

HYY Yhtymän vuosi 2012

*Tilinpäätös ja
toimintakertomus*



Sisältö

Toimintakertomus

Toiminta tilikaudella	4
Liikevaihto ja tulos	4
Kiinteistöt	4
Majoitus ja ravintolat	5
Kustannus	6
Verkkomedia	7
Arvopaperisijoitukset	7
Sisäisiä palveluja tuottavat yhtiöt	8
Rahoitus	8
Investoinnit	9
Riskit ja epävarmuustekijät	9
Rahoitusriskien hallinta	10
Henkilöstö	10
Johto, hallinto ja tilintarkastajat	10
Yhtymän omistus	11
HYYn toimintatalous	11
Vastuullinen toiminta	11
Muutokset yhtiömärakenteessa	12
Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja kehitysnäkymät	12
Voitonjakoesitys	12

Tilinpäätös

Tuloslaskelma	14
Tase	15
Rahoituslaskelma	17
Liitetiedot	18
Allekirjoittaminen	30
Tilinpäätösmerkintä	30
Tilintarkastuskertomus	31
Hallintoneuvoston lausunto	31
Tunnuslukujen laskentaperiaatteet	32

TOIMINTAKERTOMUS

TOIMINTA TILIKAUDELLA

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan omistama HYY Yhtymä toimi neljällä toimialalla.

Toimialat olivat kiinteistö-, majoitus- ja ravintola-, kustannus- sekä verkkomedia-ala.

Lisäksi toimittiin arvopaperisijoittajana.

LIKEVAIHTO JA TULOS

HYY Yhtymän vuoden 2012 liikevaihto oli 33,5 milj. euroa. Liikevaihto kasvoi 2 % edellisestä vuodesta. Muutos johtui suurelta osin majoitus- ja ravintola-alan liikevaihdon kasvusta.

HYY Yhtymän liiketulos laski edellisestä vuodesta 2,8 milj. euroon (2011: 3,3 milj. euroa). Pääosin tulomuutos johtui kiinteistöalan kertaluontoisista uudelleenjärjestelykuluista ja majoitus- ja ravintola-alan tulosheikennyksestä.

Liikevoiton laskusta huolimatta yhtymän tilikauden tulos parani 2,8 milj. euroon (2011: 2,1 milj. euroa). Tämä johtui arvopaperisalkun arvonmuutoksesta: pysyvien vastaavien sijoituksista kirjattiin vuonna 2012 arvonalentumisten palautumiskirjauksia 0,4 milj. euroa, kun edellisenä vuonna kirjattiin arvonalentumisia 0,7 milj. euroa.

Yhtymän sijoitetun pääoman tuotto oli 5,7 % (2011: 5,4 %).

Tuloslaskelmaan sisällymätön, tilinpäätöksen liitetietona ilmoitettava yhtymän kiinteistöjen arvioitu markkina-arvo laski tilikauden aikana 5,0 milj. euroa (2011: kasvu 11,1 milj. euroa). Arvioitu markkina-arvo oli vuoden alussa 189,9 milj. euroa ja vuoden lopussa 184,9 milj. euroa. Arvonmääritys on tehty tuottoarvomenetelmällä (10 tai 13 vuoden kassavirtalaskelma), jossa vuotuiset nettotuotot ja jäännösarvo diskontataan tarkasteluhetkeen.

HYY YHTYMÄ LIKEVAIHDON*) JAKAUMA

Milj. euroa	2012	2011	Muutos %
Kiinteistöt (HYY Kiinteistöt, Kaivopiha Oy, Kiinteistö Oy Leppätalo)	14,3	14,5	-1
Majoitus ja ravintolat (HYY Ravintolat Oy, Oy Academica Hotels Ltd, (Oy Vanha Ylioppilastalo Ab))	17,4	16,7	+5
Kustannus (Gaudeamus Oy)	1,1	1,0	+7
Verkkomedia (Oy Suomen Lyyra Ab)	0,4	0,2	+58
Sisäisiä palveluja tuottavat yhtiöt (Oy HYY-Yhtiöt Ab ja Oy Uni-IT Ab)	0,3	0,5	-43
YHTYMÄ YHTEENSÄ	33,5	32,9	+2

*) Yhtymän sisäinen myynti eliminoitu myyjätoimialasta

KIINTEISTÖT

HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan liikevaihto vuonna 2012 oli 14,0 milj. euroa (2011: 14,2 milj. euroa), joka on 1 prosentin vähemmän kuin edellisenä vuonna. Kaivopihan liikevaihto laski 4 prosenttia ja Domuksen liikevaihto nousi 13 % edellisvuodesta.

Kaivopihan liikevaihdon lasku johtui pääosin toimistotilojen vuokratuottojen laskusta (lasku 0,2 milj. euroa), ravintolatilojen liikevaihtovuokrien laskusta (0,1 milj. euroa) ja käyttökorvausten laskusta (0,1 milj. euroa). Domuksen liikevaihto kasvoi, koska D-talon maanpäälliset

tilat olivat syksyllä 2011 valmistuneen peruskorjauksen jälkeen koko vuoden vuokrauskäytössä.

Kaivopihan keskimääräinen vuokraalaperusteinen vuokrausaste oli 95,0 % (2011: 95,1 %). Domuksen asuintilojen

keskimääräinen käyttöaste oli 95,1 % (2011: 99,3 %). Kirjastotalon käyttöaste oli 100 % (2011: 100 %). HYY Kiinteistöt on osakkaana (25 %) Kiinteistö Oy Ida Aalbergin tie 1 -kiinteistöyhtiöissä. Kiinteistöyhtiön asunnot on vuokrattu opiskelija-asunnoiksi, ja käyttöaste oli 96,6 % (2011: 96,1 %).

HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan liike-

voitto oli 3,4 milj. euroa (2011: 4,3 milj. euroa), vähennystä edelliseen vuoteen 21 %. Liikevoiton vähennys johtui pääosin siitä, että liikevaihto ei kasvanut ja käyttö- ja huoltokulut kasvoivat. Kulujen kasvu johtui lähinnä Ovenia-yhteistyön aloittamiseen liittyvistä kertaluontoisista kuluista sekä yllättävistä korjauskuluista. Vuokraustoiminnan netto-

rahoituskulut olivat 1,3 milj. euroa.

HYY Kiinteistöt on osakkaana Kiinteistö Oy Leppäälössä (60,6 %). Kiinteistö Oy Leppäälön vuoden 2012 liikevaihto oli 0,5 milj. euroa ja tilikauden tappio 6 000 euroa. Kiinteistö Oy Leppäälön käyttöaste oli 100 % (2011: 100 %).

KIINTEISTÖT

LIKEVAIHTO JA TULOS^{*)} YKSIKÖITTÄIN

Milj. euroa	2012		2011	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
HYY Vuokraustoiminta				
Yrityskiinteistöt	9,9	3,1	10,4	4,0
Palvelukiinteistöt	4,2	-1,0	3,8	-1,1
Kaivopiha Oy	0,6	0,1	1,7	0,1
Kiinteistö Oy Leppäälö	0,5	-0,0	0,4	0,0
./ sisäinen myynti	-0,6	-	-1,6	-
YHTEENSÄ	14,5	2,2	14,8	3,0

^{*)} Tulos ennen satunnaisia eriä

SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO, %

	2012	2011
HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminta	6,5	8,6

MAJOITUS JA RAVINTOLAT

HYY Ravintolat Oy:n liikevaihto oli 16,0 milj. euroa (2011: 15,5 milj. euroa), kasvua edellisestä vuodesta 3 %. Lounasravintoloiden liikevaihto kasvoi 2 % ja juhlaravintoloiden liikevaihto 8 %.

