

HYY Yhtymä on monitoimialainen kansainvälinen palvelualan konserni.

Yhtymä toimii mm. kiinteistö-, matkailu- ja ravintola-aloilla.

Matkailualalla on toimipisteitä seitsemässä maassa.

Muiden alojen toiminta-alue on Suomi.

HYY Yhtymän muodostavat
Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan (HYY) kiinteistötalous,
sen omistama Oy HYY-Yhtiöt Ab
ja sen enemmistöomistamat yhtiöt.

HYY Yhtymän tulos vuodelta 2001 julkistetaan maaliskuussa 2002.
Vuoden 2001 vuosikertomus valmistuu toukokuun 2002 alussa.

SISÄLTÖ

| | |
|-------------------------|---|
| 5 | Toiminnan esittely |
| 6 | Vuosi 2000 lyhyesti |
| 6 | Organisaatiokaavio |
| 7 | Yhtymän omistajan peruslinjaukset |
| 8 | Yhtymän toimitusjohtajan katsaus |
| 10 | Tunnuslukuja |
| 12 | Tietoja henkilöstöstä |
| 14 | Emoyhtiö Oy HYY-Yhtiöt Ab |
| 16 | Kiinteistöt |
| 19 | Matkailu |
| 22 | Ravintolat |
| 24 | Muut yhtiöt |
| | |
| <i>Tilinpäätös 2000</i> | |
| 27 | Hallituksen toimintakertomus |
| 33 | Tuloslaskelma |
| 34 | Tase |
| 36 | Rahoituslaskelma |
| 37 | Tilinpäätöksen liitetiedot |
| 50 | Allekirjoitukset |
| 50 | Hallintoneuvoston lausunto |
| 51 | Tilintarkastuskertomus |
| | |
| 51 | Tilintarkastajat ja tilintarkastuskomitea |
| 52 | HYY Yhtymä ja ympäristö |
| 53 | Hallinto ja johtaminen |
| 56 | Toimipaikkojen osoitteet |
| 59 | Tunnuslukujen laskentaperiaatteet |

HYY YHTYMÄN TOIMINNAN ESITTELY 1.1.2001

Toimiala

Yhteisö

Toiminta

Sijainti

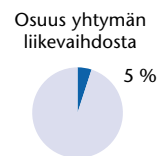
KIINTEISTÖT



HYY Kiinteistöt

Liikekiinteistötoimintaa sekä omistajan HYY:n toiminta-ajasta tukevien toimitilojen ylläpitoa.

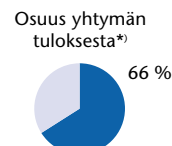
Keskustakiinteistö Helsingin ydinkeskustassa sekä Leppäsuon kiinteistö Helsingin Kampissa.



Kaivopiha Oy

HYY Kiinteistöjen johtamista, vuokrausta ja ylläpitoa hoitava yhtiö. Yhtiö omistaa yksittäisiä sijoitushuoneistoja.

Toimipaikkana Helsinki. Sijoitushuoneistoja Suomessa.



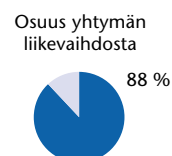
MATKAILU



KILROY travels -al konserni

Suuri eurooppalainen opiskelija- ja nuorisomatkatuomisto.

Toimipaikat Suomessa (6), Ruotsissa (12), Norjassa (9), Tanskassa (13), Hollannissa (2), Saksassa (5) sekä Espanjassa (1).



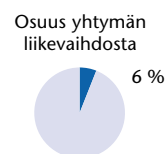
RAVINTOLAT



Oy UniCafe Ab

Lounas-, kahvila-, juhlapalvelu- ja noutomyyntipalveluja tarjoava ravintolaketju. Pääasiakasryhmät yliopiston ja korkeakoulujen opiskelijat ja henkilökunta.

23 ravintolaa Helsingissä.



Oy Vanha Ylioppilastalo Ab

Ravintola-, kahvila- ja tapahtumapalveluita tuottava yhtiö.

Toiminta Vanhalla ylioppilastalolla Helsingissä.



MUUT YHTIÖT



Oy Yliopisto-kustannus

Humanistis-yhteiskunnallisen sekä teknisen alan kirjallisuuden kustantaja.

Kustantamot Gaudeamus ja Otatieto, Helsinki.



Oy Academica Hotels Ltd

Kesähotellitoimintaa harjoittava yhtiö.

Kesähotelli Helsingin Kampissa.



Oy UniCard Ab

Toimikorttitoimintaa harjoittava yhtiö.

