

Y L V A

VUOSI 2018
TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

VUOSI 2018

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

TOIMINTAKERTOMUS

TILINPÄÄTÖS

Toiminta tilikaudella	4	Tuloslaskelma	12
Liikevaihto ja tulos	4	Tase	13
Rahoitus	5	Rahoituslaskelma	15
Investoinnit	7	Liitetiedot	16
Riskit ja epävarmuustekijät	7	Allekirjoittaminen	29
Rahoitusriskien hallinta	8	Tilinpäätösmerkintä	29
Henkilöstö	8	Tilintarkastuskertomus	30
Johto, hallinto ja tilintarkastajat	9	Hallintoneuvoston lausunto	32
Yhtymän omistus	9	Tunnuslukujen laskentaperiaatteet	33
Vastuullinen toiminta	10		
Muutokset yhtymärakenteessa	10		
Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja kehitysnäkymät	10		
Voitonjakoesitys	10		

YLVA

TOIMINTAKERTOMUS

TOIMINTA TILIKAUDELLA

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan (HYY) 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.

HYY Yhtymän tavoitteena on kansainvälisen ja kestävän tieteen ja talouden kaupungin rakentaminen. Liiketoiminta keskittyy kiinteistö- ja finanssisijoituksiin sekä majoitus- ja

ravintola-alaan. HYY Yhtymän omistaa Helsingin yliopiston ylioppilaskunta ja tuotoilla mahdollistetaan aktiivista opiskelijaelämää.

HYY Yhtymän tilikauden merkittävimpiä tapahtumia olivat Siltasaaren tontinluovutuskilpailun voitto HYYn Kiinteistötalouden Lyyra-ehdotuksella ja KOy Kaivokatu 12-nimisen yhtiön (Kalevan talo) koko osakekannan osto ja sen myötä laajamittaisen hotelliprojektin suunnittelun aloitus.

LIKEVAIHTO JA TULOS

HYY Yhtymän vuoden 2018 liikevaihto oli 33,5 milj. euroa. Liikevaihto kasvoi 8 % edellisestä vuodesta. Kasvu johtui pääosin HYYn kiinteistötalouden liikevaihdon kasvusta.

HYY YHTYMÄ LIIKEVAIHDON JAKAUMA Milj. euroa	2018	2017	Muutos %
Kiinteistöt (HYYn kiinteistötalous, Kaivopiha Oy, Kiinteistö Oy Leppätalo, Kiinteistö Oy Kaivokatu 12)	17,8	15,8	+13
Majoitus (Oy HYY-Yhtiöt Ab)	17,1	16,6	+3
./. sisäinen myynti	-1,4	-1,3	+5
YHTYMÄ YHTEENSÄ	33,5	31,1	+8

HYY Yhtymän liikevoitto kasvoi selvästi 7,6 milj. euroon (2017: 6,3 milj. euroa). Voitto kasvoi edellisestä vuodesta 20,6 %. Liikevaihdon selkeän kasvun lisäksi tulospaanukseen vaikuttivat tilikaudella hankitun KOY Kaivokatu 12 -yhtiön tilojen vuokraus, lisääntynyt asuntotonttien vuokraus sekä onnistumiset vuokrausmarkkinassa.

Arvopaperisalkun nettomyyntituottoja kirjattiin 0,1 milj. euroa (2017: 3,0 milj. euroa salkunhoitajan vaihdoksesta johtuen). Arvopaperisalkun käyvän arvon laskua kirjattiin 1,3 milj. euroa (2017: kasvu 0,2 milj. euroa). Pääosin näistä arvopaperisalkun muutoksista johtuen tilikauden voitto laski 5,5 milj. euroon (2017: 9,0 milj. euroa). Yhtymän sijoitetun pääoman tuotto oli 5,0 % (2017: 11,7 %).

Tuloslaskelmaan sisällymätön, tilinpäätöksen liitetietona ilmoitettava yhtymän kiinteistöjen arvioitu markkina-arvo oli vuoden lopussa 287,8 milj. euroa. Markkina-arvo oli 160,6 milj. euroa suurempi kuin vastaava kirjanpitoarvo. Arvonmääritys on tehty tuottoarvo-menetelmällä (10 vuoden kassavirtalaskelma), jossa vuotuiset nettotuotot ja jäännösarvo diskontataan tarkasteluhetkeen. Vuosina 2017 ja 2018 hankitut asuntotontit eivät ole mukana markkina-arvossa.

KIINTEISTÖT

HYYn kiinteistötalouden tilikauden tapahtumia olivat Kaivotalon 9. kerroksen remontin aloittaminen, hotelliprojektin suunnittelu keskustakiinteistöihin, Siltasaaren tontinluovutuskilpailun voitto ja sen myötä hankkeen suunnittelun aloitus, sekä KOy Kaivokatu 12 -kiinteistökauppa.

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

HYYn kiinteistötalouden 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, lisääntyneet investoinnit asuntotontteihin sekä onnistumiset vuokrausmarkkinassa.

HYYn kiinteistötalouden vuokraustoiminnan keskimääräisen taloudellisen vuokrausaste nousi 96,1 %:iin (2017: 93,3 %).

HYYn kiinteistötalous on osakkaana myös Kiinteistö Oy Leppätalossa (60,6 %).

