

HYY  Yhtymä

Vastuullinen varallisuudenhoitaja.

2016

Tilinpäätös ja
toimintakertomus

SISÄLTÖ

TOIMINTAKERTOMUS

Toiminta tilikaudella	4
Liikevaihto ja tulos	4
Rahoitus	7
Investoinnit	7
Riskit ja epävarmuustekijät	7
Rahoitusriskien hallinta	8
Henkilöstö	8
Johto, hallinto ja tilintarkastajat	8
Yhtymän omistus	9
Vastuullinen toiminta	9
Muutokset yhtiöjärjestyksessä	10
Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja kehitysnäkymät	10
Voitonjakoesitys	10

TILINPÄÄTÖS

Tuloslaskelma	12
Tase	13
Rahoituslaskelma	15
Liitetiedot	16
Allekirjoittaminen	28
Tilinpäätösmerkintä	28
Tilintarkastuskertomus	29
Hallintoneuvoston lausunto	29
Tunnuslukujen laskentaperiaatteet	30

TOIMINTAKERTOMUS

TOIMINTA TILIKAUDELLE

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan omistama HYY Yhtymä toimi kolmella toimialalla. Toimialat olivat kiinteistöala,

majoitus- ja ravintola-ala sekä arvopaperisijoitustoiminta. Kustannusala luovuttiin tilikauden alussa, kun Gau-

deamus Oy siirtyi 1.1.2016 kokonaan Helsingin yliopiston rahastojen omistukseen.

LIKEVAIHTO JA TULOS

HYY Yhtymän vuoden 2016 liikevaihto oli 30,0 milj. euroa. Liikevaihto pieneni 14 % edellisestä vuodesta johtuen pääosin ravintolamäärän laskusta sekä kustannusliiketoiminnasta luopumisesta.

HYY Yhtymän liikevoitto laski edellisestä vuodesta 4,5 milj. euroon (2015: 5,0 milj. euroa). Sen sijaan liikevoittoprosentti nousi hieman 14,9 prosenttiin (2015: 14,3 %).

Osakkuusyhtiöosakkeiden myynnis-

tä kirjattiin 4,0 milj. euron myyntivoitto. Arvopaperisalkun nettomyyntituottoja kirjattiin 0,8 milj. euroa edellisvuotta vähemmän. Tilikauden voitto kasvoi 8,3 milj. euroon (2015: 5,2 milj. euroa).

Yhtymän sijoitetun pääoman tuotto oli 7,2 % (2015: 8,9 %).

Tuloslaskelmaan sisältyvätön, tilinpäätöksen liitetietona ilmoitettava yhtymän kiinteistöjen arvioitu markkina-arvo kasvoi tilikauden aikana

12,6 milj. euroa (2015: 3,3 milj. euroa). Arvioitu markkina-arvo oli vuoden alussa 191,3 milj. euroa ja vuoden lopussa 203,9 milj. euroa. Arvonmääritys on tehty tuottoarvomenetelmällä (kiinteistöistä riippuen joko 10 tai 13 vuoden kassavirtalaskelma), jossa vuotuiset nettotuotot ja jäännösarvo diskontataan tarkasteluhetkeen.

HYY YHTYMÄ LIIKEVAIHDON¹⁾ JAKAUMA

Milj. euroa	2016	2015	Muutos %
Kiinteistöt (HYY Kiinteistöt, Kaivopiha Oy, Kiinteistö Oy Leppätalo)	14,4	14,5	-1
Majoitus ja ravintolat (HYY Ravintolat Oy, Oy Academica Hotels Ltd, (Oy Vanha Ylioppilastalo Ab))	15,4	19,3	-20
Sisäisiä palveluja tuottava yhtiö (Oy HYY-Yhtiöt Ab)	0,2	0,3	-16
YHTYMÄ YHTEENSÄ	30,0	35,0	-14

¹⁾ yhtymän sisäinen myynti eliminoitu myyjätoimialasta

KIINTEISTÖT

HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan liikevaihto vuonna 2016 oli 14,2 milj. euroa, laskua edelliseen vuoteen verrattuna 1 %.

Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevan Kaivopihan keskimääräinen vuokra-alaperusteinen vuokrausaste oli 91,9 % (2015: 88,2 %).

HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan liikevoitto oli 4,9 milj. euroa (2015: 5,1 milj. euroa). Vuokraustoiminnan nettorahoitustuotot olivat 3,0 milj. euroa, joka sisältää Kiinteistö Oy Ida Aalbergin tie 1 -osakkeiden myyntituoton.

HYY Kiinteistöt on osakkaana Kiinteistö Oy Leppätalossa (60,6 %). Kiin-

teistö Oy Leppätalon vuoden 2016 liikevaihto oli 0,3 milj. euroa ja tilikauden tappio 6 tuhatta euroa.

KIINTEISTÖT LIIKEVAIHTO JA TULOS^{*)} YKSIKÖITTÄIN

Milj. euroa	2016		2015	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
HYY Vuokraustoiminta	14,2	7,9	14,4	4,0
Kaivopiha Oy	0,0	-0,0	0,0	-0,1
Kiinteistö Oy Leppätalo	0,3	-0,0	0,3	-0,0
./ sisäinen myynti	-0,2	-	-0,2	-
YHTEENSÄ	14,4	7,9	14,5	4,0

^{*)} tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja

MAJOITUS JA RAVINTOLAT

HYY Ravintolat Oy:n liikevaihto oli 13,9 milj. euroa, laskua edellisestä vuodesta 23 %. Liikevaihdon lasku johtui pääosin kymmenen Metropolia Ammattikorkeakoulun opiskelija- ja henkilöstöravintolan toiminnan päättymisestä vuoden 2015 lopussa.

Opiskelijan saama aterialuontainen valtion ruokailutuki oli koko vuoden 1,94 euroa/lounas. Enimmäishintaa on korotettu edellisen kerran 1.2.2012

eli opiskelijalounaan hinta pysyi koko vuoden samana 2,60 euronä.

UniCafe-lounasravintoloita oli Helsingin yliopiston piirissä vuoden lopussa 16 kpl. Lounasravintoloiden yhteydessä toimivia kahviloita oli neljä. Henkilöstöravintoloita ja kahviloita oli vuoden lopussa neljä.

HYY Ravintoloiden liikevoitto oli 481 tuhatta euroa (2015: 668 tuhatta euroa).

Oy Academica Hotels Ltd:n liikevaihto oli 1,5 milj. euroa, kasvua edellisestä vuodesta 16 %. Yhtiön liikevoitto oli 298 tuhatta euroa (2015: 188 tuhatta euroa).

HYY Ravintolat Oy:n ja Oy Academica Hotels Ltd:n sulautuminen Oy HYY-Yhtiöt Ab:hen merkittiin kaupparekisteriin 31.12.2016.

