamiset | | 990 255 | | 3 077 680 | |
| Saamiset omistajilta | | 111 718 | | 3 355 | |
| Lainasaamiset | | 50 | | 450 | |
| Muut saamiset | | 8 307 048 | | 2 678 514 | |
| Siirtosaamiset | | 178 570 | | 623 233 | |
| | | 9 587 641 | 24,4 | 6 383 231 | 2,5 |
| Rahat ja pankkisaamiset | | 8 238 231 | 20,9 | 7 890 010 | 3,1 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ | | 20 364 074 | 51,8 | 15 506 143 | 6,0 |
| VASTAAVAA | | 39 340 480 | 100,0 | 257 667 032 | 100,0 |

| Euroa | Viitenumero liitetiedoissa | 31.12.2025 | % | 31.12.2024 | % |
|--|-------------------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
| VASTATTAVAA | | | | | |
| OMA PÄÄOMA | 13 | | | | |
| Pääoma | | 3 000 000 | | 3 000 000 | |
| Vararahasto | | 207 484 | | 207 484 | |
| Edellisten tilikausien voitto (tappio) | | -46 214 416 | | 28 023 571 | |
| Tilikauden voitto (tappio) | | 11 194 780 | | -74 237 987 | |
| OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ | | -31 812 151 | -80,9 | -43 006 931 | -16,7 |
| VÄHEMMISTÖOSUUDET | | 5 057 290 | 12,9 | 5 644 790 | 2,2 |
| PAKOLLISET VARAUKSET | | 300 000 | | 569 364 | |
| VIERAS PÄÄOMA | 14 | | | | |
| Pitkäaikainen | | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | | 55 000 000 | | 0 | |
| Saadut ennakot | | 0 | | 3 700 000 | |
| Muut velat | | 0 | | 8 406 917 | |
| Laskennalliset verovelat | | 1 346 | | 143 879 | |
| | | 55 001 346 | 139,8 | 12 250 796 | 4,8 |
| Lyhytaikainen | | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | | 5 500 000 | | 274 793 713 | |
| Saadut ennakot | | 259 069 | | 910 746 | |
| Ostovelat | | 806 799 | | 1 103 098 | |
| Velat omistajille | | 0 | | 1 476 | |
| Muut velat | | 761 461 | | 463 351 | |
| Siirtovelat | | 3 466 666 | | 4 936 629 | |
| | | 10 793 995 | 27,4 | 282 209 012 | 1,9 |
| VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ | | 65 795 341 | 167,2 | 294 459 809 | 114,3 |
| VASTATTAVAA | | 39 340 480 | 100,0 | 257 667 032 | 100,0 |

RAHOITUSLASKELMA

| Euroa | 2025 | 2024 |
|--|-------------------|-----------------|
| LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA | | |
| Liiketulos | 23 642 045 | -70 668 256 |
| Oikaisut liikutulokseen | | |
| Suunnitelman mukaiset poistot | 8 608 426 | 9 372 674 |
| Muut oikaisut | -19 611 759 | 70 006 858 |
| Käyttöpääoman muutos | | |
| Pitkäaikaisten korottomien velkojen muutos, lisäys (+) | -3 700 000 | 3 072 500 |
| Vaihto-omaisuus, lisäys/vähennys (-/+) | -23 037 | -2 133 |
| Lyhytaikaiset saamiset, lisäys/vähennys (-/+) | -3 806 416 | 5 476 326 |
| Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys/vähennys (+/-) | -2 057 706 | -3 120 272 |
| Maksetut korot ja maksut | -12 943 855 | -14 544 046 |
| Saadut rahoitustuotot | 781 302 | 184 281 |
| Maksetut verot | -251 338 | -251 032 |
| LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA | -9 362 337 | -473 099 |

| Euroa | 2025 | 2024 |
|---|---------------------|--------------------|
| INVESTOINTIEN RAHAVIRTA | | |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -829 387 | -34 806 731 |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot | 225 058 657 | 3 173 710 |
| INVESTOINTIEN RAHAVIRTA | 224 229 269 | -31 633 021 |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRTA | | |
| Lyhytaikaisten lainojen nosto (+) / takaisinmaksu (-) | -269 293 713 | 15 013 436 |
| Pitkäaikaisten lainojen nosto (+) | 55 000 000 | 0 |
| Sijoitus omaan pääomaan lisäys / vähennys (+/-) | -225 000 | 0 |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRTA | -214 518 713 | 15 013 436 |
| Rahavarojen muutos | 348 220 | -17 092 685 |
| RAHAVARAT 1.1. | 7 890 010 | 24 982 695 |
| RAHAVARAT 31.12. | 8 238 231 | 7 890 010 |

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 vaikutusajanaan.

