

# HYY YHTYMÄN **vuosi** 2013

*Tilinpäätös ja  
toimintakertomus*



# Sisältö

---

## Toimintakertomus

---

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

## Tilinpäätös

---

Tuloslaskelma	13
Tase	14
Rahoituslaskelma	16
Liitetiedot	19
Allekirjoittaminen	29
Tilinpäätösmerkintä	29
Tilintarkastuskertomus	30
Hallintoneuvoston lausunto	30
Tunnuslukujen laskentaperiaatteet	31

---

# TOIMINTAKERTOMUS

---

## TOIMINTA TILIKAUDELLE

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan omistama HYY Yhtymä toimi neljällä toimialalla. Toimialat olivat kiinteistö-, majoitus- ja ravintola-, kustannus- sekä

verkkomedia-ala; verkkomedia-alasta luovuttiin helmikuussa 2013. Lisäksi toimitiin arvopaperisijoittajana.

## LIKEVAIHTO JA TULOS

HYY Yhtymän vuoden 2013 liikevaihto oli 35,5 milj. euroa. Liikevaihto kasvoi 6 % edellisestä vuodesta. Muutos johtui suurelta osin HYY Ravintolat Oy:n liikevaihdon kasvusta.

HYY Yhtymän liikevoitto kasvoi edellisestä vuodesta 3,7 milj. euroon (2012: 2,8 milj. euroa). Pääosin tulomuutos johtui HYY Kiinteistöjen parantuneesta tuloksesta.

Liikevoiton parantumisen myötä myös

tilikauden voitto kasvoi ja oli 3,8 milj. euroa (2012: 2,8 milj. euroa). Arvopaperisalkun arvonalentumisia kirjattiin 0,1 milj. euroa, kun edellisenä vuonna kirjattiin arvonalentumisten palautumisia 0,4 milj. euroa. Liiketoiminnan myynnistä kirjattiin 0,5 milj. euron satunnainen tuotto.

Yhtymän sijoitetun pääoman tuotto oli 6,4 % (2012: 5,7 %).

Tuloslaskelmaan sisältyvät, tilin-

päätöksen liitetietona ilmoitettava yhtymän kiinteistöjen arvioitu markkina-arvo kasvoi tilikauden aikana 1,9 milj. euroa (2012: lasku 5,0 milj. euroa). Arvioitu markkina-arvo oli vuoden alussa 184,9 milj. euroa ja vuoden lopussa 186,8 milj. euroa. Arvonmääritys on tehty tuottoarvomenetelmällä (kiinteistöistä riippuen joko 10 tai 13 vuoden kassavirtalaskelma), jossa vuotuiset nettotuotot ja jäännösarvo diskontataan tarkasteluhetkeen.

### HYY YHTYMÄ

#### LIKEVAIHDON<sup>\*)</sup> JAKAUMA

Milj. euroa	2013	2012	Muutos %
<b>Kiinteistöt</b> (HYY Kiinteistöt, Kaivopiha Oy, Kiinteistö Oy Leppätalo)	<b>14,6</b>	14,3	+2
<b>Majoitus ja ravintolat</b> (HYY Ravintolat Oy, Oy Academica Hotels Ltd, (Oy Vanha Ylioppilastalo Ab))	<b>19,3</b>	17,4	+11
<b>Kustannus</b> (Gaudeamus Oy)	<b>1,2</b>	1,1	+5
<b>Verkkomedia</b> (Oy Suomen Lyyra Ab)	<b>0,1</b>	0,4	-79
<b>Sisäisiä palveluja tuottavat yhtiöt</b> (Oy HYY-Yhtiöt Ab ja Oy Uni-IT Ab)	<b>0,3</b>	0,3	+7
<b>YHTYMÄ YHTEENSÄ</b>	<b>35,5</b>	33,5	+6

<sup>\*)</sup> Yhtymän sisäinen myynti eliminoitu myyjätoimialasta

### KIINTEISTÖT

HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan liikevaihto vuonna 2013 oli 14,4 milj. euroa (2012: 14,0 milj. euroa), joka on 3 % enemmän kuin edellisenä vuonna. Kaivopihan liikevaihto nousi 1 % ja Domuksen liikevaihto 8 % edellisvuodesta.

Kaivopihan keskimääräinen vuokraalaperusteinen vuokrausaste oli 88,8 % (2012: 95,0 %). Domuksen asuintilojen keskimääräinen käyttöaste oli 94,3 % (2012: 95,1 %). Kirjastotalon käyt-

töaste oli 100 % (2012: 100 %). HYY Kiinteistöt on osakkaana (25 %) Kiinteistö Oy Ida Aalbergin tie 1 -kiinteistöyhtiöissä. Kiinteistöyhtiön asunnot on vuokrattu opiskelija-asunnoiksi, ja käyttöaste oli 98,0 % (2012: 96,6 %).

HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan liikevoitto oli 4,9 milj. euroa, lisäystä edelliseen vuoteen 46 %. Liikevoiton lisäys johtui pääosin siitä, että liikevaihto kasvoi 3 % ja käyttö- ja huoltokulut laskivat 13 %. Kulujen

lasku johtui lähinnä huollon uudelleen järjestelyistä sekä investointien suunnittelukulujen vähennyksestä. Vuokraustoiminnan netto-rahoituskulut olivat 1,2 milj. euroa.

HYY Kiinteistöt on osakkaana Kiinteistö Oy Leppätalossa (60,6 %). Kiinteistö Oy Leppätalon vuoden 2013 liikevaihto oli 0,3 milj. euroa ja tilikauden tappio 3 tuhatta euroa. Kiinteistö Oy Leppätalon käyttöaste oli 100 % (2012: 100 %).

## KIINTEISTÖT LIIKEVAIHTO JA TULOS<sup>\*)</sup> YKSIKÖITTÄIN

Milj. euroa	2013		2012	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
HYY Vuokraustoiminta				
Yrityskiinteistöt	10,1	4,1	9,9	3,1
Palvelukiinteistöt	4,4	-0,3	4,2	-1,0
Kaivopiha Oy	0,1	-0,0	0,6	0,1
Kiinteistö Oy Leppätalo	0,3	-0,0	0,5	-0,0
./ sisäinen myynti	-0,2	-	-0,6	-
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>14,6</b>	<b>3,7</b>	<b>14,5</b>	<b>2,2</b>

<sup>\*)</sup> Tulos ennen satunnaisia eriä

## SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO, %

	2013	2012
HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminta	10,0	6,5

## MAJOITUS JA RAVINTOLAT

HYY Ravintolat Oy:n liikevaihto oli 18,0 milj. euroa (2012: 16,0 milj. euroa), kasvua edellisestä vuodesta 12 %. Kasvu johtui pääsääntöisesti toiminnan aloittamisesta Metropolia Ammattikorkeakoulun ravintoloissa elokuussa 2013.

