



HELSINGIN YLIOPISTON YLIOPPILASKUNTA
KIINTEISTÖTALOUS

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS
VUODELTA 2018

Toimintakertomus	1
Liikevaihto ja tulos.....	2
Rahoitus	3
Investoinnit	3
Riskit ja epävarmuustekijät	3
Henkilöstö	3
Johto, hallinto ja tilintarkastajat	3
Vastuullinen toiminta.....	4
Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja kehitysnäkymät	5
Voitonjakoesitys.....	5
Tilinpäätös	6
Tuloslaskelma.....	6
Tase	7
Rahoituslaskelma	9
Liitetiedot	10

Toimintakertomus

HYYn kiinteistötalous harjoittaa kiinteistösijoitustoimintaa (HYY Kiinteistöt) ja arvopaperisijoitustoimintaa (arvopaperisalkku ja venture-sijoitukset).

HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminta on pitkäjänteistä ja vastuullista sijoittamista kiinteistöihin ja osakehuoneistoihin sekä niiden vuokrausta ja ylläpitämistä.

HYY Kiinteistöjen omistamat kiinteistöt sijaitsevat Helsingin ydinkeskustassa (Kaivopiha) ja Kampissa (Domus), Tuusulan rantatiellä ja Jollaksessa sekä asuntotontit Keravalla, Järvenpäässä, Vantaalla ja Helsingissä.

Sijoitustoiminnassa HYYn kiinteistötalous toimii vastuullisena ja pitkäjänteisenä sijoittajana.

HYYn kiinteistötaloudella on neljä tytäryhtiötä: Oy HYY-Yhtiöt Ab, Kiinteistö Oy Leppätalo, Kiinteistö Oy Kaivokatu 12 ja HYY Kiinteistöt Oy. HYYn kiinteistötalous tytäryhtiöineen ja Oy HYY-Yhtiöt Ab tytäryhtiöineen yhdessä muodostavat HYY Yhtymän. HYYn kiinteistötalous on konsernin emoyhteisö.

Toiminta tilikaudella

HYY Kiinteistöjen tilikauden tapahtumia olivat Kaivotalon 9. kerroksen remontin aloittaminen, hotelliprojektin suunnittelu keskustakiinteistöllä, Siltasaaren tontinluovutuskilpailun voitto ja sen myötä hankkeen suunnittelun aloitus, sekä Koy Kaivokatu 12 kiinteistökauppa.

Kaivotalon 9. kerroksen remontti on tilikauden päättyessä vielä kesken. Tila on kuitenkin vuokrattu kokonaisuudessaan ennen remontin alkamista. Tuleva vuokralainen on jo muuttanut Kaivotaloon toisiin tiloihin odottamaan tilojen valmistumista.

Siltasaarenportin tontinluovutuskilpailu ratkesi kesällä, kun HYY Kiinteistöjen Lyyra-nimistä ehdotusta esitettiin voittajaksi. Tämän myötä hankkeen suunnittelu on jatkunut ja kaavan valmistelu käynnissä tilikauden päättyessä.

Syksyllä HYY teki merkittävän hankinnan, kun se osti Spondalta Koy Kaivokatu 12-nimisen yhtiön koko osakekannan. Kiinteistö tunnetaan paremmin nimillä Seurahuone tai Kalevan talo, ja siinä toimivat kaupantekohetkellä päävuokralaisina Nordea sekä Scandic Hotelli Seurahuone.

Kaivokatu 12:n hankinnan ja onnistuneiden vuokrausten myötä HYY Kiinteistöjen keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste nousi 96,1 %:iin (2017: 93,3 %), vaikuttaen selvästi liikevoiton paranemiseen.

HYY Kiinteistöt aloitti investoinnit asuntotontteihin maaliskuussa 2017, ja vuoden loppuun mennessä oli tehty yhteensä kolme tonttisijoitusta Vantaalle, Keravalle ja Helsinkiin. Vuoden 2018 aikana hankittiin tontit Vantaalta ja Järvenpäästä.

HYYn kiinteistötalous on vastuullinen ja pitkäjänteinen arvopaperisijoittaja. Yhteisö on sijoittanut noteerattuihin arvopapereihin (arvopaperisalkku); niiden kirjauksissa sovelletaan käyvän arvon periaatetta. Lisäksi yhteisö teki tilikaudella venture-sijoituksia.

Vuoden 2018 lopussa arvopaperisalkun kirjanpitoarvo/markkina-arvo oli 16,8 milj. euroa. Arvopaperisalkun vuoden 2018 laskennallinen tuotto oli -5,7 % (2017: 7,5 %).