LIIKEVAIHTO JA TULOS*) YKSIKÖITTÄIN Milj. euroa	2018		2017	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
HYY Vuokraustoiminta	17,6	5,6	15,6	4,7
Kaivopiha Oy	0,0	-0,0	0,0	-0,0
Kiinteistö Oy Leppätalo	0,4	0,0	0,3	0,0
Kiinteistö Oy Kaivokatu 12	0,4	0,1	-	-
./.. sisäinen myynti	-0,6	-0,1	-0,2	-
YHTEENSÄ	17,8	5,5	15,8	4,7

*) Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja. Kiinteistö Oy Kaivokatu 12:n luvut ovat vain Yhtymän omistusajalta.

MAJOITUS JA RAVINTOLAT

Oy HYY-Yhtiöt Ab harjoitti opiskelijaravintola- ja kahvilatoimintaa sekä asiakkauksia tukevaa kokous- ja juhlapalvelutoimintaa. UniCafe-opiskelijaravintoloita oli Helsingin yliopiston piirissä vuoden lopussa 17. Kahviloita oli vuoden lopussa kaksi – WELL Kaisa-talo ja WELL Terkko.

Majoitustoimintaa harjoitettiin markkinointinimellä Hostel Domus Academica, joka oli Suomen suurin kesäajan toimiva hostel (326 huonetta). Hostel oli avoinna kesäkuun alusta elokuun loppuun.

Oy HYY-Yhtiöt Ab tuotti myös sisäisiä palveluita pääasiassa HYY Yhtymälle ja HYYlle. Yhtiö vastasi HYY Yhtymän strategisesta johtamisesta, toiminta- ja yhtiörakenteesta, yrityskulttuurista ja yrityskuvasta. HYY Yhtymän ulkoinen ja

sisäinen viestintä sekä ympäristö- 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 kasvoi 3 % edellisestä vuodesta ja oli 17,1 milj. euroa.

Yhtiön liikevoitto kasvoi edellisestä vuodesta 27 prosenttia 1,7 miljoonaan euroon (2017: 1,3 milj. euroa). Tulosparannuksen takana on liikevaihdon kasvun lisäksi henkilöstökulujen pienentyminen -4 %.

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n oma pääoma 31.12.2018 oli 5,1 milj. euroa ja jakokelpoiset varat olivat 2,4 milj. euroa.

LIIKEVAIHTO JA TULOS*) Milj. euroa	2018		2017	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Majoitus ja ravintolat	17,1	1,7	16,6	1,3

*) Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja.

ARVOPAPERISIJOITUKSET

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. Arvopaperisalkku on kokonaisuudessaan

sijoitettu listattuihin fossiilittomiin osakkeisiin joulukuusta 2018 lähtien.

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

ARVOPAPERISALKKU 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 %

YHTENVETO HYY YHTYMÄN TALOUDELLISISTA TUNNUSLUVUISTA

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT	2018	2017	2016
Liikevaihto, milj. euroa	33,5	31,1	30,0
Liikevoitto, milj. euroa	7,6	6,3	4,5
Liikevoitto/liikevaihto, %	22,6	20,3	14,9
Oman pääoman tuotto, % (kirjanpitoarvoin)	11,8	21,4	12,3
Omavaraisuusaste, % (kirjanpitoarvoin)	26,9	46,5	48,1

RAHOITUS

Yhtymän likvidit varat olivat tilikauden lopussa 2,2 milj. euroa (2017: 2,1 milj. euroa). Korollisen lainapääoman määrä tilikauden päättyessä oli 125,4 milj. euroa (2017: 49,0 milj. euroa).

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 26,9 % (2017: 46,5 %). Omavaraisuusaste kiinteistöjen arvioituihin markkina-arvoin oli 61,5 % (2017: 79,5 %).

Yhtymän liiketoiminnan rahavirta oli 13,7 milj. euroa ylijäämäinen (2017: 10,7 milj. euroa). Yhtymän kassaperusteiset nettoinvestoinnit olivat 87,3 milj. euroa (2017: 20,3 milj. euroa). Pitkäaikaisten lainojen nettolisäys oli 76,2 milj. euroa (2017: vähennys 10,2 milj. euroa). Voitonjakona maksettiin 2,7 milj. euroa (2017: 2,5 milj. euroa).

INVESTOINNIT

Yhtymän suurin investoija oli edellisvuosien tapaan HYYn kiinteistötalous. Suurimmat investointikohteet olivat Kaivokatu 12

-kiinteistö, asuntotontit sekä tilikauden päättyessä vielä kesken olevat Kaivotalon 9. kerroksen muutostyöt.

BRUTTOINVESTOINTIEN JAKAUTUMINEN TOIMIALOITTAIN MILJ. EUROA	2018	2017	2016
Kiinteistöt	87,0	19,1	10,1
Majoitus ja ravintolat	0,1	0,7	0,3
YHTYMÄ YHTEENSÄ	87,1	19,8	10,4

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Kiinteistömarkkinoilla aktiviteetti on säilynyt vilkkaana, aktiviteetti on kohdistunut niin transaktiemarkkinaa kuin vuokramarkkinaankin. Hyvän tilakysynnän lisäksi vuokratasoissa on ollut havaittavissa nousua. Toisaalta markkinassa tilanhakijat ovat pääsääntöisesti myös vaativia ja laatutietoisia, mikä 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.

HYYn kiinteistötalouden vuokra-asiakasriski on kohtuullisen hyvin hallittu. Vuokralaiskanta on laaja ja sen maksutilannetta seurataan tarkasti.