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. Tilikaudella 2025 koronvaihtosopimuksiin perustuvat korot on kirjattu tuloslaskelmaan suoriteperiaatteen mukaisesti. Tilinpäätöshetkellä 31.12.2025 koronvaihtosopimuksia ei ole ollut voimassa.

Liikevaihto

Liikevaihto muodostuu tuotteiden ja palveluiden myyntituotoista sekä kiinteistötoiminnan vuokra- tuotoista ja käyttökorkorvauksista vähennettynä välillisillä veroilla ja alennuksilla sekä myyntisaamisiin liittyvillä kurssitappioilla ja lisättynä myyntisaamisiin liittyvillä kurssivoitoilla.

Eläkkeet

Konsernin yhtiöiden henkilöstön lakisääteinen ja vapaaehtoinen eläketurva on hoidettu ulko-puolissa vakuutusyhtiöissä.

Pysyvät vastaavat ja poistot

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. 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, mm. 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 vuokrasopimusneuvottelutilanteessa on sovittu vuokranantajan suoritettavaksi ja joiden vaikutus on huomioitu vuokran suuruuden määrittelyssä. Näiden poistoaika on pääsääntöisesti vuokrasopimuksen mukainen vuokra-ajan pituus.

Yhtiö on myynyt tilikauden aikana keskustakiinteistöt ja Kiinteistö Oy Kaivokatu 12 osakkeet sekä Kiinteistö Oy Lyyran Asunnot ja Kiinteistö Oy Lyyran Hotelli osakkeet. Kiinteistöjen arvo on laskenut mm. kiinteistömarkkinan epäsuotuisan kehityksen ja tuottovaatimusten nousun myötä. Kiinteistömarkkinan epävarma tilanne voi vaikuttaa kiinteistöjen kauppahintaan myös tulevaisuudessa mahdollisessa myyntitilanteissa.

Tilinpäätöksessä jäljellä olleiden Leppäsuon kiinteistön sekä KOy Leppätalon osakkeiden käypänä arvona on käytetty tilikauden jälkeen toteutuneista kaupoista saaduista kauppahinnoista johdettuja sijoitusten arvoja. Kiinteistöjen markkina-arvoista ja tilikauden aikaisesta arvomuutoksista on erikseen tiedot taseen liitetiedoissa.

Vaihtuvat vastaavat

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

Tilinpäätössiirrot

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

Toiminnan jatkuvuus

HYYn kiinteistötalous ja rahoittajat solmivat 3.7.2025 ensimmäisen ja 14.11.2025 toisen aiesopimuksen HYYn rahoituksen ja omistusten kokonaisjärjestelystä, jonka tavoitteena on mahdollistaa HYYn toiminnan jatkuvuus ja turvata rahoittajien saatavien osittainen takaisinmaksu sekä säilyttää HYYn ydintehtävät ylioppilaskuntana ilman mittavaa velkakuormaa. Kokonaisjärjestely edellyttää HYYn kiinteistötalouden omaisuuden laajamittaista realisointia ja rahoituksen uudelleenjärjestelyä, joka tarkoittaa lainojen osittaista takaisinmaksua ja osittaista anteeksiantoa.

Osana kokonaisjärjestelyä HYYn kiinteistötalous myi 22.12.2025 Uuden ja Vanhan ylioppilastalon sekä Citytalon, Kaivotalon ja Grand Hansa -kokonaisuuteen kuuluvat KOy Kaivokatu 12:n ja Hansatalon. Kaupasta saadut nettotuotot käytettiin rahoitus- ja muiden vastuiden takaisin maksamiseen.