Opiskelijan saama ateriakohtainen valtion ruokailutuki oli 1,84 euroa/lounas. Opiskelijalounaan enimmäishintaa nostettiin 0,27 euroa 1.3.2012. Opiskelijan maksama lounashinta oli 2,43 euroa 1.1. - 29.2.2012 ja 2,70 euroa 1.3. - 31.12.2012. Tilikauden ai-

kana opiskelijalounaiden enimmäishinnoista myönnettiin nk. Lyyra-alennusta 0,10 euroa per lounas, yhteensä 87 000 euroa (2011: 75 000 euroa).

UniCafe-lounasravintoloita oli vuoden lopussa 18 kpl (2011: 19 kpl), ja lounasravintoloiden yhteydessä toimivia kahviloita oli neljä (2011: 4 kpl). Juhlaravintoloita oli vuoden lopussa neljä (2011: 4 kpl) - Gustus & Vera, Viola ja Ravintola Vanha sekä Ravintola Domus. Lisäksi elokuussa avat-

tiin Gaudeamus Kirja & Kahvi yhteistyössä Gaudeamus Oy:n kanssa.

HYY Ravintoloiden liiketulos oli 157 000 euroa tappiollinen (2011: 212 000 euroa voitollinen).

Oy Academica Hotels Ltd:n liikevaihto oli 1,4 milj. euroa (2011: 1,2 milj. euroa) eli 23 % enemmän kuin edellisellä vuonna. Liikevaihdon kasvuun vaikutti vuokrauskäyttöön saadut lisätilat. Yhtiön liikevoitto oli 251 000 euroa (2011: 300 000 euroa).

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

Milj. euroa	2012		2011	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
HYY Ravintolat Oy	16,0	-0,2	15,5	0,2
Oy Academica Hotels Ltd	1,4	0,3	1,2	0,3
./.. sisäinen myynti	-0,1	-	-0,0	-
Yhteensä	17,4	0,1	16,7	0,5

^{*)} Tulos ennen satunnaisia eriä

SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO, %

	2012	2011
HYY Ravintolat Oy	-10,7	15,5
Oy Academica Hotels Ltd	196,7	237,2

KUSTANNUS

Gaudeamus Oy:n liikevaihto oli 1,1 milj. euroa (2011: 1,0 milj. euroa). Liikevaihto kasvoi 7 %, kasvuun vaikutti elokuun lopussa aloittanut kirjakauppa (GKK).

Yhtiön kustannustoiminta jakautuu tuotemerkeittäin Gaudeamus Kirjaan, Otatieto-sarjaan ja Palmenia-sarjaan. Gaudeamus Kirja kustansi filosofis-humanistis-

yhteiskuntatieteellistä sekä ympäristö- ja ajankohtaiskirjallisuutta tuottaen 36 uutta kirjaa (2011: 38) ja 30 uusintapainosta (2011: 31). Vuonna 2012 otettiin pokkarilaitos Aristoteleen teoksista. Otatieto-sarjassa julkaistaan lähinnä teknisen alan korkeakoulutuksessa käytettävää kirjallisuutta. Vuonna 2012 ei julkaistu uusia nimekkeitä

(2011: 2), uusintapainoksia tehtiin kolme (2011: 9). Palmenia-sarjassa ilmestyy erityisesti yliopiston täydennyskoulutuksen ja avoimen yliopiston tarvitsemia julkaisuja. Uusia kirjoja ei ilmestynyt, uusintapainoksia otettiin kolme (2011: 5).

Yhtiön liiketappio oli 141 000 euroa (2011: 78 000 euroa).

**KUSTANNUS
LIIKEVAIHTO JA TULOS^{*)}**

Milj. euroa	2012		2011	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Gaudeamus Oy	1,1	-0,1	1,0	-0,1

^{*)} Tulos ennen satunnaisia eriä

SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO, %

	2012	2011
Gaudeamus Oy	-77,6	-30,1

VERKKOMEDIA

Oy Suomen Lyyra Ab:n vuoden 2012 liikevaihto oli 0,4 milj. euroa (2011: 0,2 milj. euroa). Liiketoiminnan muita tuottoja kirjattiin 222 000 euroa (2011: 125 000 euroa).

Lyyra tuotti ylioppilaskunnille ja opiskelijakunnille monipuolisen opiskelija- ja henkilökuntakortin. Lyyra-kortteja jaettiin uusille opiskelijoille yhdessätoista (2011: 11) ylioppilaskunnassa, kahdeksassa opiskelijakunnassa (2011: 8) sekä henkilökunnalle yhdessä (2011: 1) yliopistossa yhteensä kolmellatoista (2011: 13) paikkakunnalla. Lyyra-järjestelmän avulla tulostettiin n. 22 000 kpl Lyyra-

kortteja vuonna 2012 (2011: 22 000 kpl). Tulostettuja Lyyra-kortteja oli käytössä vuoden lopussa yhteensä n. 133 000 kpl.

Lyyran asunnonvälitysosion kehittämistä jatkettiin vuonna 2012. Palveluun rakennettiin mm. sosiaalisen median ominaisuuksia. Yhteistyö pääkaupunkiseudun korkeakoulujen yhteistyöelin HERAn kanssa jatkui, ja HERA tuki kehitystyötä myös taloudellisesti.

Lyyra solmi laajan strategisen sopimuksen Elisa Rahoitus Oy:n kanssa keväällä 2012. Tavoitteena oli tuoda opiskelijoille syksyn 2012 aikana uusi lähimaksamiseen

tarkoitettu maksutarra (Mastercardin Pay Pass). Suomessa saatavilla olevien korttimaksupäätteiden lähimaksamisohjelmistojen ja niiden sertifiointien myöhästymisen takia maksutarraa ei saatu käyttöön vuoden 2012 aikana. Lyyran oma maksujärjestelmä ajettiin syksyn 2012 aikana alas. Lataamisen lopetettiin marraskuussa ja maksaminen Lyyra-kortilla loppui kaikissa maksupaikoissa 31.12.2012 mennessä.

Yhtiön liiketulos kääntyi voitolliseksi 66 000 euroon (2011: liiketappio 292 000 euroa).

VERKKOMEDIA

LIKEVAIHTO JA TULOS^{*)}

Milj. euroa	2012		2011	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Oy Suomen Lyyra Ab	0,4	0,1	0,2	-0,3

^{*)} Tulos ennen satunnaisia eriä

ARVOPAPERISLJOITUKSET

HYYn kiinteistöaloesitys on pitkäjänteinen ja vastuullinen arvopaperisijoittaja.

Vuoden 2012 alussa arvopapereiden kir-

janpitoarvo oli 9,7 milj. euroa (markkina-arvo 10,2 milj. euroa) ja vuoden lopussa 10,6 milj. euroa (markkina-arvo 11,6 milj.

euroa). Arvopaperisalkun vuoden 2012 laskennallinen tuotto oli 13,8 % (2011: -12,8 %).

ARVOPAPERISLJOITUKSET OMAISUUSLAJEITTAIN 31.12.2012

Markkina-arvo (1 000 euroa)	31.12.2012		31.12.2011		31.12.2010	
Osakkeet						
Osakkeet Suomi	2 666	23 %	2 020	20 %	2 541	22 %
Osakkeet Eurooppa	754	7 %	480	5 %	862	7 %
Osakkeet Pohjois-Amerikka	976	8 %	1 128	11 %	1 902	16 %
Osakkeet Aasia	319	3 %	213	2 %	339	3 %
Kehittyvät markkinat	4 320	37 %	3 225	32 %	2 942	25 %
Globaalit osakerahastot	1 164	10 %	870	9 %	1 385	12 %
Korot	1 391	12 %	2 253	22 %	1 718	15 %
Yhteensä	11 589	100 %	10 188	100 %	11 688	100 %

SISÄISIÄ PALVELUJA TUOTTAVAT YHTIÖT

Sisäisten palveluiden yhtiöiden, Oy HYY-Yhtiöt Ab:n ja Oy Uni-IT Ab:n, asiakkaina ovat HYY Yhtymään kuuluvat yritykset, Helsingin yliopiston ylioppilas-kunta ja Ylioppilaslehden Kustannus Oy.

