

# Tilinpäätös ja toimintakertomus 2015



HYY  Yhtymä

*Vastuullista HYY-liiketoimintaa.*

# SISÄLTÖ

---

---

## Toimintakertomus

---

Toiminta tilikaudella	4
Liikevaihto ja tulos	4
Rahoitus	7
Investoinnit	8
Riskit ja epävarmuustekijät	8
Rahoitusriskien hallinta	8
Henkilöstö	9
Johto, hallinto ja tilintarkastajat	9
Yhtymän omistus	9
Vastuullinen toiminta	10
Muutokset yhtiömääränteessä	10
Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja kehitysnäkymät	10
Voitonjakoesitys	10

---

## Tilinpäätös

---

Tuloslaskelma	12
Tase	13
Rahoituslaskelma	15
Liitetiedot	16
Allekirjoittaminen	28
Tilinpäätösmerkintä	28
Tilintarkastuskertomus	29
Hallintoneuvoston lausunto	29
Tunnuslukujen laskentaperiaatteet	30



## TOIMINTA TILIKAUDELLE

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan omistama HYY Yhtymä toimi kolmella toimialalla. Toimialat olivat kiinteistö-, majoitus- ja

ravintola- sekä kustannusala. Lisäksi toimittiin arvopaperisijoittajana. Kustannusalasta luovuttiin heti tilikauden päätyttyä, kun

Gaudeamus Oy siirtyi 1.1.2016 kokonaan Helsingin yliopiston rahastojen omistukseen.

## LIKEVAIHTO JA TULOS

HYY Yhtymän vuoden 2015 liikevaihto oli 35,0 milj. euroa. Liikevaihto kasvoi 1 % edellisestä vuodesta. Kasvu johtui pääosin HYY Ravintolat Oy:n liikevaihdon kasvusta.

HYY Yhtymän liikevoitto kasvoi edellisestä vuodesta 5,0 milj. euroon (2014: 4,2 milj. euroa). Pääosin tulosmuutos johtui HYYn kiinteistötalouden ja HYY Ravintolat Oy:n parantuneista tuloksista.

Arvopaperisalkun nettomyyntituotto-

ja kirjattiin 0,4 milj. euroa edellisvuotta vähemmän ja arvonalentumisia 0,2 milj. euroa edellisvuotta enemmän. Tilikauden voitto kasvoi 5,2 milj. euroon (2014: 5,1 milj. euroa.)

Yhtymän sijoitetun pääoman tuotto oli 8,9 % (2014: 8,8 %).

Tuloslaskelmaan sisältyvät, tilinpäätöksen liitetietona ilmoitettava yhtymän kiinteistöjen arvioitu markkina-arvo kas-

voi tilikauden aikana 3,3 milj. euroa (2014: 1,2 milj. euroa). Arvioitu markkina-arvo oli vuoden alussa 188,0 milj. euroa ja vuoden lopussa 191,3 milj. euroa. Arvonmäärittäminen 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	2015	2014	Muutos %
<b>Kiinteistöt</b> (HYY Kiinteistöt, Kaivopiha Oy, Kiinteistö Oy Leppätalo)	<b>14,5</b>	14,5	+0
<b>Majoitus ja ravintolat</b> (HYY Ravintolat Oy, Oy Academica Hotels Ltd, (Oy Vanha Ylioppilastalo Ab))	<b>19,3</b>	18,8	+3
<b>Kustannus</b> (Gaudeamus Oy)	<b>0,8</b>	1,0	-17
<b>Sisäisiä palveluja tuottavat yhtiöt</b> (Oy HYY-Yhtiöt Ab ja Oy Uni-IT Ab)	<b>0,3</b>	0,3	-4
<b>YHTYMÄ YHTEENSÄ</b>	<b>35,0</b>	34,6	+1

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

## KIINTEISTÖT

HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan liikevaihto vuonna 2015 oli 14,4 milj. euroa, kasvua edelliseen vuoteen verrattuna 1 %.

Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevan Kaivopihan keskimääräinen vuokra-alaperusteinen vuokrausaste oli 88,2 % (2014: 87,5 %).

HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan liikevoitto oli 5,1 milj. euroa, lisäystä edelliseen vuoteen 11 %. Korjauskulujen lasku oli merkittävin liikevoiton kasvuun vaikuttanut tekijä. Vuokraustoiminnan nettorahoituskulut olivat 1,1 milj. euroa.

HYY Kiinteistöt on osakkaana Kiinteistö Oy Leppätalossa (60,6 %). Kiinteistö Oy Leppätalon vuoden 2015 liikevaihto oli 0,3 milj. euroa ja tilikauden tappio 3 tuhatta euroa.

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

Milj. euroa	2015		2014	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
HYY Vuokraustoiminta				
Yrityskiinteistöt	9,8	3,8	9,8	3,5
Palvelukiinteistöt	4,6	0,2	4,5	-0,1
Kaivopiha Oy	0,0	-0,1	0,0	0,0
Kiinteistö Oy Leppätalo	0,3	-0,0	0,4	0,0
./ sisäinen myynti	-0,2	-	-0,2	-
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>14,5</b>	<b>4,0</b>	<b>14,5</b>	<b>3,4</b>

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

**MAJOITUS JA RAVINTOLAT**

HYY Ravintolat Oy:n liikevaihto oli 18,0 milj. euroa, lisäystä edellisestä vuodesta 3 %. Liikevaihdon kasvu johtui kahden uuden henkilöstöravintolan avaamisesta sekä Helsingin yliopiston piirissä olevien ravintoloiden liikevaihdon kasvusta.

Opiskelijan saama ateriakohtainen valtion ruokailutuki oli koko vuoden 1,94 euroa/lounas. Enimmäishintaa on korotettu

edellisen kerran 1.2.2012, eli opiskelijalounaan hinta pysyi koko vuoden samana 2,60 euronä.

UniCafe-lounasravintoloita oli Helsingin yliopiston piirissä vuoden lopussa 15 kpl. Lounasravintoloiden yhteydessä toimivia kahviloita oli neljä. Henkilöstö- ja tilausravintoloita oli vuoden lopussa viisi. Toiminta Metropolia Ammattikorkeakoulun 10 hen-

kilöstö- ja opiskelijaravintolassa päättyi vuoden 2015 lopussa.

HYY Ravintoloiden liikevoitto oli 668 tuhatta euroa (2014: 367 tuhatta euroa).