MAJOITUS JA RAVINTOLAT LIIKEVAIHTO JA TULOS^{*)} YKSIKÖITTÄIN

Milj. euroa	2016		2015	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
HYY Ravintolat Oy	13,9	0,5	18,0	0,7
Oy Academica Hotels Ltd	1,5	0,3	1,3	0,2
YHTEENSÄ	15,4	0,8	19,3	0,9

^{*)} tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja

ARVOPAPERISIOITUKSET

HYYn kiinteistötalous on vastuullinen ja pitkäjänteinen arvopaperisijoittaja.

Vuoden 2016 alussa arvopaperei-

den kirjanpitoarvo oli 13,9 milj. euroa (markkina-arvo 15,0 milj. euroa) ja vuoden lopussa 14,5 milj. euroa (mark-

kina-arvo 16,6 milj. euroa). Arvopaperisalkun vuoden 2016 laskennallinen tuotto oli 10,6 % (2015: 6,2 %).

ARVOPAPERISIOITUKSET OMAISUUSLAJEITTAIN

Markkina-arvo (tuhatta euroa)	31.12.2016		31.12.2015		31.12.2014	
Osakkeet						
Osakkeet Suomi	2 555	15 %	2 273	15 %	2 762	20 %
Osakkeet Eurooppa	3 724	22 %	2 910	19 %	1 262	9 %
Osakkeet Pohjois-Amerikka	4 644	28 %	2 719	18 %	1 984	14 %
Osakkeet Aasia	454	3 %	438	3 %	-	0 %
Kehittyvät markkinat	4 765	29 %	3 575	24 %	4 939	35 %
Globaalit osakerahastot	390	2 %	144	1 %	310	2 %
Korot	76	0 %	2 953	20 %	2 883	20 %
YHTEENSÄ	16 606	100 %	15 012	100 %	14 139	100 %

SISÄISIÄ PALVELUJA TUOTTAVA YHTIÖ

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n asiakkaina olivat HYY Yhtymään kuuluvat yritykset, Helsingin yliopiston ylioppilaskunta ja Ylioppilaslehden Kustannus Oy.

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n talous-, rahoitus-, henkilöstö-, tietohallinto-, johtamis- ja viestintäpalveluista muodostuva

liikevaihto, 2,2 milj. euroa, laski 12 % edellisestä vuodesta. Yhtiön liikevaihto oli 0,7 milj. euroa (2015: 0,2 milj. euroa). Tulosheikennys johtui pääosin kertaluonteisesta poistoerästä: NAV-toiminnanohjausjärjestelmästä ja

sen koneista ja laitteista kirjattiin tilikauden lopussa yhteensä 0,6 milj. euron lisäpoistot.

Yhtiön oma pääoma 31.12.2016 oli 2,4 milj. euroa eikä yhtiöllä ollut jakokelpoisia varoja.

SISÄISIÄ PALVELUJA TUOTTAVA YHTIÖ LIIKEVAIHTO JA TULOS¹⁾

Milj. euroa	2016		2015	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Oy HYY-Yhtiöt Ab	2,2	-0,7	2,5	-0,2

¹⁾ tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja

YHTEENVETO HYY YHTYMÄN TALOUDELLISISTA TUNNUSLUVUISTA

	2016	2015	2014
Liikevaihto, milj. euroa	30,0	35,0	34,6
Liikevoitto, milj. euroa	4,5	5,0	4,2
Liikevoitto/liikevaihto, %	14,9	14,3	12,2
Oman pääoman tuotto, %	12,3	16,7	17,4
Omanvaraisuusaste, %	48,1	42,7	39,4

RAHOITUS

Yhtymän likvidit varat olivat tilikauden lopussa 3,7 milj. euroa (2015: 5,5 milj. euroa). Korollisen lainapääoman määrä tilikauden päättyessä oli 38,5 milj. euroa (2015: 40,7 milj. euroa).

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 48,1 % (2015: 42,7 %). Omavarai-

suusaste kiinteistöjen arvioiduin markkina-arvoin olisi ollut 82,0 % (2015: 80,2 %).

Yhtymän liiketoiminnan rahavirta oli 8,7 milj. euroa ylijäämäinen (2015: 7,5 milj. euroa). Yhtymän kassaperusteiset nettoinvestoinnit olivat 5,8 milj.

euroa (2015: 3,0 milj. euroa). Pitkäaikaisia lainoja lyhennettiin 2,5 milj. euroa (2015: 2,1 milj. euroa), ja voitonjakona maksettiin 2,4 milj. euroa (2015: 2,4 milj. euroa).

INVESTOINNIT

BRUTTOINVESTOINTIEN JAKAUTUMINEN TOIMIALOITTAIN

Milj. euroa	2016	2015	2014
Kiinteistöt	10,1	3,1	1,5
Majoitus ja ravintolat	0,2	0,2	0,2
Sisäisiä palveluja tuottavat yhtiöt	0,1	0,1	0,3
YHTYMÄ YHTEENSÄ	10,4	3,4	1,9

Yhtymän suurin investoija oli edellisvuosien tapaan HYY Kiinteistöt, jonka suurimmat investointikohteet olivat Kaivotalon ja Citytalon vuokrauskunnostukset.

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Helsingin keskustan toimitilavuokra-markkinoilla tyhjien toimistotilojen määrän kasvu on pysähtynyt ja vuokratasot ovat hieman nousseet. Liiketilamarkkinoille on tulossa lisää kapasiteettia lähivuosina Kalasataman ja Pasilan kaupakeskushankkeiden myötä. Kilpailu eri sijaintien välillä tulee kovenemaan, mutta Kaivopihan odotetaan säilyttävän vetovoimansa kohteeseen tehtyjen investointien ja erinomaisten kulkuyhteyksien ansiosta. Kaivotalon remontti on parantanut Kaivopihan viihtyisyyttä ja kaupallista vetovoimaa merkittävästi.

Vuosien 2006–2011 suurista investointihankkeista ja siten lainakannan

kasvusta johtuen mahdollinen korkojen nousu voi vaikuttaa HYY Kiinteistöjen tulokseen. Korkoriskiä hallitaan HYY Yhtymän hallituksen määrittämässä puitteissa.

Opiskelijalounaan perushinnoittelun kustannuskehityksestä riippumaton säännöstely on edelleen haaste. Korkous- ja juhlapalvelumyynti on erittäin riippuvainen yleisestä taloudellisesta tilanteesta.

Hostel Domus Academican toiminta on vakiintunutta, eikä se sisällä korostuneita riskejä tai epävarmuustekijöitä.

Sisäisten palveluiden osalta ei ole nähtävissä merkittäviä riskejä eikä epä-

varmuustekijöitä. Riskit liittyvät HYY Yhtymään kuuluvien yhtiöiden riskeihin ja niiden mahdollisiin vaikutuksiin sisäisissä palveluissa.

Sijoitustoimintaan sisältyvät osakkeiden ja korkoinstrumenttien arvonmuutosriskin hyväksyminen on oleellinen osa toimintaa. Arvopaperimarkkinoiden kehitykseen kuuluvat nousujen lisäksi laskut. Niiltä ei pystytä suojautumaan muutoin kuin laskemalla sijoitussalkun valittua ja päätettyä riskitasoa ja sen perusteella pitkän aikavälin odotettua tuottotasoa.

