

Vuosikertomus
1999



HYY-YHTYMÄ ON MONITOIMIALAINEN KANSAINVÄLINEN
PALVELUALAN KONSERNI.

HYY-YHTYMÄN MUODOSTAVAT
HELSINGIN YLIOPISTON YLIOPPILASKUNNAN (HYY) KIINTEISTÖTALOUS,
SEN OMISTAMA OY HYY-YHTIÖT AB
JA SEN ENEMMISTÖOMISTAMAT YHTIÖT.

YHTYMÄ TOIMII KIINTEISTÖ-, MATKAILU-, PALVELU- JA KIRJA-ALOILLA.
MATKAILUALALLA ON TOIMIPISTEITÄ SEITSEMÄSSÄ MAASSA.
MUIDEN ALOJEN TOIMINTA-ALUE ON SUOMI.

SISÄLTÖ

4	Vuosi 1999 lyhyesti
4	Organisaatiokaavio
5	Toiminnan esittely
6	Yhtymän toimitusjohtajan katsaus
8	Yhtymän omistajan peruslinjaukset
9	Yhtymän omistaja ja omistajahallinto
10	Tunnuslukuja
12	Tietoja henkilöstöstä
14	Emoyhtiö Oy HYY-Yhtiöt Ab
16	HYY-yhtymä ja ympäristö
17	Kiinteistöala
20	Matkailuala
23	Palveluala
26	Kirja-ala

Tilinpäätös 1999

29	Hallituksen toimintakertomus
35	Tuloslaskelma, FAS
36	Tase, FAS
38	Rahoituslaskelma, FAS ja IAS
39	Tuloslaskelma ja tase, IAS
40	FAS- ja IAS-tilinpäätöksen vertailu
41	Tilinpäätöksen liitetiedot
53	Allekirjoitukset
53	Hallintoneuvoston lausunto
54	Tilintarkastuskertomus ja tilintarkastajan lausunto
54	Tilintarkastajat ja tilintarkastuskomitea
55	Tunnuslukujen laskentaperiaatteet
56	Hallinto ja hallitukset
57	Johtajisto
58	Toimipaikkojen osoitteet

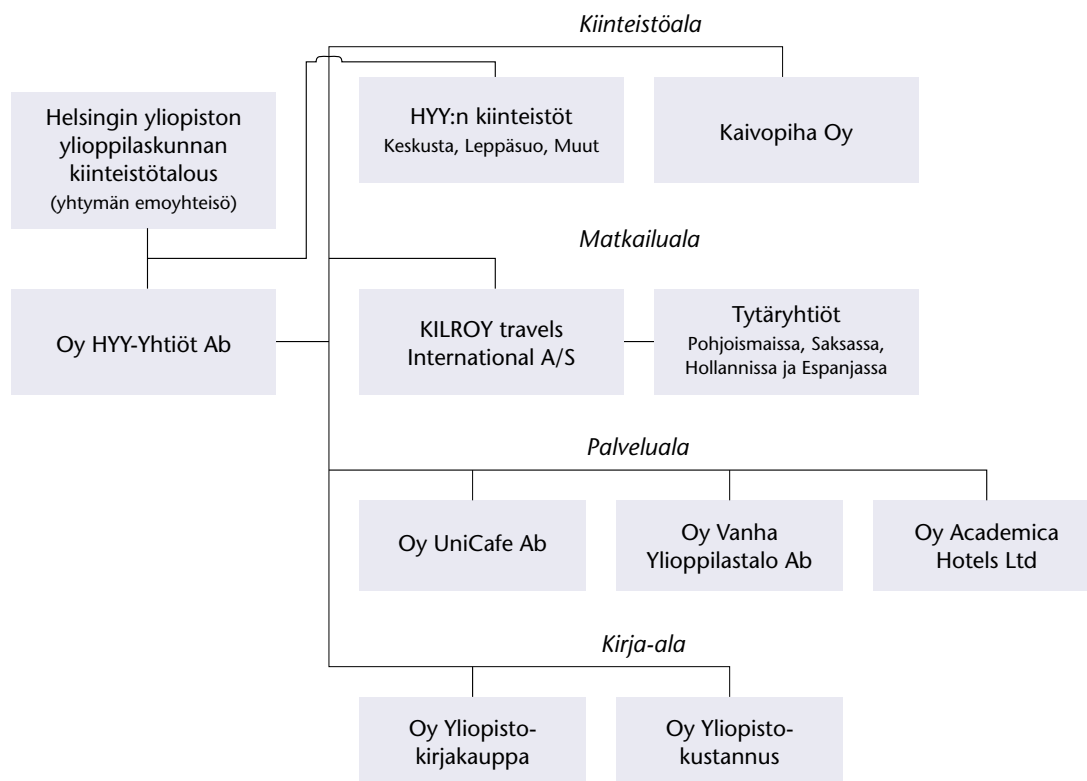


Suunnittelu: Incognito Design
Valokuvat: Sami Luukkanen
Painotyö: Libris Oy
Paperit: Galerie Art ja Terreus

VUOSI 1999 LYHYESTI

- Liikevaihto kasvoi 37 % ja oli 1,35 miljardia markkaa. Kasvu tuli edelleen KILROY travelsista.
- Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja 39 miljoonaa markkaa.
- Bruttoinvestoinnit 88 miljoonaa markkaa.
- Sijoitetun pääoman tuotto 21,0 %, sijoitustoiminnalliset myyntivoitot mukaan lukien 22,0 %.
- Oman pääoman tuotto 28,9 %, sijoitustoiminnalliset myyntivoitot mukaan lukien 31,4 %.
- Omavaraisuusaste ilman arvonkorotuksia 23,9 %, kirjanpitolain sallima maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus mukaan lukien 50,0 %.
- Taseen loppusumma 542 miljoonaa markkaa. Käyttöomaisuuteen sisältyvien kiinteistöjen tasearvojen ja markkina-arvojen erotus oli 765 miljoonaa markkaa.
- Voitonjakoehdotus 13,5 miljoonaa markkaa.

ORGANISAATIOKAAVIO 15.4.2000



HYY-YHTYMÄN TOIMINNAN ESITTELY

Toimiala	Yhteisö	Toiminta	Sijainti	
KIINTEISTÖALA 	<i>HYY:n kiinteistöt</i>	Liikekiinteistötoimintaa sekä omistajan HYY:n toiminta-ajasta tukevien toimitilojen ylläpitoa.	Keskustakiinteistö Helsingin ydinkeskustassa sekä Leppäsuon kiinteistö Helsingin Kampissa.	Osuus yhtiön liikevaihdosta  4 %
	<i>Kaivopiha Oy</i>	HYY:n kiinteistöjen johtamista, vuokrausta ja ylläpitoa hoitava yhtiö. Yhtiö omistaa yksittäisiä sijoitusuoneistoja.	Toimipaikkana Helsinki. Sijoitusuoneistoja Suomessa.	Osuus yhtiön tuloksesta*)  59 %
MATKAILUALA 	<i>KILROY travels -al konserni</i>	Suuri eurooppalainen opiskelijaj- ja nuorisomatkatuomisto.	Toimipaikat Suomessa (6), Ruotsissa (11), Norjassa (11), Tanskassa (11), Hollannissa (1), Saksassa (5) sekä Espanjassa (1).	Osuus yhtiön liikevaihdosta  88 %
				Osuus yhtiön tuloksesta*)  36 %
PALVELUALA 	<i>Oy UniCafe Ab</i>	Lounas-, kahvila-, juhlapalvelu- ja noutomyyntipalveluja tarjoava ravintolaketju. Pääasiakasryhmät yliopiston ja korkeakoulujen opiskelijat ja henkilökunta.	23 ravintolaa Helsingissä.	Osuus yhtiön liikevaihdosta  6 %
	<i>Oy Gaudeamus Ab (4.4.2000 alk.) Oy Vanha Ylioppilastalo Ab)</i>	Ravintola-, kahvila- ja tapahtumapalveluita tuottava yhtiö.	Toiminta Vanhalla ylioppilastalolla Helsingissä.	Osuus yhtiön tuloksesta*)  4 %
	<i>Oy Academica Hotels Ltd</i>	Kesähotellitoimintaa harjoittava yhtiö.	Kesähotelli Helsingin Kampissa.	
KIRJA-ALA 	<i>Oy Yliopistokustannus</i>	Humanistis-yhteiskunnallisen sekä teknisen alan kirjallisuuden kustantaja.	Kustantamot Gaudeamus ja Otatiето, Helsinki.	Osuus yhtiön liikevaihdosta  2 %
	<i>Oy Yliopistokirjakauppa</i>	Yliopisto- ja korkeakouluyhteisön kirja- ja paperikauppaketju.	Kolme kirja- ja paperikauppaa pääkaupunkiseudulla.	Osuus yhtiön tuloksesta*)  1 %

*) ennen veroja ja satunnaisia eriä

YHTYMÄN TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Tulostavoite saavutettiin

Yhtymän omistajan vuodelle 1999 vahvistama tulostavoite ennen satunnaisia eriä ja veroja oli noin 35 miljoonaa markkaa. Saavutettu tulos oli noin 39 miljoonaa markkaa. Vertailukelpoisena perusliiketoiminnan tuloksena rahoituserien jälkeen tulos oli noin 12 miljoonaa markkaa edellistä vuotta parempi. Vuoden 1998 parempaan liikevoittoon sisältyi noin 25 miljoonaa markkaa enemmän sijoitustoiminnallisia myyntivoitoja kuin vuonna 1999.



Hyvä tuloskehitys molemmilla päätoimialoilla jatkui. Kiinteistöalalla vuokraustoiminnan tulos parani edelleen selvästi. Matkailualan alakonserni paransi kolmanneksella tulostaan. Tulos olisi ollut vielä olennaisesti parempi, jos liiketoimintaan liittyvät valuuttariskit olisi hallittu yhtä hyvin kuin aikaisempina vuosina. Yliopistoyhteisöihin kohdistuvassa toiminnassa palvelu- ja kirja-alojen yhteenlaskettu tulos parani suunnitellusti.

Realisoitu arvonmuutostuotto

Yhtymän omistajastrategian mukaan päätoimialoilla voidaan suorittaa saa-

vutetun markkina-arvon lisäyksen tuloutuksia yhtiöiden sisäisen ja sijoitusmarkkinoiden kehityksen kannalta järkevässä vaiheessa. Molemmilla päätoimialoilla arvonmuutostuotto – realisoitu tai realisoimaton – on toinen keskeinen tuottokomponentti. Vuonna 1999 ei merkittäviä realisointeja suoritettu.

Realisoimaton arvonmuutostuotto

Oikean ja riittävän kuvan antamiseksi yhtymä ilmoittaa tilinpäätöksen liitetiedoissa jo neljännen kerran kiinteistöjen markkina-arvot ja niiden muutoksen tilikauden aikana sekä nettotuottoasteen, arvonmuutoksen eli pääomatuottoasteen ja kokonaistuottoasteen, kaikki markkina-arvoilla laskettuna uuden kansallisen laskenta-kaavan mukaisesti.

HYY:n kiinteistöjen positiivinen arvonmuutos tilikauden aikana oli noin 76 miljoonaa markkaa. Arvonmuutokseen perustuvaa pääomatuottoastetta laskettaessa arvonmuutoksesta on vähennettävä vuoden aktivoidut investoinnit noin 37 miljoonaa markkaa. Tämä yhdessä peruskorjausinvestointien aikaisten puuttuvien vuokratuottojen kanssa laski kiinteistöjen kokonaistuottoasteen edellisen vuoden 13,6 %:sta 9,3 %:iin. Keskustakiinteistön nettotuottoasteen lasku 5,6 %:sta 5,0 %:iin johtui siitä, että liike- ja toimistotilojen uusien vuokrien markkinakehitykseen perustuva keskustakiinteistön markkina-arvo nousi nopeammin kuin vuokrasopimuksien juoksuajoiltaan tasapainotettu vuokralaissalkku. Nopeassa markkinanousussa salkun tuotot nousivat hitaammin kuin markkina-arvo,

mutta vastaavasti myös aikanaan laskevat hitaammin.

Uuden kansallisen laskentakaavan kehittämisen taustalla on ja sen avulla tehtäviin säännöllisiin tuottovertailuihin osallistuu hyvin edustava otos suomalaisia kiinteistönomistajia ja kiinteistö-sijoitusyhtiöitä. Olisi toivottavaa, että näitä vertailukelpoisesti laskettuja tunnuslukuja julkistettaisiin tilinpäätöksissä nykyistä enemmän.

Omistajan ja sijoittajan vaihtoehtopäätöksentekoa palveleva pääoman tuotto markkina-arvolla on eri asia kuin yrityksen sisäisen pääoman käytön tehokkuutta kuvaava sijoitetun pääoman tuotto. Esimerkiksi johtavan suomalaisen pörssi-yhtiön sijoitetun pääoman tuotto viime vuonna oli noin 50 % ja nettotuotto markkina-arvolla noin 1 % ilman että asiassa on ristiriitaisuutta. Kiinteistötoimintaa koskevissa arvioinneissa jopa analytikoilla näyttää edelleen olevan vaikeuksia hahmottaa yksinkertaista asiaa eli sijoitetun pääoman ja markkina-arvon eroa.

Investointeja kiinteistöissä

Keväällä 1999 valmistui Kirjastotalon saneeraus Helecon-tietokeskukseksi. Domus Academican B-talo peruskorjattiin ja lisärakennettiin käyttötarkoitukseltaan hieman muutettuna. Keskustakiinteistön Citytalon kaksi kerrosta uudistettiin kaupallisesti kokonaan. Vanhan ylioppilastalon julkisivun uusiminen aloitettiin.

Kasvu matkailualalta

Keväällä 1999 ostetun Bennis Rejser A/S:n ja sen sisaryhtiön Bennis Resor AB:n osto kasvatti KILROY travels -alakovuokrasien liikevaihtoa kolmanneksella. Ostettujen yhtiöiden tulos-

kehitys on ollut ennakoitua parempi.

KILROY travels kasvoi edelleen myös uusia fyysisiä toimipaikkoja perustamalla. Vuoden aikana avattiin Pohjoismaissa neljä uutta toimipaikkaa ja kolme muutettiin uusiin laajempiin toimitiloihin. Puhelinpalvelun osuus liikevaihdosta on edelleen merkittävä. Liikevaihdon kasvu ei ollut kokonaisuutena aivan tavoiteltu, mutta Pohjoismaissa ja erityisesti Ruotsissa KILROY vahvisti markkinaosuuttaan selvästi.

Monikanavastrategiaan ja verkkokaupan valmisteluun liittyen vuoden aikana jatkettiin investointeja informaatioteknologisiin perusvalmiuksiin. Verkkokaupan ja sen avaaman muunkin mahdollisen yritystoiminnan lopullinen toteutus siirrettiin marraskuussa 1999 aloittaneen uuden johdon vetovastuulle.

Palvelualalla hyvä kehitys

Pääkaupunkiseudun yliopisto- ja korkeakouluravintoloiden markkinajohtaja Oy UniCafe Ab investoi alan käytännöstä poiketen myös omin varoin laajentamiseen. Vuoden lopussa avattiin kolme uutta toimipaikkaa, joista Helsingin keskustan uusi suuri ravintola edustaa lippulaivana laadullisesti uutta ajattelua. Investoinneista ja perustamiskuluista johtuen yhtiön tulos laski suunnitellusti.

Oy Gaudeamus Ab aloitti vuonna 1986 yhtymän omistajan toivomuksesta ravintolatoiminnan Vanhan ylioppilastalon juhla- ja toimintakeroksissa. Vuoden 1998 muutosinvestointien jälkeen yhtiö on viime vuonna saavuttanut ravintola-alan yleisessäkin vertailussa hyvän tuloksen.

Kirja-alan kustannustoiminnassa

voitot olivat enemmän kunniaa kuin materiaa. Vuoden aikana kustannetuista kirjoista on saatu useita palkintoja, Tieto-Finlandia mukaan lukien. Kirjakauppatoiminnassa saneeraus eteni ja tulos parani, mutta oli vielä tappiollinen.

Tilikauden 2000 näkymät

KILROY travels -alakonserni on aloittanut haasteellisen kehitysohjelman, jossa verkkokaupan osuus on entisestään korostunut. Vuoden 2000 aikana toteutetaan vaihteittain verkkokaupan eri toimintamuodot. Uusia fyysisiä toimipaikkoja lisätään vielä harkitusti nykyisissä toimintamaissa. Osana monikanavastrategiaa toteutetaan myös puhelinpalvelun uudistaminen. Strategiaan sopivat yritysostot ja myös verkkokauppaan liittyvät yhteistyöratkaisut ovat mahdollisia. Kehityspanostuksista huolimatta alakonsernin tuloksen odotetaan paranevan vuoden 1999 tasosta.

Kiinteistöalalla Helsingin keskustan erinomainen markkinatilanne mahdollistaa sopimusten uusimistilanteissa vuokratason korotuksia liike- ja toimistotiloissa. Vuokraustoiminnan tuloksen odotetaan paranevan vuoden 1999 tasosta.

Palvelualalla Oy UniCafe Ab on valmis Helsingin yliopiston lisäksi laajentamaan toimintaansa myös muille cateringmarkkinoille erityisesti pääkaupunkiseudun koulutussegmentissä. Oy Academica Hotels Ltd tutkii edelleen toiminnan laajentamisvaihtoehtoja.

Kirja-alan yhtiöt jatkavat toimintansa sopeuttamista ensisijaisena tavoitteena yhtymän omistajan määrittelemän tulos- ja muun tavoitetasoon saavuttaminen.

Koko yhtymän liikevaihdoksi vuodelle 2000 on budjetoitu noin 1,6 miljardia markkaa. Voitoksi ennen satunnaisia eriä ja veroja on budjetoitu noin 45 miljoonaa markkaa.

Kiitokset

Kiitän asiakkaitamme, henkilöstöämme ja omistajiamme hyvästä vuodesta 1999.

HYY-yhtymä aloitti matkailualalla vuonna 1987 ostamalla yhtiöt Suomesta ja Tanskasta. Keväästä 1987 minulla on ollut ilo olla toimitusjohtaja Børge Faaborgin kanssa rakentamassa erästä pohjoismaisen matkailualan menestystarinaa, joka syksyllä 1991 sai brandin KILROY travels. Børge Faaborgin panos matkailualan alakonsernin kehittämisessä on ollut erittäin keskeinen. Vuoden 1999 lopulla hän luovutti 60 vuotta täytettyään KILROY travelsin toimitusjohtajan tehtävät seuraajalleen jääden kuitenkin toivomukseni mukaisesti eri hallitustehtäviin. Esitän omasta ja HYY-yhtymän puolesta hänelle erityiset kiitokset.



Tapio Kiiskinen

*Tasavallan presidentti myönsi
12.11.1999 toimitusjohtaja
Tapio Kiiskiselle kauppaneuvoksen
nimen ja arvon.*

YHTYMÄN OMISTAJAN PERUSLINJAUKSET

HYY:N VARALLISUUDEN HALLINTA JA YLLÄPITO

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan yleinen lähtökohta yritystoiminnan omistamiselle on ylioppilaskunnan säännöissä ilmaistujen ylioppilaskunnan varsinaisten tehtävien toteuttamisen taloudellinen tukeminen. Omistuksen lähtökohtana voi olla myös jäsenistölle tärkeiden palvelujen kehittäminen ja ylläpitäminen, jos voidaan osoittaa näin saavutettavan etuja yleiseen markkinatarjontaan verrattuna.

Omistamisen yleisenä päämääränä on ylioppilaskunnan varallisuuden säilyttäminen ja hoito niin, että tulevien jäsenistöpölvien toimintaedellytykset turvataan. Yritystoiminnan tavoitteena on olla kaikissa olosuhteissa pitkällä tähtäimellä kannattavampaa riskittömään sijoittamiseen verrattuna. Yritystoiminnan enimmäisriskinotto määritellään konservatiivisesti siten, ettei HYY:n perustettävien ylläpitäminen missään olosuhteissa vaarannu.

YRITYSTOIMINTAA KOSKEVAT YLEISET PERIAATTEET

Yritys- ja sijoitustoiminta

Yhtymä harjoittaa pitkäjänteistä yritys- sekä sijoitustoimintaa kohtuullisin riskein, toimialoin määritellyin voittotavoittein, eettisesti ja ympäristöön nähden vastuullisin toimintatavoin.

Sijoituslähtöinen osakkuus

Yhtymä voi oman yritystoiminnallisen toimialansa sijasta toimia sijoituslähtöisesti määräävänä tai vaikuttavana osakkaana (osakkuusyhtiö, ns. vaikutusvaltaisyhtiö) yhtymän arvoihin soveltuvassa yritystoiminnassa.

Liikevaihto ja tulos

Yhtymällä ei ole tarvetta itseisarvoiseen liikevaihdon kasvattamiseen. Tulos ja operatiivinen kassavirta ovat liikevaihtoa tärkeämpiä.

Kriittinen massa

Liiketoimintayksiköiden on oltava alallaan tarpeeksi pieniä ja/tai isoja. Mahdollisessa kasvussa määräävä tekijä on menestyksellisen toiminnan edellyttämän ns. kriittisen massan saavuttaminen ja pitäminen.

Johtaminen

Yhtymän johtamisessa sovitetaan yhteen omistajan määrittelemät ja/tai hyväksymät tehtävät ja rajat, liiketoimintayksiköiden menestymistarpeista lähtevät strategiset pyrkimykset, työyhteisöjen oppimiskyky ja ihmisten sitoutuminen muutokseen.

Päätöksenteon integraatio

Omistajapäätöksenteon ja yhtymän johtamisen perinteinen kiinteä integraatio hyväksytään ja hyödynnetään. Yritystoiminnan menestymisen edellyttämää valmiutta nopeisiin päätöksiin ylläpidetään kehityksen ja tilanteiden ennakkoinnilla: rajaehtojen, riskipuitteiden ja valtuuksien etukäteiskäsittelyllä.

Kohtuullinen riskinotto

Yhtymän yritystoiminnan toimialat ja yksiköt ovat taloudellisessa riskinotossaan kohtuullisia, mikä ei kuitenkaan saa johtaa passiivisuuteen. Menestyvät ja omistajalleen taloudellista lisäarvoa aikaansaavat yritykset ovat toiminnassaan ja sen kehittämisessä aktiivisia. Yhtymässä hyväksytään aktiivisuuteen yritystoiminnassa toisinaan liittyvät epäonnistumiset, jos ne ovat sovitulla aikavälillä oikeassa suhteessa onnistumisiin ja yksikön riskinottookykyyn.

