

HYY  Yhtymä

Vastuullista HYY-liiketoimintaa.

2014

Tilinpäätös ja
toimintakertomus



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.

LIKEVAIHTO JA TULOS

HYY Yhtymän vuoden 2014 liikevaihto oli 34,6 milj. euroa. Liikevaihto laski 3 % edellisestä vuodesta. Muutos johtui suurelta osin HYY Ravintolat Oy:n liikevaihdon laskusta.

HYY Yhtymän liikevoitto kasvoi edellisestä vuodesta 4,2 milj. euroon (2013: 3,7 milj. euroa). Pääosin tulosuutos johtui HYY Ravintolat Oy:n parantuneesta tuloksesta.

Arvopaperisalkun myyntivoittoa kirjattiin 1,1 milj. euroa edellisvuotta enemmän. Satunnaisiin tuottoihin kirjattiin Oy Suomen Lyyra Ab:n vuonna 2013 tehdyn liiketoiminta-kaupan lisäkauppahinta 0,1 milj. euroa. Tilikauden voitto kasvoi 5,1 milj. euroon (2013: 3,8 milj. euroa.)

Yhtymän sijoitetun pääoman tuotto oli 8,8 % (2013: 6,4 %).

Tuloslaskelmaan sisällyttämätön, tilinpäätöksen liitetietona ilmoitettava yhtymän

kiinteistöjen arvioitu markkina-arvo kasvoi tilikauden aikana 1,2 milj. euroa (2013: 1,9 milj. euroa). Arvioitu markkina-arvo oli vuoden alussa 186,8 milj. euroa ja vuoden lopussa 188,0 milj. euroa. Arvonmääritys on tehty tuottoarvomenetelmällä (kiinteistöistä riippuen joko 10 tai 13 vuoden kassavirtalaskelma), jossa vuotuiset nettotuotot ja jäännösarvo diskontataan tarkasteluhetkeen.

HYY YHTYMÄ LIKEVAIHDON^{*)} JAKAUMA

Milj. euroa	2014	2013	Muutos %
Kiinteistöt (HYY Kiinteistöt, Kaivopiha Oy, Kiinteistö Oy Leppäatalo)	14,5	14,6	-1
Majoitus ja ravintolat (HYY Ravintolat Oy, Oy Academica Hotels Ltd, (Oy Vanha Ylioppilastalo Ab))	18,8	19,3	-2
Kustannus (Gaudeamus Oy)	1,0	1,2	-14
Verkkomedia (Oy Suomen Lyyra Ab)	0,0	0,1	-100
Sisäisiä palveluja tuottavat yhtiöt (Oy HYY-Yhtiöt Ab ja Oy Uni-IT Ab)	0,3	0,3	-1
YHTYMÄ YHTEENSÄ	34,6	35,5	-3

^{*)} Yhtymän sisäinen myynti eliminoitu myyjätoimialasta

KIINTEISTÖT

HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan liikevaihto vuonna 2014 oli 14,3 milj. euroa (2013: 14,4 milj. euroa), laskua edelliseen vuoteen verrattuna 1 %.

Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevan Kaivopihan keskimääräinen vuokra-alaperusteinen vuokrausaste oli 87,5 % (2013: 88,8 %). Helsingin Kampissa sijaitsevan Domuksen asuintilojen keskimääräinen käyttöaste oli 98,5 % (2013: 94,3 %) ja kirjastotalon 100 % (2013: 100 %). HYY Kiinteistöt on osakkaana

(25 %) Kiinteistö Oy Ida Aalbergin tie 1-kiinteistöyhtiöissä. Kiinteistöyhtiön asunnot on vuokrattu opiskelija-asunnoiksi, ja käyttöaste oli 94,2 % (2013: 98,0 %).

HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan liikevoitto oli 4,6 milj. euroa, vähennystä edelliseen vuoteen 7 %. Liikevaihdon lasku sekä vuokrauspalkkioiden ja poistojen kasvu olivat oleellimmat liikevoiton laskuun vaikuttaneet tekijät. Vuokraustoiminnan nettorahoituskulut olivat 1,2 milj. euroa.

HYY Kiinteistöt on osakkaana Kiinteistö Oy Leppätalossa (60,6 %). Kiinteistö Oy Leppäatalon vuoden 2014 liikevaihto oli 0,4 milj. euroa ja tilikauden voitto 7 tuhatta euroa. Kiinteistö Oy Leppäatalon käyttöaste oli 100 % (2013: 100 %).

**KIINTEISTÖT
 LIIKEVAIHTO JA TULOS^{*)} YKSIKÖITTÄIN**

Milj. euroa	2014		2013	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
HYY Vuokraustoiminta				
Yrityskiinteistöt	9,8	3,5	10,1	4,1
Palvelukiinteistöt	4,5	-0,1	4,4	-0,3
Kaivopiha Oy	0,0	0,0	0,1	-0,0
Kiinteistö Oy Leppätalo	0,4	0,0	0,3	-0,0
./.. sisäinen myynti	-0,2	-	-0,2	-
YHTEENSÄ	14,5	3,4	14,6	3,7

^{*)} tulos ennen satunnaisia eriä

MAJOITUS JA RAVINTOLAT

HYY Ravintolat Oy:n liikevaihto oli 17,4 milj. euroa (2013: 18,0 milj. euroa), vähennystä edellisestä vuodesta 3 %. Vähennys johtui pääsääntöisesti toiminnan lopettamisesta Vanhalla Ylioppilastalolla.