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on minimoida liiketoimintaan liittyvien rahoitusriskien vaikutus konsernin tulokseen, taseeseen ja likviditeettiin.

Korkoriskille HYY Yhtymä altistuu korollisten velkojen kautta. Korkoris- kien hallinnan tavoitteena on tuloksen vaihtelun vähentäminen pitkäjänteisesti. Korkoriskiä hallitaan hajauttamalla konsernin lainanottoa eri maturiteet-

teihin ja vaihtuva- ja kiinteäkorkoisiin instrumentteihin. Korkoriskin hallinnassa käytetään koronvaihtosopimuksia.

Likviditeettiriskin hallinnalla varmistutaan siitä, että HYY Yhtymä suoriutuu joka hetki rahoituksellisista velvoitteistaan. Yhtymällä on konsernitililimiittejä yhteensä 4,0 milj. euroa; 31.12.2016 limiitit eivät olleet käytössä. Lisäksi yhtymällä on rahoitusreservinä 5,0 milj.

euron kotimainen yritystodistusohjelma, joka ei ollut käytössä 31.12.2016.

Yhtymällä ei ole merkittäviä luottoriskejä. Kiinteistöalan asiakkaiden luottokelpoisuus on tarkistettu sopimuskentekohetkellä ja pääsääntöisesti on vaadittu vuokravakuus. Majoitus- ja ravintola-alan toiminta perustuu pääasiassa käteismyyntiin.

HENKILÖSTÖ

Yhtymän palveluksessa oli toimintavuonna keskimäärin 174 henkilöä. Vuoden lopun koko henkilöstömäärä oli 189 henkilöä (2015: 194).

YHTEENVETO YHTYMÄN HENKILÖSTÖÖN LIITTYVISTÄ TUNNUSLUVUISTA

	2016	2015	2014
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	174	206	232
Palkat ja palkkiot, milj. euroa	5,4	6,6	7,4

JOHTO, HALLINTO JA TILINTARKASTAJAT

Yhtymän toimitusjohtajana toimi Antti Kerppola.

Yhtymän hallituksessa oli kymmenen jäsentä, ja hallituksella oli tilikaudella kahdeksan kokousta. Osallistumisprosentti hallituksen kokouksissa oli 94.

HYY Yhtymän hallitus on nimennyt tarkastus- ja sijoitusvaliokunnat sekä palkitsemistyöryhmän. Tarkastusvaliokunnan jäsenenä ovat HYY Yhtymän hallituksen puheenjohtajan lisäksi kolme hallituksen jäsentä, joista yksi on asiantuntijajäsen. HYY Yhtymän toimitusjohtajalla, hallintoneuvoston puheenjohtajalla ja vastuullisella tilintarkastajalla on läsnäolo-oikeus kokouksissa. Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikauden aikana kaksi kertaa ja osallistumisprosentti kokouksissa oli 78.

Sijoitusvaliokunnassa on 1.4. lähtien ollut HYY Yhtymän hallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja kolme yhtiömäärävalituksen jäsentä, joista kaksi on asiantuntijajäseniä, sekä HYY Yhtymän toimitusjohtaja. Hallintoneuvoston puheenjohtajalla on läsnäolo-oikeus kokouksissa. Sijoitusvaliokunta avustaa johtoa sijoituksiin ja sijoitusriskeihin liittyvissä periaatekysymyksissä ja varainhoitajan valinnassa. Se ei kuitenkaan tee itsenäisiä päätöksiä. Yhtymähallitukselle päätösesitykset tulevat johdon esityksinä. Sijoitusvaliokunta kokoontui vuonna 2016 neljä kertaa. Osallistumisprosentti sijoitusvaliokunnan kokouksissa oli 84.

Palkitsemistyöryhmän jäsenenä ovat yhtymähallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja kaksi hallituksen jäsentä, joista toinen on asiantuntija-

jäsen. HYY Yhtymän toimitusjohtajalla on läsnäolo-oikeus kokouksissa. Palkitsemistyöryhmä kokoontui vuoden 2016 aikana kolme kertaa.

Ylioppilaskunnan edustajiston emoyhteisölle ja yhtiökokouksen Oy HYY-Yhtiöt Ab:lle ja sen konsernille vuodelle 2016 valitsemana tilintarkastajana toimi tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, jonka tarkastussuunnitelmaan yhteisöjen päätösten mukaisesti sisältyy yhteisöjen sisäinen tarkastus. Tilintarkastajat ovat ottaneet tämän huomioon ja tarvittaessa laajentaneet tarkastustaan. Lisäksi tilintarkastajat ovat tarvittaessa suorittaneet erillisiä sisäisen tarkastuksen projekteja erikseen sovitulla osa-alueilla.

Ylioppilaskunnan edustajisto ei valinnut tarkastuskomiteaa vuodelle 2016.

YHTYMÄN 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 toimii kirjanpitolain tarkoittaman eri yhteisömuotoisen konsernin eli HYY Yhtymän emoyhteisönä. HYYn kiinteistötalous omistaa 100 % Oy HYY-Yhtiöt Ab:n osakekannasta. Yhtiö toimii konserninsa emoyhtiönä. Konsernissa on täysin omistettuja tytäryhtiöitä. Oy HYY-Yhtiöt Ab:n lisäksi HYYn kiinteistötalous omistaa noin 60 % Kiinteistö Oy Leppätalosta.

HYYN TOIMINTATALOUS

Laissa säädetyn ylioppilaskunnan taroituksen 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 koskeissa säännöksissä (laki, ylioppilaskunnan säännöt, taloussääntö). Toimintataloutta ja HYY Yhtymää ei konsolidoida. Yhtymän voitonjako tapahtuu siirtona emoyhteisön vapaasta omasta pääomasta toimintatalouden käyttörahastoon.

Toimintatalouden toimintamenot vuonna 2016 olivat 3,7 milj. euroa (2015: 3,7 milj. euroa). Tästä 1,3 milj. euroa katettiin jäsenistöltä kerätyillä jäsenmaksuilla ja 0,2 milj. euroa oma-toimisella varainhankinnalla, avustuksilla ja keräystuotoilla. Ylioppilaskunnan vuoden 2016 jäsenmaksu, 49,00 euroa/jäsen, oli Suomen ylioppilaskunnista alhaisimpien joukossa. Toimintatalouden 2,2 milj. euron alijäämä katettiin HYY Yhtymän voitonjaolla kartutetusta käytörahostosta.

Toimintatalouden taseen loppusumma 31.12.2016 oli 3,6 milj. euroa, josta oman pääoman osuus oli 2,8 milj. euroa.