Ympäristönäkökulma huomioon

Yhtymä huomioi toiminnassaan ympäristökuormituksensa. Yhtymässä on ympäristöasioiden hallintajärjestelmä: ympäristöohjelma, jonka tavoitteiden toteuttamista seurataan ekologisella tilinpitojärjestelmällä sekä ympäristöjohtamisjärjestelmällä.

Voitonjako

Voitonjaon määrää yhtymässä päätettäessä otetaan huomioon yhtymän tai yksikön maksuvalmius ja toiminnan jatkuvuuden turvaaminen. Yhtymän varsinaisen riskipuskurin muodostavaa kiinteistöalan realisoimatonta arvonmuutostuottoa (pääomatuottoa) ei käytetä voitonjaon perusteena.

YHTYMÄN OMISTAJA JA OMISTAJAHALLINTO

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta HYY on perustettu vuonna 1868. Jäseniä ylioppilaskunnassa on noin 30 000. Ylioppilaskunnan jäseniä ovat automaattisesti kaikki Helsingin yliopistossa alempaa tai ylempää korkeakoulututkintoa suorittavat opiskelijat. Myös jatko-opiskelijat voivat halutessaan liittyä HYY:n jäseniksi. Ylioppilaskunta voi sääntöjensä mukaan hyväksyä jäsenikseen myös muita yliopiston opiskelijoita. Ylioppilaskunta on jäsentensä palvelu- ja etujärjestö.

Ylioppilaskunta rahoittaa toimintansa jäsenmaksuilla ja tuloutuksilla HYY-yhtymän voitonjakoon perustuvasta käyttörahastonsa pääomasta. Viime vuosina jäsenmaksujen osuus on ollut noin kolmasosa toiminnan rahoituksesta. Loput kaksi kolmasosaa on tuloutettu käyttörahastosta.

PÄÄTÖSVALTA YLIOPPILASKUNNASSA JA HYY-YHTYMÄSSÄ

Edustajisto

Ylioppilaskunnan ylintä päätösvaltaa käyttää jäsenten joka toinen vuosi yleisillä ja suhteellisilla vaaleilla valitsema 60-jäseninen edustajisto. Edustajisto hyväksyy HYY-yhtymän omistajastrategia-asiakirjan ja asettaa siten yritystoiminnan päämäärät ja keskeiset tavoitteet. Lisäksi edustajisto päättää HYY-yhtymän hallintoneuvoston selonteon perusteella vuotuisista yhtymän emoyhteisön eli HYY:n kiinteistötalouden sijoitus- ja riskipuitteista. Edustajisto vahvistaa yhtymän emoyhteisön eli HYY:n

kiinteistötalouden vuotuisen tavoitebudjetin sekä päättää emoyhteisön tilinpäätöksen vahvistamisesta ja vastuuvapauden myöntämisestä. Edustajisto valitsee ja vapauttaa ylioppilaskunnan talousjohtajan sekä HYY-yhtymän emoyhteisön tilintarkastusyhteisön, joka toimii myös Oy HYY-Yhtiöt Ab:n ja sen konsernin tilintarkastajana.

Ylioppilaskunnan hallitus

Edustajisto valitsee ylioppilaskunnan hallituksen. Hallitus hyväksyy edustajistolle esitettävät esitykset HYY-yhtymän omistajastrategia-asiakirjaksi, emoyhteisön vuotuisiksi sijoitus- ja riskipuitteiksi ja kiinteistöjen tavoitebudjetiksi. Ylioppilaskunnan hallitus toimii Oy HYY-Yhtiöt Ab:n yhtiökokouksena sekä valitsee HYY-yhtymän hallintoneuvoston, HYY-yhtymän hallituksen sekä kiinteistöjohtokunnan. Hallituksen toimikausi on kalenterivuosi.

HYY-yhtymän hallintoneuvosto

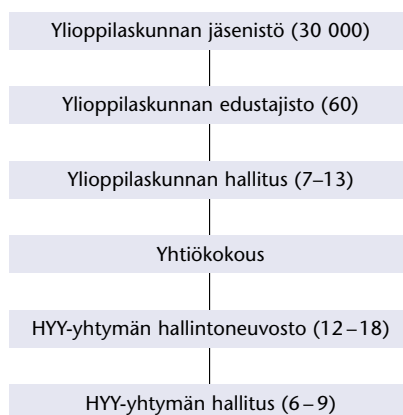
Hallintoneuvosto toimii HYY-yhtymän ja Oy HYY-Yhtiöt Ab:n hallintoneuvostona. HYY-yhtymän hallitus tuo hallintoneuvoston käsiteltäväksi yhtymäkokonaisuuden kannalta merkittävät ja periaatteelliset asiat. Hallintoneuvosto antaa selontekoja tai lausuntoja edustajistolle ja ylioppilaskunnan hallitukselle eri päätösoasiakirjoista. Hallintoneuvosto valitsee ja vapauttaa Oy HYY-Yhtiöt Ab:n toimitusjohtajan. Hallintoneuvoston toimikausi on varsinaisten yhtiökokousten välinen aika eli noin vuosi.

HYY-yhtymän hallitus

HYY-yhtymän hallitus toimii yhtymän emoyhteisön eli HYY:n kiinteistötalouden sekä Oy HYY-Yhtiöt Ab:n ja sen konsernin hallituksena. Hallituksen kokoonpanosta noin puolet valitaan ylioppilaskunnan opiskelijoista ja loput ulkopuolisista asiantuntijajäsenistä. Puheenjohtaja valitaan ylioppilaskunnan hallituksen keskuudesta. Ns. opiskelijajäsenillä puheenjohtaja mukaan lukien on päätösenemmistöheidän ollessaan yksimielisiä. Asiantuntijajäsenet valitaan kaksivuotiskaudeksi, muut valitaan vuosittain.

HYY-yhtymän tilintarkastuskomitea

HYY-yhtymän omistajan Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan varsinaiset tilintarkastajat muodostavat suostumuksensa annettuaan yhtymän tilintarkastuskomitean. Puheenjohtajana toimii yhtymän tilintarkastusyhteisön nimeämä vastaava KHT-tilintarkastaja. Komitea raportoi HYY-yhtymän hallitukselle.



HYY-YHTYMÄN TUNNUSLUKUJA 1995–1999

		1995	1996	1997*)	1998	1999
Liikevaihto	Milj. mk	710,8	798,4	911,0	982,2	1348,4
Muutos	%	7,7	12,3	14,1	7,8	37,3
Henkilöstökulut	Milj. mk	85,8	93,5	101,8	106,8	142,0
Henkilöstökulut liikevaihdosta	%	12,1	11,7	11,2	10,9	10,5
Toiminnan tulos**)	Milj. mk	17,0	22,2	28,1	49,8	38,7
Bruttoinvestoinnit	Milj. mk	26,0	24,9	15,7	36,8	88,1
Bruttoinvestoinnit liikevaihdosta	%	3,7	3,1	1,7	3,7	6,5
Nettoinvestoinnit	Milj. mk	26,0	15,0	9,7	-19,9	79,4
Taseen loppusumma	Milj. mk	331,3	337,9	363,3	377,8	541,9
Oma pääoma	Milj. mk	26,2	28,5	47,5	64,7	72,2
Pysyvät vastaavat	Milj. mk	183,6	177,4	173,9	168,5	220,1
Likvidit varat***)	Milj. mk	105,4	124,3	148,2	170,7	272,3
Nettovelat	Milj. mk	102,7	105,7	55,0	-3,4	-20,8
Osingonjako vähemmistöomistajille	Milj. mk	1,1	0,3	0,2	0,7	2,2
Voitonjako ylioppilaskunnalle	Milj. mk	11,7	12,8	13,0	13,0	13,0
Suora voitonjako yhteensä	Milj. mk	12,9	13,1	13,2	13,7	15,2
HYY:n jäsenistön ja toiminnan tukeminen yhtymän tulosta rasittaen	Milj. mk	5,7	4,0	3,9	3,0	4,9
Sijoitetun pääoman tuotto ilman sijoitustoiminnallisia myyntivoittoja	%	17,2	17,1	18,9	19,1	21,0
Sijoitetun pääoman tuotto sijoitustoiminnalliset myyntivoitot mukaanlukien	%	17,3	18,9	21,1	33,0	22,0
Oman pääoman tuotto ilman sijoitustoiminnallisia myyntivoittoja	%	40,8	36,2	36,7	21,0	29,0
Oman pääoman tuotto sijoitustoiminnalliset myyntivoitot mukaanlukien	%	41,5	45,8	45,6	58,7	31,4
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin	%	11,2	11,6	18,5	29,2	23,9
Omavaraisuusaste maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus huomioiden	%	48,9	47,7	51,8	58,6	50,0
Oman pääoman alkutuotto ilman sijoitustoiminnan tuottoja jos maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus realisoidaan	%	8,3	8,0	8,9	9,2	10,6

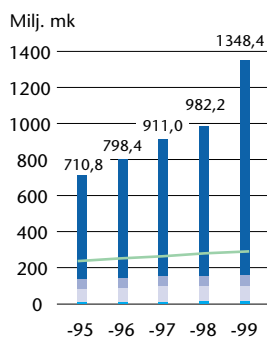
*) Vuoden 1997 luvut muutettu vastaamaan vuoden 1998 aikana muuttunutta kirjauskäytäntöä

***) Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja

****) Rahat ja pankkisaamiset sekä rahoitusomaisuusarvopaperit

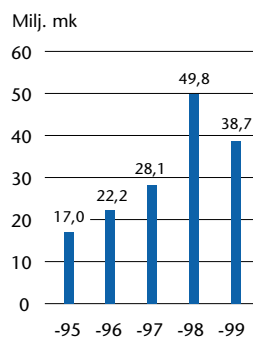
Tunnuslukujen laskentaperiaatteet sivulla 55.

Yritystutkimusneuvottelukunnan ohjeistuksen mukaisia tunnuslukuja

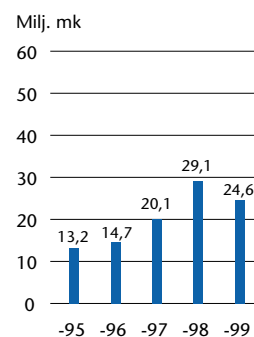


Liikevaihto

- Matkailuala
- Kiinteistöala
- Palvelu- ja kirja-ala
- Emoyhtiö
- Viivan alapuolella Suomen yksiköiden liikevaihto

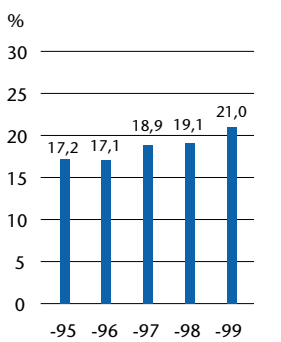


Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä

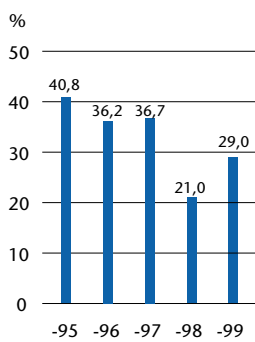


Kokonaistulos

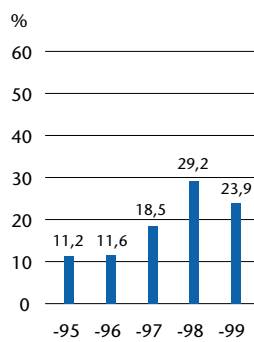
Yritystutkimusneuvottelukunnan ohjeistuksen mukaisia tunnuslukuja



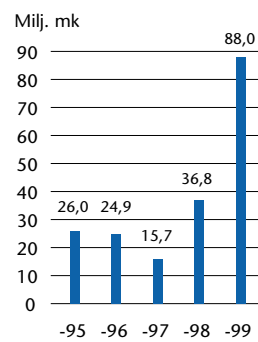
Sijoitetun pääoman tuotto, %



Oman pääoman tuotto, %

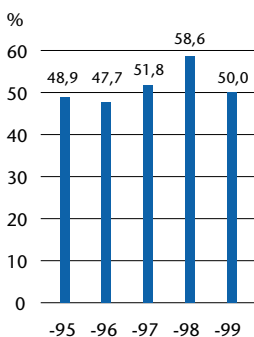


Omavaraisuusaste, %

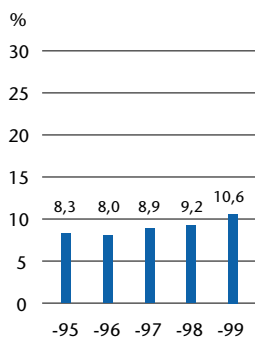


Bruttoinvestoinnit

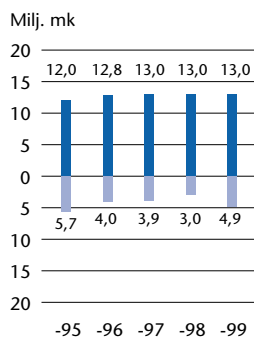
Muita tunnuslukuja



Omavaraisuusaste, maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus huomioiden, %

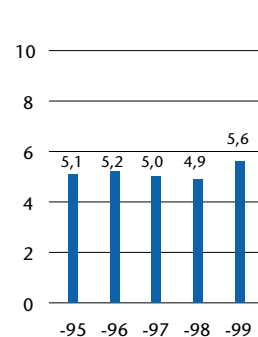


Oman pääoman alku-tuotto-%, jos maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus realisoidaan

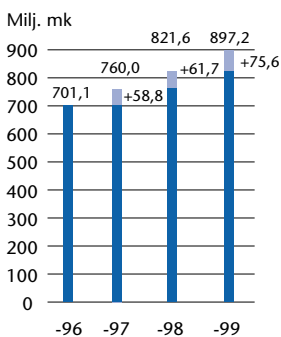


Voitonjako

■ HYY-yhtymästä HYY:n käyttörahastoon
 ■ HYY:n jäsenistön ja toiminnan tukeminen yhtymän tulosta rasittaen

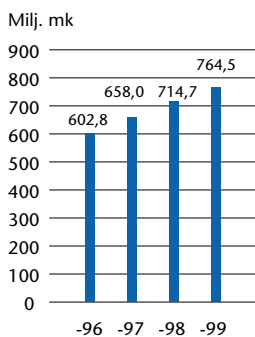


Vakuusomavaraisuus

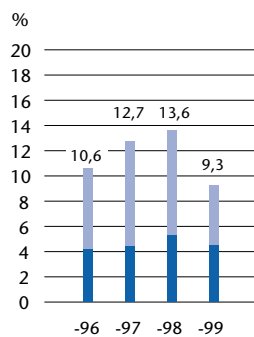


HYY:n kiinteistöjen markkina-arvo ja vuotuinen arvonmuutos

■ Markkina-arvo
 ■ Vuotuinen arvonmuutos

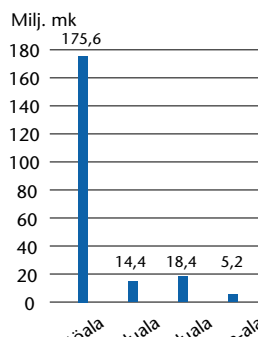


Taseen pysyvien vastaavien (kiinteistöt) markkina-arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus



HYY:n kiinteistöjen kokonaistuottoaste

■ Nettotuottoaste, %
 ■ Pääomatuohtoaste, %
 ■ Kokonaistuottoaste, %



Sidotut vastuut toimialoittain 1999

TIETOJA HENKILÖSTÖSTÄ 31.12.1999

HYY-yhtymän henkilöstöstrategia

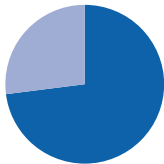
Henkilöstöstrategian tavoitteena on turvata yhtymän eri liiketoimintayksiköille niiden toiminnalliseen tavoitetasoon nähden oikein mitoitettun, osaavan ja motivoituneen henkilöstön saatavuus ja riittävä pysyvyys.

Strategian toteuttaminen perustuu

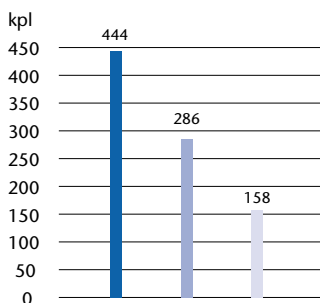
- johtamiskulttuurin avoimuuteen
- henkilöstön osallistumisen ja aloitteellisuuden tukemiseen ja palkitsemiseen
- henkilöstön oikeudenmukaiseen ja tasa-arvoiseen kohteluun, eri sukupuolten tasavertaisuus itsensänselvyyteenä

- tehtäviin ja tuloksiin nähden oikeaan palkkaustasoon ja erinomaisten suoritusten palkitsemiseen
- henkilöstön koulutukseen ja kehittämiseen lähtökohtana yhtymän arvot ja liiketoimintayksiköiden tavoitteet
- sitoutuneen ihmisen henkilökohtaisen kehittymistarpeen ja elämänvaiheen huomioimiseen.

Sukupuolijakauma



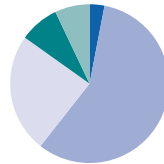
Naiset	73 %
Miehet	27 %



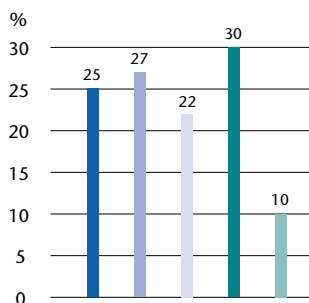
Vaihtuvuus 1999

Aloittaneet	
Lopettaneet	
Nettolisäys	

Henkilöstön ikäjakauma



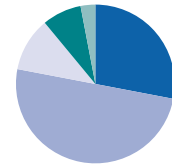
Alle 20 v.	3 %
20 – 29 v.	57 %
30 – 39 v.	24 %
40 – 49 v.	9 %
yli 50 v.	7 %



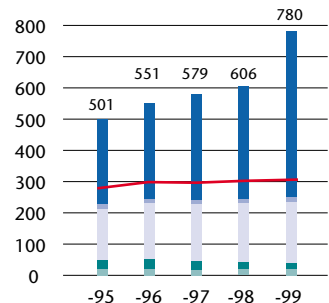
Vakituisten työntekijöiden vaihtuvuus-% toimialoittain 1999 (lähtijät/henkilöstö vuoden alussa x 100)

Matkailuala	
Kiinteistöala	
Palveluala	
Kirja-ala	
Emoyhtiö	

Palvelusvuodet HYY-yhtymässä



Alle 1 v.	28 %
1 – 5 v.	50 %
6 – 10 v.	11 %
11 – 20 v.	8 %
yli 20 v.	3 %



Henkilöstön määrä keskimäärin Suomessa/ muualla 1995 –1999

Matkailuala	
Kiinteistöala	
Palveluala	
Kirja-ala	
Emoyhtiö + muut	
Viivan alapuolella oleva henkilöstö Suomessa	

Henkilöstöviestinnällä, koulutuksella ja tutkimustoiminnalla varmistetaan, että kaikissa liiketoimintayksiköissä ja eri henkilöstötasoilla ymmärretään ja hyväksytään yhtymän arvot ja yrityskulttuuri, jonka eräänä keskeisenä piirteenä on valmius muutokseen ja toimiminen yhdessä kulloistenkin tavoitteiden hyväksi.

Yhtymän johtotasolla edellytetään menestyksellisen johtamisen henkilö-

kohtaisten ominaisuuksien ja niiden kehittämisen lisäksi jatkuvaa halua ja kykyä aidosti sitoutua yhtymän päämääriin, arvoihin ja toimintaperiaatteisiin.

Tässä vuosikertomuksessa esitettyjen tietojen lisäksi on saatavissa yksityiskohtaisempi erillinen henkilöstökertomus. Tilaukset:

p. (09) 1311 4288 tai sähköpostitse osoitteesta tiedotus@hyy.fi.

Tietoja HYY-yhtymän johdosta

HYY-yhtymän johdon keski-ikä oli 42 vuotta.

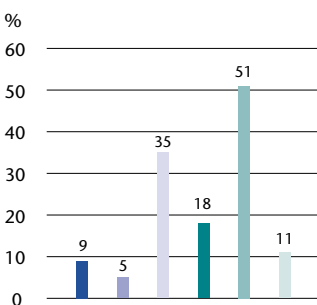
Naisia johtajista oli 8 ja miehiä 10.

Johtajien keskimääräinen palvelusaika yhtiössä oli noin 9 vuotta.

Koulutustaso



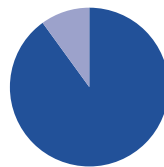
Peruskoulu.....	13 %
Peruskoulun jälkeinen tutkinto.....	79 %
Korkeakoulututkinto.....	8 %



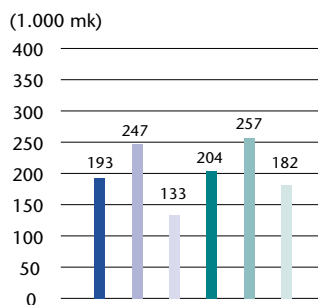
Henkilöstökulujen osuus liikevaihdosta toimialoittain 1999

Matkailuala	9
Kiinteistöala	5
Palveluala	35
Kirja-ala	18
Emoyhtiö	51
Koko yhtymä	11

Työsuhteen laatu



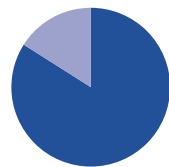
Vakituinen.....	90 %
Määräaikainen.....	10 %



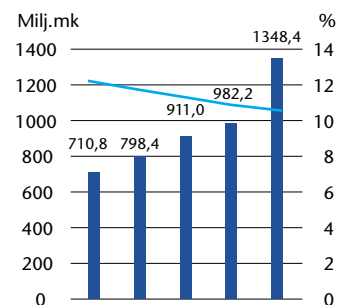
Henkilöstökulut henkeä kohden toimialoittain 1999

Matkailuala	193
Kiinteistöala	247
Palveluala	133
Kirja-ala	204
Emoyhtiö	257
Koko yhtymä	182

Työsuhteen laatu



Kokoaikaiset.....	84 %
Osa-aikaiset.....	16 %



Henkilöstökulujen osuus liikevaihdosta 1995–1999

Liikevaihto	Bar chart
Henkilöstökulut liikevaihdosta, %	Line chart



OSAKEYHTIÖKONSERNIN EMOYHTIÖ OY HYY-YHTIÖT AB

Oy HYY-Yhtiöt Ab omistaa ja johtaa konserniinsa kuuluvia yhtiöitä omistajansa eli Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan määrittelemien yleisten tavoitteiden ja lähtökohtien puitteissa. Yhtiö myös tuottaa ja myy sisäisiä palveluja konserniinsa kuuluville yhtiöille ja ylioppilaskunnalle.