Arvopaperisalkku markkina-arvoin ja omaisuuslajeittain:

Markkina-arvo (tuhatta euroa)	31.12.2018		31.12.2017		31.12.2016	
Osakkeet						
Osakkeet Suomi	2 458	15 %	2 661	15 %	2 555	15 %
Osakkeet Eurooppa	2 672	16 %	4 390	25 %	3 724	22 %
Osakkeet Pohjois-Amerikka	0	0 %	2 202	12 %	4 644	28 %
Osakkeet Aasia	0	0 %	0	0 %	454	3 %
Kehittyvät markkinat	4 636	28 %	5 201	29 %	4 765	29 %
Globaalit osakerahastot	7 028	42 %	3 372	19 %	390	2 %
Käteisvarat	45	0 %	24	0 %	41	0 %
Korot	0	0 %	0	0 %	35	0 %
Yhteensä	16 838	100 %	17 850	100 %	16 606	100 %

Liikevaihto ja tulos

HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan liikevaihto vuonna 2018 oli 17,6 milj. euroa (2017: 15,6 milj. euroa), nousua edelliseen vuoteen verrattuna 13 %. Vuokraustoiminnan liikevoitto parani selkeästi 6,7 milj. euroon (2017: 5,6 milj. euroa). Liikevaihdon ja liikevoiton kasvuun vaikuttivat tilikaudella hankitun KOy Kaivokatu 12 -yhtiön tilojen vuokraus, lisääntynyt asuntotonttien vuokraus sekä onnistumiset vuokrausmarkkinoilla.

Vuokraustoiminnan nettorahoituskulut olivat 1,0 milj. euroa.

Yhteenvedo vuokraustoiminnan taloudellisista tunnusluvuista:

Vuosi	2018	2017	2016
Vuokraustoiminnan liikevaihto, milj. €	17,6	15,6	14,2
Vuokraustoiminnan liikevoitto, milj. €	6,7	5,6	4,9
Vuokraustoiminnan liikevoitto/liikevaihto, %	38,0	36,0	34,4
Vuokraustoiminnan oman pääoman tuotto, %	20,8	19,0	19,1
Vuokraustoiminnan omavaraisuusaste, %	17,9	36,5	43,5

Vuokraustoiminnan sijoitetun pääoman tuotto oli 6,0 % (2017: 9,1 %).

Arvopaperisalkun nettomyyntituotot olivat 0,1 milj. euroa (2017: 3,0 milj. euroa). Tuottojen laskuun vaikutti vuonna 2017 tapahtunut salkun realisointi varainhoitajan vaihdoksen yhteydessä. Käyvän arvon muutosta kirjattiin -1,3 milj. euroa (2017: +0,2 milj. euroa). Arvopapereiden muut rahoitustuotot olivat 0,2 milj. euroa, ja arvopaperisijoitustoiminnan muut kulut 0,1 milj. euroa.

Venture-sijoitusten osalta tilikauden nettokulut olivat 0,1 milj. e koostuen pääosin osakkeiden arvonalennuskirjauksesta.

Rahoitus

Liiketoiminnan rahavirta oli 15,0 milj. euroa ylijäämäinen (2017: 11,9 milj. euroa). Investointien rahavirta oli 86,6 milj. euroa alijäämäinen (2017: 19,6 milj. euroa). Pitkäaikaisten lainojen nettolisäys oli 74,2 milj. euroa (2017: 10,0 milj. euroa). Voitonjakona maksettiin 2,7 milj. euroa (2017: 2,5 milj. euroa) ylioppilaskunnan toimintatalouden käyttörahastoon.

Investoinnit

HYY Kiinteistöjen investoinnit olivat yhteensä 52,6 milj. euroa (2017: 19,1 milj. euroa). Suurimmat investointikohteet olivat KOy Kaivokatu 12:n osakkeet, asuntotontit sekä tilikauden päättyessä vielä kesken olevat Kaivotalon 9. kerroksen muutostyöt.

Riskit ja epävarmuustekijät

Kiinteistömarkkinoilla aktiviteetti on säilynyt vilkkaana, aktiviteetti on kohdistunut niin transaktiomarkkinaan kuin vuokramarkkinaan. Hyvän tilakysynnän lisäksi vuokratasoissa on ollut havaittavissa nousua. Toisaalta markkinassa tilanhakijat ovat pääsääntöisesti myös vaativia ja laatutietoisia, joka aiheuttaa vaatimuksia myös tilojen laatutasolle.

Liiketilamarkkinassa tilatarjonta on edelleen lisääntynyt useampien hankkeiden valmistuttua ja osan ollessa vielä kesken. Kaivopihan valttina tulee kuitenkin jatkossakin olemaan keskeinen sijainti erinomaisien liikenneyhteyksien äärellä. Länsimetron avattua vuoden 2017 lopulla on Kaivopihallakin todettu selvä jalankulkijamäärän lisäys.