VASTUULLINEN TOIMINTA

HYY Yhtymä toteuttaa taloudellista vastuullisuutta toimiessaan Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan varallisuudenhoitajana. Varallisuusarvojen pitkäjänteinen kehittäminen edellyttää investointeja ja aktiivista omistajuutta. HYY Yhtymä toimii aktiivisesti vastuullisen sijoittamisen edistämiseksi.

Ilmastonmuutoksen vaikutusten hillitseminen niin oman toiminnan osalta kuin vaikuttamalla ympäröivään yhteiskuntaan on lähtökohta HYY Yhtymän ympäristövastuullisuuden tekojen toteuttamiselle. HYY Yhtymässä edistetään rakentamisessa ja remontoinnissa ympäristöystävällisiä ratkaisuja ja energiatehokkuutta, kiinteistöissä käytetään EKOenergia-ympäristömerkin kriteerit täyttävää sähköä. Yhtymän kaikissa

hankinnoissa yhtenä kriteerinä ovat ympäristövaikutukset ja toiminnassa pyritään minimoimaan aiheutetun jätteen määrä sekä kierrättämään mahdollisimman paljon.

HYY Yhtymä toteuttaa sosiaalista vastuutaan kuuntelemalla asiakkaitaan sekä kehittämällä toimintaansa heidän toiveensa huomioiden. Yhtymässä edistetään henkilöstön yhdenvertaisuutta HYY Yhtymän tasa-arvosuunnitelmassa linjatulla tavalla ja osallistetaan työntekijöitä toiminnan suunnitteluun. Yhtymässä tehdään yhteistyötä vastuullisesti toimivien kumppaneiden ja alihankkijoiden kanssa.

Kulttuurista vastuuta HYY Yhtymässä toteutetaan voitonjakona HYYlle mahdollistamaan monipuolista yliop-

ilaskulttuuria ja edunvalvontaa. HYY Yhtymä huolehtii ylioppilaskunnan kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennuksista ja niiden kiinteistä taide-teoksista sekä toteuttaa rakennus- ja korjaushankkeet kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaasti. Suomalaisen ruokakulttuurin edistäminen on osa yhtymän toteuttamaa kulttuurista vastuullisuutta.

HYY Yhtymä raportoi vastuullisesta toiminnasta Yhtymän www-sivuilla, intranetissä sekä yhtiö- ja hallituksen kokouksissa. Ulkopuoliset sitoumukset, kuten Global Compact ja Green Office, määrittävät osaltaan raportoitavia asioita.

MUUTOKSET YHTYMÄRAKENTEESSA

Oy HYY Yhtiöt Ab myi Gaudeamus Oy:n osakkeet (omistusosuus n. 92 %) yhtymän ulkopuolelle 1.1.2016.

HYY Kiinteistöt myi Kiinteistö Oy

Ida Aalbergin tie 1:n osakkeet (omistusosuus 25 %) yhtymän ulkopuolelle 1.7.2016.

HYY Ravintolat Oy ja Oy Academica

Hotels Ltd sulautuivat Oy HYY-Yhtiöt Ab:hen 31.12.2016.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT JA KEHITYSNÄKYMÄT

HYY Yhtymän liikevaihdon ja -voiton ennustetaan kasvavan vuonna 2017.

HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan liikevaihdon ja -voiton ennustetaan

kasvavan Kaivopihan alueella Kaivokäytävän remontin valmistumisen ja uusien tilojen käyttöönoton myötä.

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n majoitus- ja ra-

vintola-alan liiketoimintojen liikevaihdon odotetaan kasvavan vuoden 2016 tasolta. Yhtiön liikevoiton odotetaan kehittyvän positiivisesti.

VOITONJAKOESITYS

HYYn kiinteistötalouden taseen oma pääoma on 35 498 297 euroa ja jakokelpoiset varat ovat 32 498 297 euroa.

Hallitus ehdottaa, että voitonjako HYYn toimintataloudelle on 2 500 000 euroa ja loppuosa voitosta kirjataan tulostilille.

TILINPÄÄTÖS

TULOSLASKELMA		Viitenumero				
Euroa	liitetiedoissa	1.1.–31.12.2016	%	1.1.–31.12.2015	%	
LIKEVAIHTO	1	30 028 078	100,0	34 966 688	100,0	
Liiketoiminnan muut tuotot	2	45 793	0,2	228 674	0,7	
Materiaalit ja palvelut	3	-7 369 217	24,5	-10 431 836	29,8	
Henkilöstökulut	4	-6 806 277	22,7	-8 211 620	23,5	
Poistot ja arvonalentumiset	5, 9, 10	-4 905 210	16,3	-4 033 554	11,5	
Liiketoiminnan muut kulut	6	-6 530 587	21,7	-7 506 272	21,5	
LIKEVOITTO		4 462 580	14,9	5 012 079	14,3	
Rahoitustuotot ja -kulut	7					
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		3 951 098	13,2	48	0,0	
Muut korko- ja rahoitustuotot		701 117	2,3	1 715 777	4,9	
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		240 506	0,8	-199 725	0,6	
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-778 946	2,6	-1 008 303	2,9	
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		4 113 776	13,7	507 797	1,5	
VOITTO ENNEN VEROJA		8 576 356	28,6	5 519 876	15,8	
Tuloverot	8	-241 876	0,8	-289 963	0,8	
Vähemmistöosuudet		2 208	0,0	1 164	0,0	
TILIKAUDEN VOITTO		8 336 687	27,8	5 231 077	15,0	

TASE	Viitenumero	31.12.2016	%	31.12.2015	%
Euroa	liitetiedoissa				
VASTAAVAA					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	9				
Aineettomat oikeudet		0		663 801	
Muut pitkävaikutteiset menot		8 209 828		6 430 468	
		8 209 828	10,2	7 094 269	9,2
Aineelliset hyödykkeet	10				
Maa-alueet		2 936 563		2 936 563	
Rakennukset ja rakennelmat		44 861 856		40 344 936	
Rakennusten koneet ja laitteet		4 743 436		3 975 107	
Koneet ja kalusto		308 866		411 071	
Muut aineelliset hyödykkeet		12 672		12 672	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankin-		213 453		1 147 498	
		53 076 846	65,7	48 827 846	63,3
Sijoitukset	11				
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		0		32 541	
Muut osakkeet ja osuudet		14 562 233		14 003 570	
		14 562 233	18,0	14 036 111	18,2
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		75 848 907	94,0	69 958 226	90,7
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Vaihto-omaisuus					
Valmiit tuotteet/tavarat		149 741	0,2	309 452	0,4
Lyhytaikaiset saamiset	12				
Myyntisaamiset		457 956		472 767	
Saamiset omistajilta		112		3 828	
Muut saamiset		299 611		322 374	
Siirtosaamiset		296 254		644 635	
		1 053 933	1,3	1 443 604	1,9
Rahat ja pankkisaamiset		3 678 495	4,6	5 456 706	7,1
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		4 882 168	6,0	7 209 762	9,3
VASTAAVAA		80 731 075	100,0	77 167 988	100,0