Varatoimitusjohtaja Linnea Meder

Tehtävät ja perustavoitteet

- HYY-yhtymän toiminta- ja yhtiörakenteen organisointi ja sen strateginen johtaminen
- HYY-yhtymän rahoituksen hoitaminen
- Sisäisten palvelujen tuottaminen HYY-yhtymälle
- Uuden toiminnan tutkiminen ja kehittäminen
- Keskitettyjen muutosten läpivienti
- Palvelu- ja liiketoimintayksiköiden divestointi
- Pitkäjänteinen sijoitustoiminta

Toiminta ja tulos

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n pääosin yhtymän sisäisistä palveluista muodostuva liikevaihto vuonna 1999 oli 10,0 miljoonaa markkaa (9,6 milj. mk vuonna 1998). Liiketoiminnan muut tuotot 2,1 miljoonaa markkaa muodostuvat käyttöomaisuuden myyntivoitoista ja vakuutuskorvauksista. Emoyhtiön

tulos nettorahoitustuottojen 2,6 miljoonaa markkaa, satunnaisiin eriin kirjattujen saatujen konserniavustusten 1,2 miljoonaa markkaa sekä välitöiden verojen 0,4 miljoonaa markkaa jälkeen oli voittoa 0,5 miljoonaa markkaa (19,9 milj. mk vuonna 1998). Yhtiön oma pääoma 31.12.1999 oli 36,8 miljoonaa markkaa (41,4 milj. mk vuonna 1998), josta vapaaseen omaan pääomaan sisältyvien jakokelpoisten varojen osuus on 20,6 miljoonaa markkaa (25,2 milj. mk vuonna 1998). Vuonna 1999 maksettiin vuoden 1998 tulokseen perustuen 33 %:n osinko 15,0 miljoonan markan osakepääomalle.

Yhtiö hoiti sisäisinä palveluina vuonna 1999 omistajansa eli HYY:n sekä tytäryhtiöidensä (poislukien KILROY travels -al konserni) taloushallintoon liittyviä tehtäviä ja toimi sisäisenä yhtymäpankkina.

Lisäksi yhtiö ylläpiti yhtymän tietoverkkoa ja siihen liittyvää sähköpostijärjestelmää sekä muita yhteiskäytössä olevia ohjelmistoja. Yhtiö hoiti myös UniCard-toimikorttijärjestelmään liittyvän asiakaspalvelun, järjestelmän clearingtoiminnon sekä UniCard-järjestelmän puitteissa tapahtuvan omistaja-asiakas/kanta-asiakasmarkkinoinnin.

Tutkimus ja kehitys / UniCard

HYY-yhtymän oma toimikortti, UniCard, on korkeakoulu- ja yliopistoyhteisöjen tarpeisiin kehitetty älykortti, joka sisältää mm. maksu- ja bonuskorttiominaisuudet. Vuoden 2000 keväällä toimikortteja oli käytössä lähes 20.000 kappaletta. UniCard toimii myös Helsingin yliopiston opiskelijakorttina ja Helsin-

gin yliopiston henkilökunnan henkilökorttina. Kortissa käytettävä kanta-asiakasjärjestelmä voitti SESAMES-palkinnon maailmanlaajuisilla European Smart Card Industry Association Cartes '99 messuilla Pariisissa. UniCard on käytännössä Suomen ainoa toimiva ja aktiivisessa käytössä oleva älykorttipohjainen maksu- ja kanta-asiakaskortti. UniCardia kehitetään siten, että se jatkossa palvelisi myös Suomen muita yliopisto- ja korkeakoulu yhteisöjä. Kortin käyttömahdollisuuksia kehitetään mm. sähköisen tunnisteominaisuuden, kansainvälisen opiskelijakorttiominaisuuden ja kopiokoneominaisuuden avulla.

Lähiajan näkymät

Yhtiön vuoden 2000 liikevaihtotavoite on noin 10,6 miljoonaa markkaa.

Emoyhtiön vuoden 2000 avaintavoitteina on koordinoida euron käyttöönotto yhtymässä sekä antaa paras mahdollinen tuki tytäryhtiöille omistaja-asiakas/kanta-asiakasmarkkinoinnin hyödyntämisessä.

Osakeyhtiökonsernin emoyhtiön avainlukuja

	1999	1998
Liikevaihto, milj. mk	10,0	9,6
Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä, milj. mk	-0,3	22,1
Sijoitettu pääoma, milj. mk	91,1	108,6
Sijoitetun pääoman tuotto, %	0,4	8,5
Sijoitetun pääoman tuotto sijoitustoiminnalliset myyntivoitot mukaan lukien, %	2,4	33,2
Bruttoinvestoinnit, milj. mk	2,5	4,9
Henkilöstö keskimäärin	20	19

HYY-YHTYMÄ JA YMPÄRISTÖ

Ympäristöasioiden esimerkiksiinen hoito kuuluu HYY-yhtymän perusarvoihin. Ympäristötoiminta alkoi vuonna 1992. Samalta vuodelta tehtiin ensimmäinen ekotilinpäätös. Ympäristöohjelma hyväksyttiin keväällä 1996 ja sen toteutus auditoidaan säännöllisesti.

HYY-yhtymän ympäristöpolitiikan tavoitteet

Vaikka palvelualan tärkeimmät ympäristövaikutukset ovatkin välillisiä, myös palvelualalla on voitava vähentää ympäristökuormitusta.

• Uutta teknologiaa

Painotamme investointipäätöksissämme energiansäästöä, laitteiden kestävyyttä ja korjattavuutta sekä materiaalien kierrätystä.

• Säästäjä saa hyödyn

Energian ja muiden resurssien kuluista mitataan tarkasti. Se joka tuhlaa, maksaa. Se joka säästää, hyötyy.

• Koulutus ja palkinnot

Koulutamme henkilökuntaamme jatkuvasti. Parhaat ympäristöteot palkitaan säännöllisesti.

• Jokapäiväinen leipä

Ympäristöasiat ovat osa jokapäiväistä toimintaamme.



Yhtymän ympäristökoordinaattori, rahoituspäällikkö Ritva Kuuluvainen

Ekologinen tilinpitojärjestelmä

Vuodesta 1992 lähtien olemme eräänä suomalaisena pilottiyrityksenä käyttäneet ekologista tilinpitojärjestelmää, jonka avulla seurataan tavoitteiden toteuttamista. Tavoitteet asetetaan vuosittain kunkin liiketoimintayksikön tavoitebudjetissa.

HYY-yhtymän ympäristötoiminnasta on laadittu erillinen ekotilinpäätöskertomus.

Ympäristöorganisaatio

Yhtymässä toimii ekoverkko, jonka vastuulla on ympäristöohjelman ylläpito, johtaminen, koulutus, viestintä ja kehittäminen. Lisäksi syksyllä 1999 jokaiseen toimipaikkaan valittiin ekovastaava, jonka vastuulla on ympäristöasioiden hoito omassa työyksikössä linjaesimiesten apuna.

Palkitseminen kannustaa

Henkilökuntaa palkitaan vuosittain aloitteellisuudesta ympäristötehtävien hoidossa. Palkitseminen kannustaa myönteiseen ympäristöajatteluun ja viestittää henkilökunnalle ympäristö-

asioiden hyvän hoidon tärkeyttä. Alkaneena vuonna erityisen palkanlisän saavat perehdytyskoulutuksessa olleet ja tehtäviinsä sitoutuneet ekovastaavat tehtävän arvostuksen lisäämiseksi yhtymän yksiköissä.

Ekosähkön käyttö yksi uusista painopistealueista

Yhtymän keskustakiinteistössä sijaitsevat yhtymän omat yksiköt siirtyivät uusiutuville energianlähteillä tuotetun ekosähkön käyttöön vuoden 2000 alussa. Vaihtoehtoa tarjotaan myös vuokralaisille.

Sähköinen viestintä ja arkistointi kehittyvät

Yhtymässä edistetään sähköisen viestinnän tehokasta käyttöä ja erityisesti ekotehokkaita toimintatapoja mm. viestien tulostamisessa. Erityisenä haasteena on saada alkuun tositarkistojen ja kirjankustannukseen liittyvän kirjavaraston saattaminen sähköiseen muotoon.

Luomutuotteita lisää ja valikoimaan Reilun kaupan tuotteita

UniCafe-ravintoloissa lisätään luomutuotteiden käyttöä tarjoamalla säännöllisiä luomuaterioita kerran kuukaudessa. Asiakkaille tiedotetaan erityisellä kampanjalla luomutuotteista ja niiden käytöstä UniCafessa. Tuotevalikoimaan lisätään vaihtoehtoksi Reilun kaupan tuotteita.

KIINTEISTÖALA

Tehtävät ja perustavoitteet

Kiinteistöalan yritystoiminta on pitkäjänteistä kiinteistöihin ja osakehuoneistoihin kohdistuvaa sijoittamista, kehittämistä ja ylläpitämistä. Liiketoiminnan juokseva tuotto muodostuu ensisijaisesti omistettujen toimitilojen vuokrauksen kassavirrasta. Toinen tuottotekijä on omistettujen toimitilojen arvonnousu, jonka tuloutuksia suoritetaan ajoittain.

Kiinteistöalan palvelutoiminta tarjoaa ylioppilaskunnan eri yksiköille ja sen piirissä toimiville järjestöille toimintatiloja ja vuokraa ensisijaisesti ylioppilaskunnan jäsenille kohtuukraisia asuntoja.

Helsingin ydinkeskustassa sijaitsee Keskustakiinteistö, jonka muodostavat Liikekiinteistö Kaivopiha ja Ylioppilaskunnan omassa käytössä olevat toimintatilat. Kampissa Leppäsuolla sijaitsee Domus Academican ja Kirjastotalon muodostama Leppäsuon kiinteistö.

Liikekiinteistö Kaivopiha tarjoaa toimitilojen lisäksi vapaa-ajanviettoon, viihtymiseen ja kulttuuriin liittyviä palveluja, elämyksiä ja erikoiskauppoja. Vuokrattavaa liike- ja toimitilaa on yhteensä noin 26.800 m². Vuokralaisia on noin 65.

Keskustakiinteistössä sijaitsevat myös yhtiön omistajan HYY:n ja sen piirissä toimivien järjestöjen ja korporatioiden mittavat toimintatilat yhteensä noin 4.900 m². Neliömäärä sisältää myös Vanhan ylioppilastalon maanpäälliset ravintola- ja juhlatilat.

Leppäsuon kiinteistössä on opiskelija-asuntoja sekä erilaisia toimitiloja sisältäen mm. kirjasto- ja opetus-

tiloja. Alueella toimitaan tiiviissä yhteistyössä Helsingin yliopiston, Helsingin kauppakorkeakoulun, HOAS:in ja HYY-yhtiön palvelualan kanssa. Opiskelija-asumiskäytössä olevia asuinhuoneistoja on myös Helsingin Haagassa.

Kiinteistöalaan kuuluu HYY:n suoraan omistamien kiinteistöjen lisäksi Oy HYY-Yhtiöt Ab:n konserniin kuuluva Kaivopiha Oy. Yhtiön päätehtävä on korkeatasoisesti ja kustannustehokkaasti huolehtia HYY:n kiinteistöjen johtamisesta, toimitilojen vuokrauksesta, isännöinnistä ja ylläpidosta. Lisäksi yhtiö omistaa sijoitustarkoituksessa asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden huoneistoosakkeita Suomessa.

Kiinteistöalan yritystoiminnan tulostavoitteena on mahdollisimman hyvä, alan parhaimpiin Suomessa kuuluva, kestäviin toiminta-arvoihin perustuva pitkän aikavälin tulostaso.

Toiminta ja tulos

Toimitilojen, erityisesti parhaiden liikepaikkojen myymälätilojen, markkinatilanne parani edelleen. HYY-yhtiön koko toimitilavuokrauksen kapasiteetti oli käytännössä vuokrattuna. Merkittäviä vuokralaisasiakasvaihdoksia ei tapahtunut. Pääyksikön Liikekiinteistö Kaivopihan vuokralaisalassa vuoden aikana uusittuja sopimuksia oli noin 18 % vuokra-alasta ja päättyneitä sopimuksia noin 8 % vuokra-alasta.

Toimitilojen yleisillä vuokrausmarkkinoilla tarjonta Helsingin ydin-

keskustassa oli syksyllä 1999 vain noin 20.000 m². Koko Helsingin alueella toimitilojen vajaakäyttö laski noin kolmesta prosentista kahteen prosenttiin. Niin liike- kuin asuintilojen maksullinen käyttöaste oli lähes sata prosenttia.

Kiinteistöalan liikevaihto 60,6 miljoonaa markkaa kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 4 %. Voitto suunnitelman mukaisten 7,2 miljoonan markan poistojen, 5,0 miljoonan markan saatujen tytäryhtiöosinkojen ja



Kiinteistöalasta vastaava johtaja
Yrjö Herva

Apulaisjohtaja Jukka Leinonen

5,4 miljoonan markan nettokorkomenojen jälkeen oli 26,6 miljoonaa markkaa. Varsinaisen toimitilojen vuokraustoiminnan tulos oli 23,3 miljoonaa markkaa (21,5 milj. mk vuonna 1998). Välilliset ja kiinteistöverot olivat 4,8 miljoonaa markkaa. Tulos ylitti tavoitteen.

Henkilöstö

HYY:n kiinteistöjen keskimääräinen henkilömäärä vuonna 1999 oli 4 (5 vuonna 1998) ja Kaivopiha Oy:n 9 henkilöä (9 vuonna 1998). Kiinteistöalan henkilöstö keskimäärin oli siten 13 vuonna 1999 (14 vuonna 1998).



Investoinnit

HYY:n kiinteistöjen bruttoinvestoinnit vuonna 1999 olivat 36,1 miljoonaa markkaa ja Kaivopiha Oy:n 1,0 miljoonaa markkaa. Kiinteistöalan bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 37,1 miljoonaa markkaa. Kaivopiha Oy:n huoneisto-osakkeiden myynnit olivat yhteensä 5,5 miljoonaa markkaa. Kiinteistöalan nettoinvestoinnit olivat siten 31,6 miljoonaa markkaa. Vuonna 1999 investoinnit olivat kiinteistöjen saneerauksia, korvaus- ja ylläpitoinvestointeja sekä tilojen vuokrauksiin liittyviä kunnostuksia.

Tutkimus ja kehitys

Alan kehitystoimintaan osallistuttiin useissa Kiinteistötalouden Instituutin kehityshankkeissa yhdessä keskeisten

suomalaisten kiinteistöjen omistajayhteisöjen kanssa. Kiinteistöalan asiakaspalvelu-benchmarking-projektissa saavutuksena oli toiseksi paras kokonaisarvio 16 kiinteistönomistajan joukossa. Muita yhteisiä hankkeita olivat mm. kiinteistön tuotto- ja kustannusinformaatio -hankkeet sekä kiinteistöindeksin kehittämishanke.

Lähiajan näkymät

Kiinteistöalan liikevaihtotavoite vuodelle 2000 on 65 miljoonaa markkaa. Tulostavoite ennen satunnaisia eriä ja veroja on noin 24 miljoonaa markkaa.

Erinomainen markkinatilanne mahdollistaa sopimusten uusimistilanteissa vuokratason korotuksia toimistotiloissa. Samoin liiketiloissa

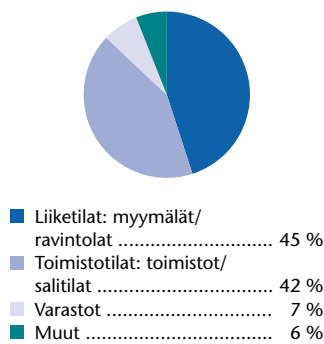
markkinatilanne mahdollistaa vuokralaiskokonaisuuden kehittämisen ja yksittäisiä vuokrantarkistuksia.

Kiinteistön erinomaisen sijainnin johdosta Domus Academican asuintilojen kysyntä on jatkuvasti suuri. Kirjastotalo on pysyvästi vuokrattu Helsingin kauppakorkeakoulun kirjastolle.

Kiinteistöalan avainlukuja

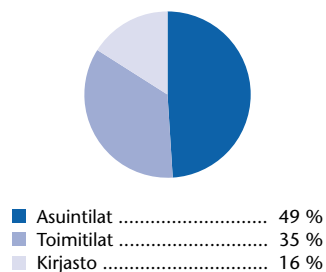
	1999	1998
Liikevaihto, milj. mk	60,0	58,4
Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä, milj. mk	26,6	20,6
Sijoitettu pääoma, milj. mk	162,0	144,5
Sijoitetun pääoman tuotto, %	21,1	19,6
Bruttoinvestoinnit, milj. mk	37,1	22,5
Henkilöstö keskimäärin	13	14

Keskustakiinteistön vuokra-ala tilatyypeittäin 31.12.1999



Vuokra-ala yhteensä 31.693 m²

Leppäsuon kiinteistön vuokra-ala tilatyypeittäin 31.12.1999



Vuokra-ala yhteensä 15.544 m²



MATKAILUALA

Tehtävät ja perustavoitteet

HYY-yhtymän matkailuala muodostuu KILROY travels -konsernista, joka on yhtymän alakonserni. KILROY travels -konsernin emoyhtiö on tanskalainen KILROY travels International A/S, jonka osakkeista ja äänivallasta Oy HYY-Yhtiöt Ab omistaa 56,5 %. Merkittävien vähemmistöosakas on tanskalainen Axcel IndustriInvestor a.s. 35 %:n osuudella. KILROY travels International A/S omistaa yksin tytäryhtiönsä Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa, Saksassa ja Espanjassa. Hollannin tytäryhtiössä 49 %:n vähemmistöosakkaana on vakuutusyhtiö Conservatrix N.V. Lisäarvopalveluna KILROY:lla on maailmanlaajuinen sopimusperusteinen palveluverkosto.

KILROY travelsin tehtävänä on opiskelijoiden ja muiden nuorten ikäryhmässä 16 - 32 vuotta palveleminen hyvän hinta-laatusuhteen matkapalveluilla, erityisesti lentomatkatuotteilla brandin mukaisine lisäarvoineen. Pääasiakasryhmä on nuoret itsenäiset matkailijat.

KILROY:n toiminta markkinoilla perustuu viiteen avaintekijään (MARCH): markkinajohtajuuteen (Market leadership), saavutettavuuteen (Availability), tuotteiden, viestinnän ja henkilökohtaisen palvelun merkitykseen ja arvoon asiakkaille (Relevance), kustannustehokkuuteen (Cost effectiveness) ja asiakkaan kannalta parhaaseen henkilöstöön (Human resources).

Toiminta ja tulos

KILROY travels -konsernin liikevaihto 1.190,9 miljoonaa markkaa (1.489 milj. DKK) kasvoi 44 % edel-



Matkailualan toimitusjohtaja Mogens Jønck

liseen vuoteen verrattuna. Vuonna 1999 ostettujen Bennis Rejser A/S:n ja Bennis Resor AB:n liikevaihto oli 279 miljoonaa markkaa (349 milj. DKK). Liikevaihdon kasvu ilman ostettuja yhtiöitä oli 10 %. KILROY lisäsi selvästi markkinaosuuttaan Pohjoismaissa ja Hollannissa.

Uusia toimipaikkoja avattiin ja muutettiin laajempiin tiloihin Pohjoismaissa. Puhelinmyynti kasvoi edelleen. Kaikkia markkinakanavia ja erityisesti verkkokauppaa palvelevaan informaatioteknologiaan investoitiin voimakkaasti.

Myydyistä tuotteista noin 80 % on lentomatkatuotteita, joita vuonna 1999 myytiin yli 906.000 kappaletta, lisäys 7 %. KILROY:n omien lippujen osuus oli noin 65 % kokonaisymyynnistä. KILROY:lla on sopimus yli 40 johtavan lentoyhtiön kanssa. Eräiden lentoyhtiöiden kanssa KILROY:lla on pitkäjänteinen strategista partneruutta koskeva sopimus.

KILROY:n voitto ennen veroja oli 15,8 miljoonaa markkaa (10,3 milj. mk vuonna 1998). Poistoihin sisältyy 3,0 miljoonaa markkaa liikearvopoistoja. Tulos oli lähes tavoitteen mukainen. Tulokseen vaikuttavia tekijöitä olivat osaltaan Bennis-yhtiöi-

den akvisitio, informaatioteknologisen perustan uusiminen ja tähän liittyneet kertapoistot sekä eräiden valuuttakurssiriskien toteutuminen aikaisemmasta poikkeavalla tasolla.

Toiminnallinen tulos kaikissa Pohjoismaissa oli hyvä. Saksassa ja Hollannissa tappio pieni. Espanjassa tulos oli edelleen positiivinen.

Henkilöstö

KILROY travelsin henkilöstö keskimäärin vuonna 1999 oli 532 (362 vuonna 1998). Henkilöstö jakaantui toimintamaiden kesken seuraavasti:

	1999	1998
Tanska	253	132
Norja	88	70
Suomi	56	56
Ruotsi	88	65
Espanja	9	8
Saksa	29	26
Hollanti	9	5
Yhteensä	532	362

Investoinnit

KILROY travelsin bruttoinvestoinnit vuonna 1999 olivat yhteensä 44,8 miljoonaa markkaa. Investoinnit olivat uusiin toimipaikkoihin ja informaatioteknologiaan liittyviä.

Tutkimus ja kehitys

KILROY travelsin eräs keskeinen menestystekijä on hyvä asiakaskannan tuntemus ja kyky kommunikoida sen kanssa. KILROY sijoittaa matkailuteollisuudessa poikkeuksellisen paljon jatkuvaan asiakkaiden ja heidän tarpeidensa tutkimiseen sekä säännölliseen brandin tunnettuisuuden ja markkina-osuuden seurantaan.

Vuoden 1998 lopussa aloitettiin noin kaksivuotinen haasteellinen investointiohjelma informaatiotekno-

logisen perustan luomiseksi monikanavastrategialle, verkkokaupalle, globaalille elektroniselle yhteistyölle ja Internet-palveluille. Tähän ohjelmaan liittyvät investoinnit vuonna 1999 olivat noin 24 miljoonaa markkaa.

Lähiajan näkymät

Nykyistä tiukkaa asiakassegmentointia, brandin vahvistamista ja markkinaosuuden lisäämistä valituissa toimintamaissa jatketaan.

