

MAALISKUU 2019

HYY YHTYMÄ ON NYT

YLVA

Maaliskuusta 2019 alkaen HYY Yhtymä tunnetaan Ylvana.
Olet tarkastelemassa Ylvan vanhoja toimintakertomuksia,
joissa meidät tunnetaan vielä edellisellä nimellämme.

2017

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 yhtymärakenteessa	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 TILIKAUDELLA

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

majoitus- ja ravintola-ala sekä arvopaperisijoitustoiminta.

LIKEVAIHTO JA TULOS

HYY Yhtymän vuoden 2017 liikevaihto oli 31,1 milj. euroa. Liikevaihto kasvoi

4 % edellisestä vuodesta. Kasvu johtui HYY Kiinteistöjen liikevaihdon kasvusta.

HYY YHTYMÄ LIIKEVAIHDON JAKAUMA *)

Milj. euroa	2017	2016	Muutos %
Kiinteistöt (HYY Kiinteistöt, Kaivopiha Oy, Kiinteistö Oy Leppätalo)	15,8	14,4	+10
Majoitus ja ravintolat (Oy HYY-Yhtiöt Ab, 2016 myös HYY Ravintolat Oy ja Oy Academica Hotels Ltd)	16,6	16,7	-1
J. sisäinen myynti	-1,3	-1,1	+20
YHTYMÄ YHTEENSÄ	31,1	30,0	+4

*) Vuosi 2016 oikaistu vastaamaan vuoden 2017 jaottelua.

HYY Yhtymän liikevoitto kasvoi selvästi 6,3 milj. euroon (2016: 4,5 milj. euroa). Liikevaihdon kasvun lisäksi tulosparanukseen vaikuttivat materiaali- ja palvelu- sekä henkilöstökulujen ja poistojen lasku.

Arvopaperisalkun nettomyyntituottoja kirjattiin 3,0 milj. euroa. Tilikauden voitto kasvoi 9,0 milj. euroon (2016: 8,3 milj. euroa).

Yhtymän sijoitetun pääoman tuotto oli 11,7 % (2016: 7,2 %).

Tuloslaskelmaan sisältyvät tilinpäätöksen liitetietona ilmoitettava yhtymän kiinteistöjen arvioitu markkina-arvo kasvoi tilikauden aikana 5,8 milj. euroa (2016: 12,6 milj. euroa). Arvioitu markkina-arvo oli vuoden alussa 203,9 milj. euroa ja vuoden lopussa 209,7 milj. euroa. Arvonmääritys

on tehty tuottoarvomenetelmällä (10 vuoden kassavirtalaskelma), jossa vuotuiset nettotuotot ja jäännösarvo diskontataan tarkasteluhetkeen. Vuonna 2017 hankitut asuntotontit (kirjanpitoarvo 12,5 milj. euroa) eivät ole mukana markkina-arvossa.

KIINTEISTÖT

HYY Kiinteistöjen omistamat kiinteistöt sijaitsevat Helsingin ydinkeskustassa (Kaivopiha) ja Kampissa (Domus), Tuusulan rantatiellä ja Jollaksessa sekä vuonna 2017 hankitut asuntotontit Keravalla, Vantaalla ja Helsingissä.

HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan liikevaihto vuonna 2017 oli 15,6 milj. euroa (2016: 14,2 milj. euroa), nousua edelliseen vuoteen ver-

rattuna 10 %. Vuokraustoiminnan liikevoitto parani selkeästi 5,6 milj. euroon (2016: 4,9 milj. euroa). Liikevaihdon ja liikevoiton kasvuun vaikuttivat remontoitujen Kaivokäytävän liiketilojen käyttöönotto vuoden alussa sekä tilikaudella hankittujen asuntotonttien vuokraus.

HYY Kiinteistöjen keskimääräisen taloudellisen vuokrausaste nousi 93,3 %:iin (2016: 91,2 %).

HYY Kiinteistöt on osakkaana Kiinteistö Oy Leppätalossa (60,6 %). Kiinteistö Oy Leppätalon vuoden 2017 liikevaihto oli 0,3 milj. euroa ja tilikauden voitto 5 tuhatta euroa.

KIINTEISTÖT
LIKEVAIHTO JA TULOS*) YKSIKÖITTÄIN

Milj. euroa	2017		2016	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
HYY Vuokraustoiminta	15,6	4,7	14,2	7,9
Kaivopiha Oy	0,0	-0,0	0,0	-0,0
Kiinteistö Oy Leppätalo	0,3	0,0	0,3	-0,0
./ sisäinen myynti	-0,2	-	-0,2	-
YHTEENSÄ	15,8	4,7	14,4	7,9

*) tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, vuoden 2016 tulos sisältää KOy Ida Aalbergin tie 1:n myyntivoiton 4,0 milj. euroa

MAJOITUS JA RAVINTOLAT

Majoitus- ja ravintolatoimintaa harjoitettiin vuoden 2017 alusta alkaen Oy HYY-Yhtiöt Ab:n toimesta, kun HYY Ravintolat Oy ja Oy Academica Hotels Ltd sulautuivat Oy HYY-Yhtiöt Ab:hen 31.12.2016.

Yhtiö harjoitti opiskelijaravintola- ja kahvilatoimintaa sekä asiakkuuksia tukevaa kokous- ja juhlapalvelutoimintaa. UniCafe-opiskelijaravintoloita oli Helsingin yliopiston piirissä vuoden lopussa 17. Kahviloita oli vuoden lopussa kaksi – WELL Kaisa-talo ja WELL Terkko. Tilikaudella yhtiö avasi uuden kahvilan, WELL Terkon, lokakuun alussa, ja toiminta lopetettiin WELL Kaivokäytävällä kesäkuun lopussa.

Majoitustoimintaa harjoitettiin markkinointinimellä Hostel Domus Academi-

ca, joka oli Suomen suurin kesäajan toimiva hostel (326 huonetta). Hostel oli avoinna kesäkuun alusta elokuun loppuun.