Opiskelijan saama aterioita kohti valtion ruokailutuki oli koko vuoden 1,94 euroa/lounas. Enimmäishintaa on korotettu edellisen kerran 1.2.2012, eli opiskelijan maksama lounaan hinta pysyi

koko vuoden samana 2,60 euronä. Tili-kauden aikana opiskelijalounaan hinnasta myönnettiin Helsingin yliopiston ravintoloissa nk. Lyyra-alennusta 0,10 euroa per lounas, yhteensä 125 tuhatta euroa (2012: 87 tuhatta euroa).

UniCafe-lounasravintoloita oli Helsingin yliopiston piirissä vuoden lopussa 16 kpl (2012: 18 kpl). Yhtiö aloitti elokuussa toiminnan kymmenessä Metropolia Ammattikorkeakoulun henkilöstö- ja

opiskelijaravintolassa. Lounasravintoloiden yhteydessä toimivia kahviloita oli neljä (2012: 4 kpl). Juhlaravintoloita oli vuoden lopussa kolme (2012: 4 kpl).

HYY Ravintoloiden liiketappio oli 620 tuhatta euroa (2012: 157 tuhatta euroa).

Oy Academica Hotels Ltd:n liikevaihto oli 1,4 milj. euroa (2012: 1,4 milj. euroa), laskua edellisestä vuodesta 6 %. Yhtiön liikevoitto oli 223 tuhatta euroa (2012: 251 tuhatta euroa).

## MAJOITUS JA RAVINTOLAT LIIKEVAIHTO JA TULOS<sup>\*)</sup>

Milj. euroa	2013		2012	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
HYY Ravintolat Oy	18,0	-0,6	16,0	-0,2
Oy Academica Hotels Ltd	1,4	0,2	1,4	0,3
./ sisäinen myynti	-0,0	-	-0,1	-
<b>Yhteensä</b>	<b>19,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>17,4</b>	<b>0,1</b>

<sup>\*)</sup> Tulos ennen satunnaisia eriä

## SJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO, %

	2013	2012
HYY Ravintolat Oy	-58,8	-10,7
Oy Academica Hotels Ltd	172,0	196,7

## KUSTANNUS

Gaudeamus Oy:n liikevaihto oli 1,2 milj. euroa (2012: 1,1 milj. euroa). Liikevaihto kasvoi 5 %.

Yhtiön kustannustoiminta jakautuu tuotemerkeittäin Gaudeamukseen,

Otatieto-sarjaan ja Palmenia-sarjaan. Gaudeamus-tuotemerkillä julkaistiin 46 uutta kirjaa (2012: 33) ja 17 uusintapainosta (luvussa mukana Print on demand-painokset) (2012: 30).

Yhtiön liiketappio oli 139 tuhatta euroa (2012: 141 tuhatta euroa).

KUSTANNUS  
LIIKEVAIHTO JA TULOS<sup>\*)</sup>

Milj. euroa	2013		2012	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Gaudeamus Oy	1,2	-0,1	1,1	-0,1

<sup>\*)</sup> Tulos ennen satunnaisia eriä

## SJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO, %

	2013	2012
Gaudeamus Oy	-97,7	-77,6

## VERKKOMEDIA

Oy Suomen Lyyra Ab:n vuoden 2013 liikevaihto oli 0,1 milj. euroa (2012: 0,4 milj. euroa). Liiketoiminnan muita tuottoja kirjattiin 52 tuhatta euroa (2012: 222 tuhatta euroa).

Oy Suomen Lyyra Ab, Oy HYY-Yhtiöt Ab, Suomen ylioppilaskuntien liitto, Suomen Ammattiin Opiskelevien Liitto – SAKKI ja Suomen Lukiolaisten Liitto

toteuttivat 28.2.2013 liiketoimintakaupan, jossa Lyyran liiketoiminta ja henkilöstö siirtyivät opiskelijajärjestöjen perustamalle uudelle yritykselle, SPV Services Finland Oy:lle. Liiketoimintakaupan yhteydessä Oy Suomen Lyyra Ab:n koko osakekanta siirtyi Oy HYY-Yhtiöt Ab:n omistukseen. Oy HYY-Yhtiöt Ab jäi liiketoimintakaupan yhteydessä 19,96%:n osuudella

SPV Services Finlandin vähemmistöosakkaaksi. Oy HYY-Yhtiöt Ab myi tämän 19,96%:n osuutensa 9.10.2013 liiketoimintakaupan ehtojen mukaisesti.

Yhtiön liikevoitto oli 37 tuhatta euroa (2012: 66 tuhatta euroa). Satunnaiset tuotot liiketoimintakaupasta johtuen olivat 463 tuhatta euroa.

**VERKKOMEDIA  
LIIKEVAIHTO JA TULOS<sup>\*)</sup>**

Milj. euroa	2013		2012	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Oy Suomen Lyyra Ab	0,1	-0,0	0,4	0,1

<sup>\*)</sup> Tulos ennen satunnaisia eriä

**ARVOPAPERISIIJOITUKSET**

HYYn kiinteistötalous on pitkäjänteinen ja vastuullinen arvopaperisijoittaja.

Vuoden 2013 alussa arvopapereiden

kirjanpitoarvo oli 10,6 milj. euroa (markkina-arvo 11,6 milj. euroa) ja vuoden lopussa 11,1 milj. euroa (markkina-arvo 12,9 milj.

euroa). Arvopaperisalkun vuoden 2013 laskennallinen tuotto oli 11,7 % (2012: 13,8 %).

**ARVOPAPERISIIJOITUKSET OMAISUUSLAJEITTAIN 31.12.2013**

Markkina-arvo (tuhatta euroa)	31.12.2013		31.12.2012		31.12.2011	
<b>Osakkeet</b>						
Osakkeet Suomi	2 638	20 %	2 666	23 %	2 020	20 %
Osakkeet Eurooppa	734	6 %	754	7 %	480	5 %
Osakkeet Pohjois-Amerikka	1 756	14 %	976	8 %	1 128	11 %
Osakkeet Aasia	246	2 %	319	3 %	213	2 %
Kehittyvät markkinat	4 043	31 %	4 320	37 %	3 225	32 %
Globaalit osakerahastot	1 616	12 %	1 164	10 %	870	9 %
<b>Korot</b>	1 914	15 %	1 391	12 %	2 253	22 %
<b>Yhteensä</b>	12 948	100 %	11 589	100 %	10 188	100 %

**SISÄISIÄ PALVELUJA TUOTTAVAT YHTIÖT**

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

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n HYY Yhtymän sisäisistä talous-, rahoitus-, johtamis- ja viestintäpalveluista muodostuva liikevaihto, 2,4 milj. euroa (2012: 2,7 milj. euroa), laski

edellisestä vuodesta 10 %. Yhtiön liikevoitto oli 0,2 milj. euroa (2012: liiketappio 0,1 milj. euroa). Yhtiön oma pääoma 31.12.2013 oli 2,1 milj. euroa eikä yhtiöllä ollut jakokelpoisia varoja.