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 eurona. Tilikauden aikana opiskelijalounaan hinnasta myönnettiin Helsingin yliopiston

ravintoloissa 1.1.–31.5. nk. Lyyra-alennusta 0,10 euroa per lounas, yhteensä 58 tuhatta euroa (2013: 125 tuhatta euroa).

UniCafe-lounasravintoloita oli Helsingin yliopiston piirissä 16 ja Metropolia Ammattikorkeakoulun henkilöstö- ja opiskelijaravintoloita 10. Lounasravintoloiden yhteydessä toimivia kahviloita oli neljä. Henkilöstö- ja tilausravintoloita oli vuoden lopussa neljä. Vanhan Ylioppilastalon ravintolaliiketoiminta siirtyi Royal Ravintolat Oy:lle 2.1.2014. Samalla Vanhan Ylioppi-

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

HYY Ravintoloiden liikevoitto oli 367 tuhatta euroa (2013: liiketappio 620 tuhatta euroa).

Oy Academica Hotels Ltd:n liikevaihto oli 1,4 milj. euroa (2013: 1,4 milj. euroa), kasvua edellisestä vuodesta 4 %. Yhtiön liikevoitto oli 230 tuhatta euroa (2013: 223 tuhatta euroa).

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

Milj. euroa	2014		2013	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
HYY Ravintolat Oy	17,4	0,4	18,0	-0,6
Oy Academica Hotels Ltd	1,4	0,2	1,4	0,2
./.. sisäinen myynti	-0,1	-	-0,0	-
YHTEENSÄ	18,8	0,6	19,3	-0,4

^{*)} tulos ennen satunnaisia eriä

KUSTANNUS

Gaudeamus Oy:n liikevaihto oli 1,0 milj. euroa (2013: 1,2 milj. euroa). Liikevaihto laski 14 %.

Vuonna 2014 julkaistiin 27 uutta kirjaa (2013: 46) ja 30 uusintapainosta (luvussa mukana Print on demand -painokset) (2013: 17).

Yhtiön liiketappio oli 213 tuhatta euroa (2013: 139 tuhatta euroa).

KUSTANNUS LIIKEVAIHTO JA TULOS^{*)}

Milj. euroa	2014		2013	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Gaudeamus Oy	1,0	-0,2	1,2	-0,1

^{*)} tulos ennen satunnaisia eriä

VERKKOMEDIA

Oy Suomen Lyyra Ab myi liiketoimintansa 28.2.2013, ja yhtiö sulautui emoyhtiöönsä Oy HYY-Yhtiöt Ab:hen 31.10.2014.

VERKKOMEDIA LIIKEVAIHTO JA TULOS^{*)}

Milj. euroa	2014		2013	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Oy Suomen Lyyra Ab	0,0	-0,1	0,1	-0,0

^{*)} ajalta 1.1. –31.10.2014, tulos ennen satunnaisia eriä

ARVOPAPERISIJOTUKSET

HYYn kiinteistötalous on vastuullinen ja pitkäjänteinen arvopaperisijoittaja.

Vuoden 2014 alussa arvopapereiden kirjanpitoarvo oli 11,1 milj. euroa (markkina-

arvo 12,9 milj. euroa) ja vuoden lopussa 12,8 milj. euroa (markkina-arvo 14,1 milj. euroa). Arvopaperisalkun vuoden 2014 laskennallinen tuotto oli 9,2 % (2013: 11,7 %).

ARVOPAPERISIJOTUKSET OMAISUUSLAJEITTAIN

Markkina-arvo (tuhatta euroa)	31.12.2014		31.12.2013		31.12.2012	
Osakkeet						
Osakkeet Suomi	2 762	20 %	2 638	20 %	2 666	23 %
Osakkeet Eurooppa	1 262	9 %	734	6 %	754	7 %
Osakkeet Pohjois-Amerikka	1 984	14 %	1 756	14 %	976	8 %
Osakkeet Aasia	0	0 %	246	2 %	319	3 %
Kehittyvät markkinat	4 939	35 %	4 043	31 %	4 320	37 %
Globaalit osakerahastot	310	2 %	1 616	12 %	1 164	10 %
Korot	2 883	20 %	1 914	15 %	1 391	12 %
YHTEENSÄ	14 139	100 %	12 948	100 %	11 589	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, 2,5 milj. euroa (2013: 2,4 milj. euroa),

kasvoi edellisestä vuodesta 4 %. Yhtiön liiketappio oli 0,01 milj. euroa (2013: liikevoitto 0,2 milj. euroa). Yhtiön oma pääoma 31.12.2014 oli 2,8 milj. euroa ja jakokelpoiset varat 0,02 milj. euroa.

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

Lisäksi yhtiö ylläpiti opiskelijoiden jäsenoikeusjärjestelmää Suomen ylioppilaskuntien liiton (SYL) kanssa solmimansa sopimuksen mukaisesti. Oy Uni-IT Ab:n liikevaihto oli 0,7 milj. euroa (2013: 0,5 milj. euroa), kasvua edellisestä vuodesta 21 %. Yhtiön liiketappio oli 3 tuhatta euroa (2013: liikevoitto 11 tuhatta euroa).