HYY Kiinteistöjen vuokra-asiakasriski on kohtuullisen hyvin hallittu. Vuokralaiskanta on laaja ja niiden maksutilannetta seurataan tarkasti.

Sijoitustoimintaan sisältyvän 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.

Henkilöstö

HYYn kiinteistötaloudella ei ole omaa palkattua henkilökuntaa. Toimintaan liittyvät palvelut hankitaan ostopalveluina Oy HYY-Yhtiöt Ab:lta ja ulkopuolisilta palveluyrityksiltä.

Johto, hallinto ja tilintarkastajat

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan talousjohtajana ja HYY Yhtymän toimitusjohtajana toimi Antti Kerppola.

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan (HYY) omaisuuden hallintoa ja harjoitettua liiketoimintaa koskevat säännökset on kirjattu HYYn hallinto-ohjesääntöön. Hallinto-ohjesäännön mukaan HYYn kiinteistötaloudella on osana HYY Yhtymän hallintoa kiinteistöhallitus, jonka puheenjohtajan valitsee ylioppilaskunnan hallitus.

Ylioppilaskunnan hallituksen vuosittaisella toimivaltuuspäätöksellä määritellään HYY Yhtymän hallituksena toimivan kiinteistöhallituksen päätösvaltuudet. Yhtymän hallituksessa oli 10 jäsentä, ja hallituksella oli tilikaudella neljätoista kokousta. Osallistumisprosentti hallituksen kokouksissa oli 95.

HYY Yhtymän hallitus seuraa ja valvoo kiinteistöjen vuokraustoimintaa ja sijoitustoimintaa kokonaisuutena sekä toimii Oy HYY-Yhtiöt Ab:n hallituksena. Yhtymähallitus käsittelee kiinteistötalouden investoinnit ja vuokrausasiat toimivaltuutensa puitteissa ja tekee vuotuispäätökset konsernin euromääräisistä toimivaltarajoista tytäryhtiöiden ja johdon osalta. Yhtymähallitus käsittelee kiinteistöjen budjetit ja tilinpäätökset sekä esittää ne edelleen ylioppilaskunnan hallitukselle. Myös HYY Yhtymän rahoitusasiat käsitellään ja valmistellaan keskitetysti HYY Yhtymän hallituksessa. Edustajisto päättää aina erikseen mahdollisesta ylioppilaskunnan omistaman kiinteistön myymisestä tai kiinnittämisestä. Edustajiston luvalla HYY Yhtymän hallituksella on valtuudet ostaa tontteja.

HYY Yhtymän hallitus on nimennyt tarkastus- ja sijoitusvaliokunnat sekä palkitsemistyöryhmän.

Tarkastusvaliokunnan jäseninä 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.

Sijoitusvaliokunnan jäseninä ovat HYY Yhtymän hallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja neljä yhtymähallituksen 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.

Palkitsemistyöryhmän jäseninä ovat yhtymähallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja kaksi hallituksen jäsentä, joista toinen on asiantuntijajäsen. HYY Yhtymän toimitusjohtajalla on läsnäolo-oikeus kokouksissa.

HYYn kiinteistötalouden tilintarkastajana toimi KPMG Oy Ab, jonka tarkastussuunnitelmaan yhtiön päätöksen mukaisesti sisältyy sisäinen tarkastus. Tilintarkastajat ovat ottaneet tämän huomioon ja tarvittaessa laajentaneet tarkastustaan. Lisäksi tilintarkastajat ovat tarvittaessa suorittaneet erillisiä sisäisen tarkastuksen projekteja erikseen sovitulla osa-alueilla.

Vastuullinen toiminta

Toiminnan lähtökohtana on pitkäjänteinen ja kestävä taloudellinen tuloksentelekyky.

HYY Kiinteistöt toteuttaa sosiaalista vastuuta toimimalla yhteistyössä lakeja ja viranomaismääräyksiä noudattavien yhteistyökumppaneiden kanssa.

Ympäristövastuuta toteutetaan ottamalla hankinnoissa ja toiminnassa yhtenä kriteerinä huomioon ympäristövaikutukset ja edistämällä rakentamisessa ja remontoinnissa ympäristöystävällisiä ratkaisuja sekä energiatehokkuutta. Sähkön hankinnan osalta hankitaan edelleen EKO-merkin kriteerit täyttävää sähköä.

Kulttuurista vastuuta toteutetaan huolehtimalla ylioppilaskunnan kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennuksista ja taideteoksista sekä toteuttamalla rakennus- ja korjaushankkeet kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaasti.

HYYn kiinteistötalouden arvopaperisijoitustoiminnan lähtökohtana on vastuullinen sijoittaminen. Varat on sijoitettu globaalisti osakemarkkinoille kokonaan fossiilittomiin osakkeisiin.