Korkoriskiä hallitaan HYY Yhtymän hallituksen määrittämissä puitteissa.

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. Korkoriskien hallinnan tavoitteena on tuloksen vaihtelun vähentäminen pitkäjänteisesti. Korkoriskiä hallitaan hajauttamalla konsernin lainanottoa eri maturiteetteihin 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 6,0 milj. euroa; 31.12.2018 limiiteistä oli käytössä 3,1 milj. euroa. Lisäksi Yhtymällä on rahoitusreservinä 5,0 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, joka ei ollut käytössä 31.12.2018.

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

HENKILÖSTÖ

Yhtymän palveluksessa oli toimintavuonna keskimäärin 157 henkilöä. Vuoden lopun koko henkilöstömäärä oli 159 henkilöä (2017: 187).

YHTENVETO YHTYMÄN HENKILÖSTÖÖN LIITTYVISTÄ TUNNUSLUVUISTA	2018	2017	2016
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	157	173	174
Palkat ja palkkiot, milj. euroa	5,1	5,3	5,4

JOHTO, HALLINTO JA TILINTARKASTAJAT

Yhtymän toimitusjohtajana toimi Antti Kerppola.

Yhtymän hallituksessa oli kymmenen jäsentä, ja hallituksella oli tilikaudella neljätoista kokousta. Osallistumisprosentti hallituksen kokouksissa oli 95.

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

Tarkastusvaliokunnan jäseninä ovat HY Yhtymän hallituksen puheenjohtajan lisäksi kolme hallituksen jäsentä, joista yksi on asiantuntijajäsen. HY Yhtymän toimitusjohtajalla, hallintoneuvoston puheenjohtajalla ja vastuullisella tilintarkastajalla on läsnäolo-oikeus kokouksissa. Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikauden aikana kaksi kertaa ja osallistumisprosentti kokouksissa oli 88.

Sijoitusvaliokunnan jäseninä ovat HY Yhtymän hallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja neljä yhtymähallituksen jäsentä, joista kaksi on asiantuntijajäseniä, sekä HY 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 2018 viisi kertaa. Osallistumisprosentti sijoitusvaliokunnan kokouksessa oli 78.

Palkitsemistyöryhmän jäseninä ovat yhtymähallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja kaksi hallituksen jäsentä, joista toinen on asiantuntijajäsen. HY Yhtymän toimitusjohtajalla on läsnäolo-oikeus kokouksissa. Palkitsemistyöryhmä kokoontui vuoden 2018 aikana neljä kertaa.

Ylioppilaskunnan edustajiston emoyhteisölle ja yhtiökouksen Oy HY Yhtiöt Ab:lle ja sen konsernille vuodelle 2018 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 2018.

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 HY Yhtymän emoyhteisönä. HY:n kiinteistötalous omistaa 100 % Oy HY Yhtiöt Ab:n osakekannasta. Yhtiö toimii konserninsa emoyhtiönä. Konsernissa on täysin omistettuja tytäryhtiöitä. Oy HY Yhtiöt Ab:n lisäksi HY:n kiinteistötalous omistaa 100 % Kiinteistö Oy Kaivokatu 12:sta, 100 % HY Kiinteistöt Oy:stä ja noin 60 % Kiinteistö Oy Leppätalosta.

HY TOIMINTATALOUS

Laissa säädetyn ylioppilaskunnan tarkoituksen toteuttamisesta aiheutuva käyttötalous eli ylioppilaskunnan toimintatalous on julkisyhteisön talousarvioon sidottua taloutta, joka ei ole kirjanpitovelvollinen kirjanpitolain perusteella. Toimintataloudesta ja sen talousarviosta, kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja tilintarkastuksesta on määrätty ylioppilaskuntaa koskevissa säännöksissä (laki, ylioppilaskunnan säännöt, taloussääntö). Toimintataloutta ja HY Yhtymää ei konsolidoida. Yhtymän voitonjako tapahtuu siirtona emoyhteisön vapaasta omasta pääomasta toimintatalouden käyttörahastoon.

Toimintatalouden toimintamenot vuonna 2018 olivat 3,9 milj. euroa (2017: 3,6 milj. euroa). Tästä 1,2 milj. euroa katettiin jäsenistöltä kerätyillä jäsenmaksuilla ja 0,2 milj. euroa omatoimisella varainhankinnalla, avustuksilla ja keräystuotoilla. Ylioppilaskunnan vuoden 2018 jäsenmaksu, 47,00 euroa/jäsen, oli Suomen ylioppilaskunnista alhaisimpien joukossa. Toimintatalouden 2,4 milj. euron alijäämä katettiin HY Yhtymän voitonjaolla kurtutetusta käyttörahastosta.

Toimintatalouden taseen loppusumma 31.12.2018 oli 4,1 milj. euroa, josta oman pääoman osuus oli 3,3 milj. euroa.

VASTUULLINEN TOIMINTA

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

Ilmastonmuutoksen vaikutusten hillitseminen niin oman toiminnan osalta kuin vaikuttamalla ympäröivään yhteiskuntaan on lähtökohta HY Yhtymän ympäristö vastuullisuuden tekojen toteuttamiselle. HY Yhtymässä edistetään rakentamisessa ja remontoinnissa ympäristöystävällisiä ratkaisuja ja energiatehokkuutta. Sähkön hankinnan osalta hankitaan edelleen EKO-merkin kriteerit täyttävää sähköä. Yhtymän kaikissa hankinnoissa yhtenä kriteerinä ovat ympäristövaikutukset ja toiminnassa pyritään minimoimaan aiheutetun jätteen määrä sekä kierrättämään mahdollisimman paljon.