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

Milj. euroa	2014		2013	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Oy HYY-Yhtiöt Ab	2,5	0,0	2,4	0,2
Oy Uni-IT Ab	0,7	-0,0	0,5	0,0

^{*)} tulos ennen satunnaisia eriä

YHTEENVETO HYY YHTYMÄN TALOUDELLISISTA TUNNUSLUVUISTA

	2014	2013	2012
Liikevaihto, milj. euroa	34,6	35,5	33,5
Liikevoitto, milj. euroa	4,2	3,7	2,8
Liikevoitto/liikevaihto, %	12,2	10,6	8,3
Oman pääoman tuotto, %	17,4	12,5	10,8
Omavaraisuusaste, %	39,4	36,3	33,9

RAHOITUS

Yhtymän likvidit varat olivat tilikauden lopussa 5,2 milj. euroa (2013: 3,7 milj. euroa). Korollisen lainapääoman määrä tilikauden päättyessä oli 42,5 milj. euroa (2013: 44,3 milj. euroa).

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 39,4 % (2013: 36,3 %). Tilinpäätöksen liitetietojen mukainen yhtymän maa-alueiden kirjanpitolain mukainen arvonkorotusmah-

dollisuus huomioon ottaen omavaraisuusaste olisi 58,5 % (2013: 56,6 %). Todellista vakavaraisuutta arvioitaessa on otettava huomioon käyttöomaisuuteen sisältyvien kiinteistöjen kirjanpitoarvojen ja arvioitujen markkina-arvojen positiivinen erotus, joka taseen liitetietojen mukaan oli 31.12.2014 noin 139 milj. euroa.

Yhtymän liiketoiminnan rahavirta oli 7,1 milj. euroa ylijäämäinen (2013: 6,2 milj. euroa). Yhtymän kassaperusteiset nettoinvestoinnit olivat 1,5 milj. euroa (2013: 1,3 milj. euroa). Pitkäaikaisia lainoja lyhennettiin 2,1 milj. euroa (2013: 2,1 milj. euroa), ja voitonjakona maksettiin 2,4 milj. euroa (2013: 2,3 milj. euroa).

INVESTOINNIT

BRUTTOINVESTOINTIEN JAKAUTUMINEN TOIMIALOITTAIN

Milj. euroa	2014	2013	2012
Kiinteistöt	1,5	0,8	3,8
Majoitus ja ravintolat	0,2	0,3	0,2
Sisäisiä palveluja tuottavat yhtiöt	0,3	0,5	0,4
YHTYMÄ YHTEENSÄ	1,9	1,7	4,4

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

ja Citytalon vuokrauskunnostukset. Muista investoinneista suurin oli Oy Uni-IT Ab:n investointi HYY Ravintolat Oy:n toiminnan-

ohjausjärjestelmän hankinta- ja projektityökustannuksiin.

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Kiinteistömarkkinat seuraavat jälkisyklisesti yleistä taloustilannetta. Helsingin keskustan toimitilarajonta on poikkeuksellinen suuri lähivuosina Töölönlahden uusien toimitalojen johdosta. Ydinkeskustan vetovoiman uskotaan kuitenkin säilyvän varsinkin pienempien alle 500 m² kokoisten tilojen osalta.

Vuosien 2006–2011 suurista investointihankkeista ja siten lainakannan kasvusta johtuen mahdollinen korkojen nousu vaikuttaa HYY Kiinteistöjen tulokseen. Korko-

riskiä hallitaan HYY Yhtymän hallituksen määrittämässä puitteissa.

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

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

Kirja-alan haasteiden odotetaan jatkuvan. Vuonna 2014 tietokirjojen myynti väheni 7 %.

Arvopaperimarkkinoiden kehitykseen kuuluvat nousujen lisäksi laskut. Niiltä ei pystytä suojautumaan muutoin kuin laskemalla sijoitussalkun valittua ja päätettyä riskitasoa ja sen perusteella pitkän aikavälin odotettua tuottotasoa. Sijoitustoimintaan sisältyvän osakkeiden arvonmuutosriskin hyväksyminen on oleellinen osa toimintaa.

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

HYY Yhtymän rahoitus ja rahoitusriskien hallinta on keskitetty Oy HYY-Yhtiöt Ab:n yhtymäpankkiin yhtymähallituksen hyväksymän yhtymäpankkia koskevan toistaispäättöksen mukaisesti. Yhtymäpankki toimii myös sisäisenä pankkina, ja sille kuuluu konsernitilien ja vakuuksien hallinta. Rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on minimoida liiketoimintaan liittyvien rahoitusriskien vaikutus konsernin tulokseen, taseeseen ja likviditeettiin.

Korkoriskille HYY Yhtymä altistuu kerrallisten 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; 31.12.2014 limiitit eivät olleet käytössä. Lisäksi yhtymällä on rahoitus-

reservinä 5,0 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, joka ei ollut käytössä 31.12.2014.

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 232 henkilöä. Vuoden lopun koko henkilöstömäärä oli samoin 232 henkilöä (2013: 262).