Verkkokauppa kehittyneemmässä muodossa aloitetaan keväällä 2000.

Internet-liiketoiminnan muitakin vaihtoehtoja tutkitaan. Puhelinpalvelun saavutettavuutta parannetaan.

Uusia toimipaikkoja perustetaan ainakin Pohjoismaissa ja Hollannissa.

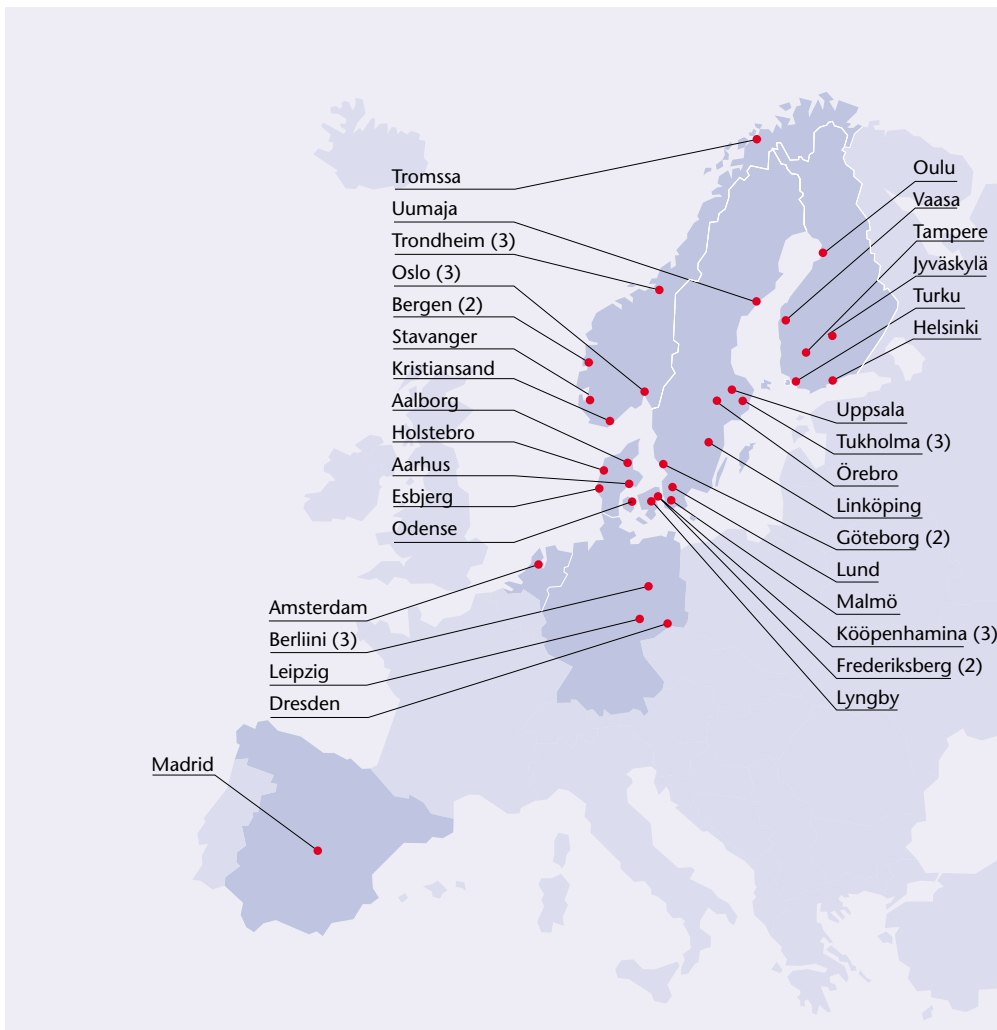
Myös akvisitiot ovat mahdollisia.

Vuonna 2000 tuloksen odotetaan paranevan vuoden 1999 tasosta.

Matkailualan avainlukuja

	1999	1998
Liikevaihto, milj. mk	1190,9	827,9
Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä, milj. mk (konsernin goodwill-poistojen jälkeen)	15,8	10,3
Sijoitettu pääoma, milj. mk	55,9	48,7
Sijoitetun pääoman tuotto, %	29,6	26,2
Bruttoinvestoinnit, milj. mk	44,8	9,3
Henkilöstö keskimäärin	532	362

KILROY travels -konsernin toimipaikat keväällä 2000



PALVELUALA

Tehtävät ja perustavoitteet

Palveluun kuuluvat Oy UniCafe Ab, Oy Gaudeamus Ab (4.4.2000 lukien Oy Vanha Ylioppilastalo Ab) sekä Oy Academica Hotels Ltd.

Toimialan yhtiöt palvelevat opiskelijoita ja koulutusyhteisöjä ja niiden henkilökuntaa Suomessa, pääkaupunkiseudulla ja erityisesti Helsingin yliopistossa. Ne toimivat erikseen päätettäessä myös muilla markkina-alueilla hyödyntäen perustehtävää varten investoitua osaamista ja valmiuksia. Tavoitteena on perustetävän taloudellinen tukeminen ja



Palvelualasta vastaava johtaja Marjo Berglund

markkinalähtöisen tehokkuuden ylläpitäminen.

Tulostavoitteena on kohtuullinen tuotto omistajan sijoitukselle ja riskinotolle.

Toiminta ja tulos

Palvelualan liikevaihto 75,3 miljoonaa markkaa kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 10 %. Tulos suunnitelman mukaisten 1,3 miljoonan markan poistojen ja 0,9 miljoonan markan nettorahoitustuottojen jälkeen ennen tilinpäätösjärjestelyjä oli voittoa 1,8 miljoonaa markkaa. Toimiala saavutti tulostavoitteensa.

Oy UniCafe Ab

Oy UniCafe Ab:n ravintoloita oli 22 vuoden 1999 lopussa. Uusia ravintoloita perustettiin vuoden aikana kolme. UniCafen suosion jatkuva kasvaminen opiskelijoiden keskuudessa aiheutti kapasiteetin lisäämisen Keskustan kampuksen alueella. Loka-kuussa 1999 avattiin uusi suuri opiskelijaravintola aivan Helsingin ydinkeskustaan Ylioppilasaukion reunaan Kaivopihalle. Myytyjen opiskelijalounaiden määrä yhteensä ei kuitenkaan kasvanut edelliseen vuoteen verrattuna. Tämä johtui yliopiston pääraهنuksessa sijaitsevan ravintolan, joka on yksi suurimmista UniCafe-ravintoloista, neljä kuukautta kestäneestä remontista.

UniCafe-palvelumerkin eli brandin rakentaminen jatkui edelleen suunnitelmien mukaisesti. Vuoden 1999 aikana myytiin UniCafe-ravintoloissa yhteensä yli 1,6 miljoonaa opiskelija-ateriaa ja 0,5 miljoonaa henkilöstöateriaa. Oy UniCafe Ab:n liikevaihto oli 54,3 miljoonaa markkaa ja tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä 0,1 miljoonaa markkaa. UniCafen opiskelijalounaiden hintataso pysyi samana jo kahdeksatta vuotta peräkkäin.

Oy Gaudeamus Ab

Oy Gaudeamus Ab:n Ravintola Vanhan toiminta jakaantui kolmeen pääalueeseen: juhlapalveluun, päivittäiseen ravintola- ja kahvilatoimintaan ja viihteelliseen ohjelmatoimintaan. Juhlapalvelu oli Ravintola Vanhan toiminnan kannattavuuden peruskivi. Vanhan juhlapalvelun tärkeitä asiakkaita olivat yritysten ja

kansalaisjärjestöjen kanssa tasavertaisesti HYY ja sen piiriin kuuluvat erilaiset järjestöt. Päivittäin auki oleva Beercafe vakinaisti asemansa Helsingin keskustan olutravintoloiden keskuudessa. Vanhan ylioppilastalon julkisivuremontti vaikeutti hieman sen toimintaa loppuvuodesta 1999. Juhlapalvelutilaisuuksien määrä ja kannattavuus kasvoi oleellisesti verrattuna edellisiin vuosiin. Oy Gaudeamus Ab:n liikevaihto vuonna 1999 oli 18,8 miljoonaa markkaa ja tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä 1,0 miljoonaa markkaa.

Oy Academica Hotels Ltd

Hostel Academica toimi edellisvuosien tapaan Domus Academican D-talossa Hietaniemenkadulla. Käytössä oli 115 huonetta, joista 23 toimi retkeilymajana. Kesän käyttöaste oli 90 % ja yöpymisiä kertyi 16.979 kpl. Oy Academica Hotels Ltd:n liikevaihto vuonna 1999 oli 2,5 miljoonaa markkaa ja tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä 0,4 miljoonaa markkaa.

Henkilöstö

Henkilöstön määrä yhtiöittäin:

	1999	1998
Oy UniCafe Ab	163	155
Oy Gaudeamus Ab	32	33
Oy Academica Hotels Ltd	2	*)
Yhteensä	197	188

*) vuonna 1998 osana Oy Gaudeamus Ab:n lukua

Investoinnit

Oy UniCafe Ab	2,9 milj. mk
Oy Gaudeamus Ab	0,6 milj. mk
Oy Academica Hotels Ltd	0,0 milj. mk
Yhteensä	3,5 milj. mk



Tutkimus- ja kehitys

Oy UniCafe Ab on suunnitelmallisesti ja vertailukelpoisesti tutkinut asiakas- ja henkilöstötyytyväisyyttään jo neljänä vuonna peräkkäin. Yhtiön työntekijät ovat kuuden tiimin, nimeltään porkkanaryhmän, voimin kehittäneet ajankohtaisia asioita ja toimintoja UniCafe-ravintoloissa. UniCafe Akatemiassa on kehitetty brandin vaatimia taitoja erilaisilla kursseilla.

Lähiajan näkymät

Opiskelijalounaiden hinnat pidetään nyt jo yhdeksättä vuotta samalla tasolla eli opiskelijalounaiden hintoja ei koroteta vuonna 2000. HYY-yhtymän tuki eli erikoishinnoittelu Helsingin yliopiston opiskelijoille siirretään UniCard-bonukseksi vuoden

2000 aikana. UniCafe on valmis laajentamaan toimintaansa myös muille cateringmarkkinoille erityisesti pääkaupunkiseudun koulutussegmentissä.

Oy Gaudeamus Ab:n (Oy Vanha Ylioppilastalo Ab 4.4.2000 lukien) painopistealueina vuonna 2000 on laadukkaan ja tasokkaan juhlapalvelutoiminnan ylläpitäminen ja edelleen kehittäminen, Beercafeen toiminnan elävöittäminen sekä kannattavan ohjelmatoiminnan harjoittaminen.

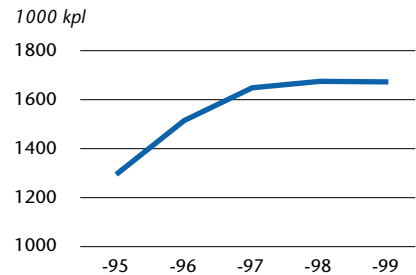
Oy Academica Hotels Ltd pyrkii laajentamaan kesäaikaista hotellitoimintaansa kesällä 2001.

Palvelualan liikevaihtotavoite vuodelle 2000 on 88 miljoonaa markkaa. Tulostavoite ennen satunnaisia eriä ja veroja on 1,4 miljoonaa markkaa.

Palvelualan avainlukuja

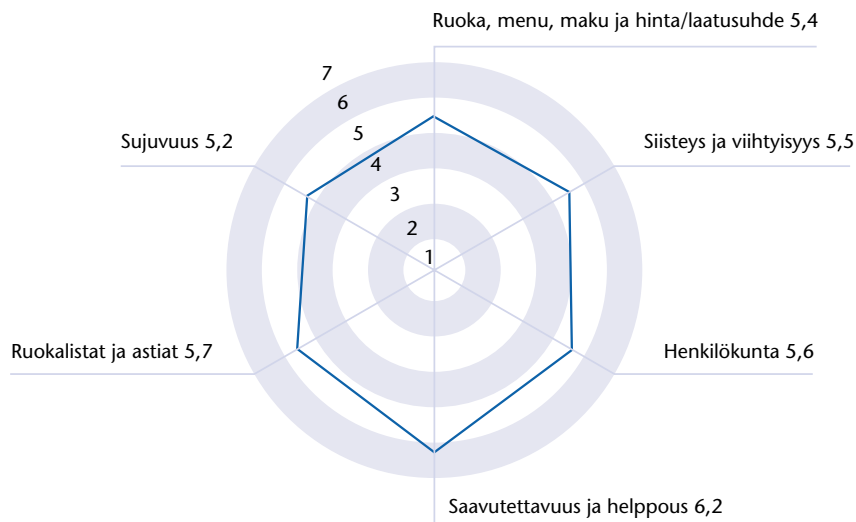
	1999	1998
Liikevaihto, milj. mk	75,3	68,6
Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä, milj. mk	1,8	0,5
Sijoitettu pääoma, milj. mk	16,0	14,4
Sijoitetun pääoman tuotto, %	11,6	3,5
Bruttoinvestoinnit, milj. mk	3,5	2,7
Henkilöstö keskimäärin	197	188

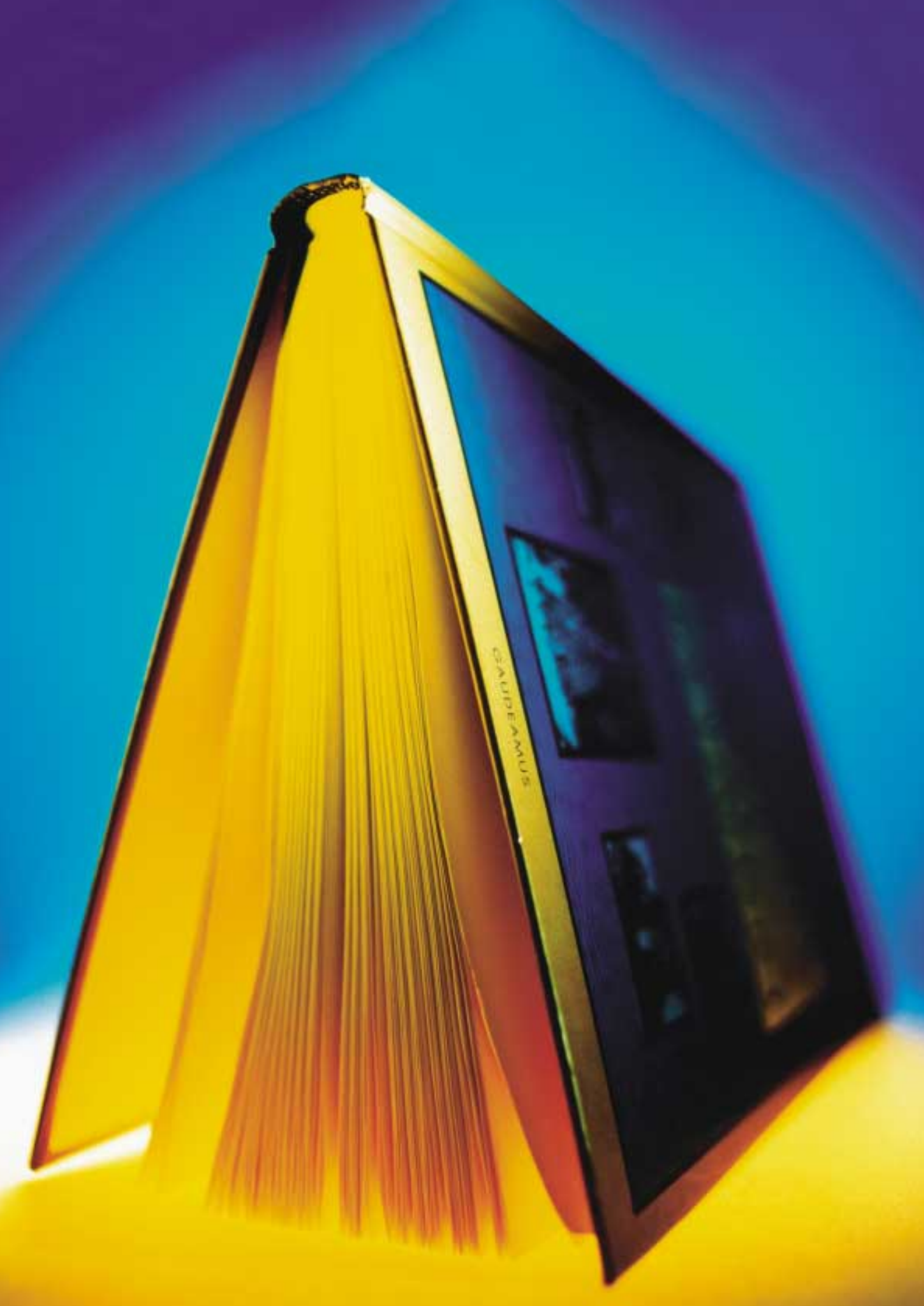
Myytyjen opiskelija-aterioiden määrä 1995–1998



UniCafen asiakastyytyväisyyskartoitus marraskuussa 1999

Asteikko: 7 erinomainen – 1 huono.





KIRJA-ALA

Tehtävät ja perustavoitteet

Kirja-ala palvelee ensisijaisesti suomalaisen tiede- ja koulutusyhteisön tarpeita kustannustoiminnalla sekä ulkomaisen ja kotimaisen tietokirjallisuuden vähittäiskaupalla. Kirjakauppatoimintaa täydentää tarvikemyynti.

Kirja-alalla yleisenä lähtökohtana on riittävä voitto omistajalle. Kustannustoiminnalta edellytetään lisäksi



Kirja-alasta vastaava apulaisjohtaja
Arja Kosonen

merkitystä yliopisto- ja tiedeyhteisölle sekä myönteistä vaikutusta omistajan ja yhtymän yrityskuvaan.

Toiminta ja tulos

Kirja-alan liikevaihto oli 20,5 miljoonaa markkaa, pieneni edelliseen vuoteen verrattuna 21 %. Edellisen vuo-

den lopussa lakkautetut yksiköt pois-lukien vertailukelpoinen liikevaihto kasvoi noin 10 %. Tulos oli suunnitelman mukaisten poistojen 0,6 miljoonaa markkaa ja nettokorkojen 0,3 miljoonaa markkaa jälkeen ennen tilinpäätösjärjestelyjä voittoa 0,2 miljoonaa markkaa.

Oy Yliopistokustannus kustantaa Gaudeamus-nimellä humanistis-yhteiskunnallista sekä ympäristö- ja ajankohtaiskirjallisuutta. Otatietao-nimellä yhtiö kustantaa teknillisen alan kirjallisuutta. Vuonna 1999 Gaudeamus kustansi 34 uutta nimikettä ja 28 uusintapainosta. Otatietao kustansi vuonna 1999 seitsemän uutta nimikettä ja 43 uusintapainosta. Yhtiön liikevaihto vuonna 1999 oli 6,3 miljoonaa markkaa ja tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä 0,04 miljoonaa markkaa. Yhtiö myi vuoden 1999 lopussa Teknillisen korkeakoulun opetusmonistetoiminnan Edita Oy:lle. Myydyn toiminnan liikevaihto oli 1,5 miljoonaa markkaa.

Oy Yliopistokirjakauppa harjoittaa kirja- ja paperikauppatoimintaa. Kirjakaupat Porthania, Viikki ja Teknillinen korkeakoulu muodostavat Yliopistokirjakauppa-ketjun. Helsingin yliopisto on Oy Yliopistokirjakaupan vähemmistöosakas 20 %:n osuudella. Yhtiön liikevaihto vuonna

1999 oli 14,6 miljoonaa markkaa ja tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä -0,1 miljoonaa markkaa.

Lähiajan näkymät

Oy Yliopistokirjakauppa on nyt uudistanut ja yhtenäistänyt saman toimintamallin mukaiseksi kaikki kolme myymäläänsä. Kukin myymälä erikoistuu omalla alueellaan toimivan yliopiston tai korkeakoulun opintosuuntien erikoiskirjakaupaksi. Painopistealueena on ketjukonseptin edelleen hiominen, laitosten myynnin kehittäminen sekä UniCard-markkinoinnin tehostaminen.

Oy Yliopistokustannuksen toiminta supistuu opetusmonistetoiminnan myynnin seurauksena.

Kirja-alan liikevaihtotavoite vuodelle 2000 on 20 miljoonaa markkaa ja tulostavoite 0,2 miljoonaa markkaa.

Kirja-alan avainlukuja

	1999	1998
Liikevaihto, milj. mk	20,5	26,0
Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä, milj. mk	0,2	-0,6
Sijoitettu pääoma, milj. mk	4,9	6,1
Sijoitetun pääoman tuotto, %	11,5	-0,4
Bruttoinvestoinnit, milj. mk	0,1	0,2
Henkilöstö keskimäärin	18	23

TILINPÄÄTÖS 31.12.1999



29	Hallituksen toimintakertomus
35	Tuloslaskelma, FAS
36	Tase, FAS
38	Rahoituslaskelma, FAS ja IAS
39	Tuloslaskelma ja tase, IAS
40	FAS- ja IAS-tilinpäätöksen vertailu
41	Tilinpäätöksen liitetiedot
53	Allekirjoitukset
53	Hallintoneuvoston lausunto
54	Tilintarkastuskertomus ja tilintarkastajan lausunto

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN KEHITYS

Matkailuteollisuuden ja erityisesti lentomatkailun kasvu jatkui edelleen KILROY travelsin toiminta-alueilla ja markkinasegmentissä Euroopassa Norjaa lukuunottamatta. KILROY:n markkinasegmentissä Pohjoismaissa kokonaiskasvu oli noin 6 %. Saksassa kokonaismarkkina pieneni hieman.

Kiinteistötoiminnassa toimitilojen vuokrauskysyntä Helsingissä oli edelleen erittäin vilkasta. Vuokrien nousu on jatkunut usean vuoden ajan. Vuoden 1999 aikana nousu oli vielä aiempaa voimakkaampaa. Helsingin ydinkeskustassa liiketilojen uusien vuokrasopimusten mediaanivuokra nousi syksystä 1998 syksyyn 1999 noin 27 %, joka merkitsi noin 10 %:n nousua vallitsevassa vuokratasossa. Toimistotilojen vastaavat nousut olivat 12 % ja 7 % (Kluuvin alue). Vuokraamattomien toimitilojen määrä oli poikkeuksellisen pieni.

Kysyntä erityisesti yliopisto- ja koulutusyhteisöihin kohdistuvassa toiminnassa on ollut vakaa.