Yhtiö tuotti edelleen myös sisäisiä palveluita HYY Yhtymän yrityksille, Helsingin yliopiston ylioppilaskunnalle ja Ylioppilaslehden Kustannus Oy:lle. Yhtiö vastasi HYY Yhtymän strategisesta johtamisesta, toiminta- ja yhtiörakenteesta, yrityskulttuurista ja yrityskuvasta. HYY Yhtymän viestintä ja vastuullisuusasiat olivat olennainen osa yhtiön toimintaa. Sisäiset palvelut hoiti myös talous-, rahoitus-, sijoitus- sekä palkka- ja henkilöstöhallintoon sekä tietohallintoon liittyvät tehtävät ja toimi sisäisenä yhtymäpankkina.

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n liikevaihto vuon-

na 2017 oli 16,6 milj. euroa, vertailukelpoinen liikevaihdon muutos oli -1 %.

Yhtiön liikevoitto oli 1,3 milj. euroa. Vertailukelpoinen liikevoitto vuonna 2016 oli 0,2 milj. euroa. Tulos parani merkittävästi. Vertailukelpoiset materiaali- ja palvelukulut sekä henkilöstökulut pienenevät edellisvuodesta yhteensä 0,5 milj. euroa. Lisäksi tulomuutokseen vaikutti edellisvuonna tehty kertaluonteinen 0,6 milj. euron poistoerä.

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n oma pääoma 31.12.2017 oli 3,7 milj. euroa ja jakokelpoiset varat olivat 0,9 milj. euroa.

MAJOITUS JA RAVINTOLAT
LIKEVAIHTO JA TULOS*)

Milj. euroa	2017		2016	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Majoitus ja ravintolat	16,6	1,3	16,7	0,2

*) tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, vuoden 2016 luvut oikaistu vastaamaan uutta rakennetta

ARVOPAPERISIOITUKSET

HYYn kiinteistötalous on vastuullinen ja pitkäjänteinen arvopaperisijoittaja. Tilikaudella 2017 alettiin noteerattujen arvopapereiden kirjauksissa soveltaa

käyvän arvon periaatetta.

Vuoden 2017 alussa arvopapereiden kirjanpitoarvo oli 14,5 milj. euroa (markkina-arvo 16,6 milj. euroa) ja vuo-

den lopussa 17,9 milj. euroa (joka oli myös markkina-arvo). Arvopaperisalkun vuoden 2017 laskennallinen tuotto oli 7,5 % (2016: 10,6 %).

ARVOPAPERISIOITUKSET OMAISUUSLAJEITTAIN

Markkina-arvo (tuhatta euroa)	31.12.2017		31.12.2016		31.12.2015	
Osakkeet						
Osakkeet Suomi	2 661	15 %	2 555	15 %	2 273	15 %
Osakkeet Eurooppa	4 390	25 %	3 724	22 %	2 910	19 %
Osakkeet Pohjois-Amerikka	2 202	12 %	4 644	28 %	2 719	18 %
Osakkeet Aasia	0	0 %	454	3 %	438	3 %
Kehittyvät markkinat	5 201	29 %	4 765	29 %	3 575	24 %
Globaalit osakerahastot	3 372	19 %	390	2 %	144	1 %
Käteisvarat	24	0 %	41	0 %	39	0 %
Korot	0	0 %	35	0 %	2 914	19 %
YHTEENSÄ	17 850	100 %	16 606	100 %	15 012	100 %

YHTEENVETO YHTYMÄN TALOUDELLISISTA TUNNUSLUVUISTA

	2017	2016	2015
Liikevaihto, milj. euroa	31,1	30,0	35,0
Liikevoitto, milj. euroa	6,3	4,5	5,0
Liikevoitto/liikevaihto, %	20,3	14,9	14,3
Oman pääoman tuotto, %	21,4	12,3	16,7
Omavaraisuusaste, %	46,5	48,1	42,7

RAHOITUS

Yhtymän likvidit varat olivat tilikauden lopussa 2,1 milj. euroa (2016: 3,7 milj. euroa). Korollisen lainapääoman määrä tilikauden päättyessä oli 49,0 milj. euroa (2016: 38,5 milj. euroa).

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 46,5 % (2016: 48,1 %). Omavarai-

suusaste kiinteistöjen arvioiduin markkina-arvoin olisi ollut 79,5 % (2016: 82,0 %).

Yhtymän liiketoiminnan rahavirta oli 10,7 milj. euroa ylijäämäinen (2016: 8,7 milj. euroa). Yhtymän kassaperusteiset nettoinvestoinnit olivat 20,3 milj.

euroa (2016: 5,8 milj. euroa). Pitkäaikaisten lainojen nettolisäys oli 10,2 milj. euroa (2016: vähennys 2,5 milj. euroa). Voitonjakona maksettiin 2,5 milj. euroa (2016: 2,4 milj. euroa).

INVESTOINNIT

BRUTTOINVESTOINTIEN JAKAUTUMINEN TOIMIALOITTAIN

Milj. euroa	2017	2016	2015
Kiinteistöt	19,1	10,1	3,1
Majoitus ja ravintolat	0,7	0,3	0,3
YHTYMÄ YHTEENSÄ	19,8	10,4	3,4

Yhtymän suurin investoija oli edellisvuosien tapaan HYY Kiinteistöt. Sen suurimmat investointikohteet olivat asuntotontit, Uuden ylioppilastalon

A-portaan linjasaneeraus ja Heleconin kirjastotilojen käyttötarkoituksen muutos toimistotilaksi.

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Helsingin keskustan toimitilavuokra-markkinoilla on ollut paljon transaktiota, tilakysyntä on pysynyt hyvänä ja vuokratasot ovat hieman nousseet. Uudistuantoa pitää yllä vuokralaisten kovenevat vaatimukset, mistä johtuen vajaakäytön merkittävää laskua markkinoilla ei ole näköpiirissä.