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

Kulttuurista vastuuta HY Yhtymässä toteutetaan voitonjakona HY:lle mahdollistamaan monipuolista ylioppilaskulttuuria ja edunvalvontaa. HY Yhtymä huolehtii ylioppilaskunnan kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennuksista ja niiden kiinteistä taideteoksista sekä toteuttaa rakennus- ja korjaushankkeet kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaasti. Suomalaisen ruokakulttuurin edistäminen on osa Yhtymän toteuttamaa kulttuurista vastuullisuutta.

HY 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 YHTYMÄRAKENTEES

HY:n kiinteistö talous perusti HY Kiinteistöt Oy:n 11.9.2018. HY:n kiinteistö talouden omistusosuus on 100 %. Yhtiössä ei ollut toimintaa vuonna 2018.

HY:n kiinteistö talous hankki KOY Kaivokatu 12:n koko osakekannan 27.9.2018.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT JA KEHITYSNÄKYMÄT

HY Yhtymä muuttaa nimensä maaliskuusta 2019 lähtien. HY Yhtymän nimi säilyy hallinnollisessa käytössä kuvaamaan Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan omistamia yrityksiä, kunnes HY on päivittänyt sääntönsä.

HY Yhtymän liikevaihdon ja -voiton ennustetaan laskevan vuonna 2019. HY Yhtymässä aloitetaan historiallisia hankkeita, joiden aikana liiketulos laskee väliaikaisesti, käyttökatteen (EBITDA) pysyessä vahvana.

Tulostavoite on linjassa asetettujen strategiatavoitteiden kanssa. Yhtymän omaisuuden arvon arvioidun markkinaarvon odotetaan nousevan investointien ja arvonnousun myötä.

HY:n kiinteistö talouden liikevaihto ja tulos laskevat suunnitelluista kiinteistösaneerauksista johtuen. Kiinteistö talouden käyttökatteen odotetaan pysyvän lähes ennallaan ja kiinteistöjen arvonnousun odotetaan olevan merkittävä vuonna 2019.

Kiinteistö taloudella on meneillään kaksi suurta hanketta, joista, tontinluovutuskilpailun voiton myötä, Lyra-hankkeen suunnittelua Hakaniemeen jatketaan. Toinen on Kaivokatu 12 -kiinteistökaupan myötä koittava keskustakiinteistön hotellihanke.

Oy HY-Yhtiöt Ab:n tuloksen odotetaan pienentyvän vuoden 2018 tasolta ravintolaremonttien poikkeuksellisen määrän vuoksi. Yhtiön sisäisten palveluiden liikevaihto muodostuu HY Yhtymälle, Helsingin yliopiston ylioppilaskunnalle ja Ylioppilaslehden Kustannus Oy:lle tuotetuista palveluista.

Oy HY-Yhtiöt Ab:n vuoden 2019 painopistealueena on varmistaa niin kuluvaan vuoteen kuin seuraavienkin vuosien HY Yhtymän liiketoiminnan kannattava kasvu liiketoimintoja kehittämällä.

VOITONJAKOESITYS

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

Y L V A

TILINPÄÄTÖS

TULOSLASKELMA Euroa	Viitenumero liitetiedoissa	1.1.–31.12.2018	%	1.1.–31.12.2017	%
LIIEKEVAIHTO	1	33 477 146	100,0	31 114 676	100,0
Liiketoiminnan muut tuotot		0	0,0	9 639	0,0
Materiaalit ja palvelut	2	-7 467 814	22,3	-7 006 509	22,5
Henkilöstökulut	3	-6 251 642	18,7	-6 534 166	21,0
Poistot ja arvonalentumiset	4, 8, 9	-5 519 886	16,5	-4 638 718	14,9
Liiketoiminnan muut kulut	5	-6 637 907	19,8	-6 640 840	21,3
LIIEKEVOITTO		7 599 897	22,7	6 304 083	20,3
Rahoitustuotot ja -kulut	6				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		52 619	0,2	490	0,0
Muut korko- ja rahoitustuotot		497 164	1,5	3 490 420	11,2
Arvonalentumisten palautumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		-155 448	0,5	40 837	0,1
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-741 959	2,2	-735 194	2,4
Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos		-1 286 798	3,8	159 008	0,5
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-1 634 423	4,9	2 955 560	9,5
VOITTO ENNEN VEROJA		5 965 475	17,8	9 259 643	29,8
Tuloverot	7	-486 704	1,5	-293 687	0,9
Vähemmistöosuudet		-2 305	0,0	-2 087	0,0
TILIKAUDEN VOITTO		5 476 466	16,4	8 963 870	28,8