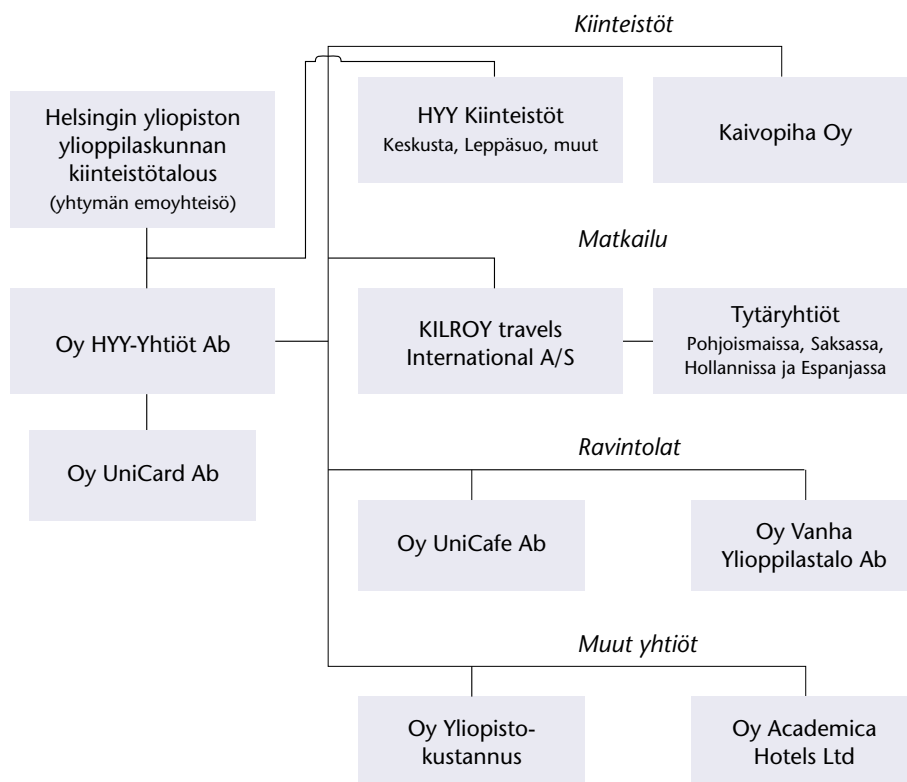
Palvelee pääkaupunkiseudun opiskelijoita ja yliopisto- ja korkeakouluyhteisöjä.

*)tulos ennen veroja ja satunnaisia eräiä

VUOSI 2000 LYHYESTI

- Liikevaihto kasvoi 5 % ja oli 1,4 miljardia markkaa. Kasvu tuli pääosin KILROY travelsista.
- Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja 39 miljoonaa markkaa. Kokonaistulos 30 miljoonaa markkaa.
- Bruttoinvestoinnit 40 miljoonaa markkaa.
- Sijoitetun pääoman tuotto 18,8 %, sijoitustoiminnalliset myyntivoitot mukaan lukien 20,2 %.
- Oman pääoman tuotto 25,8 %, sijoitustoiminnalliset myyntivoitot mukaan lukien 28,9 %.
- Omavaraisuusaste ilman arvonkorotuksia 25,9 %, kirjanpitolain sallima maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus mukaan lukien 50,3 %.
- Taseen loppusumma 574 miljoonaa markkaa. Käyttöomaisuuteen sisältyvien kiinteistöjen tasearvojen ja markkina-arvojen positiivinen erotus oli 813 miljoonaa markkaa.
- Voitonjakoehdotus 13,5 miljoonaa markkaa.

ORGANISAATIOKAAVIO 1.1.2001



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 hoito turvallisesti ja tuottavasti siten, että tulevien jäsenistöpolvien toimintaedellytykset säilyvät. Yritystoiminnan tavoitteena on olla kaikissa olosuhteissa pitkällä tähtäimellä kannattavampaa riskittömään sijoittamiseen verrattuna. Yritystoiminnan enimmäisriskinotto määritellään konservatiivisesti siten, ettei HYY:n perustehtävien ylläpitäminen missään olosuhteissa vaarannu.

YRITYSTOIMINTAA KOSKEVAT YLEISET PERIAATTEET

Yritys- ja sijoitustoimintaa

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.

vaikutusvaltayhtiö) 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, riskipuiteiden ja valtuuksien etukäteiskäsittelyllä.

Omistajuuden synergiaedut

Yhtymän tiedotuksessa ja markkinoinnissa hyödynnetään tehokkaasti yhteistyömahdollisuudet ylioppilaskunnan kanssa sekä positiivinen mielikuva, joka syntyy siitä, että ylioppilaskunta ja yhtymä mielletään kuuluvaksi samaan kokonaisuuteen.