LIKEVAIHTO

Yhtymän liikevaihto 1.348,4 milj. mk kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 37,3 %.

Yhtymän emoyhteisön ja kotimaisien yhtiöiden liikevaihto muodosti 22 % kokonaisliikevaihdosta. Loput 78 % muodostuu matkailualan alakonsernin ulkomaisten yhtiöiden liikevaihdosta.

Liikevaihdon tarkastelu toimialoittain:

Milj. mk	1999	1998	Muutos- %
Kiinteistöala	60,6	58,2	+4
Matkailuala	1.190,9	828,2	+44
Palveluala	75,3	68,6	+10
Kirja-ala	20,5	26,0	-21
Emoyhtiö Oy			
HYY-Yhtiöt Ab *)	1,1	1,2	-8
YHTEENSÄ	1.348,4	982,2	+37

*) sisäinen myynti eliminoitu

TOIMIALAT

Kiinteistöala

Kiinteistöalan liikevaihto 60,6 milj. mk kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 4 %. Voitto suunnitelman mukaisten 7,2 milj. mk:n poistojen, 5,0 milj. mk:n saatujen tytäryhtiösinkojen ja 5,4 milj. mk:n nettokorkomenojen jälkeen oli 26,6 milj. mk. Varsinaisen toimitilojen vuokraustoiminnan tulos oli 23,3 milj. mk (21,5 milj. mk vuonna 1998). Välilliset ja kiinteistöverot olivat 4,8 milj. mk. Tulos ylitti tavoitteen.

Tuloslaskelmaan sisällymätön yhtymän keskeisen kiinteistöomistuksen vuotuinen arvonmuutos ja kokonaistuottoaste (nettotuottoaste+ arvonmuutostuottoaste) markkina-

arvoilla laskettuna esitetään yksityiskohtaisesti tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Matkailualan alakonserni

Markkamääräinen nettoliikevaihto 1.190,9 milj. mk kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 44 %. KILROY travels lisäsi edelleen markkinaosuutta ja markkinajohtajuuttaan Pohjoismaissa. Saksassa kehitys vastasi kokonaismarkkinan kehitystä.

Matkailualan alakonsernin voitto 15,2 milj. mk:n poistojen ja 3,7 milj. mk:n nettorahoitustuottojen jälkeen ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 15,8 milj. mk (10,3 milj. mk vuonna 1998). Veroja on kirjattu 6,3 milj. mk. Tulos satunnaisten erien ja verojen jälkeen ennen vähemmistöosuuksia oli voittoa 6,8 milj. mk (7,1 milj. mk vuonna 1998). Vähemmistöosuus oli +0,4 milj. mk (+0,7 milj. mk vuonna 1998). Tulos oli hieman alle tavoitteen.

Kaikkien pohjoismaisten ja Espanjan tytäryhtiöiden tulos oli selvästi positiivinen. Tuloskehitys erityisesti Ruotsissa ja Tanskassa sekä vuoden alussa ostetussa Bennis Rejser

Kiinteistöalan liikevaihdon ja tuloksen*) tarkastelu yksiköittäin:

Milj. mk	1999		1998	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
HYY:n kiinteistöt				
Yrityskiinteistöt	48,0	24,6	44,5	22,3
Palvelukiinteistöt	12,1	-1,0	13,1	0,1
Osinkotuotot		5,0		0,8
Sijoitustoiminnan korkomenot		-0,3		-0,8
Kaivopiha Oy	4,3	-1,7	4,2	-0,8
YHTEENSÄ	60,6	26,6	58,4	20,6

*) tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja

	1999	1998
Sijoitetun pääoman tuotto, %	21,1	19,6
Oman pääoman alkutuotto, jos maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus lisätään omaan pääomaan, %	9,4	8,2

Matkailualan liikevaihdon tarkastelu yhtiöittäin:

Milj. mk	1999	1998	Muutos- % ¹⁾
KILROY travels International A/S ²⁾	8,6	22,7	-62
KILROY travels Denmark A/S	201,2	182,9	10
KILROY travels Finland OY AB	133,8	126,3	6
KILROY travels Norway A/S	213,4	199,3	7
KILROY travels Sweden AB	241,8	198,6	22
KILROY travels Spain S.A.	42,4	50,0	-15
KILROY travels Germany GmbH	37,3	38,6	-3
KILROY travels Netherlands B.V.	18,4	9,3	97
Benns Rejser A/S ³⁾	294,0	-	-
NETTOLIIKEVAIHTO	1.190,9	827,9	44

¹⁾ kunkin maan omassa valuutassa muutosprosentit voivat poiketa esitetystä

²⁾ emoyhtiön myynti tytäryhtiöille eliminoitu

³⁾ sisältää sekä Benns Rejser A/S:n että Benns Resor Ab:n

	1999	1998
Sijoitetun pääoman tuotto, %	29,6	26,2

A/S:ssa oli hyvä. Saksan yhtiön tulos oli edelleen tappiollinen mutta paraneva. Hollannissa tulos oli suunnitelman mukaisesti paraneva ja edellytykset voitolliseen tulokseen vuonna 2000 ovat olemassa.

Alakonsernin emoyhtiön liikevaihto myynnin tytäryhtiöille eliminoinnin jälkeen muodostuu myynnistä agentteina toimiville matkatoimistoille omien toiminta-alueiden ulkopuolella. Strategian mukaisesti agenttimyynti on ollut pienenevä.

Alakonsernin tanskalaisen tilinpäätöksen mukaan KILROY travelsin liikevaihto oli 1.489 milj. DKK. Tulos ennen veroja ja vähemmistöosuuksia oli voittoa 21,1 milj. DKK.

Alakonsernin oman tilinpäätöksen mukainen oma pääoma suomalaisen ja IAS-kirjanpito käytännön mukaan oli 49,1 milj. mk 31.12.1999 (46,1 milj. mk vuonna 1998), josta vapaan oman pääoman osuus on 30,4 milj. mk. Vuonna 1999 maksettiin vuoden 1998 tulokseen perustuen noin 27 %:n osinko osakepääomalle, joka

oli noin 65 % tuloksesta verojen jälkeen.

Palveluala

Palvelualan liikevaihto 75,3 milj. mk kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 10 %. Tulos suunnitelman mukaisten 1,3 milj. mk:n poistojen ja 0,9 milj. mk:n nettoraahoitustuottojen jälkeen ennen tilinpäätösjärjestelyjä oli voittoa 1,8 milj. mk. Tulos ylitti tavoitteen.

UniCafe-ravintolat menestyivät hyvin Helsingin yleisesti tiukassa henkilöstö- ja oppilaitosravintoloiden kilpailutilanteessa, johon vaikuttaa myös uusien kansainvälisten toimijoiden mukaantulo markkinoille. UniCafe-ravintoloita oli 22 vuoden 1999 lopussa. Uusia ravintoloita perustettiin vuoden aikana kolme kappaletta. UniCafen suosion jatkuva kasvaminen erityisesti opiskelijoiden keskuudessa edellytti palvelutarjonnan lisäämistä keskustan kampuksen alueella. HYY-yhtymän tiloihin Helsingin ydinkeskustassa investoi-

tiin uusi suuri opiskelijaravintola, joka avattiin lokakuussa 1999.

Opiskelijalounaiden hintoja ei ole korotettu kahdeksaan vuoteen. UniCafe on olennaisesti edullisempi kuin kilpailijansa. HYY:n jäsenistön opiskelija-aterioihin voitiin valtion tuen lisäksi osoittaa HYY-yhtymän hintajohtajuusena ylimääräinen alennus 3–3,50 mk/opiskelija/lounas eli vuonna 1999 yhteensä 3,3 milj. mk. Säännöllisesti toistuvien asiakas-tutkimusten mukaan tyytyväisyys hinta-/laatusuhteeseen on edelleen korkea.

Oy Gaudeamus Ab:ssa Ravintola Vanhan tulos oli erinomainen ja saavutti sille asetetut tavoitteet. Ravintola Vanhan tilat remontoitiin keväällä 1998. Vuosi 1999 oli ensimmäinen kokonainen toimintavuosi uudella toiminta-ajatuksella.

HYY-yhtymässä harjoitettava hotellitoiminta siirrettiin keväällä 1999 erilliseen yhtiöön Oy Academica Hotels Ltd:iin. Sisaryhtiö Oy Gaudeamus Ab myi majoitustoimintansa (Hostel Academica) vuoden 1999 alussa yhtiölle. Toimintavuosi hotellina oli yhtiön ensimmäinen. Hostel Academican tulos oli paras kautta aikojen ja saavutti sille asetetut tavoitteet.

Kirja-ala

Kirja-alan liikevaihto 20,5 milj. mk väheni edelliseen vuoteen verrattuna 21,0 %. Liiketoiminnan muut tuotot muodostuvat pääosin myydyin ope- tusmonistetoiminnan myyntivoiton vuoden 1999 osuudesta. Tulos suunnitelman mukaisten poistojen 0,6 milj. mk ja nettokorkojen 0,3 milj. mk jälkeen ennen tilinpäätösjärjestelyjä oli 0,2 milj. mk. Tulos ennen

Palvelualan liikevaihdon ja tuloksen*) tarkastelu yhtiöittäin:

Milj. mk	1999		1998	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Oy UniCafe Ab	54,3	0,1	52,6	1,4
Oy Gaudeamus Ab	18,8	1,0	16,2	-0,9
Oy Academica Hotels Ltd ¹⁾	2,5	0,4	-	-
Yhtiöiden välisen myynnin / sisäisen goodwill-poiston eliminointi	-	0,2	-	-
YHTEENSÄ	75,3	1,8	68,6	0,5
*) tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja				
¹⁾ Vuosi 1998 sisältyy Oy Gaudeamus Ab:n lukuihin				
			1999	1998
Sijoitetun pääoman tuotto, %			11,6	3,5

liiketoiminnan myyntivoittoa ei ollut tavoitteen mukainen.

Oy Yliopistokirjakaupan kaikki myymälät on uudistettu ja yhtenäistetty saman toimintamallin mukaisesti ja kukin myymälä on erikoistunut omalla alueellaan toimivien yliopiston/korkeakoulun opintosuuntien erikoiskirjakaupaksi. Yliopistokirjakauppoja oli kolme vuoden 1999 lopussa. Vuoden aikana lopetettiin yksi myymälä huonon sijaintinsa ja tappiollisen tuloksensa takia.

Oy Yliopistokustannuksen tulos oli sille asetettujen tavoitteiden mukainen.

Emoyhtiö Oy HYY-Yhtiöt Ab ja sen konserni

(ilman HYY-yhtymän emoyhteisöä HYY:n kiinteistöaloutta)

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n pääosin yhtymän sisäisistä palveluista muodostuva liikevaihto 10,0 milj. mk kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 4 %. Liiketoiminnan muut tuotot 2,1 milj. mk

Kirja-alan liikevaihdon ja tuloksen*) tarkastelu yhtiöittäin:

Milj. mk	1999		1998	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Oy Yliopistokirjakauppa	14,6	-0,2	20,6	-0,5
Oy Yliopistokustannus	6,8	0,0	6,2	-0,2
Yhtiöiden välisen myynnin eliminointi / Liiketoimintojen myyntivoitot	-0,9	0,4	-0,8	
YHTEENSÄ	20,5	0,2	26,0	-0,6
*) Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja				
			1999	1998
Sijoitetun pääoman tuotto, %			11,5	-0,4

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n konserni:

	1999	1998
Sijoitetun pääoman tuotto, %	15,5	10,9
Sijoitetun pääoman tuotto sijoituslähtöisen käyttöomaisuuden myyntivoitot mukaan lukien, %	17,7	35,9

muodostuu pääsääntöisesti sijoituslähtöisen käyttöomaisuuden myyntivoitoista. Emoyhtiön tulos nettoraahoitustuottojen 2,6 milj. mk, satunnaisiin eriin kirjattujen saatujen konserniavustusten 1,2 milj. mk sekä välittömien verojen 0,4 milj. mk jälkeen oli voittoa 0,5 milj. mk. Yhtiön oma pääoma 31.12.1999 oli 36,8 milj. mk, josta vapaan oman pääoman, joka on kokonaan jakokelpoista, osuus on 20,6 milj. mk. Vuonna 1999 maksettiin vuoden 1998 tulokseen perustuen 33 %:n osinko 15,0 milj. mk:n osakepääomalle.

Konsernin liikevaihto 1.295 milj. mk kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 39 %. Liiketoiminnan muita tuottoja oli 4,8 milj. mk (1998: 29,2 milj. mk). Liikevoitto oli 6,9 milj. mk (1998: 27,8 milj. mk). Kirjanpidollinen tulos rahoitustuottojen 0,9 milj. mk, satunnaisien erien -2,6 milj. mk, välittömien verojen 6,7 milj. mk ja 2,7 milj. mk:n vähemmistöosuuden jälkeen oli voittoa 3,4 milj. mk (1998: 18,1 milj. mk). Konsernin oma pääoma 31.12.1999 oli 42,3 milj. mk, josta vapaaseen omaan pääomaan sisältyvien jakokelpoisten varojen osuus on 27,0 milj. mk.

YHTYMÄN TULOS

Yhtymän voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 38,7 milj. mk (49,8 milj. mk vuonna 1998). Tulokseen sisältyvät päätoimialojen sijoitustoiminnalliset myyntivoitot olivat vain 3,2 milj. mk (28,9 milj. mk vuonna 1998). Perusliiketoiminnan tulos rahoituserien jälkeen oli noin 11,7 milj. mk edellistä vuotta parempi.

Liikevoitto oli 35,1 milj. mk (53,7 milj. mk vuonna 1998).

Satunnaisena eränä on kirjattu

tanskalaisen KILROY travels -alakovernin laskentaperiaatteiden muutoksesta johtuva 2,6 milj. mk:n suuruisen varausluonteinen erä.

Sijoitetun pääoman tuotto ilman sijoitustoiminnan tuottoja oli 21,0 % (19,1 % vuonna 1998). Sijoitetun pääoman tuotto sijoitustoiminnan tuotot mukaan lukien oli 22,0 % (33,0 % vuonna 1998).

Tuloslaskelmaan sisällymätön tilinpäätöksen liitetietona ilmoitettava tilintarkastettu Kiinteistöalouden Instituutin laskema HYY:n kiinteistöjen pääomatuotto eli arvonmuutos tilikauden aikana oli noin 76 milj. mk. HYY:n kiinteistöjen markkina-arvo (tulevaisuudessa saatavien nettomäärien vuokratuottojen nykyarvo) oli vuoden alussa noin 822 milj. mk ja vuoden lopussa noin 897 milj. mk. Markkina-arvojen laskenta perustuu 6,70 %:n kokonaistuottovaatimukseen ja 95 %:n käyttöasteeseen. Kiinteistöjen nettotuottoaste (vuokraustoiminnan nettotuotto prosentteina tilivuoden alun markkina-arvosta) oli 4,5 % (5,3 % vuonna 1998). Tilikauden aikana peruskorjaustöiden vuoksi ilman vuokratuottoa olleiden tilojen vaikutus keskimääräiseen nettotuottoasteeseen oli noin 0,3 prosenttiyksikköä. Pääomatuottoaste (markkina-arvon muutos prosentteina tilivuoden alun markkina-arvosta) oli 4,8 % (8,3 % vuonna 1998). Kiinteistöjen kokonaistuottoaste vuonna 1999 oli siten 9,3 % (13,6 % vuonna 1998).

INVESTOINNIT

Bruttoinvestointien jakautuminen toimialoittain:

Kiinteistöala	37,1 milj. mk
Matkailuala	44,8 milj. mk
Muut	6,1 milj. mk
Yhteensä	88,0 milj. mk

KILROY travels -alakoverni investoi uusiin tytäryhtiöihin 27,1 milj. mk. Kiinteistöjen investoinnit olivat saneerauksia, korvaus- ja ylläpitoinvestointeja sekä tilojen vuokrauksiin liittyviä kunnostuksia yhteensä 36,1 milj. mk. Muut investoinnit 24,9 milj. mk kohdistuivat uusien toimipaikkojen perustamisiin sekä informaatioteknologijärjestelmiin ja niihin liittyviin ohjelmisto- ja laitteistohankintoihin.

Yhtymän nettoinvestoinnit olivat 8,6 milj. mk:n käyttömaisyusmyyntien jälkeen 79,4 milj. mk.

RAHOITUS

Likvidit varat olivat tilikauden lopussa 272,3 milj. mk (edellisenä vuonna 170,7 milj. mk). Yhtymän maksuvalmius on ollut hyvä. Korollisen lainapääoman nettomäärä tilikauden päättyessä oli 131,0 milj. mk (107,2 milj. mk vuonna 1998). Netto-rahoitustuotot olivat 3,7 milj. mk (nettorahoituskulut 3,9 milj. mk vuonna 1998).

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 23,9 % (29,2 % vuonna 1998). Tilinpäätöksen liitetietojen mukainen yhtymän maa-alueiden tilintarkastettava arvonkorotusmahdollisuus huomioonottaen omavaraisuus olisi 50,0 % (58,6 % vuonna 1998).

Yhtymän varsinaisen liiketoiminnan tulorahoitus oli 123,7 milj. mk

ylijäämäinen. Yhtymän kassaperusteiset nettoinvestoinnit olivat 81,4 milj. mk. Yhtymän kotimaisen osan lainojen painotettu efektiivinen korkokanta 31.12.1999 oli 4,8 % (1998: 5,6 %).

HENKILÖSTÖ

HYY-yhtymän palveluksessa oli toimintavuonna keskimäärin 780 henkilöä, missä kasvua edellisvuoteen oli 174 työntekijää. Henkilöstön määrän kasvu johtui pääasiassa KILROY:n tytäryhtiöhankinnoista. Henkilöstöstä oli Suomessa 304, muissa Pohjoismaissa 429 ja muualla Euroopassa 47.

Henkilöstön määrän kehitys

toimialoittain:

Toimiala	1999	1998
Kiinteistöala	13	14
Matkailuala	532	362
Palveluala	197	188
Kirja-ala	18	23
Emoyhtiö Oy HYY-Yhtiöt Ab	20	19
Yhtymä yhteensä	780	606

LUONTOA SÄÄSTÄEN

HYY-yhtymän ympäristötoimintavuoden painopistealue oli ympäristötehtävien työnjaon ja tavoiteasetannan selkeyttäminen.

Vuoden aikana täsmennettiin jokaiseen toimipaikkaan nimettyjen ekovastaavien tehtäväkuva ja perehdyttämissuunnitelma. Kaikille yhtymän ekovastaaville yhteinen kolmijaksoinen koulutus aloitettiin Energiansäästöviikon vieton yhteydessä järjestetyllä kierrätyskoulutuksella. Palvelualalla UniCafen henkilöstön perehdyttämisoppaaseen määritettiin kaikille ravintoloille yhteiset ekotehtävät ja kehittämiskohteet.

Ympäristötoiminnan vuositavoitteiden asettamista selkeytettiin syk-

syllä siten, että varsinaisessa tavoitebudjetoinnissa määritettiin jokaiselle yritykselle myös kolme keskeistä ekologista tavoitetta ilmaistuna siten, että niiden toteutusta voidaan seurata.

HYY-yhtymässä tehtiin vuoden lopussa päätös ryhtyä vuonna 2000 ostamaan keskustakiinteistöissä toimiviin omiin yksiköihin nk. ekosähköä, jota tarjotaan vaihtoehtona myös vuokralaisasiakkaille. Päätöksellä pyritään edistämään ympäristöä vähemmän rasittavan sähköntuotannon lisäämistä.

EURO

HYY-yhtymä on aloittanut euron käyttöönottoon tähtäävät valmistelut vuonna 1998 tavoitteena hallittu siirtyminen uuteen valuuttaan. Euron käyttöönoton ajankohdasta tilinpitovaluuttana ei ole vielä päätetty.

TOIMITUSJOHTAJA JA TILINTARKASTAJA

Yhtymän toimitusjohtajana toimi koko tilikauden ajan ekonomi Tapio Kiiskinen.

Ylioppilaskunnan edustajiston emoyhteisölle ja yhtiökokouksen Oy HYY-Yhtiöt Ab:lle ja sen konsernille vuodelle 1999 valitsemana tilintarkastajana toimi tilintarkastusyhteisö KPMG Wideri Oy Ab.

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 alai-

nen ylioppilaskunnan omistamien kiinteistöjen talous toimii kirjanpitolain tarkoittaman eri yhteisömuotoisen konsernin eli HYY-yhtymän emoyhteisönä. HYY:n kiinteistötalous omistaa 100 % Oy HYY-Yhtiöt Ab:n osakekannasta. Oy HYY-Yhtiöt Ab toimii konserninsa emoyhtiönä. Oy HYY-Yhtiöt Ab:n konsernissa on täysin omistettuja ja enemmistöomistettuja tytäryhtiöitä.

Ylioppilaskunnan talous

Asetuksessa säädetyn ylioppilaskunnan tarkoituksen toteuttamisesta aiheutuva käyttötalous eli ylioppilaskunnan talous on julkisyhteisön talousarvioon sidottua taloutta, joka ei ole kirjanpitovelvollinen kirjanpitolain perusteella. Ylioppilaskunnan taloudesta ja sen talousarviosta, kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja tilintarkastuksesta on määrätty ylioppilaskuntaa koskeissa säännöksissä (asetus, ylioppilaskunnan säännöt, talussääntö). Ylioppilaskunnan taloutta ja HYY-yhtymää ei konsolidoida. Yhtymän voitonjako tapahtuu siirtona emoyhteisön vapaasta omasta pääomasta ylioppilaskunnan talouden käyttörahastoon.

Ylioppilaskunnan talouden toimintamenot vuonna 1999 olivat noin 16,4 milj. mk. Tästä 0,8 milj. mk katettiin omatoimisella varainhankinnalla, avustuksilla ja keräystuotoilla sekä 5,4 milj. mk jäsenistöltä kerätyillä jäsenmaksuilla ja käyttörahaston korkotuotoilla 0,6 milj. mk. Ylioppilaskunnan jäsenmaksu 180 mk/jäsen/lukuvuosi on ollut sama vuodesta 1991 alkaen. Ylioppilaskunnan talouden alijäämä 9,6 milj. mk on katettu HYY-yhtymän voitonjaolla kartutetusta käyttörahastosta.

Ylioppilaskunnan talouden taseen loppusumma 31.12.1999 oli 15,0 milj. mk, josta omakatteisen jäsenlainarahaston pääoman osuus oli 0,7 milj. mk ja oman pääoman osuus 10,1 milj. mk.