TASE Euroa	Viitenumero liitetiedoissa	31.12.2018	%	31.12.2017	%
VASTAAVAA					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	8				
Aineettomat oikeudet		25 479		32 937	
Muut aineettomat hyödykkeet		8 415 763		8 854 733	
Ennakkomaksut		88 849		0	
		8 530 091	4,8	8 887 669	9,1
Aineelliset hyödykkeet	9				
Maa-alueet		45 814 334		15 451 084	
Rakennukset ja rakennelmat		93 459 673		46 233 789	
Rakennusten koneet ja laitteet		4 231 979		4 324 579	
Koneet ja kalusto		283 794		384 456	
Muut aineelliset hyödykkeet		1 460 468		12 672	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		4 577 936		748 195	
		149 828 184	83,8	67 154 776	69,0
Sijoitukset	10				
Muut osakkeet ja osuudet		17 106 795	9,6	18 267 512	18,8
Muut saamiset		125 000	0,1	0	0,0
		17 231 795	9,6	18 267 512	18,8
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		175 590 070	98,2	94 309 957	96,9
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Vaihto-omaisuus					
Valmiit tuotteet/tavarat		103 392	0,1	142 844	0,1
Lyhytaikaiset saamiset	11				
Myyntisaamiset		179 924		319 314	
Saamiset omistajilta		0		4 583	
Muut saamiset		362 031		227 941	
Siirtosaamiset		376 489		277 279	
		918 445	0,5	829 117	0,9
Rahat ja pankkisaamiset		2 203 456	1,2	2 088 279	2,1
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		3 225 293	1,8	3 060 241	3,1
VASTAAVAA		178 815 363	100,0	97 370 197	100,0

TASE Euroa	Viitenumero liitetiedoissa	31.12.2018	%	31.12.2017	%
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA	12				
Pääoma		3 000 000		3 000 000	
Vararahasto		207 484		207 484	
Edellisten tilikausien voitto		38 143 113		31 849 243	
Tilikauden voitto		5 476 466		8 963 870	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		46 827 064	26,2	44 020 597	45,2
VÄHEMMISTÖOSUUDET		1 126 817	0,6	1 124 512	1,2
VIERAS PÄÄOMA	13				
Pitkäaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta		118 619 227		42 448 238	
Laskennalliset verovelat		876 688		140 097	
		119 495 915	66,8	42 588 335	43,7
Lyhytaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta		2 526 056		2 512 608	
Saadut ennakot		425 732		272 612	
Ostovelat		1 874 394		991 955	
Velat omistajille		3 964 000		3 778 280	
Muut velat		917 163		938 010	
Siirtovelat		1 658 223		1 143 287	
		11 365 567	6,4	9 636 753	9,9
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		130 861 482	73,2	52 225 088	53,6
VASTATTAVAA		178 815 363	100,0	97 370 197	100,0

RAHOITUSLASKELMA Euroa	2018	2017
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liiketulos	7 599 897	6 304 083
Oikaisut liiketulokseen:		
Suunnitelman mukaiset poistot	5 519 886	4 638 718
Muut oikaisut	13 327	471
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaiset saamiset, lisäys/vähennys (-/+)	-80 144	210 171
Vaihto-omaisuus, lisäys/vähennys (-/+)	39 453	6 896
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys/vähennys (+/-)	192 383	154 342
Maksetut korot ja maksut	-362 232	-680 184
Saadut rahoitustuotot	234 768	288 753
Maksetut verot	550 415	-238 647
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	13 707 752	10 684 603
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin, muihin sijoituksiin sekä ostetut tytäryhtiöosakkeet	-87 362 512	-20 313 212
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	50 000	1 000
Pitkäaikaiset sijoitukset (sijoitussalkku)	-349 716	-3 133 916
Sijoitussalkun osingot ja palkkionpalautukset	227 266	159 534
Sijoitussalkun luovutusvoitot ja -tappiot	124 950	3 002 627
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-87 310 012	-20 283 968
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lyhytaikaisten lainojen nosto (+) / takaisinmaksu (-)	203 000	311 000
Pitkäaikaisten lainojen nosto (+)	78 731 875	12 235 232
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu (-)	-2 547 437	-2 037 083
Maksetut osingot / voitonjako	-2 670 000	-2 500 000
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	73 717 437	8 009 149
Rahavarojen muutos	115 177	-1 590 216
RAHAVARAT 1.1.	2 088 279	3 678 495
RAHAVARAT 31.12.	2 203 456	2 088 279

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

HYY Yhtymän emoyhteisö on HYYn kiinteistötalous, kotipaikka Helsinki.

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

Oy HYY-Yhtiöt Ab -alakonsernitiilin päätös on jätetty laatimatta kirjanpitolain 6 luvun 1 pykälän 6 momentin nojalla. Konserniin kuuluvien yritysten tilinpäätökset on yhdistelty HYY Yhtymä -konsernin tilinpäätökseen, jonka jäljennökset ovat saatavissa HYY Yhtymän pääkonttorista, Kaivokatu 10 A, 00100 Helsinki.

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

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

Laajuus

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

Omistajat

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

Laskentaperiaatteet

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

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

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

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

Sähkötermiinejä ja pitkäaikaisten lainojen koronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu käypään arvoon taseessa. Käyvät

arvot esitetään liitetiedoissa. Sähkötermiinien realisoituessa suojausvaikutus kirjataan tulosvaikutteisesti oikaisemaan sähköstä aiheutuneita kuluja. Koronvaihtosopimuksiin perustuvat korot on kirjattu tuloslaskelmaan suoriteperiaatteen mukaisesti.

Liikevaihto

Liikevaihto muodostuu tuotteiden ja palveluiden myyntituloista 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 tasapoistoin käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Suunnitelman mukaisten poistojen perusteena olevat pitoajat ovat seuraavat:

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

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

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin sisältyy vuokrattujen tilojen kunnostuskuluja, jotka vuokrasopimusneuvottelutilanteissa on sovittu vuokranantajan suoritettavaksi ja joiden vaikutus on huomioitu vuokran suuruuden määrittelyssä. Näiden poistoaika on pääsääntöisesti vuokra-opimuksen 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 laskenta-periaatteilla:

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

Jäännösarvo kassavirtakauden lopussa on laskettu pääomittamalla 11. 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 tämänhetkistä tuottovaatimuksista.