Liiketilamarkkinoille on tulossa runsaasti lisää kapasiteettia lähivuosina Kalasataman ja Pasilan kauppakeskushankkeiden myötä. Kilpailu eri sijaintien välillä tulee kovenemaan, mutta Kai-vopihan odotetaan säilyttävän vetovoimansa erinomaisten kulkuyhteyksien ansiosta.

Korkoriskiä hallitaan HYY Yhtymän hallituksen määrittämässä puitteissa.

HYY Kiinteistöjen vuokra-asiakasriski on kohtuullisen hyvin hallittu. Vuokra-asiakkaiden maksutilannetta seurataan tarkasti.

Sijoitustoimintaan sisältyvän osakkeiden ja korkoinstrumenttien arvomuutosriskin 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.

Opiskelijalounaan perushinnoittelun kustannuskehityksestä riippumaton säännöstely on edelleen haaste. Kokous- 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 epävarmuustekijöitä. Riskit liittyvät HYY Yhtymään kuuluvien yhtiöiden riskeihin ja niiden mahdollisiin vaikutuksiin sisäisissä palveluissa.

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 pitkäjänteises- ti. Korkoriskiä hallitaan hajauttamalla konsernin lainanottoa eri maturiteet-

teihin ja vaihtuva- ja kiinteäkorkoisiin instrumentteihin. Korkoriskin hallinnas- sa käytetään koronvaihtosopimuksia.

Likviditeettiriskin hallinnalla varmis- tutaan siitä, että HYY Yhtymä suoriutuu joka hetki rahoituksellisista velvoitteis- taan. Yhtymällä on konsernitililimiittejä yhteensä 4,0 milj. euroa; 31.12.2017 limiiteistä oli käytössä 0,7 milj. euroa. Lisäksi Yhtymällä on rahoitusreservi-

nä 5,0 milj. euron kotimainen yritysto- distusohjelma, joka ei ollut käytössä 31.12.2017.

Yhtymällä ei ole merkittäviä luot- toriskejä. Kiinteistöalan asiakkaiden luottokelpoisuus on tarkistettu sopi- muksentekohetkellä ja pääsääntöisesti on vaadittu vuokravakuus. Majoitus- ja ravintola-alan toiminta perustuu pää- asiassa käteismyyntiin.

HENKILÖSTÖ

Yhtymän palveluksessa oli toiminta- vuonna keskimäärin 173 henkilöä. Vuoden lopun koko henkilöstömäärä oli 187 henkilöä (2016: 189).

YHTEENVETO YHTYMÄN HENKILÖSTÖÖN LIITTYVISTÄ TUNNUSLUVUISTA

	2017	2016	2015
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	173	174	206
Palkat ja palkkiot, milj. euroa	5,3	5,4	6,6

JOHTO, HALLINTO JA TILINTARKASTAJAT

Yhtymän toimitusjohtajana toimi Antti Kerppola.

Yhtymän hallituksessa oli kymme- nen jäsentä, ja hallituksella oli tilikau- della kymmenen kokousta. Osallistu- misprosentti hallituksen kokouksissa oli 93.

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

Tarkastusvaliokunnan jäseninä ovat HYY Yhtymän hallituksen puheenjoh- tajan lisäksi kolme hallituksen jäsentä, joista yksi on asiantuntijajäsen. HYY Yhtymän toimitusjohtajalla, hallintoneu- voston puheenjohtajalla ja vastuullisel- la tilintarkastajalla on läsnäolo-oikeus kokouksissa. Tarkastusvaliokunta ko- koontui tilikauden aikana kaksi kertaa ja osallistumisprosentti kokouksissa oli 75.

Sijoitusvaliokunnassa on ollut 1.4. lähtien HYY Yhtymän hallituksen pu- heenjohtaja puheenjohtajana ja neljä yhtymähallituksen jäsentä, joista kaksi on asiantuntijajäseniä, sekä HYY Yhty- män toimitusjohtaja. Hallintoneuvoston puheenjohtajalla on läsnäolo-oikeus kokouksissa. Sijoitusvaliokunta avustaa johtoa sijoituksiin ja sijoitusriskeihin liit- tyvissä periaatekysymyksissä ja varain- hoitajan valinnassa. Se ei kuitenkaan tee itsenäisiä päätöksiä. Yhtymähalli- tukselle päätösesitykset tulevat johdon esityksinä. Sijoitusvaliokunta kokoontui vuonna 2017 kolme kertaa. Osallistu- misprosentti sijoitusvaliokunnan ko- kouksessa oli 89.

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

jäsen. HYY Yhtymän toimitusjohtajalla on läsnäolo-oikeus kokouksissa. Palkit- semistyöryhmä kokoontui vuoden 2017 aikana viisi kertaa.

Ylioppilaskunnan edustajiston emoyhteisölle ja yhtiökokouksen Oy HYY-Yhtiöt Ab:lle ja sen konsernille vuodelle 2017 valitsemana tilintarkas- tajana toimi tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, jonka tarkastussuunnitelmaan yhteisöjen päätösten mukaisesti si- sältyy yhteisöjen sisäinen tarkastus. Tilintarkastajat ovat ottaneet tämän huomioon ja tarvittaessa laajentaneet tarkastustaan. Lisäksi tilintarkastajat ovat tarvittaessa suorittaneet erillisiä sisäisen tarkastuksen projekteja erik- seen sovitulla osa-alueilla.

Ylioppilaskunnan edustajisto ei valinnut tarkastuskomiteaa vuodelle 2017.