MUUTOKSET

YHTYMÄRAKENTEESSA

Oleennaisia muutoksia konsernin toiminnallisessa rakenteessa ei tapahtunut. Alakonsernin emoyhtiö KILROY travels International A/S osti maaliskuussa 1999 Bennis Rejser A/S:n ja Bennis Resor AB:n koko osakekannan. Oy Yliopistokustannus myi vuoden lopussa Teknillisen korkeakoulun opetusmonistetoiminnan Edita Oy:lle.

LÄHIAJAN NÄKYMÄT

KILROY travels -alakonserni on aloittanut haasteellisen kehitysohjelman, jossa verkkokaupan osuus on entisestään korostunut. Vuoden 2000 aikana toteutetaan vaiheittain verkkokaupan eri toimintamuodot. Uusia fyysisiä toimipaikkoja lisätään vielä harkitusti nykyisissä toimintamaissa. Osana monikanavastrategiaa toteutetaan myös puhelinpalvelun kehittäminen. Strategiaan sopivat yritysostot ja erityisesti verkkokauppaan liittyvät yhteistyöratkaisut ovat myös mahdollisia. Kehityspanostuksista huolimatta alakonsernin tuloksen odotetaan paranevan vuoden 1999 tasosta.

Kiinteistöalalla Helsingin keskustan erinomainen markkinatilanne mahdollistaa sopimusten uusimistilanteissa vuokratason korotuksia toimistotiloissa. Samoin liiketiloissa markkinatilanne mahdollistaa vuokralaiskokonaisuuden kehittämisen ja yksittäisiä vuokratarkistuksia.

Vuokraustoiminnan tuloksen odotetaan vielä paranevan vuoden 1999 tasosta.

Palvelualalla Oy UniCafe Ab pitää opiskelijalounaiden hinnat nyt jo yhdeksättä vuotta samalla tasolla eli opiskelijalounaiden hintoja ei koroteta vuonna 2000. UniCafe on valmis Helsingin yliopiston lisäksi laajentamaan toimintaansa myös muille cateringmarkkinoille erityisesti pääkaupunkiseudun koulutussegmentissä. Oy Gaudeamus Ab:n ravintola-toiminta Vanhassa ylioppilastalossa

on taloudellisesti terveellä pohjalla. Oy Academica Hotels Ltd tutkii edelleen toiminnan laajentamisvaihtoehtoja.

Kirja-alan yhtiöt jatkavat toimintansa sopeuttamista ensisijaisena tavoitteena yhtymän omistajan määrittelemän tulos- ja muun tavoitetasoon saavuttaminen.

Koko yhtymän liikevaihdoksi vuodelle 2000 on budjetoitu noin 1,6 miljardia mk. Voitoksi ennen satunnaisia eriä ja veroja on budjetoitu noin 45 milj. mk.

VOITONJAKO

Yhtymätaseen mukainen vapaa oma pääoma on 54.974.252 mk, josta jakokelpoisia varoja on 50.353.427 mk. HYY:n kiinteistötalouden erillistaseen mukainen vapaa oma pääoma, joka on kokonaan jakokelpoista, on 23.854.938 mk. Hallitus ehdottaa, että voitonjako ylioppilaskunnan taloudelle olisi 13.500.000 mk loppuosan voitosta jäädessä tulostilille.

TULOSLASKELMA, FAS

*FAS = Finnish Accounting Standards,
suomalaisen kirjanpitoikäytännön mukainen*

<i>Markkaa</i>	<i>1.1.-31.12.1999</i>	<i>1.1.-31.12.1998</i>
LIKEVAIHTO	1 348 394 334	982 216 100
Liiketoiminnan muut tuotot	4 830 081	29 162 885
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-1 038 757 987	-735 416 807
Varastojen lisäys tai vähennys	1 743 941	-792 549
Ulkopuoliset palvelut	-9 895 909	-8 200 917
Henkilöstökulut	-141 971 452	-106 826 717
Poistot ja arvonalentumiset	-24 885 097	-19 249 522
Liiketoiminnan muut kulut	-104 338 641	-87 201 218
Yhteensä	-1 318 105 145	-957 687 731
LIKEVOITTO	35 119 269	53 691 254
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista	125 257	151 361
Muut korko- ja rahoitustuotot	10 120 076	7 085 088
Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista	-521 359	0
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-6 163 263	-11 129 985
Yhteensä	3 560 711	-3 893 537
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	38 679 981	49 797 718
Satunnaiset erät		
Satunnaiset kulut	-2 638 779	-10 683 961
VOITTO ENNEN VEROJA JA VÄHEMMISTÖOSUUTTA	36 041 202	39 113 757
Tuloverot	-11 473 768	-10 013 611
Vähemmistöosuus	-2 696 041	-47 222
TILIKAUDEN VOITTO	21 871 393	29 052 925

TASE, FAS

VASTAAVAA

<i>Markkaa</i>	<i>31.12.1999</i>	<i>31.12.1998</i>
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	1 104 225	1 103 140
Konserniliikearvo	17 210 621	1 102 786
Muut pitkävaikutteiset menot	25 526 417	12 424 156
	43 841 264	14 630 082
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	4 804 295	4 804 295
Rakennukset ja rakennelmat	121 650 400	96 726 312
Rakennusten koneet ja laitteet	8 489 383	8 491 987
Koneet ja kalusto	30 191 373	21 071 632
Muut aineelliset hyödykkeet	51 560	51 560
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	1 970 366	8 466 905
	167 157 377	139 612 691
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	332 380	3 403 603
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	4 252 836	4 330 131
Muut osakkeet ja osuudet	4 528 346	6 479 194
	9 113 562	14 212 927
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	220 112 203	168 455 700
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus		
Valmiit tuotteet/tavarat	8 919 290	7 173 664
Ennakkomaksut	78 273	115 599
	8 997 563	7 289 263
Saamiset		
Lyhytaikainen		
Myyntisaamiset	19 852 798	16 750 029
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	77 295	2 045 500
Saamiset omistajilta	97 660	125 483
Lainasaamiset	5 600	16 211
Muut saamiset	0	580 000
Siirtosaamiset	20 460 026	11 917 425
	40 493 379	31 434 648
Rahoitusomaisuusarvopaperit		
Muut osakkeet ja osuudet	393 156	4 446 812
Muut arvopaperit	73 116 076	23 558 873
	73 509 232	28 005 685
Rahat ja pankkisaamiset	198 767 222	142 654 386
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	321 767 395	209 383 982
VASTAAVAA	541 879 598	377 839 682

TASE, FAS

VASTATTAVAA

<i>Markkaa</i>	<i>31.12.1999</i>	<i>31.12.1998</i>
OMA PÄÄOMA		
Pääoma	17 250 000	17 250 000
Tulos edellisiltä vuosilta	33 102 858	18 416 939
Tilikauden tulos	21 871 393	29 052 925
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	72 224 251	64 719 864
VÄHEMMISTÖOSUUS	19 530 840	17 085 223
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	69 893 636	50 401 680
Eläkelainat	18 907 549	20 803 817
Velat omistusyhteisyrityksille	0	160 000
Velat omistajille	12 710 000	9 190 000
Muut velat	17 679 866	16 576 544
Laskennalliset verovelat	11 067 943	10 692 594
	130 258 995	107 824 635
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	6 228 058	4 528 192
Eläkelainat	1 896 267	1 963 728
Saadut ennakot	158 154 565	97 344 169
Ostovelat	118 770 716	59 784 935
Velat omistusyhteisyrityksille	0	5 364
Velat omistajille	160 163	87 502
Muut velat	18 811 725	10 504 825
Siirtovelat	15 844 018	13 991 245
	319 865 511	188 209 960
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	450 124 507	296 034 595
VASTATTAVAA	541 879 598	377 839 682

RAHOITUSLASKELMA, FAS JA IAS

KASSAVIRTALASKELMA

*IAS = International Accounting Standards,
kansainvälisen kirjanpitokäytännön mukainen*

<i>1000 mk</i>	1999	1998
VAR SINAINEN TOIMINTA		
Kassatulot		
Myynnistä	1 343 423	984 240
Kassamaksut		
Hankintamenot	-971 141	-739 587
Palkkausmenot	-144 055	-108 212
Muut menot	-95 560	-84 668
Satunnaiset kulut	0	-6 688
Korot	3 294	-4 016
Verot	-12 244	-11 564
	-1 219 705	-954 735
VAR SINAINEN TOIMINNAN NETTOKASSAVIRTA	123 718	29 505
INVESTOINTITOIMINTA		
Sijoituslainat, vähennys	77	116
Osakkuusyhtiösijoitukset	4 084	-850
Osakesijoitukset	1 236	0
Tytäryhtiösijoitukset	-27 138	42 376
Käyttöomaisuuden myyntitulot	204	12 034
Käyttöomaisuusinvestoinnit	-59 832	-32 660
INVESTOINTITOIMINNAN NETTOKASSAVIRTA	-81 369	21 016
RAHOITUSTOIMINTA		
Pitkäaikaiset velat, vähennys	19 760	-18 891
Omapääomaehtoinen rahoitus, lisäys	409	40
Lainasaamisten ja talletusten muutos	3 140	4 643
Rahoitusomaisuusarvopaperit, lisäys	-42 389	-4 130
Saadut osingot	183	141
Osingonjako vähemmistöomistajille	-2 282	-649
Voitonjako	-13 000	-13 000
RAHOITUSTOIMINNAN NETTOKASSAVIRTA	-34 179	-31 846
NETTOMUUTOS KASSAVAROISSA	8 170	18 675
Kassavarat 1.1.	142 654	124 370
Kurssimuutosten vaikutus	929	-334
Yhtymärakenteen muutosten vaikutus *)	47 015	-57
KASSAVARAT 31.12.	198 767	142 654

*) Yhtymärakenteen muutosten vaikutus koostuu ostettujen yritysten hankintahetkellä olleista kassavaroista

TULOSLASKELMA, IAS

<i>Markkaa</i>	<i>1999</i>	<i>1998</i>
LIIKEVAIHTO	1 353 224 415	1 011 378 985
Kulut	-1 318 105 145	-957 905 705
Liiketulos	35 119 269	53 473 280
Rahoitustuotot ja -kulut	3 560 711	258 611
TULOS ENNEN VEROJA JA VÄHEMMISTÖOSUUTTA	38 679 981	53 731 891
Verot	-11 473 768	-10 013 611
Vähemmistöosuus	-2 696 041	-47 222
Tulos ennen satunnaisia eriä	24 510 172	43 671 058
Satunnaiset erät	-2 638 779	-4 932 402
TILIKAUDEN VOITTO	21 871 393	38 738 657

TASE, IAS

<i>Markkaa</i>	<i>1999</i>	<i>1998</i>
KÄYTTÖMAISUUS JA MUUT PITKÄVAIKUTTEISET MENOT		
Aineellinen käyttöomaisuus	167 157 377	139 612 691
Osakkeet ja osuudet, liikearvot, aineettomat oikeudet ja muut pitkävaikutteiset menot	48 701 990	24 512 879
Pitkäaikaiset lainasaamiset	4 252 836	4 330 131
	220 112 203	168 455 700
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS		
Vaihto-omaisuus	8 997 563	7 289 263
Saamiset ja ennakkomaksut	40 493 379	31 434 648
Rahat ja pankkisaamiset	198 767 222	142 654 386
Muut likvidit varat	73 509 232	28 005 685
	321 767 395	209 383 982
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Osto- ja siirtovelat	134 774 897	73 869 046
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	8 124 325	6 491 920
Muut lyhytaikaiset velat	176 966 290	107 848 994
	319 865 511	188 209 960
NETTOKÄYTTÖPÄÄOMA	1 901 884	21 174 022
	222 014 087	189 629 722
OMA PÄÄOMA	72 224 251	64 719 864
VÄHEMMISTÖOSUUDET	19 530 840	17 085 223
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA	130 258 996	107 824 635
	222 014 087	189 629 722

FAS- JA IAS-TILINPÄÄTÖKSEN VERTAILU

<i>Markkaa</i>	<i>1999</i>	<i>1998</i>
Tilikauden voitto FAS-tilinpäätöksessä	21 871 393	29 052 925
Aikaisemmin kirjatut eläkekulut	0	5 533 585
Realisoitumattomat kurssivoitot/-tappiot, tilikauden osuus	0	4 152 148
Tilikauden voitto IAS-tilinpäätöksessä	21 871 393	38 738 657
Oma pääoma FAS-tilinpäätöksessä	72 224 251	64 719 864
Oma pääoma IAS-tilinpäätöksessä	72 224 251	64 719 864

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

HYY-yhtymän emoyhteisö on HYY:n kiinteistötalous, kotipaikka Helsinki. Alakonsernin emoyhtiö on Oy HYY-Yhtiöt Ab, kotipaikka Helsinki. Edellä mainittujen konsernien konsernitilinpäätösten jäljennökset ovat saatavissa HYY-yhtymän pääkonttorista, Mannerheimintie 5 C, 00100 Helsinki.

TILINPÄÄTÖKSEN
LAADINTAPERIAATTEET
HYY-yhtymän tilinpäätöksen lisäksi laaditaan International Accounting Standards Committeeen (IASC) mukainen tilinpäätös.

Laajuus

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

Osakkuusyhtiöt

Osakkuusyhtiöksi on katsottu yhtiöt, joissa on 20–50 %:n välitön tai välillinen osakeomistus. Kiinteistöosakkuusyhtiöitä ei ole kuitenkaan sisällytetty yhtymätilinpäätökseen, koska niillä ei ole vaikutusta yhtymän tulokseen eikä omaan pääomaan. Yhtymällä ei tilikauden lopussa ollut yhtään osakkuusyhtiötä lukuunottamatta kahta yhtymätilinpäätöksen ulkopuolista kiinteistöosakkuusyhtiötä.

Laskentaperiaatteet

Yhtymätilinpäätös on esitetty Suomen markoissa ja se perustuu alkuperäisiin hankintahintoihin. Hankintameno perustuva kirjanpitoarvo on alennettu tarvittaessa käypää arvoa vastaavaksi. Kaikki yhtymän sisäiset liiketapahtumat, voitonjako,

saamiset ja velat on eliminoitu. Eliminoitavia sisäisiä katteita ei ole syntynyt.

Keskinäinen osakkeenomistus on eliminoitu hankintameno menetelmää käyttäen. Hankintahinnan ja oman pääoman erotus on esitetty konserniliiketarvona, joka poistetaan taloudellisenä vaikutusaikanaan. Poistoaikana on käytetty 5 ja 10 vuotta.

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

Ulkomaanrahan määräiset erät

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat on muutettu Suomen markoiksi tilikauden keskikurssiin ja taseet tilinpäätöspäivän kurssiin. Muuntamisessa syntyneet muuntoerot samoin kuin ulkomaisten tytäryhtiöiden omien pääomien eliminoinnissa syntyneet muuntoerot on kirjattu vapaaseen omaan pääomaan. Valuuttamääräiset saamiset ja velat on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssiin.

Liikevaihto

Liikevaihto muodostuu tuotteiden ja palveluiden myyntituotoista sekä kiinteistötoiminnan vuokratuotoista ja käyttökorvauksista vähennettynä välillisillä veroilla ja alennuksilla sekä myyntisaamiin liittyvillä kurssitappioilla ja lisätyn myyntisaamiin liittyvillä kurssivoitoilla.

Eläkkeet ja eläkevastuiden kattaminen

Yhtymän suomalaisten yhtiöiden henkilöstön eläketurva lisäetuineen

on hoidettu ulkopuolisten vakuutusyhtiöiden avulla. Ulkomaisten tytäryhtiöiden eläkejärjestelyt on hoidettu paikallisten käytäntöjen mukaan.

Satunnaiset erät

Satunnaisina tuottoina ja kuluina esitetään merkittävät kertaluonteiset tuotot ja kulut, jotka eivät kuulu varsinaiseen liiketoimintaan tai liittyvät lopetettavaan toimintaan. Liiketoimintaan liittyvät luonteeltaan toistuvat tuotot ja kulut sisältyvät eriin, jotka esitetään ennen liikevoittoa.

Pysyvät vastaavat ja poistot

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen muuttuvaan hankintameno vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoin käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Suunnitelman mukaisten poistojen perusteena olevat ohjeelliset pitoajat ovat seuraavat:

Perustamis- ja järjestelymenot	3 vuotta
Aineettomat oikeudet	3–10 vuotta
Konserniliiketarvo	5 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot	3–30 vuotta
Rakennukset	30–40 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	5–15 vuotta
Koneet ja kalusto	3–5 vuotta

Hyvään kirjanpitotapaan kuuluvaa olennaisuuden periaatetta noudattaen on vähäiset käyttöomaisuushyödykkeet, mm. matkapuhelimet ja 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

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

käypä arvo on pysyvästi alentunut, tähän alempaan arvoon.

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

Käyttöomaisuuden markkina-arvoista, arvonkorotusmahdollisuudesta ja vakuusarvosta on erikseen tiedot taseen liitetiedoissa. Tilikauden aikaisesta arvonmuutoksesta eli pääomatuotosta on erikseen tiedot tuloslaskelman liitetiedoissa.

Vaihtuvat vastaavat

Vaihto-omaisuuden arvostuksessa on käytetty painotettua keskihintaa.

Itsevalmistettujen tuotteiden osalta hinta sisältää tuotteiden valmistuksesta aiheutuneet muuttuvat palkka- ja raaka-ainekustannukset. Vaihto-omaisuushyödykkeiden arvostuksen ylärajana on todennäköinen luovutushinta ja todennäköinen hankintahinta.

Rahoitusarvopaperit on arvostettu hankintameno- tai tilinpäätöspäivän todennäköiseen luovutushintaan.

Tilinpäätössiirrot

Tilinpäätössiirtoja ovat poistoerot, joiden muutoksesta aiheutunut laskennallisen verovelan muutos on esitetty yhtymätilinpäätöksessä tilikauden veroissa. Tilinpäätössiirtojen keräytymä on yhtymätaseessa jaettu verovelaksi ja vapaaksi omaksi pääomaksi.

Saadut ennakot

Yhtymän matkailualan alakonsernin liikevaihdosta pääosan muodostaa alalla poikkeukselliseen omaan lentolippujärjestelmään perustuva menettelytapa, jossa muodostuu huomattava määrä asiakkailta saatuja ennakkomaksuja. Saatuina ennakoina on esitetty se osa asiakkaiden etukäteen takaisinlunastuttamisoikeudella maksamista lentolipuista, joista ei tilinpäätöksen valmistumishetken mennessä ole syntynyt ostovelkasuhdetta alakonsernin ja lentoyhtiön välille, yhteensä 126,0 milj. mk (1998: 86,6 milj. mk). Saadut ennakot taseen vastattavissa esitetään lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TULOSLASKELMAAN LIITTYVÄT

<i>Markkaa</i>	<i>1999</i>	<i>1998</i>
LIIKEVAIHDON JAKAUMA		
Toimialoittain		
Kiinteistöala	60 348 578	58 219 508
Matkailuala	1 190 872 966	828 176 914
Palveluala	75 313 178	68 646 254
Kirja-ala	20 525 263	25 982 411
Muu	1 334 348	1 191 013
Yhteensä	1 348 394 334	982 216 100
Markkina-alueittain		
Suomi	291 306 663	280 619 826
Muut Pohjoismaat	940 146 581	568 906 126
Muu Eurooppa	114 903 632	130 553 934
Muut	2 037 457	2 136 214
Yhteensä	1 348 394 334	982 216 100
LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
Sijoituslähtöisen jatkuvan toiminnan käyttöomaisuuden myyntivoitot	3 195 862	28 942 885
Liiketoimintojen myyntivoitot	794 442	0
Muut	839 777	220 000
Yhteensä	4 830 081	29 162 885
HENKILÖSTÖN JA TOIMIELINTEN JÄSENIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT		
Hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle maksetut palkat, palkkiot ja muut korvaukset *)	6 561 582	5 571 259
Palkat	115 455 859	83 438 608
Maksetut eläkkeet	0	534 712
Eläkekulut	6 597 148	5 864 239
Muut henkilöstökulut	13 356 862	11 417 898
Yhteensä	141 971 452	106 826 717

*) Hallitusten ja toimitusjohtajien palkkoihin ja palkkioihin sisältyy 16 hallituksen (1998 16 hallitusta) jäsenten ja 9 (10) toimitusjohtajan (1998 9 toimitusjohtajaa) palkat ja palkkiot. Yhtymän emoyhteisön julkisyhteisöhallituksen toimivan ylioppilaskunnan hallituksen palkkiot eivät sisälly lukuihin, koska ne ensivaiheessa maksetaan ylioppilaskun-

nan taloudesta. Osa em. palkkioista on laskutettu HYY-yhtymältä ja ne sisältyvät liiketoiminnan muihin kuluihin. Laskutetut palkkiot eivät sisälly hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle maksettuihin palkkioihin liitetietoon.

Tanskalaisen alakonsernin toimitusjohtajalla on osana palkkaustaan vuonna

2004 toteutuvaksi tarkoitettu alakonsernin emoyhtiön vastuulla oleva osakkeiden arvon kehitykseen perustuva järjestely, joka vastaa arvoltaan enintään 3,6 % allekirjoitushetken osakekannasta ja sen markkina-arvon tavoitekehityksen ylittävästä kehityksestä.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TULOSLASKELMAAN LIITTYVÄT

	1999	1998
Yhtiön palveluksessa olleiden henkilöiden keskimääräinen lukumäärä		
Kiinteistöala	13	14
Matkailuala	532	362
Palveluala	197	188
Kirja-ala	18	23
Muu	20	19
	780	606
Suomessa	304	300
Muissa Pohjoismaissa	429	267
Muualla Euroopassa	47	39
	780	606

Johdon eläkesitoumukset ja johdolle tai osakkeenomistajille myönnetyt lainat

HYY-yhtymään kuuluvien yhtiöiden toimitusjohtajien ja johtajien eläkeiäksi on sovittu 60 vuotta. Konsernin toimitusjohtajan eläkeiäksi on sovittu 55 vuotta. Hallituksen jäsenten osalta ei ole eläkesitoumuksia.

Johdolle tai osakkeenomistajille ei ole myönnetty lainoja lukuunottamatta Oy HYY-Yhtiöt Ab:n yhtiöjärjestyksensä toimialamäärityksen mukaisesti hoitamaa lainojen välitystä ainoalle osakkeenomistajalleen eli HYY:n kiinteistötaloudelle tämän suoraan lainantantajille luovuttamalla vakuuksilla. Oy HYY-Yhtiöt Ab voi antaa rahallainan HYY:n kiinteistötaloudelle myös OYL:n 12:7.2:n 3. kohdassa mainitulla perusteella OYL:n 12:7.1:n rajoituksista riippumatta.