TASE	Viitenumero liitetiedoissa	31.12.2016	%	31.12.2015	%
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA	13				
Pääoma		3 000 000		3 000 000	
Vararahasto		207 484		207 484	
Edellisten tilikausien voitto		26 012 583		23 206 507	
Tilikauden voitto		8 336 687		5 231 077	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		37 556 755	46,5	31 645 067	41,0
VÄHEMMISTÖOSUDET		1 122 426	1,4	1 131 297	1,5
VIERAS PÄÄOMA	14				
Pitkäaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta		32 877 541		35 165 826	
Laskennalliset verovelat		151 755		135 313	
		33 029 297	40,9	35 301 138	45,7
Lyhytaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta		1 885 156		2 085 156	
Saadut ennakot		245 318		346 859	
Ostovelat		1 593 894		1 194 351	
Velat omistajille		3 475 000		3 263 000	
Muut velat		783 857		885 173	
Siirtovelat		1 039 373		1 315 946	
		9 022 598	11,2	9 090 485	11,8
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		42 051 895	52,1	44 391 623	57,5
VASTATTAVAA		80 731 075	100,0	77 167 988	100,0

RAHOITUSLASKELMA		
Euroa	2016	2015
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liiketulos	4 462 580	5 012 079
Oikaisut liiketulokseen:		
Suunnitelman mukaiset poistot	4 905 210	4 033 554
Muut oikaisut	11 489	-23 778
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaiset saamiset, lisäys / vähennys (-/+)	320 616	-276 959
Vaihto-omaisuus, lisäys / vähennys (-/+)	-688	45 860
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys / vähennys (+/-)	-249 845	-531 769
Maksetut korot ja maksut	-749 025	-835 754
Saadut rahoitustuotot	318 794	330 005
Saadut osingot	0	48
Maksetut verot	-289 690	-277 645
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	8 729 442	7 475 641
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-9 968 802	-3 041 269
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	55 319	24 871
Pitkäaikaiset sijoitukset (sijoitussalkku)	-348 101	-1 213 724
Sijoitussalkun osingot ja palkkionpalautukset	122 457	143 163
Sijoitussalkun luovutusvoitot/-tappiot	225 680	1 070 579
Investoinnit muihin sijoituksiin	-50 000	0
Liiketoiminnan myynti	0	6 968
Muiden sijoitusten luovutustulot	4 078 248	0
Myydyt tytäryhtiosakkeet	42 831	0
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-5 842 368	-3 009 413
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksu (-)	248 000	315 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu (-)	-2 488 285	-2 088 284
Maksetut osingot / voitonjako	-2 425 000	-2 400 000
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-4 665 285	-4 173 284
Rahavarojen muutos	-1 778 211	292 944
RAHAVARAT 1.1.	5 456 706	5 163 761
RAHAVARAT 31.12.	3 678 495	5 456 706

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

HYY Yhtymän emoyhteisö on HYYn kiinteistöalouden, kotipaikka Helsinki.

HYYn kiinteistöalouden yksinomistama Oy HYY-Yhtiöt Ab, kotipaikka Helsinki, on alakonsernin emoyhtiö.

Edellä mainittujen konsernien konsernitilinpäätösten jäljennökset ovat saatavissa HYY Yhtymän pääkonttorista, Kaivokatu 10 A, 00100 Helsinki.

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTA- PERIAATTEET

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

LAAJUUS

Yhtymätilinpäätös sisältää kaikki tytäryhtiöt, joiden äänivallasta emoyhteisö omistaa suoraan tai välillisesti yli 50 %.

OSAKKUUSYHTIÖT

Osakkuusyhtiöksi on katsottu yhtiöt, joissa on 20–50 %:n välitön tai välillinen osakeomistus.

Yhtymässä oli yksi kiinteistöosakkuusyhtiö, jonka osakkeet myytiin tilikauden aikana.

Kiinteistöosakkuusyhtiötä ei ole omistusaikana sisällytetty yhtymätilinpäätökseen, koska sillä ei ole ollut vaikutusta yhtymän tulokseen eikä omaan pääomaan.

OMISTAJAT

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

LASKENTAPERIAATTEET

Yhtymätilinpäätös perustuu alkuperäisiin hankintahintoihin. Yhtymän sisäiset liiketapahtumat, voitonjako, saami-

set ja velat sekä mahdolliset sisäiset katteet on eliminoitu.

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

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

Vahvistetuista tappioista johtuvia verosaamisia ei ole kirjattu. Verosaamisia laskettaessa mukaan ei ole otettu mahdollisia tilinpäätösvuoden tappioita/tappioiden käyttöä.

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.

LIKEVAIHTO

Liikevaihto muodostuu tuotteiden ja palveluiden myyntituotoista sekä kiinteistötoiminnan vuokratuotoista ja käyttökorvauksista vähennettynä välillisillä veroilla ja alennuksilla sekä myyntisaamisiin liittyvillä kurssitappioilla ja lisätynä myyntisaamisiin liittyvillä kurssivoitoilla.

ELÄKKEET

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

PYSYVÄT VASTAAVAT JA POISTOT

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasa-poistoin käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Suunnitelman mukaisten poistojen perusteena olevat pitoajat ovat seuraavat:

Aineettomat oikeudet	3–5 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot	3–30 vuotta
Rakennukset	30–50 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	5–20 vuotta
Koneet ja kalusto	3–5 vuotta

Hyvään kirjanpitolapaan kuuluvaa olennaisuuden periaatetta noudattaen on vähäiset käyttöomaisuushyödykkeet, mm. matkapuhelimet ja ne tietokoneet, joiden arvioitu taloudellinen pitoaika on alle kolme vuotta, kirjattu suoraan vuosikuluksi. Maa-alueista ei ole tehty poistoja. Pysyvien vastaavien arvopaaperit on arvostettu hankintahintaan tai mikäli niiden käypä arvo on pysyvästi alentunut, tähän alempaan arvoon.

Muut pitkävaikutteiset menot sisältävät vuokratilojen kunnostuskuluja, joiden poistoaika on enintään todennäköinen vuokra-aika. Kiinteistöalalla muut pitkävaikutteiset menot muodostuvat vuokrattujen tilojen kunnostuskuluista, jotka vuokrasopimusneuvottelutilanteessa on sovittu vuokranantajan suoritettavaksi ja joiden vaikutus on huomioitu vuokran suuruuden määrittelyssä. Näiden poistoaika on pääsääntöisesti vuokrasopimuksen mukainen vuokra-ajan pituus.

Kiinteistöjen markkina-arvoista, tilikauden aikaisesta arvomuutoksesta ja arvonorotusmahdollisuudesta on erikseen tiedot taseen liitetiedoissa.