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

Lisäksi yhtiö kehitti ja ylläpiti opiskelijoiden jäsenoikeusjärjestelmää Suomen ylioppilaskuntien liiton (SYL) kanssa solmimansa sopimuksen mukaisesti. Oy Uni-IT Ab:n liikevaihto oli 0,5 milj. euroa (2012: 0,6 milj. euroa), laskua edellisestä vuodesta 6 %. Yhtiön liikevoitto oli 11 tuhatta euroa (2012: 25 tuhatta euroa).

**SISÄISIÄ PALVELUJA TUOTTAVAT YHTIÖT  
 LIIKEVAIHTO JA TULOS<sup>\*)</sup>**

Milj. euroa	2013		2012	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Oy HYY-Yhtiöt Ab	2,4	0,2	2,7	-0,1
Oy Uni-IT Ab	0,5	0,0	0,6	0,0

<sup>\*)</sup> Tulos ennen satunnaisia eriä

**YHTEENVETO HYY YHTYMÄN TALOUDELLISISTA TUNNUSLUVUISTA**

	2013	2012	2011
Liikevaihto, milj. euroa	35,5	33,5	32,9
Liikevoitto, milj. euroa	3,7	2,8	3,3
Liikevoitto/liikevaihto, %	10,6	8,3	10,1
Oman pääoman tuotto, %	12,5	10,8	8,3
Omavaraisuusaste, %	36,3	33,9	33,7

## RAHOITUS

Yhtymän likvidit varat olivat tilikauden lopussa 3,7 milj. euroa (2012: 3,0 milj. euroa). Korollisen lainapääoman määrä tilikauden päättyessä oli 44,3 milj. euroa (2012: 46,2 milj. euroa).

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 36,3 % (2012: 33,9 %). Tilinpäätöksen liitetietojen mukainen yhtymän maa-alueiden kirjanpitolain mukainen arvonkorotusmah-

dollisuus huomioon ottaen omavaraisuusaste olisi 56,6 % (2012: 54,8 %). Todellista vakavaraisuutta arvioitaessa on otettava huomioon käyttöomaisuuteen sisältyvien kiinteistöjen kirjanpitoarvojen ja arvioitujen markkina-arvojen positiivinen erotus, joka taseen liitetietojen mukaan oli 31.12.2013 noin 136 milj. euroa.

Yhtymän varsinaisen liiketoiminnan

kassavirta oli 6,2 milj. euroa ylijäämäinen (2012: 6,2 milj. euroa). Yhtymän kassaperusteiset nettoinvestoinnit olivat 1,3 milj. euroa (2012: 4,2 milj. euroa). Pitkäaikaisia lainoja lyhennettiin 2,1 milj. euroa (2012: nettolisäys 0,2 milj. euroa), ja voitonjakona maksettiin 2,3 milj. euroa (2012: 2,2 milj. euroa).



## INVESTOINNIT

### BRUTTOINVESTOINTIEN JAKAUTUMINEN TOIMIALOITTAIN

Milj. euroa	2013	2012	2011
Kiinteistöt	0,8	3,8	3,7
Majoitus ja ravintolat	0,3	0,2	0,1
Sisäisiä palveluja tuottavat yhtiöt	0,5	0,4	0,0
<b>Yhtymä yhteensä</b>	<b>1,7</b>	<b>4,4</b>	<b>3,8</b>

Yhtymän suurin investoija oli edelleen HYY Kiinteistöt, jonka suurimmat investointikohteet olivat Citytalon lämmönjako-

huoneen uusinta ja Vanhan ylioppilastalon terassin ja sisäänkäynnin kunnostus. Muista investoinneista suurin oli Oy Uni-IT Ab:n

investointi HYY Ravintolat Oy:n kassa-järjestelmän hankinta- ja projektityökustannuksiin.

## RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Kiinteistömarkkinat seuraavat jälkisyklisesti yleistä taloustilannetta. Helsingin keskustan toimitilarajonta on poikkeuksellinen suuri lähivuosina Töölönlahden uusien toimistotalojen johdosta. Ydinkeskustan vetovoiman uskotaan kuitenkin säilyvän varsinkin pienempien alle 500 m<sup>2</sup> kokoisten tilojen osalta.

Viime vuosien suurista investoinneista ja siten lainakannan noususta johtuen mahdollinen korkojen nousu vaikuttaa HYY Kiinteistöjen tulokseen. Korkoriskiä

hallitaan HYY Yhtymän hallituksen määrittämässä puitteissa.

HYY Ravintolat Oy toimii pääosin opiskelijaravintolana. Opiskelija-asiakkaiden lounaiden kysynnässä tapahtuvia päivittäisiä ja viikoittaisia muutoksia on vaikea ennustaa. Lounaan perushinnoittelun kustannuskehityksestä riippumaton säännöstely on edelleen haaste.

Oy Academica Hotels Ltd:n toiminta on vakiintunutta, eikä se sisällä merkittäviä riskejä tai epävarmuustekijöitä.

Kirja-alan haasteiden odotetaan jatkuvan. Vuoden 2013 ennakkotietojen perusteella tietokirjojen myynti väheni.

Arvopaperimarkkinoiden kehitykseen kuuluvat nousujen lisäksi laskut. Niitä ei pystytä suojautumaan muutoin kuin laskemalla sijoitussalkun valittua ja päätettyä riskitasoa ja sen perusteella pitkän aikavälin odotettua tuottotasoa. Sijoitustoimintaan sisältyvän osakkeiden arvomuutosriskin 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 toistaispäätöksen 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.

Korkoriskille HYY Yhtymä altistuu korollisten nettovelkojen kautta. Korko-

riskien 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. Likviditeetin kehittymistä seurataan kassavirtaennusteiden avulla. Yhtymällä on konsernitililimiittejä yhteensä 4,0 milj.

euroa; 31.12.2013 limiitit eivät olleet käytössä. Lisäksi yhtymällä on rahoitusreservinä 5,0 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, joka ei ollut käytössä 31.12.2013.