Kaupan kanssa samanaikaisesti HYYn kiinteistötalous ja rahoittajat solmivat uuden 60,5 milj. euron rahoitussopimuksen, josta pitkäaikaista lainaa on 50,5 milj. euroa ja lyhytaikaista 5,5 milj. euroa.

Tilikauden jälkeen kokonaisjärjestelyn seuraavassa vaiheessa HYYn kiinteistötalous myi Leppäsuon C- ja D-talot 12.5.2026. Saman aikaisesti HYY kiinteistötalous myi sisäisellä kaupalla myös omistamansa 61 % osuuden KOy Leppätalosta Ylva Palvelut Oy:lle. Näistäkin kaupoista saadut nettotuotot käytettiin rahoitus- ja muiden vastuiden takaisinmaksuun, minkä jälkeen rahoittajat antoivat anteeksi jäljelle jääneen velan. Järjestelyn lopputuloksena HYYn kiinteistötaloudelle ei jäänyt ulkoista korollista velkaa. Merkittävien kiinteistömyyntien toteuttaminen merkitsee käytännössä aiemman kaltaisen kiinteistöliiketoiminnan päättymistä, mutta turvaa Ylvan toiminnan jatkuvuuden muilta osin.

Ylvan johto on arvioinut Ylvan toiminnan jatkuvuutta ja laatinut kassavirtaennusteen, joka kattaa vähintään 12 kuukauden ajanjakson tilinpäätöspäivästä lukien. Kassavirtaennuste perustuu Ylvan nykyiseen taloudelliseen asemaan, olemassa oleviin sopimuksiin sekä johdon parhaaseen arvioon toiminnan kehityksestä.

Ylvan hallitus on käsitellyt kassavirtaennusteen ja arvioinut sen perusteella Ylvan kykyä selviytyä velvoitteistaan niiden erääntyessä. Arvioinnin perusteella hallitus on todennut, ettei ole tunnistettu sellaisia olennaisia epävarmuustekijöitä, jotka antaisivat merkittävää aiheutta epäillä Ylvan toiminnan jatkuvuutta.

Tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuden periaatteen mukaisesti.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1. Liikevaihdon jakauma

| Euroa | 2025 | 2024 |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Toimialoittain | | |
| Kiinteistöt | 18 994 749 | 19 736 456 |
| Ravintolat | 14 214 111 | 13 434 169 |
| YHTEENSÄ | 33 208 860 | 33 170 624 |
| Markkina-alueittain | | |
| Suomi | 33 208 860 | 33 170 624 |

2. Liiketoiminnan muut tuotot

| Euroa | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|-------------------|------------------|
| Käyttöomaisuuden myyntivoitot | 21 753 092 | 931 226 |
| Muut | 7 290 | 2 070 216 |
| YHTEENSÄ | 21 760 382 | 3 001 442 |

Kuluvan tilikauden käyttöomaisuuden myyntivoittoiin sisältyy tulos kiinteistöjen myynnistä Helsingin keskustassa ja tytäryhtiö-osakkeiden myynnistä. Edellisen tilikauden käyttöomaisuuden myyntivoittoiin sisältyy tuotto kiinteistön myynnistä Leppäsuolla ja muihin liiketoiminnan tuottoihin sisältyy vahingonkorvaus sopimusrikkomuksesta.

3. Materiaalit ja palvelut

| Euroa | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Aineet, tarvikkeet ja tavarat | 5 482 904 | 5 239 115 |
| Ulkopuoliset palvelut | 2 459 136 | 2 668 098 |
| YHTEENSÄ | 7 942 041 | 7 907 213 |

4. Henkilöstö ja toimielinten jäsenet

| Euroa | 2025 | 2024 |
|--|------------------|------------------|
| Henkilöstökulut | | |
| Palkat ja palkkiot | 5 169 754 | 4 775 539 |
| Eläkekulut | 876 837 | 792 008 |
| Muut henkilöstökulut | 169 816 | 121 139 |
| YHTEENSÄ | 6 216 407 | 5 688 685 |
| Johdon palkat ja palkkiot | | |
| Ylvan toimitusjohtaja luontoisetuineen | 247 200 | 212 557 |
| Ylvan hallituksen jäsenet | 98 200 | 100 450 |
| YHTEENSÄ | 345 400 | 313 007 |