Kiinteistöjen arvioidut markkina-arvot on laskenut ulkopuolinen auktorisoitu kiinteistöarvioitsija Jones Lang LaSalle Finland Oy. Markkina-arvot on laskettu seuraavilla laskentaperiaatteilla:

Kaivopihan kiinteistön osalta arviointimenetelmänä on käytetty 13 vuoden kassavirtamenetelmää ja Domuksen ja Domus Gaudiumin kiinteistöjen osalta menetelmänä 10 vuoden kassavirtamenetelmää. Molemmat ovat tuottoarvomenetelmiä. Mallinnus on tehty käyttäen Jones Lang LaSallen kehittämää kassavirtamallia. Laskennassa on kunkin vuokratun tilan osalta otettu huomioon vuokrasopimusten mukaiset vuokrat ja vuokratuotosten jälkeiseltä

ajalta vuokrana on käytetty arvioitsijan arvioimaa markkinavuokratasa.

Potentiaalinen bruttovuokratuotto on saatu laskemalla yhteen vuokrasopimusten mukainen tuotto ja tyhjiä tilojen markkinavuokralla 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 peruskorjaustyypisten korjausten ja investointien arvo on saatu nettotuotto

peruskorjausten jälkeen. Kassavirtojen nykyarvo on laskettu diskonttaamalla edellä mainittu nettotuotto nykyhetkeen.

Jäännösarvo kassavirtakauden lopussa on laskettu pääomittamalla 14. tai 11. vuoden (riippuen kassavirtalaskelman pituudesta) nettotuotto peruskorjausten jälkeen päätearvon tuottovaatimuksella. Kiinteistön kokonaisarvo on saatu laskemalla yhteen kassavirtakauden vuosittaisten nettokassavirtojen nykyarvot sekä tarkasteluhetken diskontattu jäännösarvo.

Arvioitsija on määrittänyt tuottovaatimukset ottaen huomioon vuokrasopimusten pituudet, vuokralaiset, sijainnit, kohteiden ominaisuudet, viimeaikaiset vertailukaupat Suomen markkinoilla

sekä muilla eurooppalaisilla markkinoilla, tiedossa olevat kauppaneuvottelut, tilanteen rahoitusmarkkinoilla sekä tietonsa aktiivisten sijoittajien tämänhetkisistä tuottovaatimuksista.

VAIHTUVAT VASTAAVAT

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

TILINPÄÄTÖSSIIRROT

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

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1. LIIKEVAIHDON JAKAUMA		
Euroa	2016	2015
Toimialoittain		
Majoitus ja ravintolat	15 396 285	19 344 807
Kiinteistöt	14 400 749	14 518 752
Kustannus	0	827 172
Muut yhtiöt	231 044	275 957
Yhteensä	30 028 078	34 966 688
Markkina-alueittain		
Suomi	30 028 078	34 966 688

2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
Euroa	2016	2015
Eläkevakuutusmaksupalautukset	43 799	147 000
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	1 995	24 871
Avustukset	0	43 085
Muut	0	13 719
Yhteensä	45 793	228 674

3. MATERIAALIT JA PALVELUT		
Euroa	2016	2015
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	5 071 413	7 158 772
Ulkopuoliset palvelut	2 297 805	3 273 064
Yhteensä	7 369 217	10 431 836

4. HENKILÖSTÖ JA TOIMIELINTEN JÄSENET

Euroa	2016	2015
Henkilöstökulut		
Palkat	5 449 315	6 623 208
Eläkekulut	1 051 767	1 275 003
Muut henkilöstökulut	305 195	313 409
Yhteensä	6 806 277	8 211 620
Johdon palkat ja palkkiot		
Yhtymän toimitusjohtaja	187 658	218 600
Yhtymähallituksen jäsenet	72 850	63 800
Muiden hallitusten jäsenet	1 200	14 000
Yhteensä	261 708	296 400

Yhtymän toimitusjohtajan palkkoihin ja palkkioihin sisältyy vuonna 2015 kahden eri aikaisen toimitusjohtajan palkat ja palkkiot. Muiden hallitusten jäsenten lukuihin sisältyy 31.3.2016 asti kolmen ja sen jälkeen yhden eri hallituksen jäsenten palkat ja palkkiot.

Yhtymän toimitusjohtajalla on irtisanomistilanteessa ja yhtiön määräysvaltamuutostilanteissa oikeus 5 kuukauden palkkaa vastaavaan korvaukseen.

Yhtymän toimitusjohtaja, johtoryhmä, muu johto ja keskeiset avainhenkilöt ovat yhtymähallituksen hyväksymän tulospalkkiojärjestelmän piirissä. Tulospalkkion maksimimäärä

oli toimitusjohtajalla kuuden kuukauden palkkaa vastaava määrä, johtoryhmällä ja muulla johdolla kolmen tai neljän kuukauden palkkaa vastaava määrä ja keskeisillä avainhenkilöillä yhden kuukauden palkkaa vastaava määrä. Tulostavoitteet muodostavat 35–60 % ja henkilökohtaiset tavoitteet 40–65 % tulospalkkiosta. Vuodelta 2016 tulospalkkioita kirjattiin arvioperusteisesti tilinpäätökseen 125 643,21 euroa. Vuodelta 2015 tulospalkkioita maksettiin 32 337,13 euroa.

JOHDON ELÄKESITOUKSET JA JOHDOLLE MYÖNNETYT LAINAT

HYY Yhtymän oman vapaaehtoisen

eläkevakuutuksen perusteella yhden johtajan (ei toimitusjohtaja) eläkeikäsi on sovittu 60 vuotta. Yhtymän hallituksen päätöksen mukaisesti uusiin työsopimuksiin ei enää ole sisällytetty vapaaehtoista eläkevakuutusta.

Hallitusten jäsenten osalta ei ole eläkesitoumuksia.

Toimitusjohtajilla, heidän varamiehillään tai hallitusten jäsenillä ei ollut 31.12.2016 rahalainaa HYY Yhtymän yhtiöiltä.

	2016	2015
Henkilöstö keskimäärin toimialoittain		
Majoitus ja ravintolat	162	180
Kustannus	0	6
Muut yhtiöt	12	20
Yhteensä	174	206
Henkilöstö keskimäärin maittain		
Suomessa	174	206

5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Euroa	2016	2015
Poistot käyttöomaisuuslajeittain		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	658 750	142 721
Muut pitkävaikutteiset menot	1 507 212	1 237 718
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset	1 915 346	1 915 460
Rakennusten koneet ja laitteet	559 725	522 230
Koneet ja kalusto	264 177	215 425
Yhteensä	4 905 210	4 033 554

6. LIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Euroa	2016	2015
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut		
Tilintarkastus	33 282	35 311
Veroneuvonta	1 913	3 607
Muut palvelut	33 377	10 265
Yhteensä	68 571	49 182

7. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Euroa	2016	2015
Osinkotuotot		
Muilta	0	48
Omistusyhteisyritysosakkeiden myyntivoitto		
	3 951 098	0
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Sijoitusarvopapereiden myyntivoitot	257 622	1 245 827
Muut		
Muilta	443 495	469 950
Yhteensä	701 117	1 715 777
Rahoitustuotot yhteensä	4 652 215	1 715 825
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		
	240 506	-199 725
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Sijoitusarvopapereiden myyntitappiot	-16 705	-158 115
Muut		
Muille	-762 241	-850 188
Yhteensä	-778 946	-1 008 303
Rahoituskulut yhteensä	-538 440	-1 208 028
Yhteensä	4 113 776	507 797