Yhtymällä ei ole merkittäviä luottoriskejä. Kiinteistöalan asiakkaiden luottokelpoisuus on tarkistettu sopimuksentekohetkellä ja pääsääntöisesti on vaadittu vuokravakuus. Muiden toimialojen toiminta perustuu pääasiassa käteismyyntiin.

## HENKILÖSTÖ

Yhtymän palveluksessa oli toimintavuonna keskimäärin 233 henkilöä. Vuoden 2013 lopussa yhtymän palveluksessa oli 262 henkilöä (2012: 250 henkilöä).

### YHTEENVETO YHTYMÄN HENKILÖSTÖÖN LIITTYVISTÄ TUNNUSLUVUISTA

	2013	2012	2011
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	233	225	228
Palkat ja palkkiot, milj. euroa	7,1	7,2	7,1

## JOHTO, HALLINTO JA TILINTARKASTAJAT

Yhtymän toimitusjohtajana toimi Mauri Laurila.

Yhtymän hallituksessa oli 10 jäsentä, ja hallituksella oli tilikaudella 10 kokousta. Osallistumisprosentti hallituksen kokouksissa oli 91.

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

Tarkastusvaliokunnan jäseninä ovat HYY Yhtymän hallituksen puheenjohtajan lisäksi kolme hallituksen jäsentä, joista yksi on asiantuntijajäsen, 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 76.

Sijoitusvaliokunnassa on kolmen asiantuntijajäsenen lisäksi HYY Yhtymän hallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja kaksi 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 2013 yhden kerran. Osallistumisprosentti sijoitusvaliokunnan kokouksessa oli 88.

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

kokouksissa. Palkitsemistyöryhmä kokoontui vuoden 2013 aikana kaksi kertaa.

Ylioppilaskunnan edustajiston emoyhteisölle ja yhtiökokouksen Oy HYY-Yhtiöt Ab:lle ja sen konsernille vuodelle 2013 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 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 ylioppilaskunta-asetukseen. 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 Leppäalosta.

### HYYN TOIMINTATALOUS

Asetuksessa säädetyn ylioppilaskunnan tarkoituksen toteuttamisesta aiheutuva käyttötalous eli ylioppilaskunnan toimintatalous on julkisyhteisön talousarvioon sidottua taloutta, joka ei ole kirjanpitolain velvollinen kirjanpitolain perusteella. Toimintataloudesta ja sen talousarviosta, kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja tilintarkastuksesta on määrätty ylioppilaskuntaa koskeissa säännöksissä (asetus, ylioppilaskunnan säännöt, taloussääntö). Toimintataloutta ja HYY Yhtymää ei konsolidoida. Yhtymän voitonjako tapahtuu

siirtona emoyhteisön vapaasta omasta pääomasta toimintatalouden käyttörahastoon.

Toimintatalouden toimintamenot vuonna 2013 olivat 3,7 milj. euroa (2012: 3,6 milj. euroa). Tästä 1,3 milj. euroa katettiin jäsenistöltä kerätyillä jäsenmaksuilla sekä 0,3 milj. euroa omatoimisella varainhankinnalla, avustuksilla ja keräystuotoilla. Ylioppilaskunnan vuoden 2013 jäsenmaksu, 48,00 euroa/jäsen, oli Suomen ylioppilaskunnista alhaisimpien joukossa. Toimintatalouden 2,0 milj. euron alijäämä katettiin HYY Yhtymän voitonjaolla kartutetusta käyttörahastosta.

Toimintatalouden taseen loppusumma 31.12.2013 oli 2,8 milj. euroa, josta oman pääoman osuus oli 2,0 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 ali-hankkijoiden 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

rakennuksista ja niiden kiinteistä taide-teoksista ja toteuttamalla rakennus- ja korjaushankkeet kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaasti. Suomenkielisen pienlevikkisen tietokirjallisuuden kustantaminen sekä suomalaisen ruokakulttuurin edistäminen ovat osa yhtymän toteuttamaa kulttuurista vastuullisuutta.

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

## MUUTOKSET YHTYMÄRAKENTEESSA

Oy Suomen Lyyra Ab:n liiketoiminta-kaupan yhteydessä koko vähemmistö-

osuus (40 %) yhtiön osakkeista siirtyi Oy HYY-Yhtiöt Ab:n omistukseen.

## TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT JA KEHITYSNÄKYMÄT

HYY Yhtymän liikevaihdon ja liikevoiton odotetaan maltillisesti kasvavan vuonna 2014.

HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan liikevaihdon odotetaan hieman kasvavan ja liikevoiton olevan vähintään edellisvuoden tasolla.

HYY Ravintolat Oy:n Vanhan Ylioppilastalon ravintolaliiketoiminta siirtyi Royal Ravintolat Oy:lle 2.1.2014. Samalla Vanhan

Ylioppilastalon henkilökunta, 14 henkilöä, siirtyi vanhoina työntekijöinä Royal Ravintolat Oy:n palvelukseen.

HYY Ravintolat Oy:n opiskelija- ja henkilöstöravintoloiden liikevaihdon ja liikevoiton odotetaan kasvavan. Oy Academica Hotels Ltd:n liikevaihdon ja liikevoiton odotetaan kasvavan ennustetun matkailun kasvun myötä.

Gaudeamus Oy:n talouden tasapainot-

tamista jatketaan. Painopiste on myynnissä, markkinoinnissa sekä suunnittelu- että tuotantoprosessin tehostamisessa.

## VOITONJAKOESITYS

HYYn kiinteistötalouden taseen mukainen oma pääoma on 25 586 097 euroa ja jakokelpoiset varat ovat 22 586 097 euroa.

Hallitus ehdottaa, että voitonjako HYYn toimintataloudelle on 2 360 000 euroa ja loppuosa voitosta kirjataan tulostilille.