Oy Academica Hotels Ltd:n liikevaihto oli 1,3 milj. euroa, laskua edellisestä vuodesta 8 %. Yhtiön liikevoitto oli 188 tuhatta euroa (2014: 230 tuhatta euroa).

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

Milj. euroa	2015		2014	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
HYY Ravintolat Oy	18,0	0,7	17,4	0,4
Oy Academica Hotels Ltd	1,3	0,2	1,4	0,2
./ sisäinen myynti	-	-	-0,1	-
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>19,3</b>	<b>0,9</b>	<b>18,8</b>	<b>0,6</b>

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

## KUSTANNUS

Gaudeamus Oy:n liikevaihto oli 0,8 milj. euroa. Liikevaihto laski 17 %.

Vuonna 2015 julkaistiin 28 uutta kirjaa (2014: 27) ja 25 uusintapainosta (luvus-

sa mukana Print on demand -painokset) (2014: 30).

Yhtiön liiketappio oli 110 tuhatta euroa (2014: 213 tuhatta euroa).

Gaudeamus Oy siirtyi 1.1.2016 kokonaan Helsingin yliopiston rahastojen omistukseen.

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

Milj. euroa	2015		2014	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Gaudeamus Oy	0,8	-0,1	1,0	-0,2

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

## ARVOPAPERISIJOTUKSET

HYYn kiinteistöaloesitys on vastuullinen ja pitkäjänteinen arvopaperisijoittaja.

Vuoden 2015 alussa arvopapereiden kirjanpitoarvo oli 12,8 milj. euroa (markki-

na-arvo 14,1 milj. euroa) ja vuoden lopussa 13,9 milj. euroa (markkina-arvo 15,0 milj. euroa). Arvopaperisalkun vuoden 2015 laskennallinen tuotto oli 6,2 % (2014: 9,2 %).

### ARVOPAPERISIJOTUKSET OMAISUUSLAJEITTAIN

Markkina-arvo (tuhatta euroa)	31.12.2015		31.12.2014		31.12.2013	
<b>Osakkeet</b>						
Osakkeet Suomi	2 273	15 %	2 762	20 %	2 638	20 %
Osakkeet Eurooppa	2 910	19 %	1 262	9 %	754	6 %
Osakkeet Pohjois-Amerikka	2 719	18 %	1 984	14 %	1 756	14 %
Osakkeet Aasia	438	3 %	0	0 %	246	2 %
Kehittyvät markkinat	3 575	24 %	4 939	35 %	4 043	31 %
Globaalit osakerahastot	144	1 %	310	2 %	1 616	12 %
<b>Korot</b>	2 953	20 %	2 883	20 %	1 914	15 %
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>15 012</b>	<b>100 %</b>	<b>14 139</b>	<b>100 %</b>	<b>12 948</b>	<b>100 %</b>

## SISÄISIÄ PALVELUJA TUOTTAVAT YHTIÖT

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n ja Oy Uni-IT Ab:n asiakkaina olivat HYY Yhtymään kuuluvat yritykset, Helsingin yliopiston ylioppilaskunta ja Ylioppilaslehden Kustannus Oy. Oy Uni-IT Ab:n sulautuminen Oy HYY-Yhtiöt Ab:hen merkittiin kaupparekisteriin 31.12.2015.

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n HYY Yhtymän

sisäisistä talous-, rahoitus-, johtamis- ja viestintäpalveluista muodostuva liikevaihto, 2,5 milj. euroa, kasvoi edellisestä vuodesta 1 %. Yhtiön liiketappio oli 0,2 milj. euroa (2014: liikevoitto 0,01 milj. euroa). Yhtiön oma pääoma 31.12.2015 oli 2,6 milj. euroa eikä yhtiöllä ollut jakokelpoisia varoja.

Oy Uni-IT Ab tuotti tietohallintoon ja puhelinjärjestelmiin liittyviä tuki-, huolto-, koulutus-, ylläpito- ja kehityspalveluja. Oy Uni-IT Ab:n liikevaihto oli 0,7 milj. euroa, kasvua edellisestä vuodesta 8 %. Yhtiön liikevoitto oli 61 tuhatta euroa (2014: liiketappio 3 tuhatta euroa).

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

Milj. euroa	2015		2014	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Oy HYY-Yhtiöt Ab	2,5	-0,2	2,5	0,0
Oy Uni-IT Ab	0,7	0,1	0,7	-0,0

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

### YHTEENVETO HYY YHTYMÄN TALOUDELLISISTA TUNNUSLUVUISTA

	2015	2014	2013
Liikevaihto, milj. euroa	35,0	34,6	35,5
Liikevoitto, milj. euroa	5,0	4,2	3,7
Liikevoitto/liikevaihto, %	14,3	12,2	10,6
Oman pääoman tuotto, %	16,7	17,4	12,5
Omavaraisuusaste, %	42,7	39,4	36,3

## RAHOITUS

Yhtymän likvidit varat olivat tilikauden lopussa 5,5 milj. euroa (2014: 5,2 milj. euroa). Korollisen lainapääoman määrä tilikauden päättyessä oli 40,7 milj. euroa (2014: 42,5 milj. euroa).

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 42,7 % (2014: 39,4 %). Tilinpäätöksen liitetietojen mukainen yhtymän maa-alueiden kirjanpitolain mukainen arvonkorotusmah-

dollisuus huomioon ottaen omavaraisuusaste olisi 60,6 % (2014: 58,5 %). Todellista vakavaraisuutta arvioitaessa on otettava huomioon käyttöomaisuuteen sisältyvien kiinteistöjen kirjanpitoarvojen ja arvioitujen markkina-arvojen positiivinen erotus, joka taseen liitetietojen mukaan oli 31.12.2015 noin 145 milj. euroa.

Yhtymän liiketoiminnan rahavirta oli

7,5 milj. euroa ylijäämäinen (2014: 7,1 milj. euroa). Yhtymän kassaperusteiset nettoinvestoinnit olivat 3,0 milj. euroa (2014: 1,5 milj. euroa). Pitkäaikaisia lainoja lyhennettiin 2,1 milj. euroa (2014: 2,1 milj. euroa), ja voitonjakona maksettiin 2,4 milj. euroa (2014: 2,4 milj. euroa).