HYY Kiinteistöt raportoi vastuullisesta toiminnastaan osana HYY Yhtymän raportointia [www-sivuilla](http://www.sivuilla) ja intranetissä.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja kehitysnäkymät

HYY Kiinteistöillä on meneillään kaksi suurta hanketta, joista tontinluovutuskilpailun voiton myötä Lyyra-hankkeen suunnittelua Hakaniemeen jatketaan. Toinen on Kaivokatu 12 kiinteistökaupan myötä koittava keskustakiinteistön hotellihanke, jonka suunnittelu ja mahdollisesti remonttikin edistyvät seuraavan tilikauden aikana.

Voitonjakoesitys

HYYn kiinteistötalouden taseen oma pääoma on 42 930 411 euroa ja jakokelpoiset varat ovat 39 930 411 euroa. Hallitus ehdottaa, että voitonjako HYYn toimintatalouden käyttörahastoon on 2 700 000 euroa ja loppuosa voitosta kirjataan tulostilille.

Tilinpäätös

Tuloslaskelma

	1.1. - 31.12.2018	%lv	1.1. - 31.12.2017	%lv
Liikevaihto	17 598 536,50	100 %	15 626 667,68	100 %
Kiinteistön hoitokulut				
Hallinto	-601 455,56		-595 373,83	
Käyttö ja huolto	-814 424,48		-1 021 751,85	
Ulko- ja yhteisalueiden hoito ja siivous	-692 022,82		-658 940,67	
Lämmitys	-588 192,06		-529 154,62	
Vesi ja jätevesi	-166 821,46		-157 160,02	
Sähkö	-776 596,84		-751 765,52	
Jätehuolto	-103 226,55		-128 499,46	
Vahinkovakuutukset	-71 294,30		-70 451,60	
Vuokrat ja hoitovastikkeet	-652 951,97		-196 843,94	
Kiinteistöverot	-789 244,78		-775 563,02	
Muut kulut	-1 257 310,48		-1 261 380,18	
Kiinteistön hoitokulut	-6 513 541,30	-37 %	-6 146 884,71	-39 %
Käyttökate	11 084 995,20	63 %	9 479 782,97	61 %
Poistot ja arvonalentumiset				
Muista pitkävaikutteisista menoista	-1 876 092,47		-1 611 856,68	
Rakennuksista ja rakennelmista	-1 825 611,73		-1 735 972,44	
Koneista ja kalustosta	-784 594,76		-600 301,02	
Poistot ja arvonalentumiset	-4 486 298,96	-25 %	-3 948 130,14	-25 %
Liikevoitto	6 598 696,24	37 %	5 531 652,83	35 %
Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot	52 618,68		490,10	
Korkotuotot	139 505,73		6 240,93	
Muut rahoitustuotot	253 212,75		3 201 666,87	
Arvonalentumiset				
pysyvien vastaavien sijoituksista	-155 448,00		40 836,81	
Korkokulut	-606 604,38		-464 095,92	
Pääomavastikkeet	-555 174,96		-460 504,24	
Muut rahoituskulut	-81 965,91		-73 666,63	
Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos	-1 286 798,05		159 007,52	
Rahoitustuotot ja -kulut	-2 240 654,14	-13 %	2 409 975,44	15 %
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	4 358 042,10	25 %	7 941 628,27	51 %
Poistoeron muutos	739 434,47	4 %	237 740,35	2 %
Välittömät verot	-375 258,63	-2 %	-299 472,19	-2 %
Tilikauden voitto	4 722 217,94	27 %	7 879 896,43	50 %

Tase

	31.12.2018	31.12.2017
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	8 270 891,95	8 612 846,42
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	16 720 008,66	13 356 758,66
Rakennukset ja rakennelmat	33 757 627,97	35 580 934,76
Rakennusten koneet ja laitteet	3 370 165,28	3 762 386,83
Koneet ja kalusto	137 371,86	198 734,20
Muut aineelliset hyödykkeet	140 637,63	12 671,77
Ennakkomaksut ja keskenkäiset hankinnat	4 527 219,67	748 195,12
Aineelliset hyödykkeet	58 653 031,07	53 659 681,34
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	47 752 438,90	4 342 291,43
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	33 984 718,83	0,00
Muut osakkeet ja osuudet	17 106 290,90	17 850 731,33
Muut saamiset	125 000,00	0,00
Sijoitukset	98 968 448,63	22 193 022,76
Pysyvät vastaavat	165 892 371,65	84 465 550,52
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	53 484,76	71 739,37
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	2 357,10
Muut saamiset	138 350,44	0,00
Siirtosaamiset	215 892,13	104 218,45
Lyhytaikaiset saamiset	407 727,33	178 314,92
Rahat ja pankkisaamiset	27 468,53	65 720,83
Vaihtuvat vastaavat	435 195,86	244 035,75
VASTAAVAA	166 327 567,51	84 709 586,27