---

# TILINPÄÄTÖS

---

**TULOSLASKELMA**

Euroa	Viitenumero liitetiedoissa	1.1. - 31.12.2013	%	1.1. - 31.12.2012	%
<b>LIKEVAIHTO</b>	1	<b>35 459 628</b>	<b>100,0</b>	<b>33 546 292</b>	<b>100,0</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	2	249 922	0,7	514 092	1,5
Materiaalit ja palvelut	3	-10 061 156	28,4	-8 561 754	25,5
Henkilöstökulut	4	-8 740 723	24,6	-8 876 667	26,5
Poistot ja arvonalentumiset	5, 9, 10	-3 802 665	10,7	-3 609 070	10,8
Liiketoiminnan muut kulut	6	-9 361 850	26,4	-10 240 402	30,5
<b>LIKEVOITTO</b>		<b>3 743 155</b>	<b>10,6</b>	<b>2 772 491</b>	<b>8,3</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	7				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		65 227	0,2	63 348	0,2
Muut korko- ja rahoitustuotot		918 047	2,6	851 576	2,5
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		-101 772	0,3	414 679	1,2
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-1 008 145	2,8	-1 167 851	3,5
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-126 644	0,4	161 752	0,5
<b>VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>		<b>3 616 511</b>	<b>10,2</b>	<b>2 934 243</b>	<b>8,7</b>
Satunnaiset erät					
Satunnaiset tuotot		463 209	1,3	0	0,0
<b>VOITTO ENNEN VEROJA</b>		<b>4 079 720</b>	<b>11,5</b>	<b>2 934 243</b>	<b>8,7</b>
Tuloverot	8	-309 995	0,9	-174 640	0,5
Vähemmistöosuudet		4 283	0,0	5 666	0,0
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<b>3 774 008</b>	<b>10,6</b>	<b>2 765 269</b>	<b>8,2</b>

<b>TASE</b>	Viitenumero	31.12.2013	%	31.12.2012	%
Euroa	liitetiedoissa				
<b>VASTAAVAA</b>					
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>					
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>	9				
Aineettomat oikeudet		558 907		43 467	
Muut pitkävaikutteiset menot		5 308 946		5 776 658	
		5 867 852	7,8	5 820 125	7,6
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>	10				
Maa-alueet		2 936 563		2 936 563	
Rakennukset ja rakennelmat		44 182 213		46 100 306	
Rakennusten koneet ja laitteet		4 799 071		4 810 719	
Koneet ja kalusto		729 880		611 918	
Muut aineelliset hyödykkeet		12 672		12 672	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		106 080		501 301	
		52 766 478	70,1	54 973 478	72,1
<b>Sijoitukset</b>	11				
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		32 541		32 541	
Muut osakkeet ja osuudet		11 356 290		10 826 381	
		11 388 830	15,1	10 858 922	14,2
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>70 023 161</b>	<b>93,0</b>	<b>71 652 525</b>	<b>93,9</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>					
<b>Vaihto-omaisuus</b>					
Valmiit tuotteet/tavarat		431 273	0,6	420 753	0,6
<b>Saamiset</b>	12				
<b>Lyhytaikainen</b>					
Myyntisaamiset		498 044		606 004	
Saamiset omistajilta		13 418		9 085	
Muut saamiset		292 857		219 788	
Siirtosaamiset		304 766		355 907	
		1 109 086	1,5	1 190 784	1,6
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>		3 734 293	5,0	3 028 253	4,0
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>5 274 652</b>	<b>7,0</b>	<b>4 639 790</b>	<b>6,1</b>
<b>VASTAAVAA</b>		<b>75 297 812</b>	<b>100,0</b>	<b>76 292 315</b>	<b>100,0</b>

<b>TASE</b>	Viitenumero	31.12.2013	%	31.12.2012	%
Euroa	liitetiedoissa				
<b>VASTATTAVAA</b>					
<b>OMA PÄÄOMA</b>	13				
Pääoma		3 000 000		3 000 000	
Vararahasto		207 484		207 484	
Edellisten tilikausien voitto		19 112 697		18 647 427	
Tilikauden voitto		3 774 008		2 765 269	
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>26 094 188</b>	<b>34,7</b>	<b>24 620 181</b>	<b>32,3</b>
<b>VÄHEMMISTÖOSUDET</b>		<b>1 130 169</b>	<b>1,5</b>	<b>1 134 452</b>	<b>1,5</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>	14				
<b>Pitkäaikainen</b>					
Lainat rahoituslaitoksilta		39 342 395		41 429 991	
Laskennalliset verovelat		174 595		180 498	
		39 516 990	52,5	41 610 489	54,5
<b>Lyhytaikainen</b>					
Lainat rahoituslaitoksilta		2 085 156		2 085 156	
Saadut ennakot		332 495		344 539	
Ostovelat		971 920		1 336 017	
Velat omistajille		2 691 122		2 477 656	
Muut velat		944 382		1 025 995	
Siirtovelat		1 531 389		1 657 831	
		8 556 465	11,4	8 927 193	11,7
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>48 073 455</b>	<b>63,8</b>	<b>50 537 682</b>	<b>66,2</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		<b>75 297 812</b>	<b>100,0</b>	<b>76 292 315</b>	<b>100,0</b>

**RAHOITUSLASKELMA**

2013

2012

**LIKETOIMINNAN RAHAVIRTA**

Liiketulos	3 743 155	2 772 491
Oikaisut liikutukseen:		
Suunnitelman mukaiset poistot	3 802 665	3 609 070
Muut oikaisut	594	661
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaiset saamiset, lisäys / vähennys (-/+)	26 943	415 560
Vaihto-omaisuus, lisäys / vähennys (-/+)	-10 519	-4 034
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys / vähennys (+/-)	-518 742	350 944
Maksetut korot ja maksut	-999 745	-1 103 302
Saadut korkotuotot	332 174	339 088
Saadut osingot	160	160
Maksetut verot	-171 239	-171 606
<b>LIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>	<b>6 205 445</b>	<b>6 209 033</b>

**INVESTOINTIEN RAHAVIRTA**

Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 829 375	-4 221 929
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	12 500	19 790
Pitkäaikaiset sijoitukset (sijoitussalkku)	-482 762	-435 355
Sijoitussalkun osingot ja palkkionpalautukset	142 968	133 557
Sijoitussalkun luovutusvoitot/-tappiot	343 652	304 994
Liiketoiminnan myynti	463 209	0
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>	<b>-1 349 808</b>	<b>-4 198 943</b>

**RAHOITUKSEN RAHAVIRTA**

Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksu (-)	238 000	236 000
Pitkäaikaisten lainojen nosto (+)	0	2 250 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu (-)	-2 087 596	-2 085 156
Maksetut osingot / voitonjako	-2 300 000	-2 200 000
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>	<b>-4 149 596</b>	<b>-1 799 156</b>

Rahavarojen muutos	706 040	210 934
--------------------	---------	---------

<b>RAHAVARAT 1.1.</b>	<b>3 028 253</b>	<b>2 817 319</b>
-----------------------	------------------	------------------

<b>RAHAVARAT 31.12.</b>	<b>3 734 293</b>	<b>3 028 253</b>
-------------------------	------------------	------------------



## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

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

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

## TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTA- PERIAATTEET

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

### LAAJUUS

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

### OSAKKUUSYHTIÖT

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

Tilikauden lopussa yhtymällä oli yksi kiinteistöosakkuusyhtiö.

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

### 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 konsernilikearvona, joka on poistettu taloudellisena vaikutusaikeena.

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

Vahvistetuista tappioista johtuvia vero-osaamisia ei ole kirjattu.