## INVESTOINNIT

### BRUTTOINVESTOINTIEN JAKAUTUMINEN TOIMIALOITTAIN

Milj. euroa	2015	2014	2013
Kiinteistöt	3,1	1,5	0,8
Majoitus ja ravintolat	0,2	0,2	0,3
Sisäisiä palveluja tuottavat yhtiöt	0,1	0,3	0,5
<b>YHTYMÄ YHTEENSÄ</b>	<b>3,4</b>	<b>1,9</b>	<b>1,7</b>

Yhtymän suurin investoija oli edelleen HYY Kiinteistöt, jonka suurimmat investointikohteet olivat Kaivotalon ja Uuden ylioppilastalon vuokrauskunnostukset.

## RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

Vuosien 2006–2011 suurista investointihankkeista ja siten lainakannan kasvusta johtuen mahdollinen korkojen nousu vai-

kuttaa HYY Kiinteistöjen tulokseen. Korkoriskiä hallitaan HYY Yhtymän hallituksen määrittämässä puitteissa.

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

Oy Academica Hotels Ltd:n toiminta on

vakiintunutta, eikä se sisällä merkittäviä riskejä tai epävarmuustekijöitä.

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. Yhtymäpankki toimii myös sisäisenä pankkina, ja sille kuuluu konsernitilien ja vakuuksien hallinta. Rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on minimoida liiketoimintaan liittyvien rahoitusriskien vaikutus konsernin tulokseen, taaseeseen ja likviditeettiin.

Korkoriskille HYY Yhtymä altistuu korollisten velkojen kautta. Korkoriskien hal-

linnan tavoitteena on tuloksen vaihtelun vähentäminen pitkäjänteisesti. Korkoriskiä hallitaan hajauttamalla konsernin lainanottoa eri maturiteetteihin ja vaihtuva- ja kiinteäkorkoisin instrumentteihin. Korkoriskien hallinnassa käytetään koronvaihtosopimuksia.

Likviditeettiriskien hallinnalla varmistetaan siitä, että HYY Yhtymä suoriutuu joka hetki rahoituksellisista velvoitteistaan. Yhtymällä on konsernitililimiittejä yhteensä 4,0

milj. euroa; 31.12.2015 limiitit eivät olleet käytössä. Lisäksi yhtymällä on rahoitusreservinä 5,0 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, joka ei ollut käytössä 31.12.2015.

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



## HENKILÖSTÖ

Yhtymän palveluksessa oli toimintavuonna keskimäärin 206 henkilöä. Vuoden lopun koko henkilöstömäärä oli 194 henkilöä (2014: 232).

### YHTEENVETO YHTYMÄN HENKILÖSTÖÖN LIITTYVISTÄ TUNNUSLUVUISTA

	2015	2014	2013
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	206	232	233
Palkat ja palkkiot, milj. euroa	6,6	7,4	7,1

## JOHTO, HALLINTO JA TILINTARKASTAJAT

Yhtymän toimitusjohtajana toimi 1.1.–15.3. Mauri Laurila, 16.3.–31.8. Heikki Närhinen ja 1.9. alkaen Antti Kerppola.

Yhtymän hallituksessa oli 10 jäsentä, ja hallituksella oli tilikaudella 12 kokousta. Osallistumisprosentti hallituksen kokouksissa oli 90.

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 kaksi kertaa ja osallistumisprosentti kokouksissa oli 73.

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 sijoitukseen ja sijoitusriskeihin liittyvissä periaatekysymyksissä ja varainhoitajan valinnassa. Se ei kuitenkaan tee itsenäisiä päätöksiä. Yhtymähallitukselle päätösesitykset tulevat johdon esityksinä. Sijoitusvaliokunta kokoontui vuonna 2015 kolme kertaa. Osallistumisprosentti sijoitusvaliokunnan kokouksessa oli 87.

Palkitsemistyöryhmän jäseninä ovat yhtymähallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja kaksi hallituksen jäsentä, joista

toinen on asiantuntijajäsen. HYY Yhtymän toimitusjohtajalla on läsnäolo-oikeus kokouksissa. Palkitsemistyöryhmä kokoontui vuoden 2015 aikana kolme kertaa.

Ylioppilaskunnan edustajiston emoyhteisölle ja yhtiökokouksen Oy HYY-Yhtiöt Ab:lle ja sen konsernille vuodelle 2015 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 2015.

## YHTYMÄN OMISTUS

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta on itsehallintoon oikeutettu julkisyhteisö, jonka asema perustuu yliopistolakiin (558/2009). Lakiin perustuvien vahvistettujen ylioppilaskunnan sääntöjen perusteella kirjanpitolain alainen ylioppilaskunnan omistamien kiinteistöjen talous toimii kirjanpitolain tarkoittaman eri yhteisömuotoisen konsernin eli HYY Yhtymän emoyhteisönä. HYYn kiinteistötalous omistaa 100 % Oy HYY-Yhtiöt Ab:n osakekannasta. Yhtiö toimii konserninsa emoyhtiönä. Konsernissa on täysin omistettuja ja enemmistöomistettuja tytäryhtiöitä. Oy HYY-Yhtiöt Ab:n lisäksi HYYn kiinteistötalous omistaa noin 60 % Kiinteistö Oy Leppäalosta.

### HYYN TOIMINTATALOUS

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

Toimintatalouden toimintamenot vuonna 2015 olivat 3,7 milj. euroa (2014: 3,7 milj. euroa). Tästä 1,3 milj. euroa katettiin jäsenistöltä kerätyillä jäsenmaksuilla ja 0,3 milj. euroa omatoimisella varainhankinnalla, avustuksilla ja keräystuotoilla. Ylioppilaskunnan vuoden 2015 jäsenmaksu, 48,00 euroa/jäsen, oli Suomen ylioppilaskunnista alhaisimpien joukossa. Toimintatalouden 2,1 milj. euron alijäämä katettiin HYY Yhtymän voitonjaolla kartutetusta käyttörahastosta.

Toimintatalouden taseen loppusumma 31.12.2015 oli 3,4 milj. euroa, josta oman pääoman osuus oli 2,5 milj. euroa.