Sijoitukset

HYY Yhtymän emoyhteisö toimii arvopaperisijoittajana. Noteeratut arvopaperit (sijoitussalkku) on kirjattu markkina-arvoonsa. 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	2018	2017
Toimialoittain		
Kiinteistöt	17 771 264	15 794 865
Majoitus ja ravintolat	15 705 882	15 319 811
YHTEENSÄ	33 477 146	31 114 676
Markkina-alueittain		
Suomi	33 477 146	31 114 676

2. MATERIAALIT JA PALVELUT Euroa	2018	2017
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	5 102 975	5 006 482
Ulkopuoliset palvelut	2 364 839	2 000 028
YHTEENSÄ	7 467 814	7 006 509

3. HENKILÖSTÖ JA TOIMIELINTEN JÄSENET Euroa	2018	2017
Henkilöstökulut		
Palkat	5 136 637	5 304 313
Eläkekulut	937 957	1 009 714
Muut henkilöstökulut	177 049	220 138
YHTEENSÄ	6 251 642	6 534 166
Johdon palkat ja palkkiot		
Yhtymän toimitusjohtaja luontoisetuineen	223 446	182 127
Yhtymähallituksen jäsenet	82 200	78 550
YHTEENSÄ	305 646	260 677

Yhtymän toimitusjohtajalla on irtisanomistilanteessa ja yhtiön määräysvaltamuutostilanteissa oikeus 9 kuukauden palkkaa vastaavaan korvaukseen.

Yhtymän toimitusjohtaja, johtoryhmä ja keskeiset avainhenkilöt ovat yhtymähallituksen hyväksymän tulospalkkiojärjestelmän piirissä. Tulospalkkion maksimimäärä oli toimitusjohtajalla kuuden kuukauden palkkaa vastaava määrä, johtoryhmällä kahdesta neljään kuukauden palkkaa vastaava määrä ja keskeisillä avainhenkilöillä yhden kuukauden palkkaa vastaava määrä. Tulospalkkioiden kriteerit muodostuvat tulostavoitteista ja henkilökohtaisista tavoitteista suhteessa, joka vaihtelee välillä 25 – 75 % riippuen henkilön

vastuualueesta organisaatiossa. Vuodelta 2018 tulospalkkioita kirjattiin arvioperusteisesti tilinpäätökseen 163 916,20 euroa. Vuodelta 2017 tulospalkkioita maksettiin 112 339,34 euroa.

Johdon eläkesitoumukset

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

Hallitusten jäsenten osalta ei ole eläkesitoumuksia.

	2018	2017
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana		
Henkilöstö	157	173

4. POISTOT JA ARVONALENTUMISET Euroa	2018	2017
POISTOT KÄYTTÖOMAISUUSLAJEITTAIN		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	7 457	4 350
Muut aineettomat hyödykkeet	1 973 108	1 716 744
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	2 560 234	2 147 584
Rakennusten koneet ja laitteet	826 565	631 227
Koneet ja kalusto	134 576	138 813
Muut aineelliset hyödykkeet	17 945	0
YHTEENSÄ	5 519 886	4 638 718

5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT Euroa	2018	2017
TILINTARKASTAJAN PALKKIOT JA PALVELUT		
Tilintarkastus	30 726	32 789
Veroneuvonta	3 134	1 736
Muut palvelut	343	0
YHTEENSÄ	34 202	34 525

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT Euroa	2018	2017
Osinkotuotot		
Muilta	52 619	490
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Sijoitusarvopapereiden myyntivoitot	81 317	3 031 767
Muut		
Muilta	415 846	458 652
Yhteensä	497 164	3 490 420
Rahoitustuotot yhteensä	549 783	3 490 910
Arvon alentumisten palautumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-155 448	40 837
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Sijoitusarvopapereiden myyntitappiot	-31 214	-23 898
Muut		
Muille	-710 745	-711 295
Yhteensä	-741 959	-735 194
Rahoituskulut yhteensä	-897 407	-694 357
Sijoitusarvopapereiden käyvän arvon muutos	-1 286 798	159 008
YHTEENSÄ	-1 634 423	2 955 560

7. VÄLITTÖMÄT VEROT Euroa	2018	2017
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta		
Tilikaudelta	651 179	299 472
Aikaisemmilta tilikausilta	0	5 873
Laskennallisen verovelan muutos		
Tilinpäätössiirroista johtuva	-164 475	-11 659
YHTEENSÄ	486 704	293 687

TASEEN LIITETIEDOT

8. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET Euroa	2018	2017
AINEETTOMAT OIKEUDET		
Hankintameno 1.1.	696 037	658 750
Lisäykset	0	37 287
Hankintameno 31.12.	696 037	696 037
Kertyneet poistot 1.1.	-663 100	-658 750
Tilikauden poisto	-7 457	-4 350
Kertyneet poistot 31.12.	-670 558	-663 100
Kirjanpitoarvo 31.12.	25 479	32 937
MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Hankintameno 1.1.	23 761 728	22 533 548
Lisäykset	1 333 449	2 159 972
Vähennykset	0	-1 133 468
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	200 689	201 676
Hankintameno 31.12.	25 295 866	23 761 728
Kertyneet poistot 1.1.	-14 906 996	-14 323 720
Lisäysten, vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	1 133 468
Tilikauden poisto	-1 973 108	-1 716 744
Kertyneet poistot 31.12.	-16 880 103	-14 906 996
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 415 763	8 854 733
MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Hankintameno 1.1.	0	0
Lisäykset	88 849	0
Hankintameno 31.12.	88 849	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	88 849	0