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

| | 2025 | 2024 |
|------------|------|------|
| Henkilöstö | 124 | 125 |

5. Poistot ja arvonalentumiset

| Euroa | 2025 | 2024 |
|---|------------------|-------------------|
| POISTOT KÄYTTÖOMAISUUSLAJEITTAIN | | |
| Aineettomat hyödykkeet | | |
| Aineettomat oikeudet | 114 895 | 114 895 |
| Muut aineettomat hyödykkeet | 2 000 971 | 2 455 644 |
| Aineelliset hyödykkeet | | |
| Rakennukset ja rakennelmat | 4 768 008 | 5 126 490 |
| Rakennusten koneet ja laitteet | 1 311 559 | 1 343 039 |
| Koneet ja kalusto | 345 209 | 263 142 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | 67 784 | 69 465 |
| Arvonalentumiset pysyvistä vastaavista | 0 | 74 673 810 |
| YHTEENSÄ | 8 608 426 | 84 046 484 |

6. Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut

| Euroa | 2025 | 2024 |
|-----------------|----------------|----------------|
| Tilintarkastus | 112 196 | 81 363 |
| Veroneuvonta | 1 745 | 18 448 |
| Muut palvelut | 139 078 | 148 137 |
| YHTEENSÄ | 253 019 | 247 948 |

7. Rahoitustuotot ja -kulut

| Euroa | 2025 | 2024 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Muut korko- ja rahoitustuotot | | |
| Muilta | 179 296 | 184 281 |
| Rahoitustuotot yhteensä | 179 296 | 184 281 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | | |
| Muille | -12 880 256 | -14 540 733 |
| Rahoituskulut yhteensä | -12 880 256 | -14 540 733 |
| YHTEENSÄ | -12 700 960 | -14 356 453 |

8. Välittömät verot

| Euroa | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Laskennallisen verovelan muutos | | |
| Tilinpäätössiirroista johtuva | -108 805 | -230 781 |
| YHTEENSÄ | -108 805 | -230 781 |

TASEEN LIITETIEDOT

9. Aineettomat hyödykkeet

| Euroa | 2025 | 2024 |
|--|-------------|-------------|
| AINEETTOMAT OIKEUDET | | |
| Hankintameno 1.1. | 1 334 502 | 1 334 502 |
| Hankintameno 31.12. | 1 334 502 | 1 334 502 |
| Kertyneet poistot 1.1. | -1 219 608 | -1 104 713 |
| Tilikauden poisto | -114 895 | -114 895 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -1 334 502 | -1 219 608 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 0 | 114 895 |
| MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET | | |
| Hankintameno 1.1. | 37 398 510 | 36 513 617 |
| Lisäykset | 88 452 | 31 443 |
| Vähennykset | -32 922 744 | -1 311 151 |
| Siirrot keskeneräisistä hankinnoista | 267 735 | 2 164 601 |
| Hankintameno 31.12. | 4 831 952 | 37 398 510 |
| Kertyneet poistot 1.1. | -29 486 545 | -27 904 742 |
| Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot | 27 045 850 | 873 840 |
| Tilikauden poisto | -1 910 948 | -2 455 644 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -4 351 643 | -29 486 545 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 480 309 | 7 911 965 |

10. Aineelliset hyödykkeet

| Euroa | 2025 | 2024 |
|--|--------------|--------------|
| MAA-ALUEET | | |
| Hankintameno 1.1. | 23 646 656 | 41 874 554 |
| Lisäykset | 0 | 719 402 |
| Vähennykset | -21 436 433 | -18 147 |
| Siirrot keskeneräisistä hankinnoista | 0 | 24 735 |
| Arvonalentuminen | 0 | -18 953 889 |
| Hankintameno 31.12. | 2 210 223 | 23 646 656 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 2 210 223 | 23 646 656 |
| RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT | | |
| Hankintameno 1.1. | 312 864 079 | 159 223 707 |
| Vähennykset | -195 562 292 | -3 191 030 |
| Siirrot keskeneräisistä hankinnoista | 391 036 | 156 831 401 |
| Hankintameno 31.12. | 117 692 823 | 312 864 079 |
| Kertyneet poistot 1.1. | -112 400 897 | -67 195 654 |
| Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot | 14 542 506 | 1 289 922 |
| Arvonalentuminen | 0 | -55 235 211 |
| Tilikauden poisto | -4 441 865 | -5 126 489 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -102 300 256 | -126 267 433 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 15 392 568 | 186 596 646 |
| RAKENNUSTEN KONEET JA LAITTEET | | |
| Hankintameno 1.1. | 31 761 444 | 23 095 727 |
| Vähennykset | -25 311 888 | 0 |
| Siirrot keskeneräisistä hankinnoista | 13 746 | 8 665 717 |
| Hankintameno 31.12. | 6 463 301 | 31 761 444 |