---

## VASTUULLINEN TOIMINTA

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

HYY Yhtymä toteuttaa sosiaalista vastuutaan edistämällä yhdenvertaisuutta HYY Yhtymän tasa-arvosuunnitelmassa linjatulla tavalla, kuuntelemalla työntekijöitään ja asiakkaitaan sekä kehittämällä toimintaansa heidän toiveensa huomioon ottaen, osallistamalla henkilökuntaa toiminnan suunnitteluun sekä luomalla ensisijassa vakinaisia työsuhteita sellaisiin tehtäviin, jotka eivät ole kausi- tai projektiluonteisia. Lisäksi tehdään yhteistyötä vastuullisesti toimivien kumppaneiden

ja alihankkijoiden kanssa ja noudatetaan kaikissa liikesuhteissa hyvää liiketapaa ja selkeää sopimuskäytäntöä. HYY Yhtymässä 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 kriteereinä ympäristövaikutukset. HYY Kiinteistöissä käytetään EKOenergia-ympäristömerkin kriteerit täyttävää sähköä. HYY Yhtymässä perehdytetään henkilökuntaa ja asiakkaita ympäristöasioihin sekä edistetään rakentamisessa ja remontoinnissa ympäristöystävällisiä ratkaisuja ja energiatehokkuutta.

HYY Yhtymä toteuttaa kulttuurista vastuutaan mahdollistamalla monipuolisen ylioppilaskulttuurin ja edunvalvonnan sekä huolehtimalla ylioppilaskunnan kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennuksista ja niiden kiinteistä taideteoksista ja toteuttamalla rakennus- ja korjaushankkeet kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaasti. Suomalaisen ruokakulttuurin edistäminen on 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 YHTYMÄRAKENTEES- SA

Oy Uni-IT Ab sulautui Oy HYY-Yhtiöt Ab:hen 31.12.2015.

---

## TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT JA KEHITYSNÄKYMÄT

Gaudeamus Oy siirtyi 1.1.2016 kokonaan Helsingin yliopiston rahastojen omistukseen; aikaisemmin Helsingin yliopiston rahastot omisti yhtiön osakekannasta n. 8 %.

HYY Yhtymän liikevaihdon ennustetaan laskevan ja liikevoiton hieman kasvavan vuonna 2016.

HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan liikevaihdon ennustetaan kasvavan maltillisesti ja Kaivopihan alueelle tehtävien muutostöiden johdosta liikevoiton ennustetaan hieman laskevan.

HYY Ravintolat Oy:n liikevaihto tulee laskemaan johtuen toiminnan päättymi-

sestä Metropolia ammattikorkeakoulun ravintoloissa. Samoin liikevoiton odotetaan laskevan. Oy Academica Hotels Ltd:n liikevaihdon ja liikevoiton odotetaan maltillisesti kasvavan.

---

## VOITONJAKOESITYS

HYYn kiinteistötalouden taseen oma pääoma on 30 119 266 euroa ja jakokelpoiset varat ovat 27 119 266 euroa. Hallitus ehdot-

taa, että voitonjako HYYn toimintataloudelle on 2 425 000 euroa ja loppuosa voitosta kirjataan tulostilille.

---

TILINPÄÄTÖS

---

<b>TULOSLASKELMA</b>		Viitenumero				
Euroa	liitetiedoissa	1.1.-31.12.2015	%	1.1.-31.12.2014	%	
<b>LIKEVAIHTO</b>	1	<b>34 966 688</b>	<b>100,0</b>	<b>34 556 709</b>	<b>100,0</b>	
Liiketoiminnan muut tuotot	2	228 674	0,7	348 618	1,0	
Materiaalit ja palvelut	3	-10 431 836	29,8	-9 515 997	27,5	
Henkilöstökulut	4	-8 211 620	23,5	-9 100 722	26,3	
Poistot ja arvonalentumiset	5, 9, 10	-4 033 554	11,5	-3 803 698	11,0	
Liiketoiminnan muut kulut	6	-7 506 272	21,5	-8 275 266	23,9	
<b>LIKEVOITTO</b>		<b>5 012 079</b>	<b>14,3</b>	<b>4 209 645</b>	<b>12,2</b>	
Rahoitustuotot ja -kulut	7					
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		48	0,0	51 104	0,1	
Muut korko- ja rahoitustuotot		1 715 777	4,9	2 054 908	5,9	
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		-199 725	0,6	21 046	0,1	
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-1 008 303	2,9	-1 056 569	3,1	
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		507 797	1,5	1 070 489	3,1	
<b>VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>		<b>5 519 876</b>	<b>15,8</b>	<b>5 280 133</b>	<b>15,3</b>	
Satunnaiset erät						
Satunnaiset tuotot	8	0	0,0	99 923	0,3	
<b>VOITTO ENNEN VEROJA</b>		<b>5 519 876</b>	<b>15,8</b>	<b>5 380 057</b>	<b>15,6</b>	
Tuloverot	9	-289 963	0,8	-297 963	0,9	
Vähemmistöosuudet		1 164	0,0	-2 292	0,0	
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<b>5 231 077</b>	<b>15,0</b>	<b>5 079 802</b>	<b>14,7</b>	

<b>TASE</b>	Viitenumero	31.12.2015	%	31.12.2014	%
Euroa	liitetiedoissa				
<b>VASTAAVAA</b>					
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>					
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>	10				
Aineettomat oikeudet		663 801		730 936	
Muut pitkävaikutteiset menot		6 430 468		5 735 531	
		7 094 269	9,2	6 466 467	8,5
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>	11				
Maa-alueet		2 936 563		2 936 563	
Rakennukset ja rakennelmat		40 344 936		42 263 525	
Rakennusten koneet ja laitteet		3 975 107		4 344 599	
Koneet ja kalusto		411 071		501 944	
Muut aineelliset hyödykkeet		12 672		12 672	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		1 147 498		81 668	
		48 827 846	63,3	50 140 971	65,7
<b>Sijoitukset</b>	12				
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		32 541		32 541	
Muut osakkeet ja osuudet		14 003 570		12 972 438	
		14 036 111	18,2	13 004 979	17,0
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>69 958 226</b>	<b>90,7</b>	<b>69 612 416</b>	<b>91,2</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>					
<b>Vaihto-omaisuus</b>					
Valmiit tuotteet/tavarat		309 452	0,4	360 679	0,5
	13				
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>					
Myyntisaamiset		472 767		436 236	
Saamiset omistajilta		3 828		1 835	
Muut saamiset		322 374		339 416	
Siirtosaamiset		644 635		414 044	
		1 443 604	1,9	1 191 531	1,6
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>		5 456 706	7,1	5 163 761	6,8
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>7 209 762</b>	<b>9,3</b>	<b>6 715 972</b>	<b>8,8</b>
<b>VASTAAVAA</b>		<b>77 167 988</b>	<b>100,0</b>	<b>76 328 388</b>	<b>100,0</b>