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 riskinottokykyyn.

Ympäristönäkökulma huomioon

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

Yhteiskunnallinen vastuu

Yhtymä huomioi toimintansa sosiaaliset ja yhteiskunnalliset vaikutukset. Yhteiskunnallisen vastuullisuuden periaatteita yhtymä toteuttaa esimerkiksi panostamalla hyvään työympäristöön ja edistämällä eettisesti perusteltujen tuotteiden kuten reilun kaupan tuotteiden käyttöä.

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 TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Tulostavoitetta ei saavutettu

Yhtymän omistajan vuodelle 2000 vahvistama tulostavoite ennen satunnaisia eriä ja veroja oli noin 45 miljoonaa markkaa. Saavutettu tulos noin 39 miljoonaa markkaa oli edellisen vuoden tasoa. KILROY travelsille oli ennakoitu merkittävä tulosparannus. Toimialan vertailuryhmään nähden KILROY travelsin tulos oli hyvä, mutta ei parantunut riittävästi tavoitteeseen nähden.

Kiinteistöalalla vuokraustoiminnan tulos parani edelleen selvästi ja ylitti tavoitteen. Yliopistoyhteisöihin kohdistuvassa toiminnassa yhteenlas-

Realisoimaton arvonmuutostuotto

Oikean ja riittävän kuvan antamiseksi HYY Yhtymä ilmoittaa tilinpäätöksen liitetiedoissa jo viidennen kerran kiinteistöjen markkina-arvot, niiden muutoksen tilikauden aikana sekä nettotuoton, arvonmuutoksen ja kokonaistuoton.

Yhtymä on ollut alusta saakka mukana kehittämässä Kiinteistötalouden Instituutin kansallista kiinteistöindeksiä, jonka tietokantaan nykyisin osallistuvat kaikki olennaiset toimitilavuokrausta harjoittavat suomalaiset kiinteistönomistajat. Eurooppalainen vertailukelpoisuus on varmistettu yhteistyöllä Investment Property Databankin kanssa. On valittavaa, että kiinteistöindeksissä mukana olevista yrityksistä kovin harvat julkistavat vertailukelpoisia tunnuslukujaan tilinpäätöksissään. Päinvastoin julkistetuissa luvuissa ”kiinteistöjen tuotto” perustuu useimpien yrityskohtaiseen laskentakaavaan. Niin kauan kuin näin on, ei voi vaatia että analyytikot tai taloustoimittajat ymmärtäisivät esimerkiksi sijoitetun pääoman ja markkina-arvon eron tuloksen laskennassa.

HYY Kiinteistöjen positiivinen arvonmuutos tilikauden aikana oli noin 45,9 miljoonaa markkaa. Kiinteistöjen kokonaistuottoaste laski edellisen vuoden 9,3 prosentista 9,1 prosenttiin. Keskustakiinteistön kokonaistuotto ilman investointien vaikutusta oli 10,8 %. Leppäsuon kiinteistön vaatimaton kokonaistuotto 3,9 % perustuu pääosin omistajan päättämään käyttötarkoitukseen ja vuokratasoon.

Vuonna 2000 kansalliseen kiinteistöindeksiin osallistui 24 yritystä ja 1565 kiinteistöä, joiden arvo oli noin 50 miljardia markkaa. Näiden kiin-

teistöjen keskimääräinen kokonaistuotto oli 10,2 %. Markkina-arvojen nousua hillitsevä tekijä oli sijoittajan kokonaistuottovaatimuksen nousu, HYY Kiinteistöissä 6,70 prosentista 7,50 prosenttiin.

Haasteellinen vuosi KILROY travelsissa

Alakonserni KILROY travelsin toimitusjohtaja vaihtui suunnitellusti vuoden 1999 lopussa ja johtoryhmä uusiutui merkittävältä osin vuoden 2000 aikana. Yrityksen johdon vaihdokseen liittyvä toiminnan haltuunotto ja strategioiden tarkistaminen on yleensäkin vaativa vaihe. Vuoden aikana oli lisäksi tehtävä lopullinen ratkaisu yrityksen historian suurimmasta ja tulevaisuuden onnistumisen kannalta kriittisestä IT-projektista. Samoin tavoitteeksi asetettu yrityksen kokoluokan nopea kasvattaminen on edellyttänyt uusperustannan ja online-kanavan rakentamisen lisäksi mukanaoloa useissa akvisitiohankkeissa, joista yksi – Team Travel – toteutui vuoden lopussa. Kun tähän yhdistetään poikkeuksellinen turbulenssi ja osin epäterve hintakilpailu yrityksen päämarkkinoilla Pohjoismaissa, on saavutettua hieman edellisestä vuodesta parantunutta tulosta pidettävä selvänä torjuntavoittona. Esimerkiksi KILROY travelsin vertailuryhmään kuuluva samoilla markkina-alueilla toimiva ruotsalainen pörssi-yhtiö putosi voimakkaasti tappiolliseksi.