Tase

	31.12.2018	31.12.2017
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Pääoma	3 000 000,00	3 000 000,00
Edellisten tilikausien voitto	35 208 193,01	29 998 296,58
Tilikauden voitto	4 722 217,94	7 879 896,43
Oma pääoma	42 930 410,95	40 878 193,01
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Poistoero	1 416 950,10	2 156 384,57
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	106 081 446,28	31 862 726,76
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 017 579,48	2 004 131,29
Saadut ennakot	417 310,39	266 856,06
Ostovelat	1 178 774,56	532 374,05
Velat saman konsernin yrityksille	11 709 963,30	6 561 000,00
Muut velat	192 099,80	254 659,61
Siirtovelat	383 032,65	193 260,92
Lyhytaikainen vieras pääoma	15 898 760,18	9 812 281,93
Vieras pääoma	121 980 206,46	41 675 008,69
VASTATTAVAA	166 327 567,51	84 709 586,27

Rahoituslaskelma

	2018	2017
Liiketoiminnan rahavirta		
Liiketulos	6 598 696	5 531 653
Oikaisut liiketulokseen:		
Suunnitelman mukaiset poistot	4 486 299	3 948 130
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaiset saamiset, lisäys / vähennys (-/+)	-93 814	129 068
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys / vähennys (+/-)	5 220 410	3 491 679
Maksetut korot ja maksut	-1 042 761	-957 908
Saadut korkotuotot	139 506	6 241
Maksetut verot	-350 651	-232 774
Liiketoiminnan rahavirta	14 957 685	11 916 089
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-8 529 452	-19 642 515
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	50 000	0
Pitkäaik. sijoitukset (sijoitussalkku ja venture-sijoitukset)	-772 652	-3 133 916
Sijoitussalkun osingot ja palkkionpalautukset	227 266	159 534
Sijoitussalkun luovutusvoitot/-tappiot	124 950	3 002 627
Lainasaamisten lisäys / vähennys (-/+)	-34 109 719	0
Investoinnit muihin sijoituksiin	-43 548 498	0
Investointien rahavirta	-86 558 105	-19 614 270
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys / vähennys (+/-)	74 232 168	10 024 522
Maksetut osingot / voitonjako	-2 670 000	-2 500 000
Rahoituksen rahavirta	71 562 168	7 524 522
Rahavarojen muutos	-38 252	-173 659
Rahavarat 1.1.	65 721	239 380
Rahavarat 31.12.	27 469	65 721

Liitetiedot

HYYn kiinteistötalous, kotipaikka Helsinki, on HYY Yhtymän emoyhteisö.

HYY Yhtymän konsernitilinpäätöksen jäljennökset ovat saatavissa HYY Yhtymän pääkonttorista, Kaivokatu 10 A, 00100 Helsinki.

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Saman konsernin yrityksinä käsitellään HYY Yhtymän emoyhteisöä ja yhtiöitä. Omistajina käsitellään Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan toimintataloutta, joka ei kuulu HYY Yhtymään.

Laskentaperiaatteet

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

Arvostusperiaatteet

Pysyvät vastaavat ja poistot

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoin hyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:

Muut pitkävaikutteiset menot	3 - 30	vuotta
Rakennukset	30 - 40	vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	5 - 20	vuotta
Koneet ja kalusto	3 - 5	vuotta

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin sisältyy vuokrattujen tilojen kunnostuskuluista, jotka vuokrasopimusneuvottelutilanteessa on sovittu vuokranantajan suoritettavaksi ja joiden vaikutus on huomioitu vuokran suuruuden määrittelyssä. Näiden poisto aika 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:

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

Potentiaalinen bruttovuokratuotto on saatu laskemalla yhteen vuokrasopimusten mukainen tuotto ja tyhjen tilojen markkinavuokrilla laskettu tuottopotentiaali. Lisäksi mahdolliset muut vuokralaisilta perittävät maksut (esim. sähkö- ja vesimaksut) on lisätty muina tuottoina. Efektiivinen vuokratuotto on saatu vähentämällä laskentahetken mukainen vajaakäyttö sekä uudelleenvuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen vajaakäyttöoletus. Nettotuotto on saatu vähentämällä edelleen kiinteistöhoitokulut 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 11. vuoden 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, tiedossaan olevat kauppaneuvottelut, tilanne rahoitusmarkkinoilla sekä tietonsa aktiivisten sijoittajien tämänhetkisistä tuottovaatimuksista.