<b>TASE</b>	Viitenumero liitetiedoissa	31.12.2015	%	31.12.2014	%
<b>Euroa</b>					
<b>VASTATTAVAA</b>					
<b>OMA PÄÄOMA</b>	14				
Pääoma		3 000 000		3 000 000	
Vararahasto		207 484		207 484	
Edellisten tilikausien voitto		23 206 507		20 526 704	
Tilikauden voitto		5 231 077		5 079 802	
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>31 645 067</b>	<b>41,0</b>	<b>28 813 991</b>	<b>37,8</b>
<b>VÄHEMMISTÖOSUDET</b>		<b>1 131 297</b>	<b>1,5</b>	<b>1 132 461</b>	<b>1,5</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>	15				
<b>Pitkäaikainen</b>					
Lainat rahoituslaitoksilta		35 165 826		37 254 110	
Laskennalliset verovelat		135 313		183 194	
		35 301 138	45,7	37 437 305	49,0
<b>Lyhytaikainen</b>					
Lainat rahoituslaitoksilta		2 085 156		2 085 156	
Saadut ennakot		346 859		374 279	
Ostovelat		1 194 351		949 286	
Velat omistajille		3 263 000		2 958 681	
Muut velat		885 173		945 401	
Siirtovelat		1 315 946		1 631 829	
		9 090 485	11,8	8 944 631	11,7
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>44 391 623</b>	<b>57,5</b>	<b>46 381 936</b>	<b>60,8</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		<b>77 167 988</b>	<b>100,0</b>	<b>76 328 388</b>	<b>100,0</b>

<b>RAHOITUSLASKELMA</b>		
Euroa	2015	2014
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>		
Liiketulos	5 012 079	4 209 645
Oikaisut liiketulokseen:		
Suunnitelman mukaiset poistot	4 033 554	3 803 698
Muut oikaisut	-23 778	-126 683
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaiset saamiset, lisäys / vähennys (-/+)	-276 959	-47 798
Vaihto-omaisuus, lisäys / vähennys (-/+)	45 860	70 594
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys / vähennys (+/-)	-531 769	258 005
Maksetut korot ja maksut	-835 754	-983 109
Saadut rahoitustuotot	330 005	347 357
Saadut osingot	48	80
Maksetut verot	-277 645	-396 367
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>	<b>7 475 641</b>	<b>7 135 421</b>
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-3 041 269	-1 931 083
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	24 871	8 000
Pitkäaikaiset sijoitukset (sijoitussalkku)	-1 213 724	-1 525 086
Sijoitussalkun osingot ja palkkionpalautukset	143 163	154 263
Sijoitussalkun luovutusvoitot/-tappiot	1 070 579	1 373 642
Liiketoiminnan myynti	6 968	223 057
Muiden sijoitusten luovutustulot	0	196 540
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>	<b>-3 009 413</b>	<b>-1 500 668</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>		
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksu (-)	315 000	243 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu (-)	-2 088 284	-2 088 285
Maksetut osingot / voitonjako	-2 400 000	-2 360 000
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>	<b>-4 173 284</b>	<b>-4 205 285</b>
Rahavarojen muutos	292 944	1 429 468
<b>RAHAVARAT 1.1.</b>	<b>5 163 761</b>	<b>3 734 293</b>
<b>RAHAVARAT 31.12.</b>	<b>5 456 706</b>	<b>5 163 761</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 konserniliiketoiminnan 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 osakemistus. 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 elimi-

noitu hankintamenomenetelmää käyttäen. Hankintahinnan ja oman pääoman erotus on esitetty konserniliiketarvona, joka on poistettu taloudellisena vaikutusaikanaan.

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

Vahvistetuista tappioista johtuvia verosaamisia ei ole kirjattu.

Pitkäaikaisten lainojen koronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu käypään arvoon taseessa, koska korkotaso vaihtelee suojauksen aikana. Sopimuksiin perustuvat korot on kirjattu tuloslaskelmaan suoriteperiaatteen mukaisesti.

### 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 lakisääteiden 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	3–7 v.
Muut pitkävaikutteiset menot	3–30 v.
Rakennukset	30–50 v.
Rakennusten koneet ja laitteet	5–20 v.
Koneet ja kalusto	3–7 v.

Hyvään kirjanpitolapaan kuuluvaa olenaisuuden 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 poisto-aika 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 poisto-aika on pääsääntöisesti vuokrasopimuksen mukainen vuokra-ajan pituus.

Kiinteistöjen markkina-arvoista, tilikauden aikaisesta arvomuutoksesta ja arvonnkorotusmahdollisuudesta 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 kasvartamenetelmää ja Domuksen ja Domus Gaudiumin kiinteistöjen osalta menetelmänä 10 vuoden kassavirtamenetelmää. Molemmat ovat tuottoarvomenetelmiä. Mallinnus on tehty käyttäen Jones Lang LaSallen kehittämää kassavirtamallia. Laskennassa on kunkin vuokratun tilan osalta otettu huomioon vuokrasopimusten mukaiset vuokrat ja vuokratuottojen jälkeiseltä ajalta vuokrana on käytetty arvioitsijan arvioimaa markkinavuokratasoa.

Potentiaalinen bruttovuokratuotto on saatu laskemalla yhteen vuokrasopimusten mukainen tuotto ja tyhjien tilojen markkina-voikralla laskettu tuottopotentiali. Lisäksi mahdolliset muut vuokralaisilta perittävät maksut (esim. sähkö- ja vesimaksut) on lisätty muina tuottoina. Efektiiivinen vuokratuotto on saatu vähentämällä laskentahetken mukainen vajaakäyttö sekä uudelleen-voikrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen vajaakäyttöoletus. Nettotuotto on saatu vähentämällä edelleen kiinteistönhoitokulut ja mahdolliset vuokralaisparannukset. Vähentämällä peruskorjaustyyppisten korjausten ja investointien arvo on saatu nettotuotto peruskorjausten jälkeen. Kassavirtojen nykyarvo on laskettu diskonttaamalla edellä mainittu nettotuotto nykyhetkeen.