Tyytyväisyyttä tulokseen lisää tietoisuus, että vuoden aikana on valmisteltu ja tehty muutoksia, jotka vaikuttavat pysyvästi tuotto- ja kustannusrakenteeseen. Reagointinopeutta toimintaympäristön muutoksiin on lisätty. Kustannustehokkuuden parantamisessa on vuoden 2001



kettu tulos heikkeni enemmän kuin oli suunniteltu.

Kokonaistulos eli tulos satunnaiserien ja verojen jälkeen ylitti hieman vuoden 1998 aikaisemman historiallisesti parhaan tason.

Realisoitu arvonmuutostuotto

Yhtymän omistajastrategian mukaan päätoimialoilla voidaan suorittaa saavutetun markkina-arvon lisäyksen tuloutuksia yhtiöiden sisäisen ja sijoitusmarkkinoiden kehityksen kannalta järkevässä vaiheessa. Molemmilla päätoimialoilla arvonmuutostuotto – realisoitu tai realisoimaton – on toinen keskeinen tuotokomponentti. Vuonna 2000 ei merkittäviä realisoimattomia suorituksia.

loppupuolella käyttöönottovaiheeseen tulevan IT-projektin merkitys keskeinen. Henkilöstön osaamistason nostaminen ja vaihtuvuuden vähentäminen eräissä toimintamaissa on myös positiivinen tulostekijä tulevaisuudessa.

Matkailualaa globaalisti ja myös Euroopassa muuttaa lähivuosina voimakkaasti kaksi osin toisiinsa liittyvää megatrendiä: teknologian vaikutus kulutusikäytymiseen ja alan keskittyminen. Kulutusikäytymisen nopea muutos on nostanut IT-investointien luokan ja riskin tasolle, jota perinteiset matkatoimistot eivät ansaintakyvyllään ja kokoluokallaan kestä. Kokoluokan kasvua edellyttää myös suhteellisen osto- ja neuvotteluvoiman säilyttäminen lento-, hotelli- ja muiden yhteistyökumppaneiden keskittyessä ja toisaalta pyrkiessä arvoketjun lyhentämiseen ohittamalla perinteisen matkatoimistoportaan ja yleiset varausjärjestelmät. Kaikkien osapuolten keskittymistä ajaa lisäksi itse asiassa uhkaksi nähtynä uuden talouden paradoksi: uusi teknologia mahdollistaa markkinaohjauksen suunnan muutoksen.

Kun tähän näköalaan yhdistetään viime vuosien yleisesti heikentyneet tulokset matkatoimistoalalla Euroopassa, käynnissä on kiihtyvä konsolidoitumisprosessi. Vahvan pohjoiseurooppalaisen brandin ja alalla varsin hyvän pitkään jatkuneen tulos historian omaava KILROY travels tulee osallistumaan tähän prosessiin aktiivisesti. Yhtiön pääoma- ja rahoitusrakenne on poikkeuksellisen vahva ja sillä on tukenaan tavoitteiltaan selkeät ja vahvat pääomistajat.

Yliopistoyhteisöjen palveluissa tappioita

Oy UniCafe Ab vahvisti edelleen markkinajohtajuuttaan pääkaupunkiseudun yliopistojen ja korkeakoulujen ravintolapalveluissa. Edellisen vuoden lopussa investoitu uusi suuri Ylioppilasaukion ravintola on ollut alusta saakka menestys. Yhtiön tuloksen tappiollisuus perustui siihen, että opiskelijalounaiden hinnat pidettiin enimmillään samana 1.1.1991 – 20.1.2001 välisen ajan eli kymmenen vuotta. Yhtiö ja sen toiminnan laajentaminen koulutussegmentissä Suomessa on tulevaisuudessa yhtiön keskeisiä painopistealueita.

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:n ravintola- ja juhlapalvelutoiminnan edellytykset olivat heikot talon peittäneen julkisivuperuskorjauksen vuoksi. Tappiollista tulosta ei voi kuitenkaan kaikilta osin selittää toimintaympäristötekijöillä.