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 2017 olivat 3,6 milj. euroa (2016: 3,7 milj. euroa). Tästä 1,2 milj. euroa katettiin jäsenistöltä kerätyillä jäsenmaksuilla ja 0,1 milj. euroa oma-toimisella varainhankinnalla, avustuksilla ja keräystuotoilla. Ylioppilaskunnan vuoden 2017 jäsenmaksu, 48,00 euroa/jäsen, oli Suomen ylioppilaskunnista alhaisimpien joukossa. Toimintatalouden 2,2 milj. euron alijäämä katettiin HYY Yhtymän voitonjaolla kartutetusta käytörahosta.

Toimintatalouden taseen loppusumma 31.12.2017 oli 3,9 milj. euroa, josta oman pääoman osuus oli 3,1 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 ympärivään 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 yhdenvertaisuus- ja 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 ylioppilaskulttuuria 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

Yhtymärakenteessa ei tapahtunut muutoksia.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT JA KEHITYSNÄKYMÄT

HYY Yhtymän liikevaihdon ja -voiton ennustetaan kasvavan vuonna 2018.

HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan liikevaihdon ja -voiton ennustetaan kasvavan Kaivopihan ja Leppäsuon alueilla vuokrausasteen paranemisen myötä.

HYY Kiinteistöt on osallistunut Helsingin kaupungin Siltasaarenportin tonttikokonaisuutta koskevaan tontinluovutuskilpailuun, joka ratkeaa vuoden 2018 aikana.

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n majoitus- ja ravintola-alan liiketoimintojen liikevaihdon odotetaan kasvavan vuoden 2017

tasolta. Yhtiön liikevoiton odotetaan kehittyvän positiivisesti.

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n vuoden 2018 painopistealueena on varmistaa niin kuluvan vuoden kuin seuraavienkin vuosien HYY Yhtymän liiketoiminnan kannattava kasvu liiketoimintoja kehittämällä.

VOITONJAKOESITYS

HYYn kiinteistötalouden taseen oma pääoma on 40 878 193 euroa ja jakokelpoiset varat ovat 37 878 193 euroa.

Hallitus ehdottaa, että voitonjako HYYn toimintatalouden käyttörahastoon on 2 620 000 euroa sekä HYYn 150 juhla-

vuoden lisävoitonjako 50 000 euroa ja loppuosa voitosta kirjataan tulostilille.

TILINPÄÄTÖS

TULOSLASKELMA		Viitenumero			
Euroa	liitetiedoissa	1.1.–31.12.2017	%	1.1.–31.12.2016	%
LIKEVAIHTO	1	31 114 676	100,0	30 028 078	100,0
Liiketoiminnan muut tuotot		9 639	0,0	45 793	0,2
Materiaalit ja palvelut	2	-7 006 509	22,5	-7 369 217	24,5
Henkilöstökulut	3	-6 534 166	21,0	-6 806 277	22,7
Poistot ja arvonalentumiset	4, 8, 9	-4 638 718	14,9	-4 905 210	16,3
Liiketoiminnan muut kulut	5	-6 640 840	21,3	-6 530 587	21,7
LIKEVOITTO		6 304 083	20,3	4 462 580	14,9
Rahoitustuotot ja -kulut	6				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		490	0,0	3 951 098	13,2
Muut korko- ja rahoitustuotot		3 490 420	11,2	701 117	2,3
Arvonalentumisten palautumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		40 837	0,1	240 506	0,8
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-735 194	2,4	-778 946	2,6
Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos		159 008	0,5	0	0,0
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		2 955 560	9,5	4 113 776	13,7
VOITTO ENNEN VEROJA		9 259 643	29,8	8 576 356	28,6
Tuloverot	7	-293 687	0,9	-241 876	0,8
Vähemmistöosuudet		-2 087	0,0	2 208	0,0
TILIKAUDEN VOITTO		8 963 870	28,8	8 336 687	27,8

TASE	Viitenumero	31.12.2017	%	31.12.2016	%
Euroa	liitetiedoissa				
VASTAAVAA					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	8				
Aineettomat oikeudet		32 937		0	
Muut aineettomat hyödykkeet		8 854 733		8 209 828	
		8 887 669	9,1	8 209 828	10,2
Aineelliset hyödykkeet	9				
Maa-alueet		15 451 084		2 936 563	
Rakennukset ja rakennelmat		46 233 789		44 861 856	
Rakennusten koneet ja laitteet		4 324 579		4 743 436	
Koneet ja kalusto		384 456		308 866	
Muut aineelliset hyödykkeet		12 672		12 672	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		748 195		213 453	
		67 154 776	69,0	53 076 846	65,7
Sijoitukset	10				
Muut osakkeet ja osuudet		18 267 512	18,8	14 562 233	18,0
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		94 309 957	96,9	75 848 907	94,0
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Vaihto-omaisuus					
Valmiit tuotteet/tavarat		142 844	0,1	149 741	0,2
Lyhytaikaiset saamiset	11				
Myyntisaamiset		319 314		457 956	
Saamiset omistajilta		4 583		112	
Muut saamiset		227 941		299 611	
Siirtosaamiset		277 279		296 254	
		829 117	0,9	1 053 933	1,3
Rahat ja pankkisaamiset		2 088 279	2,1	3 678 495	4,6
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		3 060 241	3,1	4 882 168	6,0
VASTAAVAA		97 370 197	100,0	80 731 075	100,0

TASE	Viitenumero				
Euroa	liitetiedoissa	31.12.2017	%	31.12.2016	%
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA	12				
Pääoma		3 000 000		3 000 000	
Vararahasto		207 484		207 484	
Edellisten tilikausien voitto		31 849 243		26 012 583	
Tilikauden voitto		8 963 870		8 336 687	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		44 020 597	45,2	37 556 755	46,5
VÄHEMMISTÖOSUUDET		1 124 512	1,2	1 122 426	1,4
VIERAS PÄÄOMA	13				
Pitkäaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta		42 448 238		32 877 541	
Laskennalliset verovelat		140 097		151 755	
		42 588 335	43,7	33 029 297	40,9
Lyhytaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta		2 512 608		1 885 156	
Saadut ennakot		272 612		245 318	
Ostovelat		991 955		1 593 894	
Velat omistajille		3 778 280		3 475 000	
Muut velat		938 010		783 857	
Siirtovelat		1 143 287		1 039 373	
		9 636 753	9,9	9 022 598	11,2
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		52 225 088	53,6	42 051 895	52,1
VASTATTAVAA		97 370 197	100,0	80 731 075	100,0