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

Arvioitsija on määrittänyt tuottovaatimukset ottaen huomioon vuokrasopimusten pituudet, vuokralaiset, sijainnit, kohteiden ominaisuudet, viimeaikaiset vertailukaupat Suomen markkinoilla sekä muilla eurooppalaisilla markkinoilla, tiedossaan olevat kauppaneuvottelut, 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 yhtymätilinpäätöksessä tilikauden veroissa. Tilinpäätössiirtojen kertymä on yhtymätaseessa jaettu verovelaksi ja vapaaksi omaksi pääomaksi.

## TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

<b>I. LIIKEVAIHDON JAKAUMA</b>		
Euroa	2015	2014
<b>Toimialoittain</b>		
Majoitus ja ravintolat	19 344 807	18 799 286
Kiinteistöt	14 518 752	14 470 145
Kustannus	827 172	998 646
Muut yhtiöt	275 957	288 632
<b>Yhteensä</b>	<b>34 966 688</b>	<b>34 556 709</b>
<b>Markkina-alueittain</b>		
Suomi	34 966 688	34 556 709

<b>2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT</b>		
Euroa	2015	2014
Eläkevakuutusmaksupalautukset	147 000	125 588
Avustukset	43 085	59 001
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	24 871	118 961
Tekijänpalkkiovelan tuloutus	0	10 925
Korttivelkojen tuloutukset	0	9 770
Muut	13 719	24 372
<b>Yhteensä</b>	<b>228 674</b>	<b>348 618</b>

<b>3. MATERIAALIT JA PALVELUT</b>		
Euroa	2015	2014
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	7 158 772	6 838 052
Ulkopuoliset palvelut	3 273 064	2 677 945
<b>Yhteensä</b>	<b>10 431 836</b>	<b>9 515 997</b>

**4. HENKILÖSTÖ JA TOIMIELINTEN JÄSENET**

Euroa	2015	2014
<b>Henkilöstökulut</b>		
Palkat	6 623 208	7 376 616
Eläkekulut	1 275 003	1 395 276
Muut henkilöstökulut	313 409	328 829
<b>Yhteensä</b>	<b>8 211 620</b>	<b>9 100 722</b>
<b>Johdon palkat ja palkkiot</b>		
Yhtymän toimitusjohtaja	218 600	166 649
Yhtymähallituksen jäsenet	63 800	56 800
Muiden hallitusten jäsenet	14 000	10 400
<b>Yhteensä</b>	<b>296 400</b>	<b>233 849</b>

Yhtymän toimitusjohtaja vaihtui vuonna 2015; yhtymän toimitusjohtajan palkkoihin ja palkkioihin sisältyy kahden eri aikaisen toimitusjohtajan palkat ja palkkiot. Muiden hallitusten jäsenten lukuihin sisältyy kolmen eri hallituksen jäsenten palkat ja palkkiot.

Yhtymän toimitusjohtajalla on irtisanomistilanteessa ja yhtiön määräysvaltamuutostilanteissa oikeus 5 kuukauden palkkaa vastaavaan korvaukseen.

Yhtymän toimitusjohtaja, johtoryhmä, muu johto ja keskeiset avainhenkilöt ovat yhtymähallituksen hyväksymän tulospalkkiojärjestelmän piirissä. Tulospalk-

kion maksimimäärä oli 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 50-80 % ja henkilökohtaiset tavoitteet 20-50 % tulospalkkiosta. Vuodelta 2015 tulospalkkioita kirjattiin arvioperusteisesti tilinpäätökseen 43 889,12 euroa. Vuodelta 2014 tulospalkkioita maksettiin 51 826,06 euroa.

**JOHDON ELÄKESITOUMUKSET JA JOHDOLLE MYÖNNETYT LAINAT**

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

Toimitusjohtajilla, heidän varamiehillään tai hallitusten jäsenillä ei ollut 31.12.2015 rahalainaa HYY yhtymän yhtiöiltä.

	2015	2014
<b>Henkilöstö keskimäärin toimialoitain</b>		
Majoitus ja ravintolat	180	201
Kustannus	6	9
Muut yhtiöt	20	22
<b>Yhteensä</b>	<b>206</b>	<b>232</b>
<b>Henkilöstö keskimäärin maittain</b>		
Suomessa	206	232

**5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET**

Euroa	2015	2014
<b>Poistot käyttöomaisuuslajeittain</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	142 721	91 779
Muut pitkävaikutteiset menot	1 237 718	1 076 214
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset	1 915 460	1 915 559
Rakennusten koneet ja laitteet	522 230	510 672
Koneet ja kalusto	215 425	209 474
<b>Yhteensä</b>	<b>4 033 554</b>	<b>3 803 698</b>

**6. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT**

Euroa	2015	2014
<b>Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut</b>		
Tilintarkastus	35 311	33 079
Veroneuvonta	3 607	3 541
Muut palvelut	10 265	7 730
<b>Yhteensä</b>	<b>49 182</b>	<b>44 350</b>

**7. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT**

Euroa	2015	2014
Osinkotuotot		
Muilta	48	51 104
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	1 715 777	2 054 908
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>1 715 825</b>	<b>2 106 012</b>
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		
	-199 725	21 046
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-1 008 303	-1 056 569
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-1 208 028</b>	<b>-1 035 523</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>507 797</b>	<b>1 070 489</b>

**8. SATUNNAISET ERÄT**

Euroa	2015	2014
<b>Satunnaiset tuotot</b>		
Liiketoiminnan myynti	0	99 923
Oy Suomen Lyyra Ab:n vuonna 2013 tehdyn liiketoimintakaupan lisäkauppahinta. Oy Suomen Lyyra Ab sulautui Oy HYY-Yhtiöt Ab:hen 31.10.2014		

**9. VÄLITTÖMÄT VEROT**

Euroa	2015	2014
<b>Tuloverot varsinaisesta toiminnasta</b>		
Tilikaudelta	337 845	289 363
<b>Laskennallisen verovelan muutos</b>		
Tilinpäätössiirroista johtuva	-47 882	8 599
<b>Yhteensä</b>	<b>289 963</b>	<b>297 963</b>