8. VÄLITTÖMÄT VEROT

Euroa	2016	2015
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta		
Tilikaudelta	225 433	337 845
Laskennallisen verovelan muutos		
Tilinpäätössiirroista johtuva	16 443	-47 882
Yhteensä	241 876	289 963

TASEEN LIITETIEDOT**9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET**

Euroa	2016	2015
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	1 285 137	1 209 551
Lisäykset	0	75 586
Konsernirakenteen muutos	-626 387	0
Hankintameno 31.12.	658 751	1 285 137
Kertyneet poistot 1.1.	-621 336	-478 615
Konsernirakenteen muutos	621 336	0
Tilikauden poisto	-658 750	-142 721
Kertyneet poistot 31.12.	-658 750	-621 336
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	663 801
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	19 276 842	17 462 883
Lisäykset	3 259 193	1 932 655
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	27 379	0
Konsernirakenteen muutos	-29 866	0
Hankintameno 31.12.	22 533 548	19 395 538
Kertyneet poistot 1.1.	-12 846 374	-11 727 352
Konsernirakenteen muutos	29 866	0
Tilikauden poisto	-1 507 212	-1 237 718
Kertyneet poistot 31.12.	-14 323 720	-12 965 070
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 209 828	6 430 468

Vuoden 2016 alkusaldoista on poistettu käytöstä poistettujen hyödykkeiden alkusaldoja. Tästä johtuen tilikauden alkusaldoit eivät vastaa edellisen tilikauden loppusaldoja.

10. AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Euroa	2016	2015
Maa-alueet		
Hankintameno 1.1. ja 31.12.	2 936 563	2 936 563
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 936 563	2 936 563
Rakennukset		
Hankintameno 1.1.	74 908 226	74 911 354
Lisäykset	5 352 297	0
Vähennykset	-3 129	-3 128
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	1 083 097	0
Hankintameno 31.12.	81 340 491	74 908 226
Kertyneet poistot 1.1.	-34 563 289	-32 647 829
Tilikauden poisto	-1 915 346	-1 915 460
Kertyneet poistot 31.12.	-36 478 635	-34 563 289
Kirjanpitoarvo 31.12.	44 861 856	40 344 936
Rakennusten koneet ja laitteet		
Hankintameno 1.1.	10 378 927	10 226 189
Lisäykset	1 291 034	152 738
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	37 021	0
Hankintameno 31.12.	11 706 982	10 378 927
Kertyneet poistot 1.1.	-6 403 820	-5 881 590
Tilikauden poisto	-559 725	-522 230
Kertyneet poistot 31.12.	-6 963 545	-6 403 820
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 743 436	3 975 107
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	4 236 966	4 169 437
Lisäykset	219 289	126 278
Vähennykset	-73 765	-58 749
Konsernirakenteen muutos	-440 806	0
Hankintameno 31.12.	3 941 684	4 236 966
Kertyneet poistot 1.1.	-3 825 895	-3 667 493
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	16 447	57 023
Konsernirakenteen muutos	440 806	0
Tilikauden poisto	-264 177	-215 425
Kertyneet poistot 31.12.	-3 632 819	-3 825 895
Kirjanpitoarvo 31.12.	308 866	411 071
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1. ja 31.12.	12 672	12 672
Kirjanpitoarvo 31.12.	12 672	12 672
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	1 147 498	81 668
Lisäykset	213 453	1 065 830
Siirrot omaisuuserien välillä	-1 147 497	0
Hankintameno 31.12.	213 453	1 147 498
Kirjanpitoarvo 31.12.	213 453	1 147 498

KIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVOT JA ARVONMUUTOS¹⁾

Euroa	2016	2015
Markkina-arvot		
Kaivopiha	160 100 000	147 400 000
Mannerheimintie 5, Kaivokatu 10, Aleksanterinkatu 23 Tontin pinta-ala 8 984 m ² Rakennusoikeus 38 940 m ² Liike- ja toimistotiloja Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 32 720 m ² Asemakaavavelvoite 60 autopaikkaa, vuokrattavissa 57 ap.		
Domus	33 300 000	33 100 000
Leppäsuonkatu 9, Hietaniemenkatu 14 Tontin pinta-ala 7 076 m ² Rakennusoikeus 19 765 m ² Asuin-, majoitus-, kirjasto- ja liiketiloja Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 13 725 m ² Asemakaavavelvoite 61 autopaikkaa, vuokrattavissa 69 ap.		
Domus Gaudium	10 500 000	10 800 000
Tilojen omistus: HYYn kiinteistöalustus 60 % ja Helsingin kaupunkorkeakoulun tukisäätiö 40 % Mechelininkatu 3 C Tontin pinta-ala 1 901 m ² Rakennusoikeus 2 660 kem ² + mao 1 550 kem ² Koulutus-, järjestö- ja toimistotiloja Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 3 241 m ² Asemakaavavelvoite 14 autopaikkaa, vuokrattavissa 50 ap.		
Markkina-arvot yhteensä	203 900 000	191 300 000
Vastaavat kirjanpitoarvot yhteensä	51 956 233	46 629 630
Markkina- ja kirjanpitoarvojen erotus	151 943 767	144 670 370
¹⁾ Markkina-arvot on ilmoitettu siltä osin, kun ne olennaisesti poikkeavat kirjanpitoarvoista. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa on tiedot käytetyistä laskentaperiaatteista.		
Kiinteistöjen arvonmuutos		
Kaivopiha	12 700 000	3 000 000
Domus	200 000	300 000
Domus Gaudium	-300 000	0
Yhteensä	12 600 000	3 300 000

Käyttöomaisuuden arvonkorotusmahdollisuus

Kirjanpitolain edellytykset täyttävä maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus on edellä mainitussa emoyhteisön omistamassa Kaivopiinan tontissa. Tontin verotusarvo

vuonna 2016 oli 50 641 470 euroa. Tontin kirjanpitoarvo 31.12.2016 oli 711 363 euroa. Kaupunginosan liike- ja toimistotonttien rakennusoikeuden hintaa vertailutietona

käyttäen tontin arvo ylittää verotusarvon. Tilinpäätöksen liitetietona ilmoitettava arvonkorotusmahdollisuus 31.12.2016 on vähintään 35 000 000 euroa.