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n HYY Yhtymän sisäisistä talous-, rahoitus-, johtamis- ja viestintäpalveluista muodostuva liikevaihto,

2,7 milj. euroa (2011: 2,3 milj. euroa), kasvoi edellisestä vuodesta 15 %. Yhtiön liikevaihto oli 0,1 milj. euroa (2011: 0,6 milj. euroa). Yhtiön oma pääoma 31.12.2012 oli 1,8 milj. euroa eikä yhtiöllä ollut jakokelpoisia varoja.

Oy Uni-IT Ab tuotti tietohallintoon ja puhelinjärjestelmiin liittyviä tuki-, huolto-, koulutus-, ylläpito- ja kehityspalveluja. Lisäk-

si yhtiö omistaa opiskelija- ja henkilökorttien tilausjärjestelmän, josta sillä on alihankintasopimus. Oy Uni-IT Ab:n liikevaihto oli 0,6 milj. euroa (2011: 0,7 milj. euroa), laskua edellisestä vuodesta 17 %. Yhtiön liiketulos oli 25 000 euroa voitollinen (2011: 270 000 euroa tappiollinen).

SISÄISIÄ PALVELUJA TUOTTAVAT YHTIÖT LIIKEVAIHTO JA TULOS^{*)}

Milj. euroa	2012		2011	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Oy HYY-Yhtiöt Ab	2,7	-0,1	2,3	-1,2
Oy Uni-IT Ab	0,6	0,0	0,7	-0,3

^{*)} Tulos ennen satunnaisia eriä

YHTEENVETO HYY YHTYMÄN TALOUDELLISISTA TUNNUSLUVUISTA

	2012	2011	2010
Liikevaihto, milj. euroa	33,5	32,9	31,3
Liikevoitto, milj. euroa	2,8	3,3	2,4
Liikevoitto/liikevaihto, %	8,3	10,1	7,8
Oman pääoman tuotto, %	10,8	8,3	10,3
Omavaraisuusaste, %	33,9	33,7	34,8

RAHOITUS

Yhtymän likvidit varat olivat tilikauden lopussa 3,0 milj. euroa (2011: 2,8 milj. euroa). Korollisen lainapääoman määrä tilikauden päättyessä oli 46,2 milj. euroa (2011: 45,8 milj. euroa).

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 33,9 % (2011: 33,7 %). Tilinpäätöksen liitetietojen mukainen yhtymän maa-alueiden

kirjanpitolain mukainen arvonkorotusmahdollisuus huomioon ottaen omavaraisuusaste olisi 54,8 % (2011: 54,9 %). Todellista vakavaraisuutta arvioitaessa on otettava huomioon käyttöomaisuuteen sisältyvien kiinteistöjen kirjanpitoarvojen ja arvioitujen markkina-arvojen positiivinen erotus, joka taseen liitetietojen mukaan oli

31.12.2012 noin 132 milj. euroa.

Yhtymän varsinaisen liiketoiminnan kassavirta oli 6,2 milj. euroa ylijäämäinen (2011: 6,2 milj. euroa). Yhtymän kassaperusteiset nettoinvestoinnit olivat 4,2 milj. euroa (2011: 4,3 milj. euroa).

INVESTOINNIT

BRUTTOINVESTOINTIEN JAKAUTUMINEN TOIMIALOITTAIN

Milj. euroa	2012	2011	2010
Kiinteistöt	3,8	3,7	4,6
Majoitus ja ravintolat	0,2	0,1	0,0
Kustannus	0,0	0,0	0,0
Verkkomedia	0,0	0,0	0,0
Sisäisiä palveluja tuottavat yhtiöt	0,4	0,0	0,2
./. sisäinen myynti	0,0	0,0	-0,3
Yhtymä yhteensä	4,4	3,8	4,5

Investoinnit olivat pääasiassa HYY Kiinteistöjen kiinteistöinvestointeja. Suurimmat

investointikohteet olivat Kaivopihan katupinnan uusinta ja Citytalon vuokrauskunnostus.

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Liiketilojen kiinteistömarkkinat seuraavat jälkisyklisesti yleistä taloustilannetta. Tilojen vajaakäyttöasteet ovat yleisesti ottaen hieman kasvaneet, mutta Helsingin keskustassa tilanne on muuta pääkaupunkiseutua parempi. Helsingin keskustan tilatarjontaan tulee poikkeuksellinen piikki lähivuosien ajaksi, kun Töölönlahden uudet toimistotalot valmistuvat. Ydinkeskustan vetovoiman uskotaan kuitenkin säilyvän varsinkin pienempien alle 500 m² kokoisten tilojen osalta.

Viime vuosien suurista investoinneista ja siten lainakannan noususta johtuen mahdollinen korkojen nousu vaikuttaa HYY Kiinteistöjen tulokseen. Korkoriskiä hallitaan HYY Yhtymän hallituksen määräämissä puitteissa.

HYY Ravintolat Oy toimii pääosin opiskelijaravintolana. Opiskelija-asiakkaiden lounaiden kysynnässä tapahtuvia muutoksia on vaikea ennustaa. Lounaan perushinnittelun kustannuskehityksestä riippumaton säännöstely on jatkuva haaste. Juhlaravintolamynti on erittäin riippuvainen yleisestä taloudellisesta tilanteesta.

Oy Academica Hotels Ltd:n suurin riski liittyy sellaisiin ennakoimattomiin tapahtumiin maailmalla ja Suomessa, jotka vaikuttaisivat matkailijoiden määrän vähenemiseen Helsingissä.

Oy Suomen Lyyra Ab:n markkinariskit realisoituvat, mikäli opiskelijat eivät käytä Lyyran verkkopalvelua tai mikäli ylioppilas-

tai opiskelijakunnat ottavat liian hitaasti tai eivät ota ollenkaan Lyyraa jäsenkortikseen tai tapahtuu ennakoitua hitaampi maksujärjestelmäpenetraatio kampusalueilla.

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. Sijoitustoimintaan sisältyvän osakkeiden arvonmuutosriskin hyväksyminen on oleellinen osa toimintaa.

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

HYY Yhtymän rahoitus ja rahoitusriskien hallinta on keskitetty Oy HYY-Yhtiöt Ab:n yhtymäpankkiin yhtymähallituksen hyväksymän yhtymäpankkia koskevan toistaispäättöksen mukaisesti. Yhtymäpankki toimii myös sisäisenä pankkina, ja sille kuuluu konsernitilien ja vakuuksien hallinta. Rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on minimoida liiketoimintaan liittyvien rahoitusriskien vaikutus konsernin tulokseen, taseeseen ja likviditeettiin. Yhtymäpankin vastuulla on yhtymän liiketoimintojen kohtuuhintainen rahoittaminen sekä rahoituksellisten riskien tunnistaminen ja mittaaminen ja näiltä riskeiltä suojaaminen.

Korkoriskille HYY Yhtymä altistuu pääasiassa taseen korollisten nettovelkojen kautta. Korkoriskien hallinnan tavoitteena on tuloksen vaihtelun vähentäminen pitkäjänteisesti, ei korkokustannusten hetkellinen minimointi. Korkoriskiä hallitaan hajauttamalla konsernin lainanottoa ja sijoituksia eri maturiteetteihin ja vaihtuva- ja kiinteäkorkoisin instrumentteihin. Korkoriskin hallinnassa käytetään koronvaihtosopimuksia.