RAHOITUSLASKELMA		
Euroa	2017	2016
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liiketulos	6 304 083	4 462 580
Oikaisut liikutulokseen:		
Suunnitelman mukaiset poistot	4 638 718	4 905 210
Muut oikaisut	471	11 489
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaiset saamiset, lisäys / vähennys (-/+)	210 171	320 616
Vaihto-omaisuus, lisäys / vähennys (-/+)	6 896	-688
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys / vähennys (+/-)	154 342	-249 845
Maksetut korot ja maksut	-680 184	-749 025
Saadut rahoitustuotot	288 753	318 794
Maksetut verot	-238 647	-289 690
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	10 684 603	8 729 442
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-19 946 936	-9 968 802
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	1 000	55 319
Pitkäaikaiset sijoitukset (sijoitussalkku)	-3 133 916	-348 101
Sijoitussalkun osingot ja palkkionpalautukset	159 534	122 457
Sijoitussalkun luovutusvoitot/-tappiot	3 002 627	225 680
Investoinnit muihin sijoituksiin	-366 276	-50 000
Muiden sijoitusten luovutustulot	0	4 078 248
Myydyt tytäryhtiosakkeet	0	42 831
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-20 283 968	-5 842 368
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lyhytaikaisten lainojen nosto (+) / takaisinmaksu (-)	311 000	248 000
Pitkäaikaisten lainojen nosto (+)	12 235 232	0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu (-)	-2 037 083	-2 488 285
Maksetut osingot / voitonjako	-2 500 000	-2 425 000
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	8 009 149	-4 665 285
Rahavarojen muutos	-1 590 216	-1 778 211
RAHAVARAT 1.1.	3 678 495	5 456 706
RAHAVARAT 31.12.	2 088 279	3 678 495

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

HYY Yhtymän emoyhteisö on HYYn kiinteistötalous, kotipaikka Helsinki.

HYYn kiinteistötalouden yksinomitama Oy HYY-Yhtiöt Ab, kotipaikka Helsinki, on alakonsernin emoyhtiö.

Oy HYY-Yhtiöt Ab -alakonserniti-linpäätös on jätetty laatimatta kirjan-pitolain 6 luvun 1 pykälän 6 momentin nojalla. Konserniin kuuluvien yritysten tilinpäätökset on yhdistelty HYY Yhty-mä -konsernin tilinpäätökseen, jon-ka 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 mu-kaisesti.

LAAJUUS

Yhtymätilinpäätös sisältää kaikki tytär-yhtiöt, joiden äänivallasta emoyhteis-ö omistaa suoraan tai välillisesti yli 50 %.

OSAKKUUSYHTIÖT

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

Yhtymässä oli yksi kiinteistöosak-kuusyhtiö, jonka osakkeet myytiin til-i-kauden 2016 aikana.

Kiinteistöosakkuusyhtiötä ei ole omistusaikana sisällytetty yhtymätilin-päätökseen, koska sillä ei ole ollut vai-kutusta yhtymän tulokseen eikä omaan pääomaan.

OMISTAJAT

Omistajina käsitellään Helsingin yliopis-ton ylioppilaskunnan käyttötaloutta eli ylioppilaskunnan toimintataloutta, joka ei kuulu HYY Yhtymään.

LASKENTAPERIAATTEET

Yhtymätilinpäätös perustuu alkuperäi-siin hankintahintoihin. Yhtymän sisäi-set liiketapahtumat, voitonjako, saami-set ja velat sekä mahdolliset sisäiset katteet on eliminoitu.

Keskinäinen osakkeenomistus on eliminoitu hankintamenomenetelmää käyttäen. Hankintahinnan ja oman pää-oman erotus on esitetty konserniliike-arvona, joka on poistettu taloudellisena vaikutusaijana.

Vähemmistöosuudet on erotettu tuloslaskelmassa osuutena tilikauden tuloksesta ja taseessa osuutena omas-ta pääomasta.

Noudattaakseen varovaisuuden periaatetta yhtymä ei ole kirjannut taseeseen vahvistetuista tappioista ja hyllypoistoista (väliaikainen ero kirjan-pidon ja verotuksen välillä) johtuvia verosaamia.

Sähkötermiinejä ja pitkäaikaisten lai-nojen koronvaihotosopimuksia ei ole kir-jattu käypään arvoon taseessa. Käyvät arvot esitetään liitetiedoissa. Sähköter-miinien realisoituessa suojausvaikutus kirjataan tulosvaikutteisesti oikaisemaan sähköstä aiheutuneita kuluja. Koron-vaihotosopimuksiin perustuvat korot on kirjattu tuloslaskelmaan suoriteperiaat-teen mukaisesti.

LIKEVAIHTO

Liikevaihto muodostuu tuotteiden ja palveluiden myyntituotoista sekä kiinteistötoiminnan vuokratuotoista ja käyttökorvauksista vähennettynä välillisillä veroilla ja alennuksilla sekä myyntisaamisiin liittyvillä kurssitappioil-la ja lisätyn myyntisaamisiin liittyvillä kurssivoitoilla.

ELÄKKEET

Yhtymän yhtiöiden henkilöstön lakisää-teinen ja vapaaehtoinen eläketurva on hoidettu ulkopuolissa vakuutusyhtiöis-sä.