| Euroa | 2025 | 2024 |
|--|-------------|-------------|
| Kertyneet poistot 1.1. | -16 017 947 | -14 674 907 |
| Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot | 10 900 944 | 0 |
| Tilikauden poisto | -1 252 806 | -1 343 039 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -6 369 809 | -16 017 947 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 93 492 | 15 743 497 |
| KONEET JA KALUSTO | | |
| Hankintameno 1.1. | 6 703 967 | 2 484 279 |
| Lisäykset | 129 596 | 122 770 |
| Vähennykset | -5 463 726 | 0 |
| Siirrot keskeneräisistä hankinnoista | 0 | 4 096 918 |
| Hankintameno 31.12. | 1 369 837 | 6 703 967 |
| Kertyneet poistot 1.1. | -2 451 025 | -2 187 883 |
| Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot | 1 565 737 | 0 |
| Tilikauden poisto | -339 798 | -263 142 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -1 225 086 | -2 451 025 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 144 752 | 4 252 942 |
| MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET | | |
| Hankintameno 1.1. ja 31.12. | 2 117 320 | 2 117 320 |
| Vähennykset | -975 896 | 0 |
| Hankintameno 31.12. | 1 141 424 | 2 117 320 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -1 073 640 | -1 004 175 |
| Tilikauden poisto | -67 784 | -69 465 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -1 141 424 | -1 073 640 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 0 | 1 043 680 |

| Euroa | 2025 | 2024 |
|---|------------|--------------|
| ENNAKKOMAKSUT JA KESKENERÄISET HANKINNAT | | |
| Hankintameno 1.1. | 2 225 798 | 135 409 236 |
| Lisäykset | 62 628 | 64 569 381 |
| Vähennykset | -1 580 401 | -25 250 046 |
| Siirrot omaisuuserien välillä | -677 773 | -172 502 773 |
| Hankintameno 31.12. | 30 252 | 2 225 798 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 30 252 | 2 225 798 |

Kiinteistöjen käyvät arvot¹

| Euroa | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|--------------------|
| KÄYVÄT ARVOT | | |
| Keskustakiinteistöt | 0 | 288 400 000 |
| Mannerheimintie 3-5, Kaivokatu 10, Aleksanterinkatu 23 Tontin pinta-ala 11 612 m ² Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 43 948 m ² | | |
| Leppäsuon kiinteistöt | 20 000 000 | 34 700 000 |
| Leppäsuonkatu 9, Hietaniemenkatu 14 Tontin pinta-ala 3 748 m ² Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 8 473 m ² | | |
| Domus Gaudium | 4 200 000 | 7 500 000 |
| Tilojen omistus: HYYn kiinteistötalous 60 % ja Helsingin kauppakorkeakoulun tukisäätiö 40 % Mechelininkatu 3 C Tontin pinta-ala 1 901 m ² Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 3 248 m ² | | |
| KÄYVÄT ARVOT YHTEENSÄ | 24 200 000 | 330 600 000 |
| VASTAAVAT KIRJANPITOARVOT YHTEENSÄ | 17 661 554 | 180 232 267 |
| KÄYVÄN ARVON JA KIRJANPITOARVOJEN EROTUS | 6 538 446 | 150 367 733 |

¹ Leppäsuon kiinteistön sekä Domus Gaudiumin (KOy Leppätalo) osakkeiden käypänä arvona on käytetty tilikauden jälkeen toteutuneista kaupoista saaduista kauppahinnoista johdettuja sijoitusten arvoja.