**TASEEN LIITETIEDOT****10. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET**

Euroa	2015	2014
<b>Aineettomat oikeudet</b>		
Hankintameno 1.1.	1 209 551	945 743
Lisäykset	75 586	263 808
Hankintameno 31.12.	1 285 137	1 209 551
Kertyneet poistot 1.1.	-478 615	-386 836
Tilikauden poisto	-142 721	-91 779
Kertyneet poistot 31.12.	-621 336	-478 615
Kirjanpitoarvo 31.12.	663 801	730 936
<b>Muut pitkävaikutteiset menot</b>		
Hankintameno 1.1.	17 462 883	15 996 426
Lisäykset	1 932 655	1 477 062
Vähennykset	0	-116 685
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	0	106 080
Hankintameno 31.12.	19 395 538	17 462 883
Kertyneet poistot 1.1.	-11 727 352	-10 687 480
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	36 342
Tilikauden poisto	-1 237 718	-1 076 214
Kertyneet poistot 31.12.	-12 965 070	-11 727 352
Kirjanpitoarvo 31.12.	6 430 468	5 735 531

**II. AINEELLISET HYÖDYKKEET**

Euroa	2015	2014
<b>Maa-alueet</b>		
Hankintameno 1.1. ja 31.12.	2 936 563	2 936 563
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 936 563	2 936 563
<b>Rakennukset</b>		
Hankintameno 1.1.	74 911 354	74 914 483
Vähennykset	-3 128	-3 129
Hankintameno 31.12.	74 908 226	74 911 354
Kertyneet poistot 1.1.	-32 647 829	-30 732 270
Tilikauden poisto	-1 915 460	-1 915 559
Kertyneet poistot 31.12.	-34 563 289	-32 647 829
Kirjanpitoarvo 31.12.	40 344 936	42 263 525
<b>Rakennusten koneet ja laitteet</b>		
Hankintameno 1.1.	10 226 189	10 169 989
Lisäykset	152 738	56 200
Hankintameno 31.12.	10 378 927	10 226 189
Kertyneet poistot 1.1.	-5 881 590	-5 370 918
Tilikauden poisto	-522 230	-510 672
Kertyneet poistot 31.12.	-6 403 820	-5 881 590
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 975 107	4 344 599
<b>Koneet ja kalusto</b>		
Hankintameno 1.1.	4 169 437	4 335 374
Lisäykset	126 278	70 539
Vähennykset	-58 749	-230 948
Hankintameno 31.12.	4 236 966	4 174 965
Kertyneet poistot 1.1.	-3 667 493	-3 605 494
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	57 023	141 947
Tilikauden poisto	-215 425	-209 474
Kertyneet poistot 31.12.	-3 825 895	-3 673 021
Kirjanpitoarvo 31.12.	411 071	501 944
<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.	81 668	106 080
Lisäykset	1 065 830	81 668
Siirrot omaisuuserien välillä	0	-106 080
Hankintameno 31.12.	1 147 498	81 668
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 147 498	81 668

Vuoden 2015 alkusaldoista on poistettu käytöstä poistettujen hyödykkeiden alkusaldoja. Tästä johtuen tilikauden alkusaldo ei vastaa edellisen tilikauden loppusaldoja.

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

Euroa	2015	2014
<b>Markkina-arvot</b>		
<b>Kaivopiha</b>	147 400 000	144 400 000
Mannerheimintie 5, Kaivokatu 10, Aleksanterinkatu 23		
Tontin pinta-ala 8 984 m <sup>2</sup>		
Rakennusoikeus 38 940 m <sup>2</sup>		
Liike- ja toimistotiloja		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 32 780 m <sup>2</sup>		
Asemakaavavelvoite 60 autopaikkaa, vuokrattavissa 57 ap.		
<b>Domus</b>	33 100 000	32 800 000
Leppäsuonkatu 9, Hietaniemenkatu 14		
Tontin pinta-ala 7 076 m <sup>2</sup>		
Rakennusoikeus 19 765 m <sup>2</sup>		
Asuin-, majoitus-, kirjasto- ja liiketiloja		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 14 016 m <sup>2</sup>		
Asemakaavavelvoite 61 autopaikkaa, vuokrattavissa 69 ap.		
<b>Domus Gaudium</b>	10 800 000	10 800 000
Tilojen omistus: HYYn kiinteistöalous 60 % ja Helsingin kaupunkorkeakoulun tukisäätiö 40 %		
Mechelininkatu 3 C		
Tontin pinta-ala 1 901 m <sup>2</sup>		
Rakennusoikeus 2 660 kem <sup>2</sup> + mao 1 550 kem <sup>2</sup>		
Koulutus-, järjestö- ja toimistotiloja		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 3 241 m <sup>2</sup>		
Asemakaavavelvoite 14 autopaikkaa, vuokrattavissa 50 ap.		
Markkina-arvot yhteensä	191 300 000	188 000 000
Vastaavat kirjanpitoarvot yhteensä	46 629 630	48 876 357
Markkina- ja kirjanpitoarvojen erotus	144 670 370	139 123 643
<sup>1)</sup> Markkina-arvot on ilmoitettu siltä osin, kun ne olennaisesti poikkeavat kirjanpitoarvoista. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa on tiedot käytetyistä laskentaperiaatteista.		
<b>Kiinteistöjen arvonmuutos</b>		
Kaivopiha	3 000 000	800 000
Domus	300 000	600 000
Domus Gaudium	0	-200 000
<b>Yhteensä</b>	<b>3 300 000</b>	<b>1 200 000</b>

**Käyttöomaisuuden arvonnkorotusmahdollisuus**

Kirjanpitolain edellytykset täyttävä maa-alueiden arvonnkorotusmahdollisuus on edellä mainitussa emoyhteisön omistamassa Kaivopihaan tontissa. Tontin verotusarvo

vuonna 2015 oli 49 627 080 euroa. Tontin kirjanpitoarvo 31.12.2015 oli 711 363 euroa. Kaupunginosan liike- ja toimistotonttien rakennusoikeuden hintaa vertailutietona

käyttäen tontin arvo ylittää verotusarvon. Tilinpäätöksen liitetietona ilmoitettava arvonnkorotusmahdollisuus 31.12.2015 on vähintään 35 000 000 euroa.