YHTEENVETO YHTYMÄN HENKILÖSTÖÖN LIITTYVISTÄ TUNNUSLUVUISTA

	2014	2013	2012
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	232	233	225
Palkat ja palkkiot, milj. euroa	7,4	7,1	7,2

JOHTO, HALLINTO JA TILINTARKASTAJAT

Yhtymän toimitusjohtajana toimi Mauri Laurila.

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

HYY Yhtymän hallitus on nimennyt tarkastus- ja sijoitusvaliokunnat sekä palkitsemistyöryhmän. Tarkastusvaliokunnan jäseninä ovat HYY Yhtymän hallituksen puheenjohtajan lisäksi neljä hallituksen jäsentä, joista yksi on asiantuntijajäsen, sekä HYY Yhtymän talousjohtaja. HYY Yhtymän toimitusjohtajalla, hallintoneuvoston puheenjohtajalla ja vastuullisella tilintarkastajalla on läsnäolo-oikeus kokouksissa. Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikauden aikana neljä kertaa ja osallistumisprosentti kokouksissa oli 65.

Sijoitusvaliokunnassa on kolmen asiantuntijajäsenen lisäksi HYY Yhtymän hallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja yksi yhtymähallituksen jäsen 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 2014 kolme kertaa. 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 ko-

kouksissa. Palkitsemistyöryhmä kokoontui vuoden 2014 aikana kerran.

Ylioppilaskunnan edustajiston emoyhteisölle ja yhtiökokouksen Oy HYY-Yhtiöt Ab:lle ja sen konsernille vuodelle 2014 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 2014.

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 kiinteistö-

talous omistaa noin 60 % Kiinteistö Oy Leppätalosta.

HYYN TOIMINTATALOUS

Asetuksessa säädetyn ylioppilaskunnan tarkoituksen toteuttamisesta aiheutuva käyttötalous eli ylioppilaskunnan toimintatalous on julkisyhteisön talousarvioon sidottua taloutta, joka ei ole kirjanpitovelvollinen kirjanpitolain perusteella. Toimintataloudesta ja sen talousarviosta, kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja tilintarkastuksesta on määrätty ylioppilaskuntaa 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 2014 olivat 3,7 milj. euroa (2013: 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 2014 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 31.12.2014 oli 3,1 milj. euroa, josta oman pääoman osuus oli 2,2 milj. euroa.

VASTUULLINEN TOIMINTA

HYY Yhtymä toteuttaa sosiaalista vastuutaan edistämällä yhdenvertaisuutta HYY Yhtymän tasa-arvosuunnitelmassa linjattulla 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 ja eläinten oikeudet sekä käyttämällä toiminnossaan mahdollisuuksien mukaan 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 huolehtimalla ylioppilaskunnan kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennuksista ja niiden kiinteistä taideteoksista ja

toteuttamalla rakennus- ja korjaushankkeet kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaasti. Suomenkielisen pienlevikkinen 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 sulautui Oy HYY-Yhtiöt Ab:hen 31.10.2014.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT JA KEHITYSNÄKYMÄT

HYY Yhtymällä ei ole ollut olennaisia tapahtumia tilikauden päättymisen jälkeen. HYY Yhtymän liikevaihdon ja liikevoiton odotetaan hieman kasvavan vuonna 2015.

HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan liikevaihdon ja liikevoiton odotetaan hie-

man laskevan Kaivopihan alueelle tehtävien muutostöiden johdosta.

HYY Ravintolat Oy:n opiskelija- ja henkilöstöravintoloiden liikevaihdon ja liikevoiton odotetaan kasvavan. Oy Academica Hotels Ltd:n liikevaihdon ja liikevoiton odotetaan pysyvän ennallaan.

Gaudeamus Oy:n talouden tasapainotamista jatketaan. Painopiste on edelleen myynnin ja markkinoinnin sekä kirjojen suunnittelu- ja tuotantoprosessin kehittämisessä ja tehostamisessa.

VOITONJAKOESITYS

HYYn kiinteistötalouden taseen oma pääoma on 27 917 554 euroa ja jakokelpoiset varat ovat 24 917 554 euroa. Hallitus eh-

dottaa, että voitonjako HYYn toimintataloudelle on 2 400 000 euroa ja loppuosa voitosta kirjataan tulostilille.

TILINPÄÄTÖS

TULOSLASKELMA		Viitenumero				
Euroa		liitetiedoissa	1.1.-31.12.2014	%	1.1.-31.12.2013	%
LIKEVAIHTO		1	34 556 709	100,0	35 459 628	100,0
Liiketoiminnan muut tuotot		2	348 618	1,0	249 922	0,7
Materiaalit ja palvelut		3	-9 515 997	27,5	-10 061 156	28,4
Henkilöstökulut		4	-9 100 722	26,3	-8 740 723	24,6
Poistot ja arvonalentumiset		5, 9, 10	-3 803 698	11,0	-3 802 665	10,7
Liiketoiminnan muut kulut		6	-8 275 266	23,9	-9 361 850	26,4
LIKEVOITTO			4 209 645	12,2	3 743 155	10,6
Rahoitustuotot ja -kulut		7				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista			51 104	0,1	65 227	0,2
Muut korko- ja rahoitustuotot			2 054 908	5,9	918 047	2,6
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista			21 046	0,1	-101 772	0,3
Korkokulut ja muut rahoituskulut			-1 056 569	3,1	-1 008 145	2,8
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä			1 070 489	3,1	-126 644	0,4
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ			5 280 133	15,3	3 616 511	10,2
Satunnaiset erät						
Satunnaiset tuotot		8	99 923	0,3	463 209	1,3
VOITTO ENNEN VEROJA			5 380 057	15,6	4 079 720	11,5
Tuloverot		9	-297 963	0,9	-309 995	0,9
Vähemmistöosuudet			-2 292	0,0	4 283	0,0
TILIKAUDEN VOITTO			5 079 802	14,7	3 774 008	10,6