11. Sijoitukset

| Euroa | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| 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 arvonmuutokset 1.1. | -424 165 | -424 165 |
| Vähennykset | 0 | 0 |
| Tilikauden arvonmuutokset | 0 | 0 |
| Kertyneet arvonmuutokset 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 |
| 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 | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| PITKÄAIKAISET SAAMISET | | |
| Saamiset omistusyhteisyrityksiltä | | |
| Lainasaamiset | 2 394 673 | 1 112 409 |
| LYHYTAIKAISET SAAMISET | | |
| Saamiset omistajilta | | |
| Myyntisaamiset | 111 718 | 3 355 |
| Lainasaamiset | 50 | 450 |
| Muut saamiset | 8 307 048 | 2 678 514 |
| | 8 307 098 | 2 678 964 |
| Siirtosaamisten olennaiset erät | | |
| Henkilöstöön liittyvät | 42 432 | 44 768 |
| Muut | 136 138 | 578 464 |
| Yhteensä | 178 570 | 623 233 |
| Laskennalliset verosaamiset | | |
| Vahvistetuista tappioista | 745 784 | 1 800 067 |
| Hyllypoistoista | 27 700 | 33 120 |
| Yhteensä | 773 484 | 1 833 187 |

Laskennallisia verosaamisia ei ole kirjattu.

13. Oma pääoma

| Euroa | 2025 | 2024 |
|---|--------------------|--------------------|
| 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 tilikaudelta 1.1. | -46 214 416 | 28 023 571 |
| Voiton-/pääomanjako | 0 | 0 |
| Voitto (tappio) edellisiltä tilikaudelta 31.12. | -46 214 416 | 28 023 571 |
| Tilikauden voitto (tappio) | 11 194 780 | -74 237 987 |
| Vapaa oma pääoma yhteensä | -35 019 635 | -46 214 416 |
| OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ | -31 812 151 | -43 006 931 |

Ylvan oma pääoma painui negatiiviseksi vuoden 2024 tilinpäätöksessä tehtyjen alaskirjausten myötä. Oma pääoma pysyi negatiivisena myös 2025, mutta parani positiivisen tilikauden tuloksen ansiosta. Ylva realisoi suurimman osan kiinteistöistään vuoden 2025 aikana, ja jäljelle jääneiden kiinteistöjen käypä arvo on 6,5 milj. euroa suurempi kuin kirjanpitoarvo. Tilikauden jälkeen loppuun saatetun rahoituksen kokonaisjärjestelyn tuloksena oma pääoman palautuu positiiviseksi vuoden 2026 aikana.

14. Vieras pääoma

| Euroa | 2025 | 2024 |
|---|------------|-------------|
| KOROLLINEN VIERAS PÄÄOMA | | |
| Pitkäaikainen | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta ¹ | 55 000 000 | 0 |
| Lyhytaikainen | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta ¹ | 5 500 000 | 274 793 713 |
| Korollinen vieras pääoma yhteensä | 60 500 000 | 274 793 713 |
| PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA | | |
| Saadut ennakot | 0 | 3 700 000 |
| Muut velat | 0 | 8 406 917 |
| Yhteensä | 0 | 12 106 917 |
| Laskennalliset verovelat | | |
| Tilinpäätössiirroista | 1 346 | 143 879 |
| LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA | | |
| Saadut ennakot | 259 069 | 910 746 |
| Muut velat | 761 461 | 463 351 |
| | 1 020 530 | 1 374 098 |
| Velat omistajille | | |
| Ostovelat | 0 | 1 476 |
| Siirtovelkojen olennaiset erät | | |
| Henkilöstöön liittyvät | 804 694 | 812 790 |
| Korot | 43 095 | 1 368 500 |
| Verot | 74 762 | 77 074 |
| Muut | 2 544 115 | 2 678 264 |
| Yhteensä | 3 466 666 | 4 936 629 |

¹ HYYn kiinteistötalous solmi 22.12.2025 uuden 60,5 milj. euron rahoitus sopimuksen, josta pitkäaikaista lainaa on 55,0 milj. euroa ja lyhytaikaista 5,5 milj. euroa.