HYY Yhtymän emoyhteistö toimii arvopaperisijoittajana. Noteeratut arvopaperit on kirjattu markkina-arvoonsa. Muilta osin pysyvien vastaavien arvopaperit on arvostettu hankintahintaansa tai mikäli niiden käypä arvo on pysyvästi alentunut, tähän alempaan arvoon.

Tuloslaskelman liitetiedot

	2018	2017
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut		
Tilintarkastus	10 281	10 274
Veroneuvonta	1 497	1 390
	<u>11 778</u>	<u>11 664</u>

Rahoitustuotot ja -kulut

Osinkotuotot		
Muilta	52 619	490
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Sijoitusarvopapereiden myyntivoitot	81 317	3 031 767
Muut		
Saman konsernin yrityksiltä	126 876	0
Muilta	184 525	176 140
Yhteensä	<u>311 401</u>	<u>176 140</u>
Korko- ja muut rahoitustuotot yhteensä	445 337	3 208 398
Arvon alentumisten palautumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-155 448	40 837
Korkokulut, pääomavastikkeet ja muut rahoituskulut		
Sijoitusarvopapereiden myyntitappiot	-31 214	-23 898
Muut		
Saman konsernin yrityksille	-614 088	-508 161
Muille	-598 443	-466 207
	<u>-1 212 531</u>	<u>-974 368</u>
Korko- ja muut rahoituskulut yhteensä	-1 399 193	-957 430
Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos	-1 286 798	159 008
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2 240 654	2 409 975
Välittömät verot		
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta		
Tilikaudelta	375 259	299 472

Taseen liitetiedot

2018 2017

PYSYVÄT VASTAAVAT**Aineettomat hyödykkeet****Muut aineettomat hyödykkeet**

Hankintameno 1.1.	23 156 827	21 018 901
Lisäykset	1 333 449	1 936 249
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	200 689	201 676
Hankintameno 31.12.	24 690 965	23 156 827
Kertyneet poistot 1.1.	-14 543 980	-12 932 124
Tilikauden poisto	-1 876 092	-1 611 857
Kertyneet poistot 31.12.	-16 420 073	-14 543 980
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 270 891	8 612 846

Aineelliset hyödykkeet**Maa-alueet**

Hankintameno 1.1.	13 356 759	842 238
Lisäykset	3 363 250	12 514 521
Hankintameno 31.12.	16 720 009	13 356 759
Kirjanpitoarvo 31.12.	16 720 009	13 356 759

Rakennukset

Hankintameno 1.1. ja 31.12.	70 525 492	67 002 846
Lisäykset	2 305	3 522 646
Hankintameno 31.12.	70 527 797	70 525 492
Kertyneet poistot 1.1.	-34 944 556	-33 208 584
Tilikauden poisto	-1 825 612	-1 735 972
Kertyneet poistot 31.12.	-36 770 168	-34 944 556
Kirjanpitoarvo 31.12.	33 757 628	35 580 935

Rakennusten koneet ja laitteet

Hankintameno 1.1.	10 570 090	10 357 720
Lisäykset	221 746	212 370
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	115 458	0
Hankintameno 31.12.	10 907 295	10 570 090
Kertyneet poistot 1.1.	-6 807 703	-6 266 427
Tilikauden poisto	-729 426	-541 276
Kertyneet poistot 31.12.	-7 537 129	-6 807 703
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 370 165	3 762 387

Taseen liitetiedot	2018	2017
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	1 325 041	1 152 579
Lisäykset	43 806	172 462
Vähennykset	-50 000	0
Hankintameno 31.12.	1 318 848	1 325 041
Kertyneet poistot 1.1.	-1 126 307	-1 067 282
Tilikauden poisto	-55 169	-59 025
Kertyneet poistot 31.12.	-1 181 476	-1 126 307
Kirjanpitoarvo 31.12.	137 372	198 734
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1. ja 31.12.	12 672	12 672
Lisäykset	69 634	0
Siirrot erien välillä	58 332	0
Hankintameno 31.12.	140 638	12 672
Kirjanpitoarvo 31.12.	140 638	12 672
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	748 195	213 453
Lisäykset	4 166 830	736 419
Siirto muut aineelliset hyödykkeet	-58 332	0
Siirto rakennusten koneet ja laitteet	-115 458	0
Siirrot muut pitkävaikutteiset menot	-200 689	-201 676
Siirrot kuluksi	-13 326	0
Hankintameno 31.12.	4 527 220	748 195