Pitkäaikaisten lainojen koronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu käypään arvoon taseessa, koska korkotaso vaihtelee suojauksen aikana. Sopimukseen perustuvat korot on kirjattu tuloslaskelmaan suoriteperiaatteen mukaisesti. Koronvaihtosopimuksilla vaihdetaan lainojen vaihtuvat korot kiinteiksi HYY Yhtymän yhtymäpankille määritellyn ohjeistuksen mukaisesti (30–70 % lainakannasta suojataan). 31.12.2013 lainakannasta oli suojattuna 31 %.

### LIKEVAIHTO

Liikevaihto muodostuu tuotteiden ja palveluiden myyntituotoista sekä kiinteistötoiminnan vuokratuotoista ja käyttökorvauksista vähennettynä välillisillä veroilla ja alennuksilla sekä myyntisaamisiin liittyvillä kurssitappioilla ja lisätyn 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 30–50 vuotta
- Rakennusten koneet ja laitteet 10–20 vuotta
- Koneet ja kalusto 3–5 vuotta

Hyvään kirjanpitolapaan kuuluvaa

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

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

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

Kiinteistöjen arvioidut markkina-arvot on laskenut ulkopuolinen auktorisoitu kiinteistöarvioitsija Jones Lang LaSalle Finland Oy. Markkina-arvot on laskettu seuraavilla laskentaperiaatteilla: Kaivopihan kiinteistön osalta arviointimenetelmänä on käytetty 13 vuoden kassavirtamenetelmää ja Domuksen ja Domus Gaudiumin kiinteistöjen osalta menetelmänä 10 vuoden kassavirtamenetelmää. Molemmat ovat tuottoarvomenetelmiä. Mallinnus on tehty käyttäen Jones Lang LaSalle kehittämää kassavirtamallia. Laskennassa on kunkin vuokratun tilan osalta otettu huomioon vuokrasopimusten mukaiset vuokrat ja vuokratilakauden jälkeiseltä ajalta vuokrana on käytetty arvioitsijan arvioimaa markkina-vuokratasoa.

Potentiaalinen bruttovuokratuotto on saatu laskemalla yhteen vuokrasopimusten mukainen tuotto ja tyhjien tilojen markkina-vuokralla laskettu tuottopotentiali. Lisäksi mahdolliset muut vuokralaisilta perittävät maksut (esim. sähkö- ja vesimaksut) on lisätty muina tuottoina. Efektiivinen vuokratuotto on saatu vähentämällä laskentahetken mukainen vajaakäyttö sekä uudelleen-vuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen vajaakäyttöoletus. Nettotuotto on saatu

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

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

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

palaisilla markkinoilla, tiedossa olevat kauppaneuvottelut, tilanteen 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 yhtymätilin päätöksessä tilikauden veroissa. Tilinpäätössiirtojen kertymä on yhtymätaseessa jaettu verovelaksi ja vapaaksi omaksi pääomaksi.

## TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

### 1. LIIKEVAIHDON JAKAUMA

Euroa	2013	2012
<b>Toimialoittain</b>		
Kiinteistöt	14 648 916	14 344 870
Majoitus ja ravintolat	19 274 909	17 438 953
Kustannus	1 164 412	1 106 926
Verkkomedia	79 724	384 092
Muut yhtiöt	291 666	271 450
<b>Yhteensä</b>	<b>35 459 628</b>	<b>33 546 292</b>
<b>Markkina-alueittain</b>		
Suomi	35 459 628	33 546 292

### 2. LIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Euroa	2013	2012
Avustukset	90 489	83 395
Eläkevakuutusmaksupalautukset	73 446	215 559
Korttivelkojen tuloutukset	51 787	0
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	12 500	0
Lisenssivaruksen tuloutus	0	186 203
Tekijänpalkkiovelan tuloutus	0	8 535
Muut	21 699	20 400
<b>Yhteensä</b>	<b>249 922</b>	<b>514 092</b>

### 3. MATERIAALIT JA PALVELUT

Euroa	2013	2012
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	6 950 752	5 890 722
Ulkopuoliset palvelut	3 110 405	2 671 032
<b>Yhteensä</b>	<b>10 061 156</b>	<b>8 561 754</b>

#### 4. HENKILÖSTÖ JA TOIMIELINTEN JÄSENET

Euroa	2013	2012
<b>Henkilöstökulut</b>		
Palkat	7 094 794	7 223 369
Eläkekulut	1 317 242	1 331 872
Muut henkilöstökulut	328 687	321 425
<b>Yhteensä</b>	<b>8 740 723</b>	<b>8 876 667</b>
<b>Johdon palkat ja palkkiot</b>		
Yhtymän toimitusjohtaja	149 103	162 370
Yhtymähallituksen jäsenet	47 200	50 100
Muiden hallitusten jäsenet	15 200	13 700
<b>Yhteensä</b>	<b>211 503</b>	<b>226 170</b>

Muiden hallitusten jäsenten lukuihin sisältyy 28.2.2013 asti neljän ja 1.3.2013 alkaen kolmen eri hallituksen jäsenten palkat ja palkkiot.

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

Yhtymän toimitusjohtaja, johtoryhmä, muu johto ja keskeiset avainhenkilöt ovat yhtymähallituksen hyväksymän tulospalkkiojärjestelmän piirissä. Tulospalkkion maksimimäärä on toimitusjohtajalla neljän kuukauden palkkaa vastaava määrä, johtoryhmällä ja muulla johdolla kahden tai kolmen kuukauden palkkaa vastaava määrä

ja keskeisillä avainhenkilöillä yhden kuukauden palkkaa vastaava määrä. Tulostavoitteet muodostavat 70 % ja henkilökohtaiset tavoitteet 30 % tulospalkkiosta. Vuonna 2013 yhtymän tulos ei ollut riittävällä tasolla, jotta palkkioita tulisi maksettaviksi tulos- tai henkilökohtaisten tavoitteiden osalta. Vuodelta 2012 tulospalkkoita maksettiin 40 556,59 euroa.

#### JOHDON ELÄKESITOUKSET JA JOHDOLLE MYÖNNETYT LAINAT

HYY Yhtymän oman vapaaehtoisen eläkevakuutuksen perusteella HYY Yhtymän johtajien (pois lukien kolme

johtajaa, joista yksi yhtymän toimitusjohtaja) ja apulaisjohtajien 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 varamiehillään tai hallitusten jäsenillä ei ollut 31.12.2013 rahalainaa HYY Yhtymän yhtiöiltä.