**12. SJOITUKSET**

Euroa	2015	2014
<b>Osuudet omistusyhteisyrityksissä</b>		
Hankintameno 1.1. ja 31.12.	32 541	32 541
Kirjanpitoarvo 31.12.	32 541	32 541
<b>Muut osakkeet ja osuudet</b>		
Hankintameno 1.1.	13 131 937	11 692 430
Lisäykset	8 621 443	12 956 548
Vähennykset	-7 407 720	-11 517 041
Hankintameno 31.12	14 345 661	13 131 937
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	-159 499	-336 141
Vähennykset	17 133	155 596
Tilikauden arvonalennukset	-199 725	21 046
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	-342 090	-159 499
Kirjanpitoarvo 31.12.	14 003 570	12 972 438
<b>Arvopapereiden markkina-arvo</b>		
Noteeratut arvopaperit		
Markkina-arvo	15 011 788	14 138 544
Tasearvo	13 907 346	12 830 704
Erotus	1 104 442	1 307 840
	Yhtymän omistus-osuus-%	Emoyhteisön omistus-osuus-%
<b>Konserniyhtiöt</b>		
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	
Kiinteistö Oy Leppätalo	60,6	60,6
<b>Osakkuusyhtiöt</b>		
Kiinteistö Oy Ida Aalbergin tie 1	25,0	25,0



<b>13. SAAMISET</b>		
Euroa	2015	2014
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>		
Saamiset omistajilta		
Myyntisaamiset	3 828	1 835
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Henkilöstöön liittyvät	330 735	149 792
Vuokraustoiminta	146 433	41 577
Vuosialennukset	108 403	117 420
Sijoitustoiminta	31 500	34 718
Tekijänpalkkiot	9 281	4 030
Tietotekniikkamaksut	7 590	12 667
Muut	10 693	53 841
	644 635	414 044
Laskennalliset verosaamiset		
Vahvistetuista tappioista	522 497	622 980
Laskennallisia verosaamisia ei ole kirjattu.		

<b>14. OMA PÄÄOMA</b>		
Euroa	2015	2014
<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.	25 606 507	22 886 704
Voitonjako	-2 400 000	-2 360 000
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	23 206 507	20 526 704
Tilikauden voitto	5 231 077	5 079 802
Vapaa oma pääoma yhteensä	28 437 583	25 606 507
Oma pääoma yhteensä	31 645 067	28 813 991

**15. VIERAS PÄÄOMA**

Euroa

2015

2014

**Korollinen ja koroton vieras pääoma**

## Korollinen

Pitkäaikainen	35 165 826	37 254 110
Lyhytaikainen	5 551 156	5 236 156

	40 716 982	42 490 266
--	------------	------------

## Koroton

Pitkäaikainen	135 313	183 194
Lyhytaikainen	3 539 329	3 708 475

	3 674 642	3 891 670
--	-----------	-----------

## Vieras pääoma yhteensä

	44 391 623	46 381 936
--	------------	------------

**Pitkäaikainen vieras pääoma**

## Laskennalliset verovelat

Tilinpäätössiirtoihin perustuvat	135 313	183 194
----------------------------------	---------	---------

## Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

Lainat rahoituslaitoksilta	27 225 201	29 113 486
----------------------------	------------	------------

**Lyhytaikainen vieras pääoma**

## Velat omistajille

Ostovelat	0	1 681
Muut velat	3 263 000	2 957 000

	3 263 000	2 958 681
--	-----------	-----------

## Siirtovelkojen olennaiset erät

Henkilöstöön liittyvät	1 049 770	1 289 994
------------------------	-----------	-----------

Korot	103 069	172 235
-------	---------	---------

Tekijänpalkkiot	78 206	90 713
-----------------	--------	--------

Verot	39 499	0
-------	--------	---

Muut	45 402	78 887
------	--------	--------

	1 315 946	1 631 829
--	-----------	-----------

## MUUT LIITETIEDOT

<b>ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT</b>		
Euroa	2015	2014
<b>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön</b>		
Rahalaitoslainat	37 250 982	39 339 266
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	492 985	134 639
Myöhemmin maksettavat	1 278 727	8 789
	1 771 711	143 428
<b>Arvonlisäveron palautusvastuu</b>		
Kiinteistöinvestointien alv-palautusvastuu	2 618 059	3 400 632
<b>Johdannaiset</b>		
Koronvaihtosopimukset		
Nimellisarvo	11 470 614	12 169 753
Käypä arvo (pankkien ilmoituksen mukaan)	-898 239	-1 175 172
<p>Koronvaihtosopimuksilla vaihdetaan lainojen vaihtuvat korot kiinteiksi HYY Yhtymän hallituksen päätöksen mukaisesti (30–70 % lainakannasta suojataan). 31.12.2015 lainakannasta oli suojattuna 31 %. Koronvaihtosopimukset erääntyvät vuosina 2016, 2017, 2018 ja 2020.</p>		

## TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITTAMINEN

Helsingissä 9. päivänä maaliskuuta 2016



Mikko Myllys  
puheenjohtaja



Jaakko Hietala




Joel Kujala

Tiina Parkkinen



Jaakko Taivalkoski



Antti Kerppola  
toimitusjohtaja



Verna Castrén



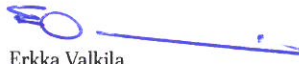
Risto Karinkanta



Teemu Palkki



Tarja Pääkkönen



Erkki Valkila

## TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 9. päivänä maaliskuuta 2016

KPMG Oy Ab



Reino Tikkanen  
KHT



KPMG Oy Ab  
PL 1037  
00101 HELSINKI

Käyntiosoite:  
Töölönlahdenkatu 3 A  
00100 HELSINKI  
Puhelin 020 760 3000  
Faksi 020 760 3399  
www.kpmg.fi

## 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.–31.12.2015. 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 virheellisyttä, 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 virheellisuuden 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 9. maaliskuuta 2016

KPMG OY AB

Reino Tikkanen  
KHT

## Hallintoneuvoston lausunto

Hallintoneuvosto on tutustunut HYY Yhtymän tilinpäätöksiin (konsernitilinpäätös, jossa emoyhteisöön HYYn kiinteistötalouteen on yhdistetty Oy HYY-Yhtiöt Ab ja sen konserni sekä Kiinteistö Oy Leppätalo) vuodelta 2015 sekä tilintarkastuskertomuksiin, eikä ole havainnut niissä seikkoja, jotka antaisivat aihetta huomautuksiin.

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

Helsingissä 9. maaliskuuta 2016

Hallintoneuvoston puolesta



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

# Tilinpäätös ja toimintakertomus 2015