Oy Yliopistokirjakaupan liiketoiminta myytiin marraskuun 2000 alussa Suomalainen Kirjakauppa Oy:lle. Kirjakauppatoiminta ei kuulu yhtiön painopistealueisiin. Valmiutta muuttumassa olevan kilpailutilanteen edellyttämiin pitkäjänteisiin IT-investointeihin ei ollut. Tehty ratkaisu on paras mahdollinen niin yliopistoyhteisön palvelun kuin henkilöstönkin kannalta.

Oy Yliopistokustannuksessa erityisesti Gaudeamus-kustantamon toiminta kehittyi suotuisasti.

Oy Academica Hotels Ltd teki jälleen kokoluokkaansa ja toiminta-aikaansa nähden hotellialalla hyvän tuloksen.

Tilikauden 2001 näkymät

KILROY travels –al konsernin liikevaihdon ja erityisesti tulostason odotetaan paranevan olennaisesti vuoden 2000 tasosta. Mahdollisten akvisitioiden goodwill-kirjauksilla voi olla tuloksen kasvua hillitsevä vaikutus.

Kiinteistöalalla Helsingin keskustan erinomainen markkinatilanne mahdollistaa sopimusten uusimistilanteissa vuokratason korotuksia liike- ja toimistotiloissa. HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan tuloksen odotetaan paranevan edelleen vuoden 2000 tasosta.

Ravintolayhtiöiden Oy UniCafe Ab:n ja Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:n tulosten odotetaan nousevan lievästi voitollisiksi.

Vuoden 2000 lopulla emoyhtiöstä omaksi yhtiökseen eriytetyn toimikorttiyhtiön Oy UniCard Ab:n kehittämissuunta ja panostusaste päätetään vuoden 2001 aikana. Valittavasta toimintalinjasta riippuu yhtiön kehitysvaiheen hyväksyty tappiotaso.

Koko yhtiön liikevaihdoksi 2001 on budjetoitu noin 1,6 miljardia markkaa (270 miljoonaa euroa). Voitoksi ennen satunnaisia erii ja veroja on budjetoitu noin 54 miljoonaa markkaa (9 miljoonaa euroa).

Kiitokset

Kiitän asiakkaitamme, henkilöstöämme ja omistajiamme hyvästä vuodesta 2000.

Tapio Kiiskinen

HYY YHTYMÄN TUNNUSLUKUJA 1996-2000

| | | 1996 | 1997*) | 1998 | 1999 | 2000 |
|--|----------|-------|--------|-------|--------|--------|
| Liikevaihto | Milj. mk | 798,4 | 911,0 | 982,2 | 1348,4 | 1416,7 |
| Muutos | % | 12,3 | 14,1 | 7,8 | 37,3 | 5,1 |
| Henkilöstökulut | Milj. mk | 93,5 | 101,8 | 106,8 | 142,0 | 152,8 |
| Henkilöstökulut liikevaihdosta | % | 11,7 | 11,2 | 10,9 | 10,5 | 10,8 |
| Toiminnan tulos**) | Milj. mk | 22,2 | 28,1 | 49,8 | 38,7 | 38,6 |
| Bruttoinvestoinnit | Milj. mk | 24,9 | 15,7 | 36,8 | 88,0 | 40,6 |
| Bruttoinvestoinnit liikevaihdosta | % | 3,1 | 1,7 | 3,7 | 6,5 | 2,9 |
| Nettoinvestoinnit | Milj. mk | 15,0 | 9,7 | -19,9 | 79,4 | 32,8 |
| Taseen loppusumma | Milj. mk | 337,9 | 363,3 | 377,8 | 541,9 | 574,4 |
| Oma pääoma | Milj. mk | 28,5 | 47,5 | 64,7 | 72,3 | 80,9 |
| Pysyvät vastaavat | Milj. mk | 177,4 | 173,9 | 168,5 | 220,1 | 229,7 |
| Likvidit varat***) | Milj. mk | 124,3 | 148,2 | 170,7 | 272,3 | 286,1 |
| Nettovelat | Milj. mk | 105,7 | 55,0 | -3,4 | -20,8 | -36,5 |
| Osingonjako vähemmistöomistajille | Milj. mk | 0,2 | 0,6 | 2,2 | 1,8 | 2,2 |
| Voitonjako ylioppilaskunnalle | Milj. mk | 12,8 | 13,0 | 13,0 | 13,5 | 13,5 |
| Suora voitonjako yhteensä | Milj. mk | 13,0 | 13,6 | 15,2 | 15,3 | 15,7 |
| Sijoitetun pääoman tuotto ilman sijoitustoiminnallisia myyntivoittoja | % | 17,1 | 18,9 | 19,1 | 21,0 | 18,8 |
| Sijoitetun pääoman tuotto sijoitustoiminnalliset myyntivoitot mukaanlukien | % | 18,9 | 21,1 | 33,0 | 22,0 | 20,2 |
| Oman pääoman tuotto ilman sijoitustoiminnallisia myyntivoittoja | % | 36,2 | 36,7 | 21,0 | 28,9 | 25,8 |
| Oman pääoman tuotto sijoitustoiminnalliset myyntivoitot mukaanlukien | % | 45,8 | 45,6 | 58,7 | 31,4 | 28,9 |
| Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin | % | 11,6 | 18,5 | 29,2 | 23,9 | 25,9 |
| Omavaraisuusaste maa-alueiden arvonorotusmahdollisuus huomioiden | % | 47,7 | 51,8 | 58,6 | 50,0 | 50,3 |
| Oman pääoman alkutuotto ilman sijoitustoiminnan tuottoja jos maa-alueiden arvonorotusmahdollisuus realisoidaan | % | 8,0 | 8,9 | 9,2 | 10,6 | 10,0 |