Taseen liitetiedot

	2018	2017
Kiinteistöjen markkina-arvot ja arvonmuutos¹⁾		
Markkina-arvot		
Keskustakiinteistö	181 800 000	167 500 000
Mannerheimintie 5, Kaivokatu 10, Aleksanterinkatu 23		
Tontin pinta-ala 8 984 m ²		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 32 568 m ²		
Leppäsuon kiinteistö	34 800 000	33 900 000
Leppäsuonkatu 9, Hietaniemenkatu 14		
Tontin pinta-ala 7 076 m ²		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 13 638 m ²		
Markkina-arvot yhteensä	216 600 000	201 400 000
Vastaavat kirjanpitoarvot yhteensä	<u>37 494 513</u>	<u>39 669 817</u>
Markkina- ja kirjanpitoarvojen erotus	179 105 487	161 730 183
Kiinteistöjen arvonmuutos		
Keskustakiinteistö	14 300 000	3 000 000
Leppäsuon kiinteistö	<u>900 000</u>	<u>300 000</u>
	15 200 000	3 300 000

¹⁾ Markkina-arvot on ilmoitettu siltä osin, kun ne olennaisesti poikkeavat kirjanpitoarvoista.
 Tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa on tiedot käytetyistä laskentaperiaatteista.

Taseen liitetiedot

Sijoitukset

Konserniyhtiöt

	Konsernin omistus- osuus-%	Emoyhteisön omistus- osuus-%
Oy HYY-Yhtiöt Ab	100	100
HYY Kiinteistöt Oy	100	100
KOy Kaivokatu 12	100	100
KOy Leppätalo	60,6	60,6

Kaikki konserniyhtiöt on yhdistelty emoyhteisön konsernitilinpäätökseen.

Sijoitusten muutokset

	Osakkeet konserni- yritykset	Saamiset konserni- yritykset
Hankintameno 1.1.	4 342 291	0
Lisäykset	43 410 147	33 984 719
Hankintameno 31.12.	47 752 439	33 984 719
Kirjanpitoarvo 31.12.	47 752 439	33 984 719

Muut osakkeet ja osuudet

	Venture- sijoitukset	Sijoitus- salkku	Muut	Yhteensä	Muut saamiset
Hankintameno 1.1.	0	17 717 344	538	17 717 881	0
Lisäykset	422 936	7 692 989	0	8 115 925	125 000
Vähennykset	0	-7 343 273	0	-7 343 273	0
Hankintameno 31.12.	422 936	18 067 059	538	18 490 533	125 000
Kertyneet poistot ja arvonmuutokset 1.1.	0	132 850	0	132 850	0
Vähennykset	0	-74 847	0	-74 847	0
Arvonmuutokset	-155 448	-1 286 798	0	-1 442 246	0
Kertyneet poistot ja arvonmuutokset 31.12.	-155 448	-1 228 794	0	-1 384 242	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	267 488	16 838 265	538	17 106 291	125 000

Taseen liitetiedot

Sijoitusomaisuuden ryhmät sekä käyvät arvot

Noteeratut arvopaperit (sijoitussalkku)

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat					Käyvät arvot
	Kirjanpitoarvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	yhteensä
Kotimaiset osakkeet	2 457 866	2 457 866	0	0	2 457 866
Ulkomaiset rahastot	14 335 352	14 335 352	0	0	14 335 352
	16 793 218	16 793 218	0	0	16 793 218

Käypien arvojen määritelmät

Tason 1 instrumenttien käyvät arvot perustuvat täysin muokkaamattomiin markkinanoteerauksiin aktiivilta markkinoilta.

Tason 2 instrumenttien käyvät arvot perustuvat tietyssä määrin syöttötietoihin, jotka eivät ole suoraan markkinanoteerauksia, mutta silti merkittävältä osin suoraan havainnoitavissa olevia tietoja (hinta) tai muita vastaavia epäsuorasti havainnoitavissa olevia indikaattoreita.

Tason 3 instrumenttien käyvät arvot perustuvat sellaisiin syöttötietoihin, jotka eivät ole johdettavissa noteeratuista markkinatiedoista (muut kuin huomioitavissa olevat syöttötiedot). Käyvät arvot voivat perustua esimerkiksi vastapuolen antamiin vahvistuksiin, joiden taustalla on yleisesti tunnistetut arvostusmenetelmät.

Herkkyyksianalyysi

Jos tason 1 erien muista kuin havainnoitavissa olevista tiedoista jokin tekijä (esim. hinnat) muuttuisi merkittävästi raportointipäivänä, vaikutus olisi seuraava:

Markkina-arvojen muutos	Tulosvaikutus	
Osakkeet +/- 10 %	+/-	245 787
Osakerahastot +/- 5 %	+/-	716 768
Kehittyvät markkinat +/- 20 %	+/-	927 255
Valuuttamuutos		
USD +/- 10 %	+/-	439 922