9. AINEELLISET HYÖDYKKEET Euroa	2018	2017
MAA-ALUEET		
Hankintameno 1.1.	15 451 084	2 936 563
Lisäykset	30 363 250	12 514 521
Hankintameno 31.12.	45 814 334	15 451 084
Kirjanpitoarvo 31.12.	45 814 334	15 451 084
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT		
Hankintameno 1.1.	84 860 008	81 340 491
Lisäykset	61 116 324	3 522 646
Vähennykset	0	-3 129
Hankintameno 31.12.	145 976 332	84 860 008
Kertyneet poistot 1.1.	-38 626 219	-36 478 635
Lisäysten, vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-11 330 206	0
Tilikauden poisto	-2 560 234	-2 147 584
Kertyneet poistot 31.12.	-52 516 659	-38 626 219
Kirjanpitoarvo 31.12.	93 459 673	46 233 789
RAKENNUSTEN KONEET JA LAITTEET		
Hankintameno 1.1.	11 919 352	11 706 982
Lisäykset	2 610 516	212 370
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	115 458	0
Hankintameno 31.12.	14 645 326	11 919 352
Kertyneet poistot 1.1.	-7 594 772	-6 963 545
Lisäysten, vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-1 992 009	0
Tilikauden poisto	-826 565	-631 227
Kertyneet poistot 31.12.	-10 413 346	-7 594 772
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 231 979	4 324 579
KONEET JA KALUSTO		
Hankintameno 1.1.	2 401 812	3 941 684
Lisäykset	144 641	215 874
Vähennykset	-50 000	-1 755 746
Hankintameno 31.12.	2 496 454	2 401 812
Kertyneet poistot 1.1.	-2 017 356	-3 632 819
Lisäysten, vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-60 728	1 754 275
Tilikauden poisto	-134 576	-138 813
Kertyneet poistot 31.12.	-2 212 660	-2 017 356
Kirjanpitoarvo 31.12.	283 794	384 456
MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Hankintameno 1.1.	12 672	12 672
Lisäykset	2 046 316	0
Siirrot erien välillä	58 332	0
Hankintameno 31.12.	2 117 320	12 672
Kertyneet poistot 1.1.	0	0
Lisäysten, vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-638 907	0
Tilikauden poisto	-17 945	0
Kertyneet poistot 31.12.	-656 852	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 460 468	12 672
ENNAKKOMAKSUT JA KESKENERÄISET HANKINNAT		
Hankintameno 1.1.	748 195	213 453
Lisäykset	4 217 546	736 419
Siirrot omaisuuserien välillä	-374 479	-201 676
Siirrot kuluksi	-13 326	0
Hankintameno 31.12.	4 577 936	748 195
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 577 936	748 195

KIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVOT¹⁾ Euroa	2018	2017
MARKKINA-ARVOT		
Keskustakiinteistöt	245 300 000	167 500 000
Kaivokatu 12 on hankittu vuonna 2018 Mannerheimintie 3-5, Kaivokatu 10, Aleksanterinkatu 23 Tontin pinta-ala 11 618 m ² Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 43 773 m ²		
Leppäsuon kiinteistöt	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		
Domus Gaudium	7 700 000	8 300 000
Tilojen omistus: HYYn kiinteistötalous 60 % ja Helsingin kaupunkor- keakoulun tukisäätiö 40 % Mechelininkatu 3 C Tontin pinta-ala 1 901 m ² Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 3 241 m ²		
MARKKINA-ARVOT YHTEENSÄ	287 800 000	209 700 000
VASTAAVAT KIRJANPITOARVOT YHTEENSÄ	127 152 697	52 950 662
MARKKINA- JA KIRJANPITOARVOJEN EROTUS	160 647 303	156 749 338

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

10. SJOITUKSET		2018	2017		
Euroa					
MUUT OSAKKEET JA OSUDET					
Hankintameno 1.1.		18 142 351	14 610 759		
Lisäykset		7 699 649	21 575 861		
Vähennykset		-7 343 273	-18 044 268		
Hankintameno 31.12.		18 498 727	18 142 351		
Kertyneet arvomuutokset 1.1.		125 161	-48 526		
Vähennykset		-74 847	-26 157		
Tilikauden arvomuutokset		-1 442 246	199 844		
Kertyneet arvonalennukset 31.12.		-1 391 932	125 161		
Kirjanpitoarvo 31.12.		17 106 795	18 267 512		
MUUT SAAMISET					
Hankintameno 1.1.		0	0		
Lisäykset		125 000	0		
Hankintameno 31.12.		125 000	0		
Kirjanpitoarvo 31.12.		125 000	0		
SJOITUSOMAISUUDEN RYHMÄT SEKÄ KÄYVÄT ARVOT					
Noteeratut arvopaperit (sijoitussalkku)					
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat					
	Kirjanpitoarvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käyvät arvot 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 merkittäviltä osin suoraan havainnoitavissa olevia tietoja (hintaa) 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.					
Herkkyyshanalyysi					
Jos tason 1 erien muista kuin havainnoitavissa olevista tiedoista jokin tekijä (esim. hinnat) muuttuisi merkittävästi raportointipäivänä, vaikutus olisi seuraava:					
					Tulosvaikutus
Markkina-arvojen muutos					
Osakkeet +/- 10 %			+/-		245 787
Osakerahastot +/- 5 %			+/-		716 768
Kehittyvät markkinat +/- 20 %			+/-		927 255
Valuuttamuutos					
USD +/- 10 %			+/-		439 922
		Yhtymän omistusosuus-%		Emoyhteisön omistusosuus-%	
KONSERNIYHTIÖT					
Oy HYY-Yhtiöt Ab		100,0		100,0	
Kaivopiha Oy		100,0			
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab		100,0			
HYY Kiinteistöt Oy		100,0		100,0	
Kiinteistö Oy Kaivokatu 12		100,0		100,0	
Kiinteistö Oy Leppätalo		60,6		60,6	