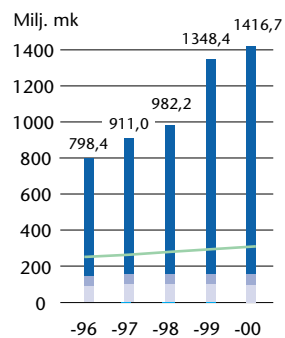
*) Vuoden 1997 luvut muutettu vastaamaan vuoden 1998 aikana muuttunutta kirjauskäytäntöä

***) Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja

****) Rahat ja pankkisaamiset sekä rahoitusomaisuusarvopaperit

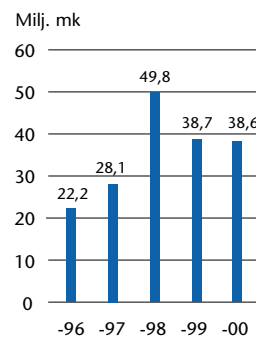
Tunnuslukujen laskentaperiaatteet sivulla 59.

Yritystutkimusneuvottelukunnan ohjeistuksen mukaisia tunnuslukuja

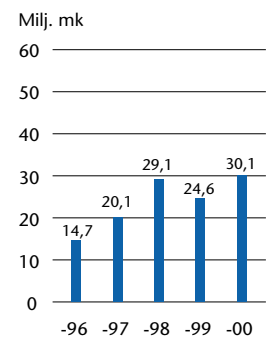


Liikevaihto

- Matkailu
- Kiinteistöt
- Muut yhtiöt
- Viivan alapuolella Suomen yksiköiden liikevaihto

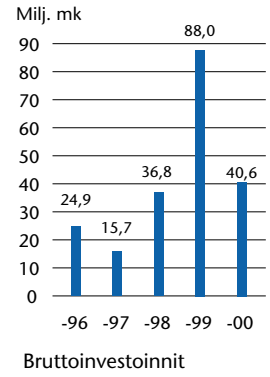
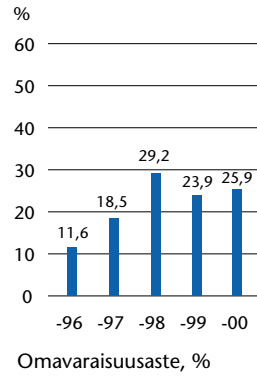
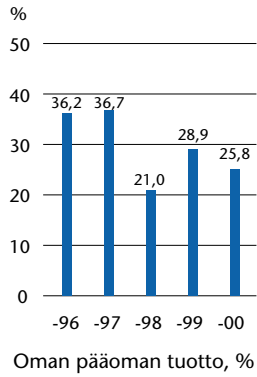
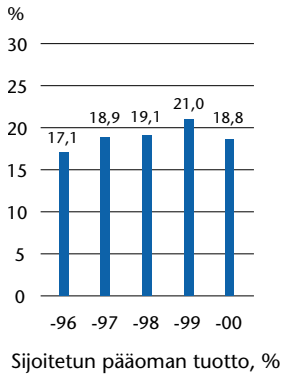


Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä

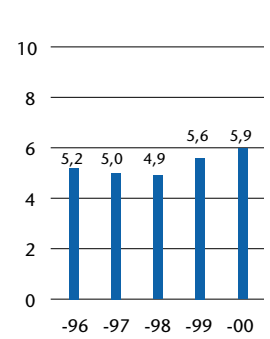
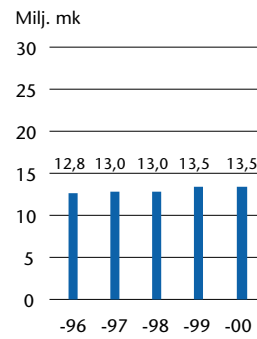
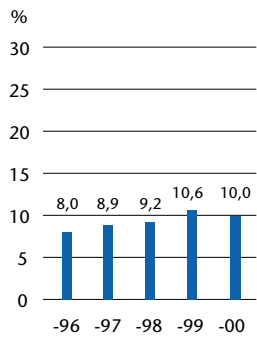
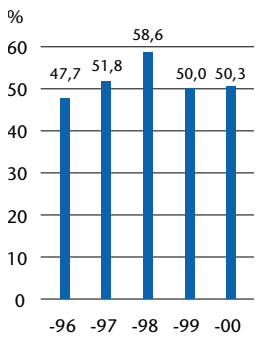


Kokonaistulos

Yritystutkimusneuvottelukunnan ohjeistuksen mukaisia tunnuslukuja



Muita tunnuslukuja

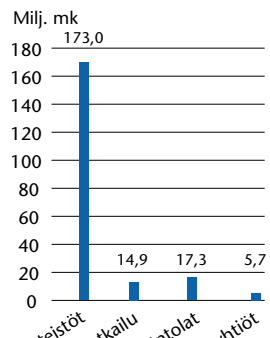
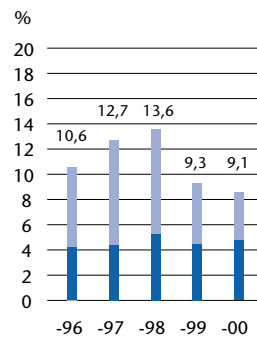
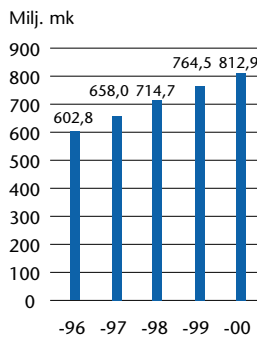
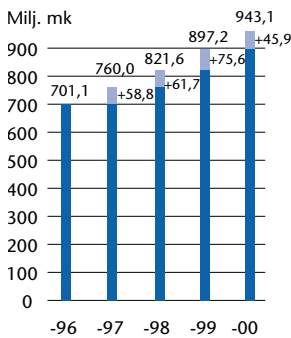


Omanvaraisuusaste, maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus huomioiden, %

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

Voitonjako HYY Yhtymästä HYY:n käyttörahastoon

Vakuusomanvaraisuus



HYY Kiinteistöjen markkina-arvo ja vuotuinen arvonmuutos

■ Markkina-arvo
■ Vuotuinen arvonmuutos

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

HYY Kiinteistöjen kokonaistuottoaste

■ Nettotuottoaste, %
■ Pääomatuottoaste, %
■ Kokonaistuottoaste, %

Sidotut vastuuriskit toimialoittain 2000

TIETOJA HENKILÖSTÖSTÄ 31.12.2000

HYY Yhtymän henkilöstöstrategia

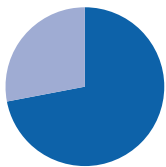
Henkilöstöstrategian tavoitteena on turvata yhtymän eri liiketoimintayksiköille niiden toiminnalliseen tavoite-tasoon nähden oikein mitoitettun, osaavan ja motivoituneen henkilös-tön saatavuus ja riittävä pysyvyys.

Strategian toteuttaminen perustuu

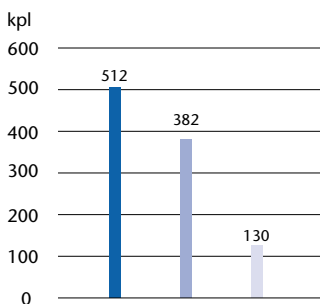
- johtamiskulttuurin avoimuuteen
- henkilöstön osallistumisen ja aloitteellisuuden tukemiseen ja palkitsemiseen
- henkilöstön oikeudenmukaiseen ja tasa-arvoiseen kohteluun, eri suku-puolten tasavertaisuus itsestään-selvyytinä

- tehtäviin ja tuloksiin nähden oikeaan palkkaustasoon ja erin-omaisten suoritusten palkitsemi-seen
- henkilöstön koulutukseen ja kehittämiseen lähtökohtana yhty-män arvot ja liiketoimintayksiköi-den tavoitteet
- sitoutuneen ihmisen henkilökohtai-sen kehittymistarpeen ja elämän-vaiheen huomioimiseen.