PYSYVÄT VASTAAVAT JA POISTOT

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoonsa vähennettynä suun-nitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitel-man mukaiset poistot on laskettu tasa-

poistoin käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Suunnitelman mukaisten poistojen perusteena olevat pitoajat ovat seuraav-at:

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 aineelliset hyödykkeet, mm. matkapuhelimet ja ne tietokoneet, joiden arvioitu taloudellinen pitoaika on alle kol-me vuotta, kirjattu suoraan vuosikuluksi. Maa-alueista ei ole tehty poistoja.

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin sisältyy vuokrattujen tilojen kunnostus-kuluja, jotka vuokrasopimusneuvottelu-tilanteessa on sovittu vuokranantajan suoritettavaksi ja joiden vaikutus on huomioitu vuokran suuruuden määrit-telyssä. Näiden poistoaika on pääsään-töisesti vuokrasopimuksen mukainen vuokra-ajan pituus.

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

Kiinteistöjen arvioidut markkina-ar-vot on laskenut ulkopuolinen aukto-risoitu kiinteistöarvioitsija Jones Lang LaSalle Finland Oy. Markkina-arvot on laskettu seuraavilla laskentaperiaat-teilla:

Arviointimenetelmänä on käytetty 10 vuoden kassavirtamenetelmää (tuot-toarvomenetelmä). Mallinnus on tehty käyttäen Jones Lang LaSallen kehittä-mää kassavirtamallia. Laskennassa on kunkin vuokratun tilan osalta otettu huomioon vuokrasopimusten mukaiset vuokrat ja vuokratuottojen jälkeiseltä ajalta vuokrana on käytetty arvioitsijan arvioimaa markkinavuokratasoa.

Potentiaalinen bruttovuokratuotto on saatu laskemalla yhteen vuokra-sopimusten mukainen tuotto ja tyh-jien tilojen markkinavuokralla laskettu tuottopotentiali. Lisäksi mahdolliset

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

Jäännösarvo kassavirtakauden lopussa on laskettu pääomittamalla 11. vuoden nettotuotto peruskorjausten jälkeen päätearvon tuottovaatimuksella. Kiinteistön kokonaisarvo on saatu

laskemalla yhteen kassavirtakauden vuosittaisten nettokassavirtojen nykyarvot sekä tarkasteluhetkeen diskontattu jäännösarvo.

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

HYY Yhtymän emoyhteistö toimii arvopaperisijoittajana. Tilikaudella 2017 on noteerattujen arvopaperien osalta alettu soveltaa käyvän arvon kirjaamista: sekä positiiviset että negatiiviset käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan. Vertailuvuoden markki-

na-arvo on kerrottu liitetiedoissa. Muilta osin pysyvien vastaavien arvopaperit on arvostettu hankintahintaansa tai mikäli niiden käypä arvo on pysyvästi alentunut, tähän alempaan arvoon.

VAIHTUVAT VASTAAVAT

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

TILINPÄÄTÖSSIIRROT

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

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1. LIIKEVAIHDON JAKAUMA		
Euroa	2017	2016
Toimialoittain		
Kiinteistöt	15 794 865	14 400 749
Majoitus ja ravintolat	15 319 811	15 627 329
Yhteensä	31 114 676	30 028 078
Markkina-alueittain		
Suomi	31 114 676	30 028 078

2. MATERIAALIT JA PALVELUT		
Euroa	2017	2016
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	5 006 482	5 071 413
Ulkopuoliset palvelut	2 000 028	2 297 805
Yhteensä	7 006 509	7 369 217

3. HENKILÖSTÖ JA TOIMIELINTEN JÄSENET

Euroa	2017	2016
Henkilöstökulut		
Palkat	5 304 313	5 449 315
Eläkekulut	1 009 714	1 051 767
Muut henkilöstökulut	220 138	305 195
Yhteensä	6 534 166	6 806 277
Johdon palkat ja palkkiot		
Yhtymän toimitusjohtaja luontoisetuineen	182 127	187 658
Yhtymähallituksen jäsenet	78 550	72 850
Muiden hallitusten jäsenet	0	1 200
Yhteensä	260 677	261 708

Yhtymän toimitusjohtajalla on irtisanomistilanteessa ja yhtiön määräysvalta-muutostilanteissa oikeus 9 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, johtoryhmälä ja muulla johdolla kolmen tai neljän kuukauden palkkaa vastaava määrä ja keskeisillä avainhenkilöillä yhden kuukauden palkkaa vastaava määrä. Tulostavoitteet muodostavat 30–70 % ja henkilökohtaiset tavoitteet 30–70 %

tulospalkkiosta. Vuodelta 2017 tulospalkkioita kirjattiin arvioperusteisesti tilinpäätökseen 112 962,02 euroa. Vuodelta 2016 tulospalkkioita maksettiin 117 050,41 euroa.

JOHDON ELÄKESITOUMUKSET

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.

	2017	2016
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana		
Henkilöstö	173	174

4. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Euroa	2017	2016
Poistot käyttöomaisuuslajeittain		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	4 350	658 750
Muut aineettomat hyödykkeet	1 716 744	1 507 212
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset	2 147 584	1 915 346
Rakennusten koneet ja laitteet	631 227	559 725
Koneet ja kalusto	138 813	264 177
Yhteensä	4 638 718	4 905 210

5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Euroa	2017	2016
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut		
Tilintarkastus	32 789	33 282
Veroneuvonta	1 736	1 913
Muut palvelut	0	33 377
Yhteensä	34 525	68 571

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Euroa	2017	2016
Osinkotuotot		
Muilta	490	0
Omistusyhteisyritysosakkeiden myyntivoitto		
	0	3 951 098
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Sijoitusarvopapereiden myyntivoitot	3 031 767	257 622
Muut		
Muilta	458 652	443 495
Yhteensä	3 490 420	701 117
Rahoitustuotot yhteensä	3 490 910	4 652 215
Arvonalentumisten palautumiset pysyvien vastaavien sijoituksista.		
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Sijoitusarvopapereiden myyntitappiot	-23 898	-16 705
Muut		
Muille	-711 295	-762 241
Yhteensä	-735 194	-778 946
Rahoituskulut yhteensä	-694 357	-538 440
Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos		
	159 008	0
Yhteensä	2 955 560	4 113 776