MUUT LIITETIEDOT

Lähipiiriliiketoimet

Lähipiirin kanssa ei ole ollut poikkeuksellisia liiketoimia.

Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut

| Euroa | 2025 | 2024 |
|--|------------------|----------------|
| VELAT, JOIDEN VAKUUDEKSI ANNETTU KIINTEISTÖKIINNITYKSIÄ JA PANTTEJA | | |
| Rahalaitoslainat | 60 500 000 | 274 793 713 |
| Rahalaitoslainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset | 48 800 000 | 419 460 000 |
| Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantatut pankkitilit | 2 002 146 | 3 927 407 |
| Korkosuojausten vakuudeksi pantatut pankkitilit | 0 | 4 141 |
| Pantattujen korkosuojausten saatavien käypä arvo | 0 | 2 717 100 |
| Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantatut vuokrasaatavat | 826 083 | 2 169 973 |
| MUUT ANNETUT VAKUUDET | | |
| Annetut kiinteistökiinnitykset | 2 525 051 | 3 525 051 |
| VUOKRAVASTUUT | | |
| Vuokrasopimuksista maksamatta olevat määrät | | |
| Seuraavalla tilikaudella maksettavat | 578 532 | 60 429 |
| Myöhemmin maksettavat | 1 012 121 | 242 230 |
| | 1 590 653 | 302 660 |

| Euroa | 2025 | 2024 |
|---|--------------|---------------|
| Leasingvastuut | | |
| Seuraavalla tilikaudella maksettavat | 2 211 | 7 340 |
| Myöhemmin maksettavat | 4 606 | 9 054 |
| | 6 817 | 16 394 |
| Arvonlisäveron palautusvastuu | | |
| Kiinteistöinvestointien alv-palautusvastuu | 51 873 | 38 328 231 |
| JOHDANNAISET | | |
| Sähkötermiinit | | |
| Käypä arvo | 5 284 | -123 322 |
| Sähkötermiineillä on suojattu vuotuista sähkönkäyttöä hankinnan keskitehoa vastaan. Fyysinen sähkö hankitaan tunneittaisella, Suomen aluehinnan mukaisella spot-hinnalla. Spot-hinta määritellään päivittäin, joten ilman suojauksia hankinta sisältäisi riskiä. | | |
| Koronvaihtosopimukset | | |
| Nimellisarvo | 0 | 111 000 000 |
| Käypä arvo (pankkien ilmoituksen mukaan) | 0 | 2 717 100 |
| Koronvaihtosopimuksilla vaihdetaan lainojen vaihtuvat korot kiinteiksi. 22.12.2025 toteutetun keskustakiinteistöjen myynnin yhteydessä maksettiin takaisin suuri osa korollisista veloista, ja samalla myös purettiin avoinna olleet koronvaihtosopimukset. Siten koronvaihtosopimuksia ei ollut voimassa 31.12.2025. | | |

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITTAMINEN

Helsingissä 13. päivänä toukokuuta 2026

Kim Holmberg
puheenjohtaja

Emil Aarnio

Antti Kaijansinkko

Tuukka Kainulainen

Miika Kotaniemi

Hanna-Mari Manninen

Joonas Pulliainen

Mari Tyster

Mika Perkiö
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivänä.

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Roland Pettersson
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan edustajistolle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Ylvan konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2025. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman 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.

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 aiheutta 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.

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 19. toukokuuta 2026

KPMG OY AB

Roland Pettersson
KHT

HALLINTONEUVOSTON LAUSUNTO

Hallintoneuvosto on tutustunut Ylvan tilinpäätöksiin (konsernitilinpäätös, jossa emoyhteisöön HYYn kiinteistöalouteen on yhdistetty Ylva Palvelut Oy, Ylva Helsinki Oy, Helsingin Lyyra GP Oy, Helsingin Lyyra Ky sekä Kiinteistö Oy Leppätalo) vuodelta 2025 sekä tilintarkastuskertomuksiin, eikä ole havainnut niissä seikkoja, jotka antaisivat aiheita 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 19. toukokuuta 2026

Hallintoneuvoston puolesta

Minea Lundström
hallintoneuvoston puheenjohtaja

WWW.YLVA.FI