Likviditeettiriskin hallinnalla varmistetaan siitä, että HYY Yhtymä suoriutuu joka hetki rahoituksellisista velvoitteistaan. Likviditeetin kehittymistä seurataan kassavirtaennusteiden avulla. Likviditeettiriskiä hallinnoidaan

tehokkaalla kassanhallinnalla, varmistamalla rahan lähteet kohtuuhintaan sekä sijoittamalla rahoitusinstrumentteihin, jotka arvioidaan likvideiksi ja alhaisen riskin omaaviksi. Yhtymällä on konsernitili- ja rahoituslimiittejä yhteensä 6,6 milj. euroa; 31.12.2012 limiitit eivät olleet käytössä. Lisäksi yhtymällä on rahoitusreservinä 5,0 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, joka ei ollut käytössä 31.12.2012.

Yhtymällä ei ole merkittäviä luottoriskejä, koska pääosa yhtymän toimialojen toiminnasta kiinteistöalaa lukuun ottamatta perustuu käteismyyntiin. Kiinteistöalan asiakkaiden luottokelpoisuus on tarkistettu sopimuskentekohetkellä.

HENKILÖSTÖ

Yhtymän palveluksessa oli toimintavuonna keskimäärin 225 henkilöä. Vuoden 2012 lopussa yhtymän palveluksessa oli 250 henkilöä (2011: 240 henkilöä).

YHTENVETO YHTYMÄN HENKILÖSTÖÖN LIITTYVISTÄ TUNNUSLUVUISTA

	2012	2011	2010
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	225	228	247
Palkat ja palkkiot, milj. euroa	7,2	7,1	7,1

JOHTO, HALLINTO JA TILINTARKASTAJAT

Yhtymän toimitusjohtajana toimi DI Mauri Laurila.

Yhtymän hallituksessa oli 10 jäsentä, ja hallitus kokoontui tilikauden aikana 9 kertaa. Osallistumisprosentti hallituksen kokouksissa oli 86.

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

Tarkastusvaliokunnan jäsenenä ovat HYY Yhtymän hallituksen puheenjohtajan lisäksi neljä hallituksen jäsentä, joista yksi on asiantuntijajäsen, sekä HYY Yhtymän talousjohtaja. HYY Yhtymän toimitusjohtajalla, hallintoneuvoston puheenjohtajalla ja vastuullisella tilintarkastajalla on läsnäolo-oikeus kokouksissa. Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikauden aikana neljä kertaa ja osallistumisprosentti kokouksissa oli 83.

Sijoitusvaliokunnassa on kolmen asiantuntijajäsenen lisäksi HYY Yhtymän hallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja kolme yhtymähallituksen jäsentä sekä HYY Yhtymän toimitusjohtaja ja HYY Yhtymän talousjohtaja. Hallintoneuvoston puheenjohtajalla on läsnäolo-oikeus kokouksissa. Sijoitusvaliokunta avustaa johtoa sijoituspäätösten valmistelussa. Se ei kuitenkaan tee itsenäisiä päätöksiä. Yhtymähallitukselle päätösesitykset tulevat johdon esityksinä. Sijoitusvaliokunta kokoontui vuonna 2012 yhden kerran. Osallistumisprosentti sijoitusvaliokunnan kokouksessa oli 88.

Palkitsemisyöryhmän jäsenenä ovat yhtymähallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja kolme hallituksen jäsentä, joista yksi on asiantuntijajäsen. HYY Yhtymän toimitusjohtajalla on läsnäolo-oikeus kokouksissa.

Palkitsemisyöryhmä kokoontui vuoden 2012 aikana kaksi kertaa.

Ylioppilaskunnan edustajiston emoyhteisölle ja yhtiökokouksen Oy HYY-Yhtiöt Ab:lle ja sen konsernille vuodelle 2012 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 on tämän lisäksi nimennyt tarkastuskomitean, joka toimii sekä HYY Yhtymän omistajan, Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan, että HYY Yhtymän tarkastuskomiteana.

Tarkastuskomitean tarkoituksena on lisätä ja parantaa HYY Yhtymän taloudellista valvontaa ja kehittää ylioppilaskunnan taloudellis-

ta kokemusta. Tarkastuskomitea kokoontui tilikauden aikana kaksi kertaa ja osallistumisprosentti kokouksissa oli 100. Edustajisto

ei valinnut tarkastuskomiteaa vuodelle 2013.

YHTYMÄN OMISTUS

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta on itsehallintoon oikeutettu julkisyhteisö, jonka asema perustuu yliopistolakiin (645/1997) ja edellisen pohjalta 6.2.1998 annettuun ja 1.8.1998 voimaantulleeseen ylioppilaskuntaasetukseen. Asetukseen 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 ja enemmistöomistettuja tytäryhtiöitä. Oy HYY-Yhtiöt Ab:n lisäksi HYYn kiinteistötalous omistaa noin 60 % Kiinteistö Oy Leppäalasta.

HYYN TOIMINTATALOUS

Asetuksessa 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 (asetus, ylioppilaskunnan säännöt, talussääntö). Toimintataloutta ja HYY Yhtymää ei konsolidoida. Yhtymän voitonjako tapahtuu siirtona emoyhteisön vapaasta omasta pääomasta toimintatalouden käyttörahastoon.

Toimintatalouden toimintamenot vuonna 2012 olivat 3,6 milj. euroa (2011: 4,0 milj. euroa).

Tästä 1,3 milj. euroa katettiin jäsenistöltä kerätyillä jäsenmaksuilla sekä 0,2 milj. euroa omatoimisella varainhankinnalla, avustuksilla ja keräystuotoilla. Ylioppilaskunnan vuoden 2012 jäsenmaksu, 47,00 euroa/jäsen, oli Suomen ylioppilaskunnista alhaisimpien joukossa. Toimintatalouden 2,1 milj. euron alijäämä katettiin HYY Yhtymän voitonjaolla kartutetusta käyttörahastosta.

Toimintatalouden taseen loppusumma 31.12.2012 oli 2,6 milj. euroa, josta oman pääoman osuus oli 1,7 milj. euroa.

VASTUULLINEN TOIMINTA

HYY Yhtymä toteuttaa sosiaalista vastuutaan edistämällä tasa-arvoa HYY Yhtymän tasa-arvosuunnitelmassa linjatulla tavalla, kuuntelemalla työntekijöitään ja asiakkaitaan sekä kehittämällä toimintaansa heidän toiveensa huomioon ottaen sekä luomalla ensisijassa vakinaisia työsuhteita sellaisiin tehtäviin, jotka eivät ole kausi- tai projektiluonteisia. Lisäksi tehdään yhteistyötä vastuullisesti toimivien kumppaneiden ja alihankkijoiden kanssa ja pyritään tarjoamaan palveluja suomeksi, ruotsiksi ja englanniksi sekä edistämään toimivaa monikulttuurista työympäristöä.

HYY Yhtymä toteuttaa ympäristö vastuutaan minimoimalla toiminnastaan aiheutuvan jätteen määrän ja kierrättämällä mahdollisimman paljon, ottamalla huomioon kaikissa hankinnoissaan ja toiminnassaan yhtenä kriteerinä ympäristövaikutukset, perehdyttämällä henkilökuntaansa ja asiakkaitaan ympäristöasioihin sekä edistämällä rakentamisessa ja remontoinnissa ympäristöystävällisiä ratkaisuja ja energiatehokkuutta.

HYY Yhtymä toteuttaa kulttuurista vastuutaan huolehtimalla ylioppilaskunnan kulttuurihistoriallisesti arvokkaista raken-

nuksista ja niiden kiinteistä taideteoksista ja toteuttamalla rakennus- ja korjaushankkeet kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaasti. Suomenkielisen pienlevikisen tietokirjallisuuden kustantaminen sekä suomalaisen ruokakulttuurin edistäminen ovat osa yhtymän toteuttamaa kulttuurista vastuullisuutta.

HYY Yhtymä raportoi vastuullisesta toiminnasta osana vuosikatsausta, www-sivuilla, Intranetissä ja yhtiö- sekä hallituksen kokouksissa. Ulkopuoliset sitoumukset, kuten Global Compact, UN PRI ja Green Office, määrittävät osaltaan raportoitavia asioita.