Taseen liitetiedot

2018 2017

VAIHTUVAT VASTAAVAT**Lyhytaikaiset saamiset**

Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä

Myyntisaamiset	0	2 357
----------------	---	-------

OMA PÄÄOMA

Sidottu oma pääoma

Pääoma 1.1. ja 31.12.	3 000 000	3 000 000
-----------------------	-----------	-----------

Vapaa oma pääoma

Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	37 878 193	32 498 297
--------------------------------------	------------	------------

Voitonjako	-2 670 000	-2 500 000
------------	------------	------------

Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	35 208 193	29 998 297
--	------------	------------

Tilikauden voitto	4 722 218	7 879 896
-------------------	-----------	-----------

Vapaa oma pääoma yhteensä	39 930 411	37 878 193
---------------------------	------------	------------

Oma pääoma yhteensä	42 930 411	40 878 193
---------------------	------------	------------

Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	39 930 411	37 878 193
--------------------------------	------------	------------

VIERAS PÄÄOMA**Pitkäaikainen vieras pääoma**

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

Lainat rahoituslaitoksilta	93 511 128	20 411 009
----------------------------	------------	------------

Lyhytaikainen vieras pääoma

Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille

Ostovelat	505 193	0
-----------	---------	---

Muut velat/konsernitilivelka	11 154 000	6 561 000
------------------------------	------------	-----------

Siirtovelat	50 770	0
-------------	--------	---

	11 709 963	6 561 000
--	------------	-----------

Muut liitetiedot

	2018	2017
--	------	------

LÄHIPIIRILIIKETOIMET

Lähipiirin kanssa ei ole ollut poikkeuksellisia liiketoimia.

ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT**Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinteistökiinnityksiä ja pantteja**

Rahalaitoslainat	108 099 026	33 866 858
Rahalaitoslainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset		
Omiin kiinteistöihin	92 907 237	53 907 237
Tytäryhtiön kiinteistöön	58 500 000	0
Yhteensä	151 407 237	53 907 237
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	43 407 647	0
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantatut pankkitilit	351 909	0

Muut annetut vakuudet

Annetut kiinteistökiinnitykset	25 051	25 051
--------------------------------	--------	--------

Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut nimitakaukset

Nimitakaus Oy HYY-Yhtiöt Ab:lle

Shekkitililuotolle	1 000 000	1 000 000
Käytössä oleva luoton määrä	0	685 232

Vuokravastuut

Vuokrasopimuksista maksamatta olevat määrät

Seuraavalla tilikaudella maksettavat	5 974	5 930
Myöhemmin maksettavat	106 033	111 193
	<u>112 007</u>	<u>117 123</u>

Arvonlisäveron palautusvastuu

Kiinteistöinvestointien alv-palautusvastuu	1 335 904	2 257 816
--	-----------	-----------

Muut liitetiedot

	2018	2017
Johdannaiset		
Sähkötermiinit		
Käypä arvo	256 677	88 544

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	13 900 165	13 756 763
Käypä arvo (pankkien ilmoituksen mukaan)	-1 028 251	-409 105


Koronvaihtosopimuksilla vaihdetaan lainojen vaihtuvat korot kiinteiksi. 31.12.2018 lainakannasta oli suojattuna 13 %. Koronvaihtosopimukset erääntyvät vuosina 2020, 2025, 2026, 2027 ja 2028. Vuosina 2019 ja 2020 alkavien sopimusten nimellisarvo on 64 221 200 euroa.

Muut vastuut

Lainasopimus sisältää kovenanttiehtoja. Ehtoja ei ole rikottu.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Helsingissä 7. päivänä maaliskuuta 2019



Laura Wathén
puheenjohtaja



Kukka Louhimies
varapuheenjohtaja



Claes Bergh



Samuli De Pascale



Riikka Hakala



Paula Karhunen



Linda-Liisa Kelokari



Miika Keski-Luoma




Anna Lemström



Ilona Raimas



Aleksi Rytönen



Marika Tuominen



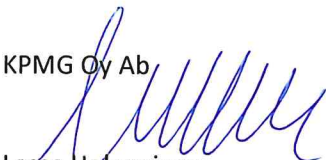
Antti Kerppola
talousjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 8. päivänä maaliskuuta 2019

KPMG Oy Ab



Lasse Holopainen

KHT



Tilintarkastuskertomus

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan kiinteistötalouden (y-tunnus 0199976-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2018. 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 velvollisuuksiimme 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. Käsitksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja ylioppilaskunnan talousjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja ylioppilaskunnan talousjohtaja 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 ylioppilaskunnan talousjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja ylioppilaskunnan talousjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa 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 virheellisyttä, 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 ylioppilaskunnan talousjohtajan 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.

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

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja ylioppilaskunnan talousjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne 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 sovellettävien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettävien 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 8. maaliskuuta 2019

KPMG OY AB



Lasse Holopainen
KHT