7. VÄLITTÖMÄT VEROT

Euroa	2017	2016
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta		
Tilikaudelta	299 472	225 433
Aikaisemmilta tilikausilta	5 873	0
Laskennallisen verovelan muutos		
Tilinpäätössiirroista johtuva	-11 659	16 443
Yhteensä	293 687	241 876

TASEEN LIITETIEDOT**8. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET**

Euroa	2017	2016
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	658 750	1 285 137
Lisäykset	37 287	0
Konsernirakenteen muutos	0	-626 387
Hankintameno 31.12.	696 037	658 750
Kertyneet poistot 1.1.	-658 750	-621 336
Konsernirakenteen muutos	0	621 336
Tilikauden poisto	-4 350	-658 750
Kertyneet poistot 31.12.	-663 100	-658 750
Kirjanpitoarvo 31.12.	32 937	0
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	22 533 548	19 276 842
Lisäykset	2 159 972	3 259 193
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	201 676	27 379
Konsernirakenteen muutos	-1 133 468	-29 866
Hankintameno 31.12.	23 761 728	22 533 548
Kertyneet poistot 1.1.	-14 323 720	-12 846 374
Konsernirakenteen muutos	1 133 468	29 866
Tilikauden poisto	-1 716 744	-1 507 212
Kertyneet poistot 31.12.	-14 906 996	-14 323 720
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 854 733	8 209 828

9. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Euroa

2017

2016

Maa-alueet

Hankintameno 1.1. ja 31.12.	2 936 563	2 936 563
Lisäykset	12 514 521	0
Hankintameno 31.12.	15 451 084	2 936 563
Kirjanpitoarvo 31.12.	15 451 084	2 936 563

Rakennukset

Hankintameno 1.1.	81 340 491	74 908 226
Lisäykset	3 522 646	5 352 297
Vähennykset	-3 129	-3 129
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	0	1 083 097
Hankintameno 31.12.	84 860 008	81 340 491
Kertyneet poistot 1.1.	-36 478 635	-34 563 289
Tilikauden poisto	-2 147 584	-1 915 346
Kertyneet poistot 31.12.	-38 626 219	-36 478 635
Kirjanpitoarvo 31.12.	46 233 789	44 861 856

Rakennusten koneet ja laitteet

Hankintameno 1.1.	11 706 982	10 378 927
Lisäykset	212 370	1 291 034
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	0	37 021
Hankintameno 31.12.	11 919 352	11 706 982
Kertyneet poistot 1.1.	-6 963 545	-6 403 820
Tilikauden poisto	-631 227	-559 725
Kertyneet poistot 31.12.	-7 594 772	-6 963 545
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 324 579	4 743 436

Koneet ja kalusto

Hankintameno 1.1.	3 941 684	4 236 966
Lisäykset	215 874	219 289
Vähennykset	-1 500	-73 765
Konsernirakenteen muutos	-1 754 246	-440 806
Hankintameno 31.12.	2 401 812	3 941 684
Kertyneet poistot 1.1.	-3 632 819	-3 825 895
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	29	16 447
Konsernirakenteen muutos	1 754 246	440 806
Tilikauden poisto	-138 813	-264 177
Kertyneet poistot 31.12.	-2 017 356	-3 632 819
Kirjanpitoarvo 31.12.	384 456	308 866

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	213 453	1 147 498
Lisäykset	736 419	213 453
Siirrot omaisuuserien välillä	-201 676	-1 147 497
Hankintameno 31.12.	748 195	213 453
Kirjanpitoarvo 31.12.	748 195	213 453

KIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVOT JA ARVONMUUTOS¹⁾

Euroa	2017	2016
Markkina-arvot		
Kaivopiha	167 500 000	160 100 000
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) 32 561 m ²		
Asemakaavavelvoite 60 autopaikkaa,		
vuokrattavissa 54 ap.		
Domus	33 900 000	33 300 000
Leppäsuonkatu 9, Hietaniemenkatu 14		
Tontin pinta-ala 7 076 m ²		
Rakennusoikeus 19 765 m ²		
Asuin-, majoitus- ja liiketiloja		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 13 725 m ²		
Asemakaavavelvoite 61 autopaikkaa,		
vuokrattavissa 69 ap.		
Domus Gaudium	8 300 000	105 000 000
Tilojen omistus: HYYn kiinteistötalous 60 % ja		
Helsingin kauppakorkeakoulun 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	209 700 000	203 900 000
Vastaavat kirjanpitoarvot yhteensä	52 950 662	51 956 233
Markkina- ja kirjanpitoarvojen erotus	156 749 338	151 943 767
¹⁾ Markkina-arvot on ilmoitettu siltä osin, kun ne olennaisesti poikkeavat kirjanpitoarvoista. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa on tiedot käytetyistä laskentaperiaatteista.		
Kiinteistöjen arvomuutos		
Kaivopiha	7 400 000	12 700 000
Domus	600 000	200 000
Domus Gaudium	-2 200 000	-300 000
Yhteensä	5 800 000	12 600 000

Käyttöomaisuuden arvonkorotusmahdollisuus

Kirjanpitolain edellytykset täyttävä maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus on edellä mainitussa emoyhteisön omistamassa Kaivopiha tontissa. Tontin verotusarvo vuonna 2017 oli 50 641 470

euroa. Tontin kirjanpitoarvo 31.12.2017 oli 711 363 euroa. Kaupunginosan liike- ja toimitustonttien rakennusoikeuden hintaa vertailutietona käyttäen tontin arvo ylittää verotusarvon. Tilinpäätöksen

liitetietona ilmoitettava arvonkorotusmahdollisuus 31.12.2017 on vähintään 35 000 000 euroa.