11. SAAMISET Euroa	2018	2017
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset omistajilta		
Myyntisaamiset	0	4 583
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Henkilöstöön liittyvät	142 669	149 517
Muut	233 820	127 762
	376 489	277 279
Laskennalliset verosaamiset		
Vahvistetuista tappioista	22 082	43 567
Hyllypoistoista	113 372	153 962
	135 454	197 529

Laskennallisia verosaamisia ei ole kirjattu.

12. OMA PÄÄOMA Euroa	2018	2017
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.	40 813 113	34 349 243
Voitonjako	-2 670 000	-2 500 000
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	38 143 113	31 849 243
TILIKAUDEN VOITTO	5 476 466	8 963 870
VAPAA OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	43 619 579	40 813 113
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	46 827 064	44 020 597

13. VIERAS PÄÄOMA Euroa	2018	2017
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Laskennalliset verovelat		
Tilinpäätössiirtoihin perustuvat	876 688	140 097
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	93 511 128	28 277 382
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Velat omistajille		
Ostovelat	0	5 280
Muut velat	3 964 000	3 773 000
	3 964 000	3 778 280
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Henkilöstöön liittyvät	951 060	927 457
Verot	344 754	101 226
Korot	274 713	95 970
Muut	87 696	18 634
	1 658 223	1 143 287

MUUT LIITETIEDOT

LÄHIPIIRILIIKETOIMET		
Lähipiirin kanssa ei ole ollut poikkeuksellisia liiketoimia.		
ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT Euroa	2018	2017
VELAT, JOIDEN VAKUUDEKSI ANNETTU KIINTEISTÖKIINNITYKSIÄ JA PANTEJEJA		
Rahalaitoslainat	117 996 177	44 275 615
Rahalaitoslainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset	168 407 237	70 907 237
Rahalaitoslainojen vakuudeksi pantatut pankkitilit	351 909	0
MUUT ANNETUT VAKUUKSET		
Annetut kiinteistökiinnitykset	25 051	25 051
VUOKRAVASTUUT		
Vuokrasopimuksista maksamatta olevat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	411 536	623 534
Myöhemmin maksettavat	376 313	482 877
	787 849	1 106 411
ARVONLISÄVERON PALAUTUSVASTUU		
Kiinteistöinvestointien alv-palautusvastuu	1 335 904	2 499 495
JOHDANNAISET		
Sähkötermiinit		
Käypä arvo	285 197	94 397
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	14 921 347
Käypä arvo (pankkien ilmoituksen mukaan)	-1 028 251	-412 101
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 ALLEKIRJOITTAMINEN

Helsingissä 5. päivänä maaliskuuta 2019



Aarni Suvitie
puheenjohtaja



Tarik Ahsanullah



Jaakko Hietala



Hanna-Maria Häkkinen



Tarja Pääkkönen



Anna-Maija Riekkinen



Reima Rytisä



Ilmi Salminen



Erkki Valkila



Santeri Velin



Antti Kerppola
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 5. päivänä maaliskuuta 2019

KPMG Oy Ab



Lasse Holopainen
KHT



KPMG Oy Ab
Töölönlahdenkatu 3 A
PL 1037
00101 HELSINKI

Puhelin 020 760 3000
www.kpmg.fi

Tilintarkastuskertomus

HY Yhtymän yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet HY Yhtymän konsernitalinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2018. 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 lausuntonemme 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 virheellisyttä.

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 virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonemme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä 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 lausuntonemme 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.

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

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

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

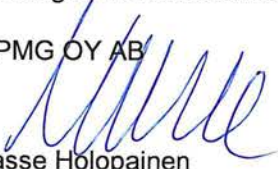
Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä.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

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

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

Helsingissä 5. maaliskuuta 2019

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, Kiinteistö Oy Kaivokatu 12, HYY Kiinteistöt Oy sekä Kiinteistö Oy Leppätalo) vuodelta 2018 sekä tilintarkastuskertomuksiin, eikä ole havainnut niissä seikkoja, jotka antaisivat aihetta huomautuksiin.

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

Helsingissä 6. maaliskuuta 2019

Hallintoneuvoston puolesta



Claes Bergh
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, %	=	$\frac{(\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus} + \text{kiinteistöjen arvioitujen markkina-arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus}) \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot} + \text{kiinteistöjen arvioitujen markkina-arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus}}$