	2013	2012
<b>Henkilöstö keskimäärin toimialoittain</b>		
Kiinteistöt	0	3
Majoitus ja ravintolat	199	187
Kustannus	11	9
Verkkomedia	1	3
Muut yhtiöt	22	23
<b>Yhteensä</b>	<b>233</b>	<b>225</b>
<b>Henkilöstö keskimäärin maittain</b>		
Suomessa	233	225

**5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET**

Euroa	2013	2012
<b>Poistot käyttöomaisuuslajeittain</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	33 000	14 507
Muut pitkävaikutteiset menot	988 384	865 577
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset	1 915 653	1 915 621
Rakennusten koneet ja laitteet	498 638	488 147
Koneet ja kalusto	366 990	325 218
<b>Yhteensä</b>	<b>3 802 665</b>	<b>3 609 070</b>

**6. LIKETOIMINNAN MUUT KULUT**

Euroa	2013	2012
<b>Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut</b>		
Tilintarkastus	33 305	35 388
Veroneuvonta	617	4 036
Muut palvelut	11 709	19 953
<b>Yhteensä</b>	<b>45 631</b>	<b>59 377</b>

**7. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT**

Euroa	2013	2012
Osinkotuotot		
Muilta	65 227	63 348
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	918 047	851 576
<b>Korko- ja rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>983 274</b>	<b>914 924</b>
Sijoitusten arvonalentumiset		
Pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset	-101 772	414 679
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Omistajille	0	-464
Muille	-1 008 145	-1 167 387
	-1 008 145	-1 167 851
<b>Korko- ja muut rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-1 109 917</b>	<b>-753 172</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>-126 644</b>	<b>161 752</b>

**8. VÄLITTÖMÄT VEROT**

Euroa	2013	2012
<b>Tuloverot varsinaisesta toiminnasta</b>		
Tilikaudelta	316 119	171 977
Aikaisemmilta tilikausilta	-221	0
<b>Laskennallisen verovelan muutos</b>		
Tilinpäätössiirroista johtuva	-5 903	2 663
<b>Yhteensä</b>	<b>309 995</b>	<b>174 640</b>

**TASEEN LIITETIEDOT****9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET**

Euroa	2013	2012
<b>Aineettomat oikeudet</b>		
Hankintameno 1.1.	397 304	583 265
Lisäykset	261 869	7 548
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	286 570	0
Hankintameno 31.12.	975 743	590 813
Kertyneet poistot 1.1.	-353 836	-532 839
Tilikauden poisto	-33 000	-14 507
Kertyneet poistot 31.12.	-386 836	-547 346
Kirjanpitoarvo 31.12.	558 907	43 467
<b>Muut pitkävaikutteiset menot</b>		
Hankintameno 1.1.	16 058 323	12 666 806
Lisäykset	494 658	3 433 239
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	26 013	485 387
Hankintameno 31.12.	16 578 994	16 585 432
Kertyneet poistot 1.1.	-10 281 664	-9 943 197
Tilikauden poisto	-988 384	-865 577
Kertyneet poistot 31.12.	-11 270 048	-10 808 774
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 308 946	5 776 658

**10. AINEELLISET HYÖDYKKEET**

Euroa	2013	2012
<b>Maa-alueet</b>		
Hankintameno 1.1. ja 31.12.	2 936 563	2 936 563
Kirjanpitoarvio 31.12	2 936 563	2 936 563
<b>Rakennukset</b>		
Hankintameno 1.1.	74 916 923	74 905 131
Lisäykset	0	11 792
Vähennykset	-2 440	0
Hankintameno 31.12.	74 914 483	74 916 923
Kertyneet poistot 1.1.	-28 816 617	-26 900 996
Tilikauden poisto	-1 915 653	-1 915 621
Kertyneet poistot 31.12.	-30 732 270	-28 816 617
Kirjanpitoarvo 31.12.	44 182 213	46 100 306
<b>Rakennusten koneet ja laitteet</b>		
Hankintameno 1.1.	9 682 999	9 392 440
Lisäykset	389 298	248 659
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	97 692	41 900
Hankintameno 31.12.	10 169 989	9 682 999
Kertyneet poistot 1.1.	-4 872 280	-4 384 133
Tilikauden poisto	-498 638	-488 147
Kertyneet poistot 31.12.	-5 370 918	-4 872 280
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 799 071	4 810 719
<b>Koneet ja kalusto</b>		
Hankintameno 1.1.	3 876 042	3 898 652
Lisäykset	407 021	203 923
Vähennykset	-25 620	-168 166
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	77 931	0
Hankintameno 31.12.	4 335 374	3 934 409
Kertyneet poistot 1.1.	-3 264 124	-3 145 317
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	25 620	148 044
Tilikauden poisto	-366 990	-325 218
Kertyneet poistot 31.12.	-3 605 494	-3 322 491
Kirjanpitoarvo 31.12.	729 880	611 918
<b>Muut aineelliset hyödykkeet</b>		
Hankintameno 1.1. ja 31.12.	12 672	12 672
Kirjanpitoarvo 31.12.	12 672	12 672
<b>Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat</b>		
Hankintameno 1.1.	501 301	533 371
Lisäykset	106 080	495 547
Siirrot omaisuuserien välillä	-488 206	-527 287
Siirrot kuluksi	-13 094	-330
Hankintameno 31.12.	106 080	501 301
Kirjanpitoarvo 31.12.	106 080	501 301

Vuoden 2013 alkusaldoista on poistettu käytöstä poistettujen hyödykkeiden alkusaldot. Tästä johtuen tilikauden alkusaldot eivät vastaa edellisen tilikauden loppusaldot.

**KIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVOT JA ARVONMUUTOS <sup>1)</sup>**

Euroa	2013	2012
<b>Markkina-arvot</b>		
<b>Kaivopiha</b>	143 600 000	140 900 000
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mannerheimintie 5, Kaivokatu 10, Aleksanterinkatu 23</li> <li>• Tontin pinta-ala 8 984 m<sup>2</sup></li> <li>• Rakennusoikeus 38 940 m<sup>2</sup></li> <li>• Liike- ja toimistotiloja</li> <li>• Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 32 478 m<sup>2</sup></li> <li>• Asemakaavavelvoite 60 autopaikkaa, vuokrattavissa 55 ap.</li> </ul>		
<b>Domus</b>	32 200 000	32 300 000
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leppäsuonkatu 9, Hietaniemenkatu 14</li> <li>• Tontin pinta-ala 7 076 m<sup>2</sup></li> <li>• Rakennusoikeus 19 765 m<sup>2</sup></li> <li>• Asuin-, majoitus-, kirjasto- ja liiketiloja</li> <li>• Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 14 133 m<sup>2</sup></li> <li>• Asemakaavavelvoite 61 autopaikkaa, vuokrattavissa 69 ap.</li> </ul>		
<b>Domus Gaudium</b>	11 000 000	11 700 000
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tilojen omistus: HYYn kiinteistötalous 60 % ja Helsingin kaupunkorkeakoulun tukisäätiö 40 %</li> <li>• Mechelininkatu 3 C</li> <li>• Tontin pinta-ala 1 901 m<sup>2</sup></li> <li>• Rakennusoikeus 2 660 kem<sup>2</sup> + mao 1 550 kem<sup>2</sup></li> <li>• Koulutus-, järjestö- ja toimistotiloja</li> <li>• Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 3 241 m<sup>2</sup></li> <li>• Asemakaavavelvoite 14 autopaikkaa, vuokrattavissa 50 ap.</li> </ul>		
Markkina-arvot yhteensä	186 800 000	184 900 000
Vastaavat kirjanpitoarvot yhteensä	51 208 164	53 096 551
Markkina- ja kirjanpitoarvojen erotus	135 591 836	131 803 449