TASE	Viitenumero	31.12.2014	%	31.12.2013	%
Euroa	liitetiedoissa				
VASTAAVAA					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	10				
Aineettomat oikeudet		730 936		558 907	
Muut pitkävaikutteiset menot		5 735 531		5 308 946	
		6 466 467	8,5	5 867 852	7,8
Aineelliset hyödykkeet	11				
Maa-alueet		2 936 563		2 936 563	
Rakennukset ja rakennelmat		42 263 525		44 182 213	
Rakennusten koneet ja laitteet		4 344 599		4 799 071	
Koneet ja kalusto		501 944		729 880	
Muut aineelliset hyödykkeet		12 672		12 672	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		81 668		106 080	
		50 140 971	65,7	52 766 478	70,1
Sijoitukset	12				
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		32 541		32 541	
Muut osakkeet ja osuudet		12 972 438		11 356 290	
		13 004 979	17,0	11 388 830	15,1
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		69 612 416	91,2	70 023 161	93,0
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Vaihto-omaisuus					
Valmiit tuotteet/tavarat		360 679	0,5	431 273	0,6
Saamiset	13				
Lyhytaikainen					
Myyntisaamiset		436 236		498 044	
Saamiset omistajilta		1 835		13 418	
Muut saamiset		339 416		292 857	
Siirtosaamiset		414 044		304 766	
		1 191 531	1,6	1 109 086	1,5
Rahat ja pankkisaamiset		5 163 761	6,8	3 734 293	5,0
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		6 715 972	8,8	5 274 652	7,0
VASTAAVAA		76 328 388	100,0	75 297 812	100,0

TASE	Viitenumero	31.12.2014	%	31.12.2013	%
Euroa	liitetiedoissa				
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA	14				
Pääoma		3 000 000		3 000 000	
Vararahasto		207 484		207 484	
Edellisten tilikausien voitto		20 526 704		19 112 697	
Tilikauden voitto		5 079 802		3 774 008	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		28 813 991	37,8	26 094 188	34,7
VÄHEMMISTÖOSUDET		1 132 461	1,5	1 130 169	1,5
VIERAS PÄÄOMA	15				
Pitkäaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta		37 254 110		39 342 395	
Laskennalliset verovelat		183 194		174 595	
		37 437 305	49,0	39 516 990	52,5
Lyhytaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta		2 085 156		2 085 156	
Saadut ennakot		374 279		332 495	
Ostovelat		949 286		971 920	
Velat omistajille		2 958 681		2 691 122	
Muut velat		945 401		944 382	
Siirtovelat		1 631 829		1 531 389	
		8 944 631	11,7	8 556 465	11,4
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		46 381 936	60,8	48 073 455	63,8
VASTATTAVAA		76 328 388	100,0	75 297 812	100,0

RAHOITUSLASKELMA		
Euroa	2014	2013
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liiketulos	4 209 645	3 743 155
Oikaisut liiketulokseen:		
Suunnitelman mukaiset poistot	3 803 698	3 802 665
Muut oikaisut	-126 683	594
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaiset saamiset, lisäys / vähennys (-/+)	-47 798	26 943
Vaihto-omaisuus, lisäys / vähennys (-/+)	70 594	-10 519
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys / vähennys (+/-)	258 005	-518 742
Maksetut korot ja maksut	-983 109	-999 745
Saadut korkotuotot	347 357	332 174
Saadut osingot	80	160
Maksetut verot	-396 367	-171 239
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	7 135 421	6 205 445
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 931 083	-1 829 375
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	8 000	12 500
Pitkäaikaiset sijoitukset (sijoitussalkku)	-1 525 086	-482 762
Sijoitussalkun osingot ja palkkionpalautukset	154 263	142 968
Sijoitussalkun luovutusvoitot/-tappiot	1 373 642	343 652
Liiketoiminnan myynti	223 057	463 209
Muiden sijoitusten luovutustulot	196 540	0
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-1 500 668	-1 349 808
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksu (-)	243 000	238 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu (-)	-2 088 285	-2 087 596
Maksetut osingot / voitonjako	-2 360 000	-2 300 000
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-4 205 285	-4 149 596
Rahavarojen muutos	1 429 468	706 040
RAHAVARAT 1.1.	3 734 293	3 028 253
RAHAVARAT 31.12.	5 163 761	3 734 293

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 osakemistys. 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 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	3–7 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 kasvavirtamenetelmää ja Domuksen ja Domus Gaudiumin kiinteistöjen osalta menetelmänä 10 vuoden kassavirtamenetelmää. Molemmat ovat tuottoarvomenetelmiä. Mallinnus on tehty käyttäen Jones Lang LaSallen kehittämää kassavirtamalla. Laskennassa on kunkin vuokratun tilan osalta otettu huomioon vuokrasopimusten mukaiset vuokrat ja vuokratuotojen jälkeiseltä ajalta vuokrana on käytetty arvioitsijan arvioimaa markkinavuokratasoa.