Markkaa	1999	1998
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	21 810 449	16 604 325
Konserniliikearvon poistot	3 074 648	2 645 198
	24 885 097	19 249 522
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Tuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Osinkotuotot		
Muilta	125 257	151 361
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Omistusyhteisyrityksiltä	175 524	179 367
Muilta	9 944 552	6 905 720
Korko- ja rahoitustuotot yhteensä	10 245 333	7 236 448
Sijoitusten arvonalentumiset		
Rahoitusarvopaperien arvonalentumiset	-521 359	0
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Omistusyhteisyrityksille	0	-12 210
Muille	-6 163 263	-11 117 774
Korko- ja muut rahoituskulut yhteensä	-6 684 622	-11 129 985
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	3 560 711	-3 893 537

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TULOSLASKELMAAN LIITTYVÄT

<i>Markkaa</i>	1999	1998
SATUNNAISET ERÄT		
Satunnaiset kulut		
Laskentaperiaatteiden muutos *)	2 638 779	0
Päättyneen tanskalaisen alakonsernin kiinteistösijoitustoiminnan myyntitappio	0	4 930 401
Eläkevastuun vakuuttaminen	0	5 751 560
Satunnaiset kulut yhteensä	2 638 779	10 681 961

*) KILROY travels -alokonsernissa on muutettu jo myytyihin, mutta tilikauden jälkeen käytettäviin lentolippuihin sisältyvien laskuttamattomien lentokenttäverojen kirjausperiaatetta. Tanskassa määrä 4.075.456 mk on kirjattu teoreettisen maksimaalisen vastuun periaatteella suoraan omasta pääomasta. Suomalaisessa konsernitilinpäätöksessä se on kirjattu todennäköisen arvioidun vastuun perusteella satunnaisiin eriin ja sen verovaikutus hyvittäväksi tuloveroihin, tulosvaikutus nettona 1.794.370 mk.

<i>Markkaa</i>	1999	1998
VÄLITTÖMÄT VEROT		
Kiinteistövero	2 302 995	2 375 256
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta		
Kuluvalta vuodelta	9 361 644	5 749 440
Edelliseltä vuodelta	-18 699	-34 084
Laskennallisen verovelan muutos	-172 172	1 922 999
Välittömät verot yhteensä	11 473 768	10 013 611

TULOSLASKELMAAN SISÄLTYMÄTÖN EMOYHTEISÖN KÄYTTÖOMAISUUTEEN KUULUVIEN KESKEISTEN KIINTEISTÖJEN ARVONMUUTOS ELI PÄÄOMATUOTTO

<i>Markkaa</i>	<i>Markkina-arvo</i> <i>31.12.1999</i>	<i>Markkina-arvo</i> <i>31.12.1998</i>	<i>Pääomatuotto</i> <i>(arvonmuutos)</i>	<i>Pääomatuotto-</i> <i>aste %</i> <i>1999</i>
Keskustakiinteistö	767 090 030	715 968 558	51 121 472	5,1
Leppäsuon kiinteistö	130 130 978	105 669 815	24 461 163	3,0
Markkina-arvot yhteensä	897 221 008	821 638 373		
Pääomatuotto yhteensä			75 582 638	
Pääomatuottoaste keskimäärin %				4,8

Laskentakaavan mukaisesti rakennustöiden aktivoitu investointimeno vähennetään valmistumisvuonna kokonaisuudessaan arvomuutoksesta pääomatuottoa laskettaessa, jonka seurauksena pääomatuottoaste molemmissa kiinteistöissä on vuonna 1999 poikkeuksellisen alhainen. Arvonmuutoksesta vähennettävät investointimenot olivat keskustakiinteistössä 15,1 milj. mk ja Leppäsuon kiinteistössä 20,9 milj. mk.

KESKEISTEN KIINTEISTÖJEN KOKONAISTUOTTOASTE

	<i>Nettotuottoaste</i> <i>%</i>		<i>Pääomatuotto-</i> <i>aste %</i>		<i>Kokonaistuotto-</i> <i>aste %</i>	
	1999	1998	1999	1998	1999	1998
Keskustakiinteistö	5,0	5,6	5,1	8,2	10,1	13,7
Leppäsuon kiinteistö	1,0	3,4	3,0	9,5	4,0	12,9
Keskimäärin (painotettu ka.)	4,5	5,3	4,8	8,3	9,3	13,6

Tilikauden aikana peruskorjaustöiden vuoksi ilman vuokratuottoa olleiden tilojen vaikutus keskimääräiseen nettotuottoasteeseen oli noin 0,3 prosenttiyksikköä.

Nettotuottoaste on vuokraustoiminnan nettotuotto prosentteina tilivuoden alun markkina-arvosta

Pääomatuottoaste on markkina-arvon muutos prosentteina tilivuoden alun markkina-arvosta

Kokonaistuottoaste = Nettotuottoaste + Pääomatuottoaste

Kiinteistöistä sekä niiden markkina-arvojen ja tuoton laskennasta Kiinteistötalouden Instituutin laskentakaavan mukaisesti on yksityiskohtaiset tiedot taseen liitetiedoissa.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TASEESEEN LIITTYVÄT

<i>Markkaa</i>	<i>1999</i>	<i>1998</i>
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	1 775 706	1 775 202
Lisäykset	475 326	787 284
Hankintameno 31.12.	2 251 032	2 562 486
Kertyneet poistot 1.1.	-672 567	-1 052 501
Tilikauden poisto	-474 240	-406 845
Kertyneet poistot 31.12.	-1 146 807	-1 459 346
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 104 225	1 103 140
Liikearvo		
Hankintameno 1.1.	13 488 712	13 479 112
Lisäykset	19 181 277	9 600
Hankintameno 31.12.	32 669 989	13 488 712
Kertyneet poistot 1.1.	-12 384 719	-9 740 728
Tilikauden poisto	-3 074 648	-2 645 198
Kertyneet poistot 31.12.	-15 459 368	-12 385 926
Kirjanpitoarvo 31.12.	17 210 621	1 102 786
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	21 748 835	16 459 130
Lisäykset	13 341 629	7 050 450
Vähennykset	0	-333 734
Muuntoero	250 122	0
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	3 483 444	0
Kursiero	218 517	-474 347
Hankintameno 31.12.	39 042 547	22 701 499
Kertyneet poistot 1.1.	-9 474 427	-8 638 362
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-758 354	657 990
Tilikauden poisto	-3 283 347	-2 296 971
Kertyneet poistot 31.12.	-13 516 129	-10 277 343
Kirjanpitoarvo 31.12.	25 526 418	12 424 156
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet		
Hankintameno 1.1.	4 804 295	7 983 495
Vähennykset	0	-3 192 800
Kursiero	0	13 600
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 804 295	4 804 295

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TASEESEEN LIITTYVÄT

<i>Markkaa</i>	<i>1999</i>	<i>1998</i>
Rakennukset		
Hankintameno 1.1.	177 636 411	192 179 225
Lisäykset	24 421 751	6 534 214
Vähennykset	0	-26 266 042
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	5 055 950	0
Kursiero	4 369	159 556
Hankintameno 31.12.	207 118 482	172 606 953
Kertyneet poistot 1.1.	-80 911 813	-84 033 443
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	380 376	12 427 208
Tilikauden poisto	-4 936 646	-4 274 407
Kertyneet poistot 31.12.	-85 468 083	-75 880 641
Kirjanpitoarvo 31.12.	121 650 400	96 726 312
Rakennusten koneet ja laitteet		
Hankintameno 1.1.	13 095 331	10 032 605
Lisäykset	0	3 062 726
Siirrot omaisuuserien välillä	3 678 087	0
Hankintameno 31.12.	16 773 418	13 095 331
Kertyneet poistot 1.1.	-4 603 344	-3 911 409
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-2 527 809	0
Tilikauden poisto	-1 152 882	-691 935
Kertyneet poistot 31.12.	-8 284 035	-4 603 344
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 489 383	8 491 987
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	62 702 131	55 807 677
Lisäykset	19 059 675	9 931 079
Vähennykset	-9 973 586	-2 479 721
Muuntoero	7 016 976	0
Siirrot omaisuuserien välillä	-3 952 181	0
Kursiero	1 210 250	-622 765
Hankintameno 31.12.	76 063 264	62 636 271
Kertyneet poistot 1.1.	-42 456 140	-34 966 021
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	8 491 674	2 323 707
Tilikauden poisto	-11 907 425	-8 922 325
Kertyneet poistot 31.12.	-45 871 891	-41 564 639
Kirjanpitoarvo 31.12.	30 191 373	21 071 632
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	51 560	51 560
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	51 560	51 560
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	8 466 905	657 547
Lisäykset	1 806 989	7 841 905
Vähennykset	-38 227	-32 547
Siirrot rakennuksiin ja muihin pitkävaikutteisiin menoihin	-8 265 301	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 970 366	8 466 905

Suunnitelman mukaisiin poistoihin on siirrytty vuosien kuluessa vähitellen käyttöomaisuusryhmittäin, viimeistenkin ryhmien osalta 1.1.1993. Kotimaisissa kiinteistöissä ryhdyttiin suunnitelman mukaisia poistoja toteuttamaan vuonna 1982.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TASEESEEN LIITTYVÄT

<i>Markkaa</i>	<i>1999</i>	<i>1998</i>
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		
Hankintameno 1.1.	3 403 603	3 403 603
Vähennykset	-1 746 746	0
Siirto muihin osakkeisiin *)	-1 324 476	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	332 380	3 403 603
Saamiset omistusyhteisyrityksistä		
Hankintameno 1.1.	4 330 131	4 407 426
Vähennykset	-77 295	-77 295
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 252 836	4 330 131
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	5 915 571	6 455 966
Lisäykset	846 906	46 586
Vähennykset	-3 559 001	-23 359
Siirto omistusyhteisyritysosakkeista *)	1 324 476	0
Kurssiero	395	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 528 346	6 479 194
*) As. Oy Lauttasaarentie 44:n jäljellä olevat osakkeet eivät myynnin jälkeen ole enää osakkuusyhtiöosakkeita		
KÄYTTÖOMAISUUDEN MARKKINA-ARVOT ¹⁾ SILTÄ OSIN KUIN NE OLENNAISESTI POIKKEAVAT KIRJANPITOARVOISTA		
Keskustakiinteistö	767 090 030	715 968 558
Mannerheimintie 5, Kaivokatu 10, Aleksanterinkatu 23		
Tontin pinta-ala 8.984 m ²		
Rakennusoikeus 38.141 m ²		
Liike- ja toimistotiloja		
Vuokra-ala 31.693 m ² , Autopaikat 70 kpl		
Leppäsuon kiinteistö	130 130 978	105 669 815
Leppäsuonkatu 9, Hietaniemenkatu 14		
Tontin pinta-ala 6.882 m ²		
Rakennusoikeus 18.570 m ²		
Asuin-, kirjasto- ja liiketiloja		
Vuokra-ala 15.544 m ² , Autopaikat 65 kpl		
Markkina-arvot yhteensä	897 221 008	821 638 373
Vastaavat kirjanpito-arvot yht.	132 718 466	106 968 565
Markkina-arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus	764 502 542	714 669 808

Muiden kiinteistöjen sekä kiinteistö- ja huoneisto-osakkeiden yhteenlaskettu markkina-arvo vastaa vähintään niiden yhteenlaskettua kirjanpitoarvoa 6.274.230 mk.

¹⁾ Markkina-arvo on Kiinteistöalouden Instituutin laskentakaavan mukaisesti laskettu tulevaisuudessa saatavien nettomäärien vuokratuottojen nykyarvo. Markkina-arvot 31.12.1999 on laskettu 6,70 %:n kokonaistuottovaatimuksen ja 95 %:n käyttöasteen perusteella. Kokonaistuottovaatimus perustuu valtion 10 vuoden obligaatioiden 1999 korkoon 4,70 lisättynä riskipreemiolla 2,00 %. Edellisen vuoden markkina-arvot on laskettu vastaavan 6,78 %:n kokonaistuottovaatimuksen ja 95 %:n käyttöasteen perusteella.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TASEESEEN LIITTYVÄT

KÄYTTÖOMAISUUDEN ARVONKOROTUSMAHDOLLISUUS

Kirjanpitolain edellytykset täyttävä maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus on yhtymän emoyhteisön omistaman keskustakiinteistön (Liikekiinteistö Kaivopiha) tontissa, jonka pinta-ala on 8.984 m² ja rakennusoikeus (liike- ja toimistotiloja) 38.141 m². Tontin käytettävissä oleva verotusarvo vuonna 1999 oli 211.303.680 mk. Tontin kirjanpito-arvo 31.12.1999 on 4.229.570 mk. Kaupunginosan liike- ja toimistotonttien rakennusoikeuden hintaa vertailutietona käyttäen tontin arvo ylittää verotusarvon. Tilinpäätöksen liitetietona ilmoitettava arvonkorotusmahdollisuus 31.12.1999 on 200.000.000 mk.

VAKUUSKELPOISEN KÄYTTÖOMAISUUDEN VAKUUSARVO

Yhtymän käyttöomaisuuteen sisältyvän vakuuskelpoisen käyttöomaisuuden vakuusarvo (markkina-arvo – realisointivaraus) on noin 770.000.000 mk. Realisointivaruksena on omaisuuserittäin käytetty vähintään 30 % käyvästä arvosta. Vakuuskelpoiseen käyttöomaisuuteen on laskettu suomalaisten kiinteistöjen sekä kiinteistö- ja asunto-osakkeiden lisäksi KILROY travels International A/S:n osake-erän arvo. Laskelmaan sisältyy myös vähäisemmässä määrin suomalaisia markkinakelpoisia arvopapereita. Vakuuskelpoiseen käyttöomaisuuteen kohdistuvat vastuut (kiinnitykset ja annetut pantit) olivat 31.12.1999 yhteensä 101.442.024 mk.

ARVOPAPEREIDEN MARKKINA-ARVO

<i>Markkaa</i>	<i>Tasearvo</i>	<i>Markkina-arvo</i>	<i>Erotus</i>
Noteeratut osakkeet	101 188	2 767 285	2 666 097

<i>Markkaa</i>	<i>1999</i>	<i>1998</i>
----------------	-------------	-------------

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset omistusyhteisyrittäjiltä

Myyntisaamiset	0	3 834
Lainasaamiset	77 295	2 041 665
	77 295	2 045 500
Saamiset omistajilta		
Myyntisaamiset	86 410	125 483
Siirtosaamiset	11 250	0
	97 660	125 483

Rahoitusomaisuusarvopaperit

Rahoitusomaisuusarvopaperit sisältävät osuuksissa saman konsernin yrityksissä esitetyn lisäksi vähäisen määrän lyhytaikaiseksi omistukseksi tarkoitettuja KILROY travels International A/S:n osakkeita.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TASEESEEN LIITTYVÄT

OSAKKEET JA OSUUDET

	<i>Yhtymän omistus- osuus-%</i>	<i>Emoyhteisön omistus- osuus-%</i>
Konserniyhtiöt		
Oy HYY-Yhtiöt Ab	100,0	100,0
Oy Gaudeamus Ab	100,0	
Oy UniCafe Ab	100,0	
Oy Yliopistokirjakauppa University Bookstore Finland Ltd	80,0	
Oy Yliopistokustannus University Press Finland Ltd	100,0	
Kaivopiha Oy	100,0	
Oy Academica Hotels Ltd	100,0	
KILROY travels International A/S	56,5	
KILROY travels Denmark A/S	56,5	
Benns Rejser A/S	56,5	
Benns Resor AB	56,5	
KILROY travels Finland OY AB	56,5	
KILROY travels Germany GmbH	56,5	
KILROY travels Norway A/S	56,5	
KILROY travels Trondheim A/S	28,3	
KILROY travels Sweden AB	56,5	
KILROY travels Spain S.A.	56,5	
KILROY Invest A/S	56,5	
KILROY travels Netherlands B.V.	28,8	
Osakkuusyhtiöt		
Kiinteistö Oy Kehitystalo	25,0	

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TASEESEEN LIITTYVÄT

<i>Markkaa</i>	<i>1999</i>	<i>1998</i>
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma 31.12.	17 250 000	17 250 000
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	47 469 864	30 284 496
Osingonjako vähemmistöosakkaille	-2 208 057	-652 280
Muuntoero	0	2 760 996
Kirjauserustemuutos	0	-201 665
Muut muutokset	15 200	0
Kurs sierot	825 851	-774 607
Voitonjako	-13 000 000	-13 000 000
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	33 102 859	18 416 939
Tilikauden voitto	21 871 393	29 052 925
Vapaa oma pääoma yhteensä	54 974 252	47 469 864
Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus	4 620 825	3 014 750
Vapaasta omasta pääomasta jakokelpoisia varoja	50 353 427	44 455 114
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat, jotka eräänntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	24 980 586	28 968 912
Eläkelainat	11 907 466	13 577 921
Muut lainat	2 940 629	3 314 216
Yhteensä	39 828 682	45 861 049
Velat omistusyhteisyrityksille		
Muut velat	0	160 000
Velat omistajille		
Muut velat	12 710 000	9 190 000
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat omistusyhteisyrityksille		
Ostovelat	0	5 364
Lyhytaikaiset velat omistajalle		
Ostovelat	88 731	82 379
Muut velat	0	0
Siirtovelat	71 432	5 123
	160 163	87 502
Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät		
Ennako- ja lopullisten vuokrien ero	1 790 957	1 091 392
Laskettu verovelka	0	1 702 231

YHTYMÄN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

MUUT LIITETIEDOT

<i>Markkaa</i>	<i>1999</i>	<i>1998</i>
ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT		
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön		
Eläkelainat	20 803 817	19 384 360
Annetut kiinnitykset	22 390 000	21 790 000
Rahalaitoslainat	50 401 680	34 694 572
Annetut kiinnitykset	54 280 000	34 890 000
Muut velat	20 236 528	18 737 222
Annetut kiinnitykset	40 578 950	25 578 950
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	117 248 950	82 258 950
Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita		
Rahalaitoslainat	719 198	0
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	787 921	0
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet		
Vastuut	10 000 000	34 618 485
Kiinnitetyt panttivelkakirjat	10 000 000	51 800 000
Leasingvastuut		
Leasingsopimuksista maksamatta olevat määrät		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	80 705	75 024
Myöhemmin maksettava	43 480	105 423
Yhteensä	124 185	180 447
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset		
Oy HYY-Yhtiöt Ab:n antamat nimitakaukset konserniyhtiön luotolle	588 000	720 000
Emoyhteisön antamat nimitakaukset Oy HYY-Yhtiöt Ab:n luotoille	10 000 000	9 000 000
Takaukset muiden puolesta		
Emoyhteisön antamat nimitakaukset Osakkuusyhtiön velasta	11 250	33 750

ALLEKIRJOITUKSET

HYY-yhtymän ja Oy HYY-Yhtiöt Ab:n hallituksen ja toimitusjohtajan allekirjoitukset

Helsingissä maaliskuun 22. päivänä 2000



Jukka Nohteri
Puheenjohtaja



Hannes Saarinen



Sari Havukainen



Nora Malin



Jukka Pajarinen



Mika Ihamuotila



Kerstin Rinne



Harri Tanhuanpää



Tapio Kiiskinen
Toimitusjohtaja

HALLINTONEUVOSTON LAUSUNTO

Hallintoneuvosto on tutustunut HYY-yhtymän ja Oy HYY-Yhtiöt Ab:n tilinpäätöksiin ja konsernitilinpäätöksiin vuodelta 1999 sekä tilintarkastuskertomuksiin ja konsernitilintarkastuskertomuksiin eikä ole havainnut niissä seikkoja, jotka antaisivat aihetta huomautuksiin. Hallintoneuvosto puoltaa tämän vuoksi tilinpäätösten vahvistamista ja yhtyy hallitusten ehdotuksiin voiton käyttämisestä.

Helsingissä huhtikuun 4. päivänä 2000

Hallintoneuvoston puolesta



Tatu Rauhamäki
Hallintoneuvoston puheenjohtaja

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan edustajistolle

Olemme tarkastaneet Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan kiinteistötalouden (emoyhteisö) ja sen yhdessä Oy HYY-Yhtiöt Ab:n ja sen konsernin kanssa muodostaman HYY-yhtymän kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.1999. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää sekä emoyhteisön että konsernin toimintakertomuksen, tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti.

Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallituksen jäsenen ja toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta ylioppilaskunnan sääntöjen ja osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin

sekä emoyhteisön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhteisön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Puollamme tilikauden tuloksen käsittelemistä hallituksen toimintakertomuksessaan esittämällä tavalla.

Helsinki 24. maaliskuuta 2000
KPMG WIDERI OY AB



Reino Tikkanen
KHT

TILINTARKASTAJAN LAUSUNTO

Olemme tutustuneet HYY-yhtymän tilinpäätökseen, joka on laadittu muuntamalla suomalaisen kirjanpitoikäytännön mukainen virallinen tilinpäätös International Accounting Standards Committeeen (IASC) periaatteiden mukaisesti.

Käsityksemme mukaan muuntamisessa käytetyt laskentaperiaatteet vastaavat International Accounting Standardsin (IAS) määräyksiä.

Helsinki 24. maaliskuuta 2000



Reino Tikkanen
KHT

TILINTARKASTAJAT 1999

KPMG Wideri Oy Ab
Kiinteistöala
Kirja-ala
Palveluala
Oy HYY-Yhtiöt Ab

KPMG C. Jespersen,
KPMG Wideri Oy Ab
Matkailualan alakonserni
KILROY travels International A/S

HYY-YHTYMÄN TILINTARKASTUSKOMITEA 1999

Ekonomi, KHT Reino Tikkanen,
puheenjohtaja
Oikeust. kand. Erkki Helaniemi

Oikeust. kand. Rauno Välimaa
Fil. yo Hanna Leskinen
Valtiot. yo Tero Metsärinta

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAPERIAATTEET

Yritystutkimusneuvottelukunnan ohjeistuksen mukaiset tunnusluvut

Kokonaistulos	Tulos ennen veroja ja vähemmistöosuutta - verot +/- kurssierojen oikaisu
Sijoitetun pääoman tuotto, %	$\frac{\text{Nettotulos} + \text{rahoituskulut} + \text{verot} \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin)}}$
Oman pääoman tuotto, %	$\frac{\text{Nettotulos} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskimäärin)}}$
Omavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus} + \text{varaukset} \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{ennakkomaksut}}$

Tunnusluvut on laskettu Yritystutkimusneuvottelukunnan 1999 uusittujen ohjeiden mukaan.