**Kiinteistöjen arvonmuutos**

Kaivopiha	2 700 000	-1 100 000
Domus	-100 000	-3 100 000
Domus Gaudium	-700 000	-800 000
<b>Yhteensä</b>	<b>1 900 000</b>	<b>-5 000 000</b>

<sup>1)</sup> 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 Kaivopihaan tontissa. Tontin verotusarvo vuonna 2013 oli

47 680 920 euroa. Tontin kirjanpitoarvo 31.12.2013 oli 711 363 euroa. Kaupunginosan liike- ja toimitustonttien rakennusoikeuden hintaa vertailutietona käyttäen tontin arvo ylittää verotusarvon.

Tilinpäätöksen liitetietona ilmoitettava arvonkorotusmahdollisuus 31.12.2013 on vähintään 35 000 000 euroa.

**II. SIJOITUKSET**

Euroa	2013	2012
-------	------	------

**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.	11 209 998	10 774 314
Lisäykset	6 876 841	5 838 102
Vähennykset	-6 394 079	-5 402 749
Hankintameno 31.12.	11 692 430	11 209 668
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	-383 287	-883 372
Vähennykset	148 918	85 406
Tilikauden arvonalennukset	-101 772	414 679
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	-336 141	-383 287
Kirjanpitoarvo 31.12.	11 356 290	10 826 381

**Arvopapereiden markkina-arvo**

Noteeratut arvopaperit		
Markkina-arvo	12 948 257	11 589 222
Tasearvo	11 128 975	10 599 067
Erotus	1 819 282	990 155

	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 Suomen Lyyra Ab	100,0	
Oy Uni-IT Ab	100,0	
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab	100,0	
Gaudeamus Oy	91,7	
Kiinteistö Oy Leppätalo	60,6	60,6

**Osakkuusyhtiöt**

Kiinteistö Oy Ida Aalbergin tie 1	25,0	25,0
-----------------------------------	------	------

**12. SAAMISET**

Euroa	2013	2012
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>		
Saamiset omistajilta		
Myyntisaamiset	13 418	8 485
Muut saamiset	0	425
Siirtosaamiset	0	174
	13 418	9 085
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Henkilöstöön liittyvät	116 500	157 715
Vuosialennukset	80 000	39 550
Vuokraustoiminta	39 260	82 442
Sijoitustoiminta	20 518	18 103
Tietotekniikkamaksut	10 924	11 665
Tekijänpalkkiot	6 012	4 530
Muut	31 552	41 902
	304 766	355 907
Laskennalliset verosaamiset		
Vahvistetuista tappioista	677 850	911 156
Laskennallisia verosaamisia ei ole kirjattu.		

**13. OMA PÄÄOMA**

Euroa	2013	2012
<b>Sidottu oma pääoma</b>		
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
<b>Vapaa oma pääoma</b>		
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	21 412 697	20 847 427
Voitonjako	-2 300 000	-2 200 000
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	19 112 697	18 647 427
Tilikauden voitto	3 774 008	2 765 269
Vapaa oma pääoma yhteensä	22 886 704	21 412 697
Oma pääoma yhteensä	26 094 188	24 620 181

**14. VIERAS PÄÄOMA**

Euroa	2013	2012
<b>Korollinen ja koroton vieras pääoma</b>		
Korollinen		
Pitkäaikainen	39 342 395	41 429 991
Lyhytaikainen	4 993 156	4 755 156
	44 335 551	46 185 147
Koroton		
Pitkäaikainen	174 595	180 498
Lyhytaikainen	3 563 309	4 172 037
	3 737 904	4 352 535
Vieras pääoma yhteensä	48 073 455	50 537 682
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>		
Laskennalliset verovelat		
Tilinpäätössiirtoihin perustuvat	174 595	180 498
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	31 001 771	33 089 367
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>		
Velat omistajille		
Ostovelat	1 122	5 334
Muut velat	2 690 000	2 472 000
Siirtovelat	0	322
	2 691 122	2 477 656
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Henkilöstöön liittyvät	1 141 312	1 264 263
Korot	140 996	145 582
Tekijänpalkkiot	109 998	110 084
Verot	87 491	2
Muut	51 591	137 900
	1 531 389	1 657 831

## MUUT LIITETIEDOT

### ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT

Euroa	2013	2012
<b>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön</b>		
Rahalaitoslainat	41 427 551	43 515 147
Annetut kiinnitykset	57 507 237	57 507 237
<b>Muut annetut vakuudet</b>		
Annetut kiinnitykset	25 051	25 051
<b>Vuokravastuut</b>		
Vuokrasopimuksista maksamatta olevat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	218 806	168 616
Myöhemmin maksettavat	116 749	265 317
	335 555	433 933
<b>Arvonlisäveron palautusvastuu</b>		
Kiinteistöinvestointien alv-palautusvastuu	4 198 310	4 985 406

## TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITTAMINEN

Helsingissä 6. päivänä maaliskuuta 2014

Markus Lommi  
puheenjohtaja

Jaakko Hietala

Aaro Häkkinen

Aino Jones

Risto Karinkanta

Heikki Luoto

Tiina Parkkinen

Tarja Pääkkönen

Kerstin Rinne

Erkka Valkila

Mauri Laurila  
toimitusjohtaja

## TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä . päivänä maaliskuuta 2014

KPMG Oy Ab

Reino Tikkanen  
KHT

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

## HALLINTONEUVOSTON LAUSUNTO

## 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 arvonnkorotusmahdollisuus huomioiden, %	=	$\frac{(\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus} + \text{arvonkorotusmahdollisuus}) \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot} + \text{arvonkorotusmahdollisuus}}$

# Tilinpäätös ja toimintakertomus 2013