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

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

1. LIIKEVAIHDON JAKAUMA		
Euroa	2014	2013
Toimialoittain		
Kiinteistöt	14 470 145	14 648 916
Majoitus ja ravintolat	18 799 286	19 274 909
Kustannus	998 646	1 164 412
Verkkomedia	0	79 724
Muut yhtiöt	288 632	291 666
Yhteensä	34 556 709	35 459 628
Markkina-alueittain		
Suomi	34 556 709	35 459 628

2. LIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
Euroa	2014	2013
Eläkevakuutusmaksupalautukset	125 588	73 446
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	118 961	12 500
Avustukset	59 001	90 489
Tekijänpalkkiovelan tuloutus	10 925	0
Korttivelkojen tuloutukset	9 770	51 787
Muut	24 372	21 699
Yhteensä	348 618	249 922

3. MATERIAALIT JA PALVELUT		
Euroa	2014	2013
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	6 838 052	6 950 752
Ulkopuoliset palvelut	2 677 945	3 110 405
Yhteensä	9 515 997	10 061 156

4. HENKILÖSTÖ JA TOIMIELINTEN JÄSENET

Euroa	2014	2013
Henkilöstökulut		
Palkat	7 376 616	7 094 794
Eläkekulut	1 395 276	1 317 242
Muut henkilöstökulut	328 829	328 687
Yhteensä	9 100 722	8 740 723
Johdon palkat ja palkkiot		
Yhtymän toimitusjohtaja	166 649	149 103
Yhtymähallituksen jäsenet	56 800	47 200
Muiden hallitusten jäsenet	10 400	15 200
Yhteensä	233 849	211 503

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 määräysvaltamuutostilanteissa 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 kol-

men kuukauden palkkaa vastaava määrä ja keskeisillä avainhenkilöillä yhden kuukauden palkkaa vastaava määrä. Tulostavoitteet muodostavat 70 % ja henkilökohtaiset tavoitteet 30 % tulospalkkiosta. Vuodelta 2014 tulospalkkioita kirjattiin arvioperusteisesti tilinpäätökseen 53.520,59 euroa. Vuodelta 2013 tulospalkkioita ei maksettu, koska yhtymän tulos ei ollut riittävällä tasolla.

JOHDON ELÄKESITOUKUKSET JA JOHDOLLE MYÖNNETYT LAINAT

HYY Yhtymän oman vapaaehtoisen eläkevakuutuksen perusteella HYY Yhty-

män kahden johtajan (ei toimitusjohtaja) eläkeiäksi on sovittu 60 vuotta. Yhtymän hallituksen päätöksen mukaisesti uusiin työ sopimuksiin ei enää ole sisällytetty vapaaehtoista eläkevakuutusta. Hallitusten jäsenten osalta ei ole eläkesitoumuksia.

Toimitusjohtajilla, heidän varamiehillään tai hallitusten jäsenillä ei ollut 31.12.2014 rahalainaa HYY Yhtymän yhtiöiltä.

	2014	2013
Henkilöstö keskimäärin toimialoittain		
Majoitus ja ravintolat	201	199
Kustannus	9	11
Verkkomedia	0	1
Muut yhtiöt	22	22
Yhteensä	232	233
Henkilöstö keskimäärin maittain		
Suomessa	232	233

5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Euroa	2014	2013
Poistot käyttöomaisuuslajeittain		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	91 779	33 000
Muut pitkävaikutteiset menot	1 076 214	988 384
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset	1 915 559	1 915 653
Rakennusten koneet ja laitteet	510 672	498 638
Koneet ja kalusto	209 474	366 990
Yhteensä	3 803 698	3 802 665

6. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Euroa	2014	2013
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut		
Tilintarkastus	33 079	33 305
Veroneuvonta	3 541	617
Muut palvelut	7 730	11 709
Yhteensä	44 350	45 631

7. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Euroa	2014	2013
Osinkotuotot		
Muilta	51 104	65 227
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	2 054 908	918 047
Korko- ja rahoitustuotot yhteensä	2 106 012	983 274
Sijoitusten arvonalentumiset		
Pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset	21 046	-101 772
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-1 056 569	-1 008 145
Korko- ja muut rahoituskulut yhteensä	-1 035 523	-1 109 917
Yhteensä	1 070 489	-126 644

8. SATUNNAISET ERÄT

Euroa	2014	2013
Satunnaiset tuotot		
Liiketoiminnan myynti	99 923	463 209

9. VÄLITTÖMÄT VEROT

Euroa	2014	2013
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta		
Tilikaudelta	289 363	316 119
Aikaisemmilta tilikausilta	0	-221
Laskennallisen verovelan muutos		
Tilinpäätössiirroista johtuva	8 599	-5 903
Yhteensä	297 963	309 995

TASEEN LIITETIEDOT**10. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET**

Euroa	2014	2013
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	945 743	397 304
Lisäykset	263 808	261 869
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	0	286 570
Hankintameno 31.12.	1 209 551	945 743
Kertyneet poistot 1.1.	-386 836	-353 836
Tilikauden poisto	-91 779	-33 000
Kertyneet poistot 31.12.	-478 615	-386 836
Kirjanpitoarvo 31.12.	730 936	558 907
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	15 996 426	16 058 323
Lisäykset	1 477 062	494 658
Vähennykset	-116 685	0
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	106 080	26 013
Hankintameno 31.12.	17 462 883	16 578 994
Kertyneet poistot 1.1.	-10 687 480	-10 281 664
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	36 342	0
Tilikauden poisto	-1 076 214	-988 384
Kertyneet poistot 31.12.	-11 727 352	-11 270 048
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 735 531	5 308 946

Vuoden 2014 alkusaldoista on poistettu käytöstä poistettujen hyödykkeiden alkusaldoja. Tästä johtuen tilikauden alkusaldoit eivät vastaa edellisen tilikauden loppusaldoja.

II. AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Euroa	2014	2013
Maa-alueet		
Hankintameno 1.1. ja 31.12.	2 936 563	2 936 563
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 936 563	2 936 563
Rakennukset		
Hankintameno 1.1.	74 914 483	74 916 923
Vähennykset	-3 129	-2 440
Hankintameno 31.12.	74 911 354	74 914 483
Kertyneet poistot 1.1.	-30 732 270	-28 816 617
Tilikauden poisto	-1 915 559	-1 915 653
Kertyneet poistot 31.12.	-32 647 829	-30 732 270
Kirjanpitoarvo 31.12.	42 263 525	44 182 213
Rakennusten koneet ja laitteet		
Hankintameno 1.1.	10 169 989	9 682 999
Lisäykset	56 200	389 298
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	0	97 692
Hankintameno 31.12.	10 226 189	10 169 989
Kertyneet poistot 1.1.	-5 370 918	-4 872 280
Tilikauden poisto	-510 672	-498 638
Kertyneet poistot 31.12.	-5 881 590	-5 370 918
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 344 599	4 799 071
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	4 335 374	3 876 042
Lisäykset	70 539	407 021
Vähennykset	-230 948	-25 620
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	0	77 931
Hankintameno 31.12.	4 174 965	4 335 374
Kertyneet poistot 1.1.	-3 605 494	-3 264 124
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	141 947	25 620
Tilikauden poisto	-209 474	-366 990
Kertyneet poistot 31.12.	-3 673 021	-3 605 494
Kirjanpitoarvo 31.12.	501 944	729 880
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1. ja 31.12.	12 672	12 672
Kirjanpitoarvo 31.12.	12 672	12 672
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	106 080	501 301
Lisäykset	81 668	106 080
Siirrot omaisuuserien välillä	-106 080	-488 206
Siirrot kuluksi	0	-13 094
Hankintameno 31.12.	81 668	106 080
Kirjanpitoarvo 31.12.	81 668	106 080

KIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVOT JA ARVONMUUTOS¹⁾

Euroa	2014	2013
Markkina-arvot		
Kaivopiha	144 400 000	143 600 000
Mannerheimintie 5, Kaivokatu 10, Aleksanterinkatu 23		
Tontin pinta-ala 8 984 m ²		
Rakennusoikeus 38 940 m ²		
Liike- ja toimistotiloja		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 32 441 m ²		
Asemakaavavelvoite 60 autopaikkaa, vuokrattavissa 55 ap.		
Domus	32 800 000	32 200 000
Leppäsuonkatu 9, Hietaniemenkatu 14		
Tontin pinta-ala 7 076 m ²		
Rakennusoikeus 19 765 m ²		
Asuin-, majoitus-, kirjasto- ja liiketiloja		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 14 016 m ²		
Asemakaavavelvoite 61 autopaikkaa, vuokrattavissa 69 ap.		
Domus Gaudium	10 800 000	11 000 000
Tilojen omistus: HYYn kiinteistöalous 60 % ja Helsingin kaupunkorkeakoulun tukisäätiö 40 %		
Mechelininkatu 3 C		
Tontin pinta-ala 1 901 m ²		
Rakennusoikeus 2 660 kem ² + mao 1 550 kem ²		
Koulutus-, järjestö- ja toimistotiloja		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 3 241 m ²		
Asemakaavavelvoite 14 autopaikkaa, vuokrattavissa 50 ap.		
Markkina-arvot yhteensä	188 000 000	186 800 000
Vastaavat kirjanpitoarvot yhteensä	48 876 357	51 208 164
Markkina- ja kirjanpitoarvojen erotus	139 123 643	135 591 836
¹⁾ Markkina-arvot on ilmoitettu siltä osin, kun ne olennaisesti poikkeavat kirjanpitoarvoista. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa on tiedot käytetyistä laskentaperiaatteista.		
Kiinteistöjen arvonmuutos		
Kaivopiha	800 000	2 700 000
Domus	600 000	-100 000
Domus Gaudium	-200 000	-700 000
Yhteensä	1 200 000	1 900 000

Käyttöomaisuuden arvonkorotusmahdollisuus

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

vuonna 2014 oli 49 627 080 euroa. Tontin kirjanpitoarvo 31.12.2014 oli 711 363 euroa. Kaupunginosan liike- ja toimistotonttien rakennusoikeuden hintaa vertailutietona

käyttäen tontin arvo ylittää verotusarvon. Tilinpäätöksen liitetietona ilmoitettava arvonkorotusmahdollisuus 31.12.2014 on vähintään 35 000 000 euroa.