11. SJOITUKSET		
Euroa	2016	2015
Osuudet omistusyhteisyriyksissä		
Hankintameno 1.1. ja 31.12.	32 541	32 541
Vähennykset	-32 541	0
Hankintameno 31.12.	0	32 541
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	32 541
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	14 345 661	13 131 937
Lisäykset	5 954 967	8 621 443
Vähennykset	-5 689 297	-7 407 720
Konsernirakenteen muutos	-572	0
Hankintameno 31.12.	14 610 759	14 345 661
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	-342 090	-159 499
Vähennykset	53 058	17 133
Tilikauden arvonalennukset	240 506	-199 725
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	-48 526	-342 090
Kirjanpitoarvo 31.12.	14 562 233	14 003 570
Arvopapereiden markkina-arvo		
Noteeratut arvopaperit		
Markkina-arvo	16 606 324	15 011 788
Tasearvo	14 511 191	13 907 346
Erotus	2 095 134	1 104 442
	Yhtymän omistus-osuus-%	Emoyhteisön omistus-osuus-%
Konserniyhtiöt		
Oy HYY-Yhtiöt Ab	100,0	100,0
HYY Ravintolat Oy	100,0	
Kaivopiha Oy	100,0	
Oy Academica Hotels Ltd	100,0	
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab	100,0	
Kiinteistö Oy Leppätalo	60,6	60,6

12. SAAMISET		
Euroa	2016	2015
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset omistajilta		
Myyntisaamiset	112	3 828
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Henkilöstöön liittyvät	166 800	330 735
Vuokraustoiminta	57 182	146 433
Sijoitustoiminta	33 744	31 500
Tietotekniikkamaksut	22 196	7 590
Vuosialennukset	0	108 403
Tekijänpalkkiot	0	9 281
Muut	16 331	10 693
	296 254	644 635
Laskennalliset verosaamiset		
Vahvistetuista tappioista	388 408	522 497
Laskennallisia verosaamisia ei ole kirjattu.		

13. OMA PÄÄOMA		
Euroa	2016	2015
Sidottu oma pääoma		
Pääoma 1.1. ja 31.12.	3 000 000	3 000 000
Vararahasto 1.1. ja 31.12.	207 484	207 484
Sidottu oma pääoma yhteensä	3 207 484	3 207 484
Vapaa oma pääoma		
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	28 437 583	25 606 507
Voitonjako	-2 425 000	-2 400 000
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	26 012 583	23 206 507
Tilikauden voitto	8 336 687	5 231 077
Vapaa oma pääoma yhteensä	34 349 270	28 437 583
Oma pääoma yhteensä	37 556 755	31 645 067

14. VIERAS PÄÄOMA		
Euroa	2016	2015
Korollinen ja koroton vieras pääoma		
Korollinen		
Pitkäaikainen	32 877 541	35 165 826
Lyhytaikainen	5 599 156	5 551 156
	38 476 697	40 716 982
Koroton		
Pitkäaikainen	151 755	135 313
Lyhytaikainen	3 423 442	3 539 329
	3 575 198	3 674 642
Vieras pääoma yhteensä	42 051 895	44 391 623
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Laskennalliset verovelat		
Tilinpäätössiirtoihin perustuvat	151 755	135 313
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	25 336 917	27 225 201
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat omistajille		
Muut velat	3 475 000	3 263 000
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Henkilöstöön liittyvät	955 096	1 049 770
Korot	81 320	103 069
Verot	130	39 499
Tekijänpalkkiot	0	78 206
Muut	2 827	45 402
	1 039 373	1 315 946

MUUT LIITETIEDOT

ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT		
Euroa	2016	2015
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön		
Rahalaitoslainat	34 762 697	37 250 982
Annetut kiinnitykset	57 507 237	57 507 237
Muut annetut vakuudet		
Annetut kiinnitykset	25 051	25 051
Vuokravastuut		
Vuokrasopimuksista maksamatta olevat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	644 571	492 985
Myöhemmin maksettavat	862 955	1 278 727
	1 507 526	1 771 711
Arvonlisäveron palautusvastuu		
Kiinteistöinvestointien alv-palautusvastuu	3 205 774	2 618 059
Johdannaiset		
Sähkötermiinit		
Käypä arvo	69 994	-190 295
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	10 791 945	11 470 614
Käypä arvo (pankkien ilmoituksen mukaan)	-625 794	-898 239
Koronvaihtosopimuksilla vaihdetaan lainojen vaihtuvat korot kiinteiksi HYY Yhtymän hallituksen päätöksen mukaisesti (30–70 % lainakannasta suojataan). 31.12.2016 lainakannasta oli suojattuna 31 %. Koronvaihtosopimukset eräännyvät vuosina 2017, 2018 ja 2020.		

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITTAMINEN

Helsingissä 7. päivänä maaliskuuta 2017



Mikko Myllys
puheenjohtaja



Jaakko Hietala



Antti Kähkönen



Minna Mäkitalo



Tarja Pääkkönen



Reima Ryttsölä



Ilmi Salminen



Aarni Suvitie



Elina Tyynelä



Erkkä Valkila



Antti Kerppola
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 7. päivänä maaliskuuta 2017

KPMG Oy Ab



Lasse Helopainen
KHT



Tilintarkastuskertomus

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan edustajistolle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan kiinteistötalouden (y-tunnus 0199976-8) ja sen yhdessä Oy HYY-Yhtiöt Ab:n alakonsernien kanssa muodostaman HYY Yhtymän kirjanpidon ja tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2016. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön 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 yhtiöstä 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 yhtiön 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 yhtiö 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 virheellisuuden 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 yhtiön 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 yhtiön 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 lausuntonamme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö 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.

Kommunikoidimme 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 toimintakertomukseen sisältyvän informaation. Tilinpäätöstä koskeva lausuntonamme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä 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 toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 7. maaliskuuta 2017

KPMG OY AB



Lasse Holopainen
KHT

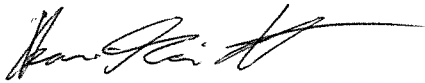
Hallintoneuvoston lausunto

Hallintoneuvosto on tutustunut HYY Yhtymän tilinpäätöksiin (konsernitilinpäätös, jossa emoyhteisöön HYYn kiinteistötalouteen on yhdistetty Oy HYY-Yhtiöt Ab ja sen konserni sekä Kiinteistö Oy Leppätalo) vuodelta 2016 sekä tilintarkastuskertomuksiin, eikä ole havainnut niissä seikkoja, jotka antaisivat aihetta huomautuksiin.

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

Helsingissä 8. maaliskuuta 2017

Hallintoneuvoston puolesta



Hanna-Maria Häkkinen
hallintoneuvoston puheenjohtaja

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAPERIAATTEET

Oman pääoman tuotto (ROE), %	=	$\frac{\text{Nettotulos} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskimäärin)}}$
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	=	$\frac{(\text{Nettotulos} + \text{rahoituskulut} + \text{verot}) \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin)}}$
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin, %	=	$\frac{(\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}) \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Omavaraisuusaste kiinteistöjen arvioiduin markkina-arvoin, %	=	$\frac{(\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus} + \text{kiinteistöjen arvioitujen markkina-arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus}) \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot} + \text{kiinteistöjen arvioitujen markkina-arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus}}$

Tilinpäätös ja toimintakertomus **2016**