MUUTOKSET YHTYMÄRAKENTEESSA

Yhtymärakenteessa ei tapahtunut muutoksia.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT JA KEHITYSNÄKYMÄT

HYY Yhtymän liikevaihdon odotetaan maltillisesti kasvavan vuonna 2013.

HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan liikevaihdon odotetaan maltillisesti kasvavan. Suuria, lainarahoitusta vaativia kehitysinvestointeja ei ole suunnitteilla vuodelle 2013.

HYY Ravintolat Oy:n lounasmyynnin odotetaan hieman kasvavan. Juhlaravintoloiden myynnin odotetaan kasvavan eri-

tyisesti kokous- ja kongressipuolella. Yhtiö uudistaa kassajärjestelmän ja rakentaa sen rinnalla myös tuotannonohjausjärjestelmän. Oy Academica Hotels Ltd:n tavoitteena on palvelukokonaisuuden edelleen kehittäminen.

Gaudeamus Oy:n talouden tasapainotamista jatketaan. Painopiste on myynnissä, markkinoinnissa sekä suunnittelu- että tuotantoprosessin tehostamisessa.

Oy Suomen Lyyra Ab:n tavoitteena on edelleen korttia käyttävien opiskelijoiden sekä ylioppilas- ja opiskelijakuntien ja korkeakoulujen määrän vakiinnuttaminen ja kasvattaminen.

Pitkäjänteisen arvopaperisijoittamisen keskimääräinen tuotto-odotus on 8 % ja sijoitushorisontti on 25 - 35 vuotta.

VOITONJAKOESITYS

HYYn kiinteistötalouden taseen mukainen oma pääoma on 24 076 562 euroa ja jakokelpoiset varat ovat 21 076 562 euroa.

Hallitus ehdottaa, että voitonjako HYYn toimintataloudelle on 2 300 000 euroa ja loppuosa voitosta kirjataan tulostilille.

TILINPÄÄTÖS

TULOSLASKELMA

Euroa

	Viitenumero liitetiedoissa	1.1. - 31.12.2012	%	1.1. - 31.12.2011	%
LIKEVAIHTO	1	33 546 292	100,0	32 892 183	100,0
Liiketoiminnan muut tuotot	2	514 092	1,5	179 304	0,5
Materiaalit ja palvelut	3	-8 561 754	25,5	-8 536 459	26,0
Henkilöstökulut	4	-8 876 667	26,5	-8 601 996	26,2
Poistot ja arvonalentumiset	5, 9, 10	-3 609 070	10,8	-3 880 563	11,8
Liiketoiminnan muut kulut	6	-10 240 402	30,5	-8 734 445	26,6
LIKEVOITTO		2 772 491	8,3	3 318 023	10,1
Rahoitustuotot ja -kulut	7				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		63 348	0,2	60 942	0,2
Muut korko- ja rahoitustuotot		851 576	2,5	1 107 931	3,4
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		414 679	1,2	-748 830	2,3
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-1 167 851	3,5	-1 404 888	4,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		161 752	0,5	-984 845	3,0
VOITTO ENNEN VEROJA		2 934 243	8,7	2 333 179	7,1
Tuloverot	8	-174 640	0,5	-245 090	0,7
Vähemmistöosuudet		5 666	0,0	-5 327	0,0
TILIKAUDEN VOITTO		2 765 269	8,2	2 082 762	6,3

TASE	Viitenumero	31.12.2012	%	31.12.2011	%
Euroa	liitetiedoissa				
VASTAAVAA					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	9				
Aineettomat oikeudet		43 467		50 426	
Muut pitkävaikutteiset menot		5 776 658		2 723 609	
		5 820 125	7,6	2 774 035	3,7
Aineelliset hyödykkeet	10				
Maa-alueet		2 936 563		2 936 563	
Rakennukset ja rakennelmat		46 100 306		48 004 135	
Rakennusten koneet ja laitteet		4 810 719		5 008 307	
Koneet ja kalusto		611 918		753 335	
Muut aineelliset hyödykkeet		12 672		12 672	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		501 301		533 371	
		54 973 478	72,1	57 248 382	76,5
Sijoitukset	11				
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		32 541		32 541	
Muut osakkeet ja osuudet		10 826 381		9 890 941	
		10 858 922	14,2	9 923 482	13,3
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		71 652 525	93,9	69 945 899	93,5
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Vaihto-omaisuus					
Valmiit tuotteet/tavarat		420 753	0,6	416 719	0,6
Saamiset	12				
Lyhytaikainen					
Myyntisaamiset		606 004		989 195	
Saamiset omistajilta		9 085		9 440	
Muut saamiset		219 788		378 006	
Siirtosaamiset		355 907		284 998	
		1 190 784	1,6	1 661 640	2,2
Rahat ja pankkisaamiset		3 028 253	4,0	2 817 319	3,8
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		4 639 790	6,1	4 895 678	6,5
VASTAAVAA		76 292 315	100,0	74 841 577	100,0

TASE	Viitenumero	31.12.2012	%	31.12.2011	%
Euroa	liitetiedoissa				
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA	13				
Pääoma		3 000 000		3 000 000	
Vararahasto		207 484		207 484	
Edellisten tilikausien voitto		18 647 427		18 764 665	
Tilikauden voitto		2 765 269		2 082 762	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		24 620 181	32,3	24 054 912	32,1
VÄHEMMISTÖOSUDET		1 134 452	1,5	1 140 119	1,5
VIERAS PÄÄOMA	14				
Pitkäaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta		41 429 991		41 265 147	
Laskennalliset verovelat		180 498		177 835	
		41 610 489	54,5	41 442 982	55,4
Lyhytaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta		2 085 156		2 085 156	
Saadut ennakot		344 539		185 545	
Ostovelat		1 336 017		886 552	
Velat omistajille		2 477 656		1 921 125	
Muut velat		1 025 995		1 596 306	
Siirtovelat		1 657 831		1 528 881	
		8 927 193	11,7	8 203 564	11,0
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		50 537 682	66,2	49 646 546	66,3
VASTATTAVAA		76 292 315	100,0	74 841 577	100,0

RAHOITUSLASKELMA

1 000 euroa	2012	2011
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liiketulos	2 772	3 318
Oikaisut liiketulokseen:		
Suunnitelman mukaiset poistot	3 609	3 881
Muut oikaisut	1	0
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaiset saamiset, lisäys / vähennys (-/+)	416	-413
Vaihto-omaisuus, lisäys / vähennys (-/+)	-4	22
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys / vähennys (+/-)	351	333
Maksetut korot ja maksut	-1 103	-1 211
Saadut korkotuotot	339	369
Maksetut verot	-172	-126
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	6 209	6 173
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-4 222	-4 283
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	20	0
Pitkäaikaiset sijoitukset (sijoitussalkku)	-435	-390
Sijoitussalkun osingot ja palkkionpalautukset	134	134
Sijoitussalkun luovutusvoitot/-tappiot	305	259
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-4 199	-4 280
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksu (-)	236	-397
Pitkäaikaisten lainojen nosto (+)	2 250	5 250
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu (-)	-2 085	-2 360
Maksetut osingot / voitonjako	-2 200	-2 000
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-1 799	493
Rahavarojen muutos	211	2 387
RAHAVARAT 1.1.	2 817	431
RAHAVARAT 31.12.	3 028	2 817

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

HYY Yhtymän emoyhteisö on HYYn kiinteistö-talous, kotipaikka Helsinki. HYYn kiinteistö-talouden yksinomistama Oy HYY-Yhtiöt Ab, kotipaikka Helsinki, on alakonsernin emoyhtiö.

Edellä mainittujen konsernien konserniti-linpäätösten jäljennökset ovat saatavissa HYY Yhtymän pääkonttorista, Mannerheimintie 3 B, 00100 Helsinki.