Muut tunnusluvut

Oman pääoman alkutuotto, %, jos maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus realisoidaan ¹⁾	$\frac{\text{Nettotulos} + \text{rahoituskulut} + \text{verot} \times 100}{\text{Taseen loppusumma} + \text{arvonkorotusmahdollisuus} - \text{korottomat velat (keskimäärin)}}$
Omavaraisuusaste maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus huomioiden, % ²⁾	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus} + \text{varaukset} + \text{arvonkorotusmahdollisuus} \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{ennakkomaksut} + \text{arvonkorotusmahdollisuus}}$
Vakuusomavaraisuus	$\frac{\text{Vakuuskelpoisen omaisuuden vakuusarvo}}{\text{Annetut pantit, kiinnitykset ja muut vakuudet}}$
Kiinteistöjen markkina-arvo	Kiinteistöistä tulevaisuudessa saatavien nettomääräisten vuokratuottojen nykyarvo
Nettotuottoaste	Tarkasteluvuoden nettotuotto prosentteina kiinteistön tarkasteluvuoden alun markkina-arvosta.
Pääomatuottoaste	Tarkasteluvuoden markkina-arvon muutos prosentteina kiinteistön tarkasteluvuoden alun markkina-arvosta. Tarkasteluvuoden aktivoidut investoinnit vähennetään markkina-arvon muutoksesta.
Kokonaistuottoaste	Tarkasteluvuoden nettotuottoasteen ja pääomatuottoasteen summa
Sidotut vastuuriskit toimialoitain	Emoyhteisön kokonaisriski = sijoitukset oman pääoman ehdoin + annetut lainat + pantiksi luovutetut vakuudet ja annetut takaukset

Keskeisten kiinteistöjen markkina-arvo, vuotuinen arvonmuutos ja kokonaistuotto on laskettu Kiinteistötalouden Instituutin laskentakaavan mukaisesti.

¹⁾ Nettotuotto ilman tulevaa arvonmuutosta kunkin vuoden alussa, jos omaisuuden arvonkorotusmahdollisuus olisi realisoitu edellisen vuoden lopussa. Ei kuvaa toteutunutta kokonaistuottoa tai sijoitetun pääoman tuottoa.

²⁾ Virallisessa tilintarkastetussa tilinpäätöksessä ilmoitettu kirjanpitolain mukaiset edellytykset täyttävä arvonkorotusmahdollisuus lisätään omaan pääomaan pääomarakennetarkastelussa.

HALLINTO JA HALLITUKSET

22.3.2000

YLIOPPILASKUNNAN EDUSTAJISTO

Ylioppilaskunnan puheenjohtaja
Veera Mustonen, fil. maist.

Ylioppilaskunnan varapuheenjohtajat
Mikko Myller, fil. maist.
Elina Ussa, elintarviket. maist.

Jäsenet

60 yleisillä vaaleilla valittua ylioppilaskunnan jäsentä kahdeksi vuodeksi kerrallaan

YLIOPPILASKUNNAN HALLITUS

Puheenjohtaja
Esa Perkiö, fil. yo

Varapuheenjohtaja
Elina Moisio, valtiot. yo

Jäsenet

Olli Aalto, fil. yo
Michael Forsström, fil. yo
Camilla Granholm, socionom, pol. stud.
Matti Hirvola, fil. yo
Jussi Huovila, maat. ja metsät. yo
Janne Impiö, fil. yo
Markus Leskinen, lääket. kand.
Saara Maalismaa, valtiot. yo
Jukka Nohteri, oikeust. yo
Tanja Remes, fil. yo

HYY-YHTYMÄN HALLINTONEUVOSTO

Puheenjohtaja
Tatu Rauhamäki, valtiot. yo

Varapuheenjohtaja
Johanna Haltia-Tapio, oikeust. kand., fil. yo, kauppat. yo

Jäsenet

Olli Aalto, fil. yo
Tommi Björklund, fil. yo
Timo Fager, maat. ja metsät. yo
Sebastian Gripenberg, pol. stud.
Harri Hiekkänen, valtiot. yo
Petteri Huovinen, oikeust. yo
Perttu Iso-Markku, fil. yo
Esa-Pekka Keskitalo, fil. yo
Kari Kesseli, lääket. lis.
Anna-Mari Kilkkinen, elintarviket. yo
Riina-Riikka Kuparinen, oikeust. yo
Minna Mehtälä, fil. yo, kauppat. yo
Tanja Remes, fil. yo
Minna Romppanen, fil. yo
Niko Simola, oikeust. yo
Taneli Vuori, oikeust. yo

HYY-YHTYMÄN HALLITUS

Puheenjohtaja
Jukka Nohteri, s. 1975
oikeust. yo
hallituksessa vuodesta 1999

Varapuheenjohtaja
Hannes Saarinen, s. 1975
oikeust. yo
hallituksessa vuodesta 1999

Jäsenet
Sari Havukainen, s. 1971
fil. yo
hallituksessa vuodesta 1999

Nora Malin, s. 1975
kauppat. yo, valtiot. yo
hallituksessa vuodesta 1999

Jukka Pajarinen, s. 1975
valtiot. yo
hallituksessa vuodesta 2000

Asiantuntijajäsenet

Mika Ihamuotila, s. 1964
kauppat. toht.
Mandatum Pankin varainhoidosta
vastaava johtaja ja johtoryhmän jäsen
hallituksessa vuodesta 1996

Kerstin Rinne, s. 1950
varatuomari
Sanoma-WSOY Oyj, lakiasioista ja
suunnittelusta vastaava johtaja
hallituksessa vuodesta 1999

Harri Tanhuanpää, s. 1968
valtiot. maist., MBA
Oy Rettig Ab, rahoituspäällikkö
hallituksessa vuodesta 1993

Henkilökunnan edustaja
Kaisa Siitonen, s. 1960
hallituksessa vuodesta 1997

KILROY TRAVELS INTERNATIONAL A/S:N HALLITUS

Puheenjohtaja
Tapio Kiiskinen, ekonomi,
kauppaneuvos

Varapuheenjohtaja
Christian Frigast, cand. polit.

Jäsenet
John Dueholm, cand. merc.
Børge Faaborg
Nora Malin, kauppat. yo, valtiot. yo
Claus Warming, HD
Odd Wilhelmsen, dipl. ekon.

Henkilökunnan edustaja
Robert Doeleman

HYY-yhtymän hallitus:

Mika Ihamuotila, Sari Havukainen, Harri Tanhuanpää, Jukka Nohteri, Hannes Saarinen, Nora Malin, Kerstin Rinne, Jukka Pajarinen, Kaisa Siitonen



HYY-YHTYMÄN JOHTAJISTO

22.3.2000

YHTYMÄJOHTO

Tapio Kiiskinen, s. 1947
ekonomi, kauppaneuvos
Yhtymän toimitusjohtaja
Ylioppilaskunnan talousjohtaja
HYY:n ja HYY-yhtymän palveluk-
sessa vuodesta 1969

Linnea Meder, s. 1947
ekonomi, eMBA
Yhtymän varatoimitusjohtaja
Oy HYY-Yhtiöt Ab
Yhtymän rahoitus ja sisäinen
tarkastus
Kirja-alan toimitusjohtaja
HYY:n ja HYY-yhtymän palveluk-
sessa vuodesta 1973

KIINTEISTÖALA

Yrjö Herva, s. 1961
maat. ja metsät. kand.
Johtaja
Kaivopiha Oy
HYY:n kiinteistöt
HYY-yhtymän palveluksessa
vuodesta 1990

Jukka Leinonen, s. 1957
dipl.ins.
Apulaisjohtaja
Kaivopiha Oy
Tekniset- ja isännöintitoiminnot
HYY-yhtymän palveluksessa
vuodesta 1995

PALVELUALA

Marjo Berglund, s. 1964
ekon.mag.
Johtaja
Oy UniCafe Ab
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab
Oy Academica Hotels Ltd
HYY-yhtymän palveluksessa
vuodesta 1992

Liisa Lehtinen, s. 1947
Apulaisjohtaja
Oy UniCafe Ab
HYY-yhtymän palveluksessa
vuodesta 1978

MATKAILUALA

Mogens Jønck, s. 1953
cand. merc.
Matkailualan alakonsernin toimi-
tusjohtaja
KILROY travels International A/S
HYY-yhtymän palveluksessa
vuodesta 1999

Carsten Clemmensen, s. 1959
cand. merc. aud.
Talousjohtaja
KILROY travels International A/S
HYY-yhtymän palveluksessa
vuodesta 1997

Claus H. Hejlesen, s. 1962
cand. jur.
Johtaja, projektit
KILROY travels International A/S
HYY-yhtymän palveluksessa
vuodesta 1990

Dagmar Thomsen, s. 1954
Kaupallinen johtaja
KILROY travels International A/S
HYY-yhtymän palveluksessa
vuodesta 1988

Arnar Thorisson, s. 1964
cand. oecon., MBA
IT-johtaja
KILROY travels International A/S
HYY-yhtymän palveluksessa
vuodesta 1995

Henrik Bjørn-Hansen, s. 1966
MBA
Toimitusjohtaja
KILROY travels Denmark A/S
HYY-yhtymän palveluksessa
vuodesta 1998

Leena Dahl-Mäkinen, s. 1954
ekonomi
Toimitusjohtaja
OY KILROY travels Finland AB
HYY-yhtymän palveluksessa
vuodesta 1991

Michael Kirk-Jensen, s. 1964
cand. merc.
Toimitusjohtaja
KILROY travels Germany-ARTU-
GmbH
HYY-yhtymän palveluksessa
vuodesta 1999

Åsne Trommald, s. 1960
BSc
Toimitusjohtaja
KILROY travels Norway A/S
KILROY travels Trondheim A/S
HYY-yhtymän palveluksessa
vuodesta 1997

Luis Almonacid, s. 1946
insinööri
Toimitusjohtaja
KILROY travels Spain S.A.
HYY-yhtymän palveluksessa
vuodesta 1989

Monica Murphy, s. 1959
Toimitusjohtaja
KILROY travels Sweden AB
HYY-yhtymän palveluksessa
vuodesta 1991

KIRJA-ALA

Arja Kosonen, s. 1964
valtiot. maist.
Apulaisjohtaja
Oy Yliopistokustannus
Oy Yliopistokirjakauppa
UniCard-toimikortti
HYY-yhtymän palveluksessa
vuodesta 1991

TOIMIPAIKAT

EMOYHTIÖ

Oy HYY-Yhtiöt Ab

Yhtymäjohto ja sisäiset palvelut
PL 1099
Mannerheimintie 5 C
00101 HELSINKI
Puh. (09) 1311 4225
Telefax (09) 1311 4306
www.hyy.fi

UniCard-toimisto

PL 1099
Kaivokatu 10 C
00101 HELSINKI
Puh. (09) 1311 4272
Telefax (09) 1311 4306
www.unicard.fi

KIINTEISTÖALA

Kaivopiha Oy

Kaivopihan asiakaspalvelu
Kaivotalo, Kaivokatu 10 C
00100 HELSINKI
Puh. (09) 1311 4250
Telefax (09) 601 020
www.kaivopiha.fi

Domus Academican opiskelija-asukaspalvelu

HOAS:n asuntotoimisto
Asemapäällikönkatu 1
00520 HELSINKI
Puh. (09) 549 900
www.hoas.fi

Keskustakiinteistö / Liikekiinteistö Kaivopiha

PL 1099
Mannerheimintie 5 C
00101 HELSINKI

Leppäsuon kiinteistö / Domus Academica

Leppäsuonkatu 9, Hietaniemenkatu 14
00100 HELSINKI

MATKAILUALA

KILROY travels International A/S

Pääkonttori
Knabrostraede 8
DK-1210, KÖÖPENHAMINA K
Puh. +45-33-480 700
Telefax +45-33-480 777
www.kilroytravels.com

KILROY travels Denmark A/S

Skindergade 28
DK-1159 KÖÖPENHAMINA K
Puh. +45-33-110 044
Telefax +45-33-323 269

Falkoner Allé 14
DK-2000 FREDERIKSBERG
Puh. +45-33-260 999
Telefax +45-33-260 998

Østerbrogade 100
DK-2100 KÖÖPENHAMINA Ø
Puh. +45-35-254 747
Telefax +45-35-254 748

Lyngby Torv 6
DK-2800 LYNGBY
Puh. +45-45-887 888
Telefax +45-45-887 398

Kongensgade 8
DK-6700 ESBJERG
Puh. +45-76-115 900
Telefax +45-75-121 740

Vestergade 100
DK-5000 ODENSE C
Puh. +45-66-177 780
Telefax +45-66-179 872

Fredensgade 40
DK-8100 AARHUS C
Puh. +45-86-201 144
Telefax +45-86-202 205

Østeraagade 23
DK-9000 AALBORG
Puh. +45-99-351 100
Telefax +45-98-111 497

OY KILROY travels Finland AB

Kaivokatu 10 D
00100 HELSINKI
Puh. (09) 680 7811
Telefax (09) 651 528

Vapaudenkatu 49-51
40100 JYVÄSKYLÄ
Puh. (014) 332 2100
Telefax (014) 332 2140

Hämeenkatu 17
33200 TAMPERE
Puh. (03) 225 9100
Telefax (03) 225 9140

Eerikinkatu 2
20100 TURKU
Puh. (02) 273 7500
Telefax (02) 273 7540

Hartmaninkatu 6
6500 VAASA
Puh. (06) 319 2200
Telefax (06) 319 2240

Pakkahuoneenkatu 8
90100 OULU
Puh. (08) 534 5900
Telefax (08) 534 5940

KILROY travels Germany - ARTU - GmbH

Hardenbergstrasse 9 (Charlottenburg)
D-106 23 BERLIINI
Puh. +49-30-310 0040
Telefax +49-30-312 6975

Georgenstrasse 3 (Mitte)
D-10117 BERLIINI
Puh. +49-30-203 90 30
Telefax +49-30-203 90 333

Takustrasse 47 (Dahlem)
D-14195 BERLIINI
Puh. +49-30-831 1025
Telefax +49-30-832 5376

Zellescher Weg 21
D-01217 DRESDEN
Puh. +49-351-472 0864
Telefax +49-351-472 0866

Augustusplatz 9
D-04109 LEIPZIG
Puh. +49-341-211 4220
Telefax +49-341-960 5152

KILROY travels Netherlands B.V.

Singel 413-415
NL-1012 WP AMSTERDAM
Puh. +31-20-524 5100
Telefax +31-20-524 5151

KILROY travels Norway A/S

Nedre Slottsgate 23
N-0157 OSLO
Puh. +47-23-102 310
Telefax +47-22-332 150

Universitetssentret
Box 54, Blindern
N-0313 OSLO
Puh. +47-23-102 310
Telefax +47-22-853 239

Studentsentret
Parkveien 1
N-5007 BERGEN
Puh. +47-55-307 900
Telefax +47-55-328 866

Vaskerelven 16
N-5014 BERGEN
Puh. +47-55-307 900
Telefax +47-55-307 910

Tollbodgata 15
N-4611 KRISTIANSAND
Puh. +47-38-056 868
Telefax +47-38-056 860

Breigata 11
N-4006 STAVANGER
Puh. +47-51-858 600
Telefax +47-51-895 225

Strandgata 36
N-9008 TROMSSA
Puh. +47-77-665 151
Telefax +47-77-665 150

KILROY travels Trondheim A/S

Jomfrugata 1
N-7011 TRONDHEIM
Puh. +47-73-550 800
Telefax +47-73-550 845

Kolbjørn Hejes vei 4
Gamle Kjemti NTH
Boks 21
N-7034 TRONDHEIM
Puh. +47-73-550 800
Telefax +47-73-550 830

Universitetssentret Dragvoll
N-7055 DRAGVOLL
Puh. +47-73-550 800
Telefax +47-73-550 815

KILROY travels Spain S.A.

Hilarion Eslava 18
E-28015 MADRID
Puh. +34-915-447 021
Telefax +34-915-441 345

KILROY travels Sweden AB

Box 7144
Kungsgatan 4
S-103 87 TUKHOLMA
Puh. +46-8-234 515
Telefax +46-8-402 9308

Universitetsvägen 9
(Allhuset, Frescati), Box 50004
S-104 05 TUKHOLMA
Puh. +46-8-160 515
Telefax +46-8-153 321

Vasagatan 7
S-412 24 GÖTEBORG
Puh. +46-31-609 880
Telefax +46-31-609 889

Klostergatan 31
S-582 23 LINKÖPING
Puh. +46-13-239 585
Telefax +46-13-253 447

Bytaregränd, Klostergatan 14
S-222 22 LUND
Puh. +46-46-151 210
Telefax +46-46-188 330

Engelbrectsgatan 18
S-21133 MALMÖ
Puh. +46-40-664 2650
Telefax +46-40-664 2659

Kungsgatan 71
S-901 07 UUMAJA
Puh. +46-90-100 580
Telefax +46-90-135 330

Bredgränd 3
S-75320 UPPSALA
Puh. +46-18-130 090
Telefax +46-18-130 095

Rudbecksgatan 16
S-702 23 ÖREBRO
Puh. +46-19-611 2370
Telefax +46-19-611 6960

Benns Rejser A/S

Päakonttori

Nørregade 51
DK-7500 HOLSTEBRO
Puh. +45-97-425 000
Telefax +45-96-100 250

Frederiksberg Allé 18-20
DK-1820 FREDERIKSBERG C
Puh. +45-33-557 511
Telefax +45-96-100 255

Benns Resor AB

Kastellgatan 17
S-402 33 GÖTEBORG
Puh. +46-31-774 0025
Telefax +46-31-774 0228

Roslagsgatan 35-37
S-113 54 TUKHOLMA
Puh. +46-8-442 9880
Telefax +46-8-673 5708

PALVELUJALA

Oy UniCafe Ab

Toimisto

PL 1099, Mannerheimintie 5 C
00101 HELSINKI
Puh. (09) 1311 4271
Telefax (09) 1311 4346
www.unicafe.fi

Ravintolat

Biokeskus

Viihkaari 9
00710 HELSINKI
Puh. (09) 1915 9526

TOIMIPAIKAT

Domus

Hietaniemenkatu 14
00100 HELSINKI
Puh. (09) 454 3538

Eläinmuseo

Pohj. Rautatiekatu 13
00100 HELSINKI
Puh. (09) 191 7407

Fysiikka

Siltavuorenpenger 20
00170 HELSINKI
Puh. (09) 191 8322

Infokeskus Korona

Viikinkaari 11
00710 HELSINKI
Puh. (09) 1915 8768

Kasvitiede

Kaisaniemenranta 2
00170 HELSINKI
Puh. (09) 1912 4468

Kumpula

PL 55 (A.I. Virtasen aukio 1)
00014 HELSINGIN YLIOPISTO
Puh. (09) 1914 0109

Käsityö

Helsinginkatu 34
00530 HELSINKI
Puh. (09) 191 7051

Ladonlukko

Latokartanonkaari 9
Viikin laitokset
00710 HELSINKI
Puh. (09) 1915 8042

Meilahti

Haartmaninkatu 3
00290 HELSINKI
Puh. (09) 241 8775

Metsätalo

Fabianinkatu 39
00170 HELSINKI
Puh. (09) 191 7603

Nilsä

Nilsjätkäkatu 3
00510 HELSINKI
Puh. (09) 1914 0960

Opettaja

Ratakatu 6
00120 HELSINKI
Puh. (09) 1912 8108

Porthania

Yliopistonkatu 3
00100 HELSINKI
Puh. (09) 1912 2558

Päärakennus

Fabianinkatu 33
00170 HELSINKI
Puh. (09) 1912 2407

Ruskeasu

Kytösouentie 9
00300 HELSINKI
Puh. (09) 1912 7429

Stopelia

Fabianinkatu 37
00170 HELSINKI
Puh. (09) 1912 4307

Vallila

Teollisuuskatu 23-25
00510 HELSINKI
Puh. (09) 1914 4291

Valtiotiede

Unioninkatu 37
00170 HELSINKI
Puh. (09) 191 8836

Vuorikatu

Vuorikatu 20
00100 HELSINKI
Puh. (09) 622 4369

Yliopiston kirjasto

Unioninkatu 36
00170 HELSINKI
Puh. (09) 1912 2748

Klubikahvila

Unioninkatu 38
00170 HELSINKI
Puh. (09) 1912 4309

Ylioppilasaukio

Mannerheimintie 3
00100 HELSINKI
Puh. (09) 260 9491

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab

Ravintola Vanha

Mannerheimintie 3
00100 HELSINKI
Puh. (09) 1311 4368 / Beercafe
(09) 1311 4367 / Myyntipalvelu
Telefax (09) 1311 4236
www.vanha.fi

Oy Academica Hotels Ltd

Hostel Academica

Hietaniemenkatu 14
00100 HELSINKI
Puh. (09) 1311 4334
Telefax (09) 441 201
www.hyy.fi/hostel

KIRJA-ALA

Oy Yliopistokustannus

www.yliopistokustannus.fi

Kustantamo Gaudeamus

PL 1099, Mannerheimintie 5 C
00101 HELSINKI
Puh. (09) 1311 4280
Telefax (09) 1311 4317

Kustantamo Otatieto

PL 1099, Mannerheimintie 5 C
00101 HELSINKI
Puh. (09) 1311 4280
Telefax (09) 1311 4317

Oy Yliopistokirjakauppa

www.yliopistokirja.fi

Yliopistokirjakauppa Porthania

Yliopistonkatu 3
00100 HELSINKI
Puh. (09) 1912 4360
Telefax (09) 1912 4362

Yliopistokirjakauppa Teknillinen korkeakoulu

PL 1000
Otakaari 1 F
02015 TKK
Puh. (09) 468 2160
Telefax (09) 455 1321

Yliopistokirjakauppa Viikki

Infokeskus Korona, Viikinkaari 11
00710 HELSINKI
Puh. (09) 1915 8960
Telefax (09) 347 4660

HYY-yhtymä
PL 1099
00101 Helsinki
www.hyy.fi

Vuosikertomus on saatavana
suomen-, ruotsin- ja englanninkielisenä.
Tilaukset puh. (09) 1311 4288
tai tiedotus@hyy.fi

1999