12. SJOITUKSET

Euroa	2014	2013
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.	11 692 430	11 209 668
Lisäykset	12 956 548	6 876 841
Vähennykset	-11 517 041	-6 394 079
Hankintameno 31.12	13 131 937	11 692 430
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	-336 141	-383 287
Vähennykset	155 596	148 918
Tilikauden arvonalennukset	21 046	-101 772
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	-159 499	-336 141
Kirjanpitoarvo 31.12.	12 972 438	11 356 290
Arvopapereiden markkina-arvo		
Noteeratut arvopaperit		
Markkina-arvo	14 138 544	12 948 257
Tasearvo	12 830 704	11 128 975
Erotus	1 307 840	1 819 282
	Yhtymän omistus-osuus-%	Emoyhteisön omistus-osuus-%
Konserniyhtiöt		
Oy HYY-Yhtiöt Ab	100,0	100,0
HYY Ravintolat Oy	100,0	
Kaivopiha Oy	100,0	
Oy Academica Hotels Ltd	100,0	
Oy Uni-IT Ab	100,0	
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab	100,0	
Gaudeamus Oy	91,7	
Kiinteistö Oy Leppätalo	60,6	60,6
Osakkuusyhtiöt		
Kiinteistö Oy Ida Aalbergin tie 1	25,0	25,0

13. SAAMISET		
Euroa	2014	2013
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset omistajilta		
Myyntisaamiset	1 835	13 418
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Henkilöstöön liittyvät	149 792	116 500
Vuosialennukset	117 420	80 000
Vuokraustoiminta	41 577	39 260
Sijoitustoiminta	34 718	20 518
Tietotekniikkamaksut	12 667	10 924
Tekijänpalkkiot	4 030	6 012
Muut	53 841	31 552
	414 044	304 766
Laskennalliset verosaamiset		
Vahvistetuista tappioista	622 980	677 850
Laskennallisia verosaamisia ei ole kirjattu.		

14. OMA PÄÄOMA		
Euroa	2014	2013
Sidottu oma pääoma		
Pääoma 1.1. ja 31.12.	3 000 000	3 000 000
Vararahasto 1.1. ja 31.12.	207 484	207 484
Sidottu oma pääoma yhteensä	3 207 484	3 207 484
Vapaa oma pääoma		
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	22 886 704	21 412 697
Voitonjako	-2 360 000	-2 300 000
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	20 526 704	19 112 697
Tilikauden voitto	5 079 802	3 774 008
Vapaa oma pääoma yhteensä	25 606 507	22 886 704
Oma pääoma yhteensä	28 813 991	26 094 188

15. VIERAS PÄÄOMA

Euroa	2014	2013
Korollinen ja koroton vieras pääoma		
Korollinen		
Pitkäaikainen	37 254 110	39 342 395
Lyhytaikainen	5 236 156	4 993 156
	42 490 266	44 335 551
Koroton		
Pitkäaikainen	183 194	174 595
Lyhytaikainen	3 708 475	3 563 309
	3 891 670	3 737 904
Vieras pääoma yhteensä	46 381 936	48 073 455
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Laskennalliset verovelat		
Tilinpäätössiirtoihin perustuvat	183 194	174 595
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	29 113 486	31 001 771
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat omistajille		
Ostovelat	1 681	1 122
Muut velat	2 957 000	2 690 000
	2 958 681	2 691 122
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Henkilöstöön liittyvät	1 289 994	1 141 312
Korot	172 235	140 996
Tekijänpalkkiot	90 713	109 998
Verot	0	87 491
Muut	78 887	51 591
	1 631 829	1 531 389

MUUT LIITETIEDOT

ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT		
Euroa	2014	2013
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön		
Rahalaitoslainat	39 339 266	41 427 551
Annetut kiinnitykset	57 507 237	57 507 237
Muut annetut vakuudet		
Annetut kiinnitykset	25 051	25 051
Vuokravastuut		
Vuokrasopimuksista maksamatta olevat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	134 639	218 806
Myöhemmin maksettavat	8 789	116 749
	143 428	335 555
Arvonlisäveron palautusvastuu		
Kiinteistöinvestointien alv-palautusvastuu	3 400 632	4 198 310
Johdannaiset		
Koronvaihtosopimukset		
Nimellisarvo	12 169 753	12 800 873
Käypä arvo (pankkien ilmoituksen mukaan)	-1 175 172	-1 045 713
<p>Koronvaihtosopimuksilla vaihdetaan lainojen vaihtuvat korot kiinteiksi HYY Yhtymän yhtiöpankille määritellyn ohjeistuksen mukaisesti (30–70 % lainakannasta suojataan). 31.12.2014 lainakannasta oli suojattuna 31 %. Koronvaihtosopimukset erääntyvät vuosina 2015, 2016, 2017, 2018 ja 2020.</p>		

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITTAMINEN

Helsingissä 5. päivänä maaliskuuta 2015

Antti Kerppola
puheenjohtaja

Jaakko Hietala

Aaro Häkkinen

Risto Karinkanta

Elina Mattero

Tiina Parkkinen

Tarja Pääkkönen

Jaakko Taivalkoski

Elisa Tuomi

Erkka Valkila

Mauri Laurila
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä . päivänä maaliskuuta 2015

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 2014