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

HYY Yhtymän tilinpäätös on laadittu kirjan-pitolain ja Suomessa voimassa olevien sää-nösten ja määräysten mukaisesti.

LAAJUUS

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

OSAKKUUSYHTIÖT

Osakkuusyhtiöksi on katsottu yhtiöt, joissa on 20 - 50 %:n välitön tai välillinen osa-keomistus.

Tilikauden lopussa yhtymällä oli yksi kiin-teistöosakkuusyhtiö.

Kiinteistöosakkuusyhtiötä ei ole sisällytety yhtymätilinpäätökseen, koska sillä ei ole vaikutusta yhtymän tulokseen eikä omaan pääomaan. Epäolennaisuuden vuoksi kiin-teistöyhtiön tietoja omasta pääomasta ja tilikauden voitosta ei ole esitetty liitetiedoissa.

OMISTAJAT

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

LASKENTAPERIAATTEET

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

Keskinäinen osakkeenomistus on elimi-noitu hankintamenomenetelmää käyttäen. Hankintahinnan ja oman pääoman erotus on esitetty konserniliikearvona, joka on poistettu

taloudellisena vaikutusaikanaan.

Vähemmistöosuudet on erotettu tulos-laskelmassa osuutena tilikauden tuloksesta ja taseessa osuutena omasta pääomasta.

Vahvistetuista tappioista johtuvia vero-saamisia ei ole kirjattu.

Pitkäaikaisten lainojen koronvaihto-sopimuksia ei ole kirjattu käypään arvoon taseessa, koska korkotaso vaihtelee suojauk-sen aikana. Sopimukseen perustuvat korot on kirjattu tuloslaskelmaan suoriteperiaatteen mukaisesti. Koronvaihtosopimuksilla vaih-detaan lainojen vaihtuvat korot kiinteiksi HYY Yhtymän yhtymäpankille määritellyn ohjeistuksen mukaisesti (30 - 70 % lainakannasta suojataan). 31.12.2012 lainakannasta oli suojattuna 31 %.

LIKEVAIHTO

Liikevaihto muodostuu tuotteiden ja pal-veluiden myyntituotoista sekä kiinteistö-toiminnan vuokratuotoista ja käyttökorva-uksista vähennettynä välillisillä veroilla ja alennuksilla sekä myyntisaamisiin liittyvillä kurssitappioilla ja lisätynä myyntisaamisiin liittyvillä kurssivoitoilla.

ELÄKKEET JA ELÄKE- VASTUIDEN KATTAMINEN

Yhtymän yhtiöiden henkilöstön eläketurvan lisäetuineen hoitavat vakuutusyhtiöt.

PYSYVÄT VASTAAVAT JA POISTOT

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen han-kintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoin käyttöomai-suushyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Suunnitelman mukaisten poistojen perusteena olevat pitoajat ovat seuraavat:
Aineettomat oikeudet.....3-5 v.
Muut pitkävaikutteiset menot.....3-30 v.
Rakennukset.....30-50 v.
Rakennusten koneet ja laitteet.....10-20 v.
Koneet ja kalusto.....3-5 v.

Hyvään kirjanpitolapaan kuuluvaa olen-naisuuden periaatetta noudattaen on vähäi-set käyttöomaisuushyödykkeet, mm. matka-puhelimet ja ne tietokoneet, joiden arvioitu taloudellinen pitoaika on alle kolme vuotta, kirjattu suoraan vuosikuluksi. Maa-alueista

ei ole tehty poistoja. Pysyvien vastaavien arvopaperit on arvostettu hankintahintaan tai mikäli niiden käypä arvo on pysyvästi alentunut, tähän alempaan arvoon.

Muut pitkävaikutteiset menot sisältävät vuokratilojen kunnostuskuluja, joiden poisto-aika on enintään todennäköinen vuokra-aika. Kiinteistöalalla muut pitkävaikutteiset menot muodostuvat vuokrattujen tilojen kunnostuskuluista, jotka vuokrasopimus-neuvottelutilanteessa on sovittu vuokran-antajan suoritettavaksi ja joiden vaikutus on otettu huomioon vuokran suuruuden määrittelyssä. Näiden poistoaika on pää-sääntöisesti vuokrasopimuksen mukainen vuokra-ajan pituus.

Kiinteistöjen markkina-arvoista, tili-kauden aikaisesta arvonmuutoksesta ja arvon-korotusmahdollisuudesta on erikseen tiedot taseen liitetiedoissa.

Kiinteistöjen arvioidut markkina-arvot on laskenut ulkopuolinen auktorisoitu kiinteistö-arvioitsija Jones Lang LaSalle Finland Oy (vuoden 2011 markkina-arvot Peltola & Co Oy).

Vuoden 2012 arvioidut markkina-arvot on laskettu seuraavilla laskentaperiaatteilla; periaatteissa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia edellisestä vuodesta: Kaivopihan kiinteistön osalta arviointimenetelmänä on käytetty 13 vuoden kassavirtamenetelmää ja Domuksen ja Domus Gaudiumin kiinteistöjen osalta menetelmänä 10 vuoden kassavirta-menetelmää. Molemmat ovat tuottoarvo-menetelmiä. Mallinnus on tehty käyttäen Jones Lang LaSallen kehittämää kassavirta-mallia. Laskennassa on kunkin vuokratun tilan osalta otettu huomioon vuokrasopimusten mukaiset vuokrat ja vuokratuottojen jälkeiseltä ajalta vuokrana on käytetty arvioitsijan arvi-oimaa markkinavuokratasoa.

Potentiaalinen bruttovuokratuotto on saatu laskemalla yhteen vuokrasopimusten mukainen tuotto ja tyhjen tilojen markkina-vuokrilla laskettu tuotto potentiaali. Lisäksi mahdolliset muut vuokralaisilta perittävät maksut (esim. sähkö- ja vesimaksut) on lisätty muina tuottoina. Efektiivinen vuokra-tuotto on saatu vähentämällä laskenta-hetken mukainen vajaakäyttö sekä uudelleen-vuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteelli-nen vajaakäyttöoletus. Nettotuotto on saatu vähentämällä edelleen kiinteistönhoidotulot

ja mahdolliset vuokralaisparannukset. Vähentämällä peruskorjaustyypisten korjausten ja investointien arvo on saatu nettotuotto peruskorjausten jälkeen. Kassavirtojen nykyarvo on laskettu diskonttaamalla edellä mainittu nettotuotto nykyhetkeen.

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

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

palaisilla markkinoilla, tiedossaan olevat kauppaneuvottelut, tilanne rahoitusmarkkinoilla sekä tietonsa aktiivisten sijoittajien tämänhetkisistä tuottovaatimuksista.

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. LIKEVAIHDON JAKAUMA

Euroa	2012	2011
Toimialoittain		
Kiinteistöt	14 344 870	14 482 268
Majoitus ja ravintolat	17 438 953	16 661 535
Kustannus	1 106 926	1 030 416
Verkkomedia	384 092	243 121
Muut yhtiöt	271 450	474 842
Yhteensä	33 546 292	32 892 183
Markkina-alueittain		
Suomi	33 546 292	32 892 183

2. LIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Euroa	2012	2011
Eläkevakuutusmaksupalautukset	215 559	0
Lisenssivarauksen tuloutus	186 203	0
Avustukset	83 395	125 000
Tekijänpalkkiovelan tuloutus	8 535	40 000
Muut	20 400	14 304
Yhteensä	514 092	179 304

3. MATERIAALIT JA PALVELUT

Euroa	2012	2011
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	5 890 722	6 065 593
Ulkopuoliset palvelut	2 671 032	2 470 866
Yhteensä	8 561 754	8 536 459

4. HENKILÖSTÖ JA TOIMIELINTEN JÄSENET

Euroa	2012	2011
Henkilöstökulut		
Palkat	7 223 369	7 080 579
Eläkekulut	1 331 872	1 177 438
Muut henkilöstökulut	321 425	343 979
Yhteensä	8 876 667	8 601 996
Johdon palkat ja palkkiot		
Yhtymän toimitusjohtaja	162 370	285 882
Muut toimitusjohtajat	178 995	300 050
Yhtymähallituksen jäsenet	50 100	53 000
Muiden hallitusten jäsenet	13 700	10 100
Yhteensä	405 165	649 032

Muiden toimitusjohtajien lukuihin sisältyy 21.2.2012 asti kolmen, 16.3.2012 asti kahden ja 17.3.2012 alkaen yhden toimitusjohtajan palkat ja palkkiot. Muiden hallitusten jäsenten lukuihin sisältyy neljän (v. 2011 kolmen) eri hallituksen jäsenten palkat ja palkkiot. Yhtymän toimitusjohtaja vaihtui kesällä 2011; yhtymän toimitusjohtajan palkkoihin ja palkkioihin sisältyy vuonna 2011 kahden eri aikaisen toimitusjohtajan palkat ja palkkiot.