10. SJOITUKSET		
Euroa	2017	2016
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		
Hankintameno 1.1.	0	32 541
Vähennykset	0	-32 541
Hankintameno 31.12.	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	14 610 759	14 345 661
Lisäykset	21 575 861	5 954 967
Vähennykset	-18 044 268	-5 689 297
Konsernirakenteen muutos	0	-572
Hankintameno 31.12.	18 142 351	14 610 759
Kertyneet arvomuutokset 1.1.	-48 526	-342 090
Vähennykset	-26 157	53 058
Tilikauden arvomuutokset	199 844	240 506
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	125 161	-48 526
Kirjanpitoarvo 31.12.	18 267 512	14 562 233
Arvopapereiden markkina-arvo		
Noteeratut arvopaperit		
Markkina-arvo	17 850 194	16 606 324
Tasearvo	17 850 194	14 511 191
Erotus	0	2 095 134
	Yhtymän omistus-osuus-%	Emoyhteisön omistus-osuus-%
Konserniyhtiöt		
Oy HYY-Yhtiöt Ab	100,0	100,0
Kaivopiha Oy	100,0	
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab	100,0	
Kiinteistö Oy Leppätaalo	60,6	60,6

11. SAAMISET

Euroa

2017

2016

Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset omistajilta

Myyntisaamiset

4 583

112

Siirtosaamisten olennaiset erät

Henkilöstöön liittyvät

149 517

166 800

Muut

127 762

129 454

277 279

296 254

Laskennalliset verosaamiset

Vahvistetuista tappioista

43 567

262 178

Hyllypoistoista

153 962

202 441

197 529

464 619

Laskennallisia verosaamisia ei ole kirjattu.

12. OMA PÄÄOMA

Euroa

2017

2016

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.

34 349 243

28 437 583

Voitonjako

-2 500 000

-2 425 000

Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.

31 849 243

26 012 583

Tilikauden voitto

8 963 870

8 336 687

Vapaa oma pääoma yhteensä

40 813 113

34 349 270

Oma pääoma yhteensä

44 020 597

37 556 755

13. VIERAS PÄÄOMA

Euroa

2017

2016

Pitkäaikainen vieras pääoma

Laskennalliset verovelat

Tilinpäätössiirtoihin perustuvat

140 097

151 755

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

Lainat rahoituslaitoksilta

28 277 382

25 336 917

Lyhytaikainen vieras pääoma

Velat omistajille

Ostovelat

5 280

0

Muut velat

3 773 000

3 475 000

3 778 280

3 475 000

Siirtovelkojen olennaiset erät

Henkilöstöön liittyvät

927 457

955 096

Verot

101 226

130

Korot

95 970

81 320

Muut

18 634

2 827

1 143 287

1 039 373

MUUT LIITETIEDOT

LÄHIPIIRILIIKETOIMET

Lähipiirin kanssa ei ole ollut poikkeuksellisia liiketoimia.

ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT

Euroa	2017	2016
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön		
Rahalaitoslainat	44 275 615	34 762 697
Annetut kiinnitykset	70 907 237	57 507 237
Muut annetut vakuudet		
Annetut kiinnitykset	25 051	25 051
Vuokravastuut		
Vuokrasopimuksista maksamatta olevat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	623 534	644 571
Myöhemmin maksettavat	482 877	862 955
	1 106 411	1 507 526
Arvonlisäveron palautusvastuu		
Kiinteistöinvestointien alv-palautusvastuu	2 499 495	3 205 774
Johdannaiset		
Sähkötermiinit		
Käypä arvo	94 397	69 994
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	14 921 347	10 791 945
Käypä arvo (pankkien ilmoituksen mukaan)	-412 101	-625 794

Koronvaihtosopimuksilla vaihdetaan lainojen vaihtuvat korot kiinteiksi HYY Yhtymän hallituksen päätöksen mukaisesti (30–70 % lainakannasta suojataan). 31.12.2017 lainakannasta oli suojattuna 34 %. Koronvaihtosopimukset erääntyvät vuosina 2018, 2020 ja 2027.

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITTAMINEN

Helsingissä 12. päivänä maaliskuuta 2018



Mikko Myllys
puheenjohtaja

Jaakko Hietala



Antti Kähkönen



Susanna Jokimies



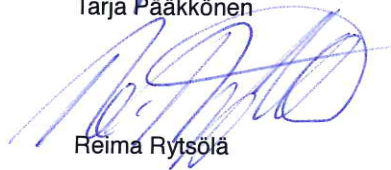
Pilvi Nummelin



Tarja Pääkkönen



Anna-Maija Riekkinen



Reima Rytsölä



Aarni Suvitie



Erkki Valkila



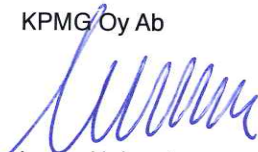
Antti Kerppola
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 12. päivänä maaliskuuta 2018

KPMG Oy Ab



Lasse Holopainen
KHT

Tilintarkastuskertomus

HYY Yhtymän yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet HYY Yhtymän konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2017. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman 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. 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 lausuntomme. 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 toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

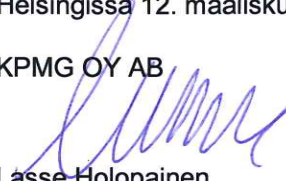
Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdesämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. 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 12. maaliskuuta 2018

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 2017 sekä tilintarkastuskertomuksiin, eikä ole havainnut niissä seikkoja, jotka antaisivat aihetta huomautuksiin.

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

Helsingissä 20. maaliskuuta 2018

Hallintoneuvoston puolesta



Amanda Pasanen
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 arvioituihin 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 **2017**