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

Yhtymän laajennetulla johtoryhmällä on tulospalkkiojärjestelmä. Palkitsemi-

nen vahvistetaan budjetin yhteydessä, ja sen perusteena ovat yhtymästrategia ja vuosisuunnittelutavoitteet. Tulokriteerin painoarvo tulospalkkiossa on 50 - 70 %. Tämän lisäksi tulospalkkioon vaikuttavat johtajittain vaihtelevat vuosittaiset henkilökohtaiset erityistavoitteet, kuten asiakas- tai henkilöstötyytyväisyys, brändityö, vastuullisuus, markkinoinnin kehittäminen tai muun vuosittaistavoitteeksi määritellyn strategisen asian läpiviennin.

JOHDON ELÄKESITOUKSET JA JOHDOLLE MYÖNNETTY LAINAT

HYY Yhtymän oman vapaaehtoisen eläkevakuutuksen perusteella HYY Yhty-

män johtajien (pois lukien kolme johtajaa, joista yksi yhtymän toimitusjohtaja) ja apulaistoimitusjohtajien eläkeiäksi on sovittu 60 vuotta. Yhtymän hallituksen päätöksen mukaisesti uusiin työsopimuksiin ei enää ole sisällytetty vapaaehtoista eläkevakuutusta.

Hallitusten jäsenten osalta ei ole eläkesitoumuksia.

Toimitusjohtajilla, heidän varaimiehillä tai hallitusten jäsenillä ei ollut 31.12.2012 rahallainaa HYY Yhtymän yhtiöiltä.

	2012	2011
Henkilöstö keskimäärin toimialoittain		
Kiinteistöt	3	12
Majoitus ja ravintolat	187	182
Kustannus	9	7
Verkkomedia	3	5
Muut yhtiöt	23	22
Yhteensä	225	228
Henkilöstö keskimäärin maittain		
Suomessa	225	228

5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Euroa	2012	2011
Poistot käyttöomaisuuslajeittain		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	14 507	18 608
Muut pitkävaikutteiset menot	865 577	1 250 541
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset	1 915 621	1 813 955
Rakennusten koneet ja laitteet	488 147	463 849
Koneet ja kalusto	325 218	333 610
Yhteensä	3 609 070	3 880 563

6. LIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Euroa	2012	2011
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut		
Tilintarkastus	35 388	32 635
Veroneuvonta	4 036	4 531
Muut palvelut	19 953	20 653
Yhteensä	59 377	57 819

7. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Euroa	2012	2011
Osinkotuotot		
Muilta	63 348	60 942
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	851 576	1 107 931
Korko- ja rahoitustuotot yhteensä		
	914 924	1 168 873
Sijoitusten arvonalentumiset		
Pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset	414 679	-748 830
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Omistajille	-464	-12 898
Muille	-1 167 387	-1 391 990
	-1 167 851	-1 404 888
Korko- ja muut rahoituskulut yhteensä		
	-753 172	-2 153 718
Yhteensä	161 752	-984 845

8. VÄLITTÖMÄT VEROT

Euroa	2012	2011
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta		
Tilikaudelta	171 977	273 322
Laskennallisen verovelan muutos		
Tilinpäätössiirroista johtuva	2 663	-28 232
Yhteensä	174 640	245 090

TASEEN LIITETIEDOT**9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET**

Euroa	2012	2011
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	583 265	581 318
Lisäykset	7 548	1 947
Hankintameno 31.12.	590 813	583 265
Kertyneet poistot 1.1.	-532 839	-514 231
Tilikauden poisto	-14 507	-18 608
Kertyneet poistot 31.12.	-547 346	-532 839
Kirjanpitoarvo 31.12.	43 467	50 426
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	12 666 806	11 859 570
Lisäykset	3 433 239	433 451
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	485 387	373 785
Hankintameno 31.12.	16 585 432	12 666 806
Kertyneet poistot 1.1.	-9 943 197	-8 692 656
Tilikauden poisto	-865 577	-1 250 541
Kertyneet poistot 31.12.	-10 808 774	-9 943 197
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 776 658	2 723 609

10. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Euroa	2012	2011
Maa-alueet		
Hankintameno 1.1. ja 31.12.	2 936 563	2 936 563
Kirjanpitoarvio 31.12.	2 936 563	2 936 563
Rakennukset		
Hankintameno 1.1.	74 905 131	69 722 893
Lisäykset	11 792	2 199 436
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	0	2 982 802
Hankintameno 31.12.	74 916 923	74 905 131
Kertyneet poistot 1.1.	-26 900 996	-25 087 041
Tilikauden poisto	-1 915 621	-1 813 955
Kertyneet poistot 31.12.	-28 816 617	-26 900 996
Kirjanpitoarvio 31.12.	46 100 306	48 004 135
Rakennusten koneet ja laitteet		
Hankintameno 1.1.	9 392 440	8 806 723
Lisäykset	248 659	474 956
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	41 900	110 761
Hankintameno 31.12.	9 682 999	9 392 440
Kertyneet poistot 1.1.	-4 384 133	-3 920 283
Tilikauden poisto	-488 147	-463 849
Kertyneet poistot 31.12.	-4 872 280	-4 384 133
Kirjanpitoarvio 31.12.	4 810 719	5 008 307
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	3 898 652	3 578 138
Lisäykset	203 923	320 514
Vähennykset	-168 166	0
Hankintameno 31.12.	3 934 409	3 898 652
Kertyneet poistot 1.1.	-3 145 317	-2 811 707
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	148 044	0
Tilikauden poisto	-325 218	-333 610
Kertyneet poistot 31.12.	-3 322 491	-3 145 317
Kirjanpitoarvio 31.12.	611 918	753 335
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1. ja 31.12.	12 672	12 672
Kirjanpitoarvio 31.12.	12 672	12 672
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	533 371	3 602 864
Lisäykset	495 547	397 854
Siirrot omaisuuserien välillä	-527 287	-3 467 348
Siirrot kuluksi	-330	0
Hankintameno 31.12.	501 301	533 371
Kirjanpitoarvio 31.12.	501 301	533 371

KIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVOT JA ARVONMUUTOS ¹⁾

Euroa	2012	2011
Markkina-arvot		
Kaivopiha	140 900 000	142 000 000
<ul style="list-style-type: none"> • Mannerheimintie 5, Kaivokatu 10, Aleksanterinkatu 23 • Tontin pinta-ala 8 984 m² • Rakennusoikeus 38 940 m² • Liike- ja toimistotiloja • Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 32 412 m² • Asemakaavavelvoite 60 autopaikkaa, käytettävissä ja vuokrattavissa max 72 ap. 		
Domus	32 300 000	35 400 000
<ul style="list-style-type: none"> • Leppäsuonkatu 9, Hietaniemenkatu 14 • Tontin pinta-ala 7 076 m² • Rakennusoikeus 19 765 m² • Asuin-, majoitus-, kirjasto- ja liiketiloja • Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 13 850 m² • Asemakaavavelvoite 61 autopaikkaa, käytettävissä ja vuokrattavissa max 73 ap. 		
Domus Gaudium	11 700 000	12 500 000
<ul style="list-style-type: none"> • Tilojen omistus: HYYn kiinteistötalous 60 % ja Helsingin kauppakorkeakoulun tukisäätiö 40 % • Mechelininkatu 3 C • Tontin pinta-ala 1 901 m² • Rakennusoikeus 2 660 kem² + mao 1 550 kem² • Koulutus-, järjestö- ja toimistotiloja • Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 3 241 m² • Asemakaavavelvoite 14 autopaikkaa, käytettävissä ja vuokrattavissa 50 ap. 		
Markkina-arvot yhteensä	184 900 000	189 900 000
Vastaavat kirjanpitoarvot yhteensä	53 096 551	55 156 614
Markkina- ja kirjanpitoarvojen erotus	131 803 449	134 743 386

Kiinteistöjen arvonnmuutos

Kaivopiha	-1 100 000	3 800 000
Domus	-3 100 000	7 600 000
Domus Gaudium	-800 000	-320 000
Yhteensä	-5 000 000	11 080 000

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

Käyttöomaisuuden arvonkorotusmahdollisuus

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

vuonna 2012 oli 47 680 920 euroa. Tontin kirjanpitoarvo 31.12.2012 oli 711 363 euroa. Kaupunginosan liike- ja toimistotonttien rakennusoikeuden hintaa vertailutietona

käyttäen tontin arvo ylittää verotusarvon. Tilinpäätöksen liitetietona ilmoitettava arvonkorotusmahdollisuus 31.12.2012 on vähintään 35 000 000 euroa.

II. SIJOITUKSET

Euroa	2012	2011
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		
Hankintameno 1.1. ja 31.12.	32 541	32 541
Kirjanpitoarvo 31.12.	32 541	32 541
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	10 774 314	10 384 236
Lisäykset	5 838 102	7 856 189
Vähennykset	-5 402 749	-7 466 111
Hankintameno 31.12.	11 209 668	10 774 314
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	-883 372	-357 622
Vähennykset	85 406	223 079
Tilikauden arvonalennukset	414 679	-748 830
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	-383 287	-883 372
Kirjanpitoarvo 31.12.	10 826 381	9 890 941
Arvopapereiden markkina-arvo		
Noteeratut arvopaperit		
Markkina-arvo	11 589 222	10 188 086
Tasearvo	10 599 067	9 663 627
Erotus	990 155	524 459
	Yhtymän omistusosuus-%	Emoyhteisön omistusosuus-%
Konserniyhtiöt		
Oy HYY-Yhtiöt Ab	100,0	100,0
HYY Ravintolat Oy	100,0	
Kaivopiha Oy	100,0	
Oy Academica Hotels Ltd	100,0	
Oy Uni-IT Ab	100,0	
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab	100,0	
Gaudeamus Oy	91,7	
Oy Suomen Lyyra Ab	60,0	
Kiinteistö Oy Leppätalo	60,6	60,6
Osakkuusyhtiöt		
Kiinteistö Oy Ida Aalbergin tie 1	25,0	25,0

12. SAAMISET

Euroa	2012	2011
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset omistajilta		
Myyntisaamiset	8 485	9 420
Muut saamiset	425	0
Siirtosaamiset	174	20
	9 085	9 440
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Henkilöstöön liittyvät	157 715	206 307
Vuokraustoiminta	82 442	0
Sijoitustoiminta	18 103	15 512
Tietotekniikkamaksut	11 665	16 330
Markkinointimaksut	8 070	17 800
Tekijänpalkkiot	4 530	11 202
Muut	73 382	17 848
	355 907	284 998
Laskennalliset verosaamiset		
Vahvistetuista tappioista	911 156	905 237
Laskennallisia verosaamisia ei ole kirjattu.		

13. OMA PÄÄOMA

Euroa	2012	2011
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.	20 847 427	20 764 665
Voitonjako	-2 200 000	-2 000 000
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	18 647 427	18 764 665
Tilikauden voitto	2 765 269	2 082 762
Vapaa oma pääoma yhteensä	21 412 697	20 847 427
Oma pääoma yhteensä	24 620 181	24 054 912

14. VIERAS PÄÄOMA

Euroa	2012	2011
Korollinen ja koroton vieras pääoma		
Korollinen		
Pitkäaikainen	41 429 991	41 265 147
Lyhytaikainen	4 755 156	4 519 156
	46 185 147	45 784 303
Koroton		
Pitkäaikainen	180 498	177 835
Lyhytaikainen	4 172 037	3 684 408
	4 352 535	3 862 243
Vieras pääoma yhteensä	50 537 682	49 646 546
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Laskennalliset verovelat		
Tilinpäätössiirtoihin perustuvat	180 498	177 835
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	33 089 367	32 924 523
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat omistajille		
Ostovelat	5 334	775
Muut velat	2 472 000	1 920 000
Siirtovelat	322	351
	2 477 656	1 921 125
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Henkilöstöön liittyvät	1 264 263	1 204 133
Korot	145 582	130 161
Tekijänpalkkiot	110 084	112 131
Verot	2	57 517
Muut	137 900	24 938
	1 657 831	1 528 881

MUUT LIITETIEDOT

ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT

Euroa	2012	2011
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön		
Rahalaitoslainat	43 515 147	43 350 303
Annetut kiinnitykset	60 007 237	60 007 237
Muut annetut vakuudet		
Annetut kiinnitykset	25 051	25 051
Vuokravastuut		
Vuokrasopimuksista maksamatta olevat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	168 616	60 430
Myöhemmin maksettavat	265 317	18 677
	433 933	79 107
Arvonlisäveron palautusvastuu		
Kiinteistöinvestointien alv-palautusvastuu	4 985 406	5 770 912

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITTAMINEN

Helsingissä 7. päivänä maaliskuuta 2013



Olli Nokso-Koivisto
puheenjohtaja



Jaakko Hietala



Aaro Häkkinen



Silva Loikkanen



Markus Lommi



Varpu Oinas



Tarja Pääkkönen

Kerstin Rinne



Juha Töyrylä



Erkkä Valkila



Mauri Laurila
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 8. päivänä maaliskuuta 2013

KPMG Oy Ab



Reino Tikkanen
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan edustajistolle

Olemme tilintarkastaneet Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan kiinteistötalouden ja sen yhdessä Oy HYY-Yhtiöt Ab:n alakonsernin kanssa muodostaman HYY Yhtymän kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2012. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyyttä, ja siitä, ovatko hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä. Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä 8. maaliskuuta 2013

KPMG OY AB



Reino Tikkanen
KHT

HALLINTONEUVOSTON LAUSUNTO

Hallintoneuvosto on tutustunut HYY Yhtymän (konsernitilinpäätös, jossa emoyhteisöön HYYn kiinteistötalouteen on yhdistetty Oy HYY-Yhtiöt Ab ja sen konserni sekä Kiinteistö Oy Leppätalo) tilinpäätöksiin vuodelta 2012 sekä tilintarkastuskertomuksiin, eikä ole havainnut niissä seikkoja, jotka antaisivat aihetta huomautuksiin.

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

Helsingissä 11. maaliskuuta 2013

Hallintoneuvoston puolesta



Matti Tujula
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 maa-alueiden arvokorotusmahdollisuus huomioiden, %	=	$\frac{(\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus} + \text{arvonkorotusmahdollisuus}) \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot} + \text{arvonkorotusmahdollisuus}}$

Tilinpäätös ja toimintakertomus 2012

HYY  Yhtymä
Vastuullista HYY-liiketoimintaa.