Sukupuolijakauma



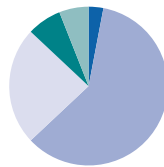
| | |
|--------|------|
| Naiset | 72 % |
| Miehet | 28 % |



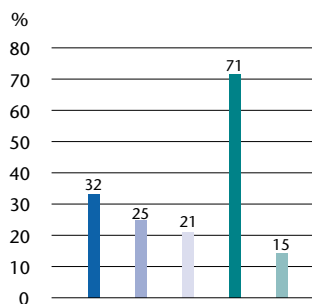
Vaihtuvuus 2000

- Aloittaneet
- Lopettaneet
- Nettolisäys

Henkilöstön ikäjakauma



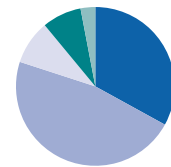
| | |
|------------|------|
| Alle 20 v. | 3 % |
| 20 – 29 v. | 60 % |
| 30 – 39 v. | 24 % |
| 40 – 49 v. | 7 % |
| yli 50 v. | 6 % |



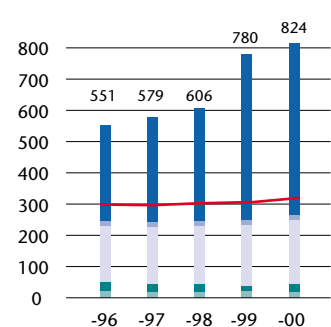
Vakituisen henkilöstön vaihtuvuus-% toimialoittain 2000 (lähtijät/henkilöstö vuoden alussa x 100)

- Matkailu
- Kiinteistöt
- Ravintolat
- Muut yhtiöt
- Emoyhtiö

Palvelusvuodet HYY Yhtymässä



| | |
|------------|------|
| Alle 1 v. | 33 % |
| 1 – 5 v. | 47 % |
| 6 – 10 v. | 9 % |
| 11 – 20 v. | 8 % |
| yli 20 v. | 3 % |



Henkilöstön määrä keskimäärin Suomessa/ muualla 1996 –2000

- Matkailu
- Kiinteistöt
- Ravintolat
- Muut yhtiöt
- Emoyhtiö
- 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 arvot määritellään omistajan joka toinen vuosi päättämässä omistajastrategia-

asiakirjassa sekä vuonna 2000 hyväksytyissä tasa-arvosuunnitelmassa ja kouluttautumisperiaatteissa.

Yhtymän johtotasolla edellytetään menestyksellisen johtamisen henkilökohtaisten ominaisuuksien ja niiden kehittämisen lisäksi jatkuvaa halua ja kykyä aidosti sitoutua yhtymän päämääriin, arvoihin ja toimintaperiaatteisiin.

Tietoja HYY Yhtymän johdosta

HYY Yhtymän johdon keski-ikä oli 43 vuotta.

Naisia johtajista oli 10 ja miehiä 8.

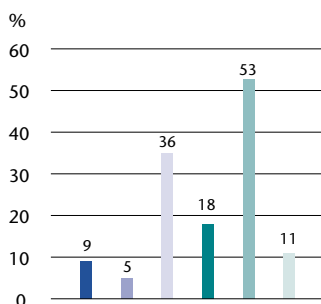
Johtajien keskimääräinen palvelusaika yhtymässä oli noin 9 vuotta.

Tässä vuosikertomuksessa esitettyjen tietojen lisäksi on saatavissa yksityiskohtaisempi erillinen henkilöstökertomus. Tilaukset: p. (09) 1311 4288 tai sähköpostitse osoitteesta tiedotus@hyy.fi.

Koulutustaso



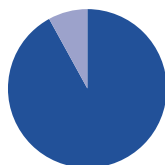
| | |
|--------------------------------|------|
| Peruskoulu | 11 % |
| Peruskoulun jälkeinen tutkinto | 83 % |
| Korkeakoulututkinto | 6 % |



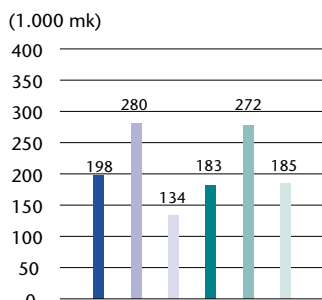
Henkilöstökulujen osuus liikevaihdosta toimialoitain 2000

| | |
|-------------|----|
| Matkailu | 9 |
| Kiinteistöt | 5 |
| Ravintolat | 36 |
| Muut yhtiöt | 18 |
| Emoyhtiö | 53 |
| Koko yhtymä | 11 |

Työsuhteen laatu



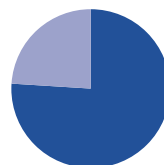
| | |
|---------------|------|
| Vakituisen | 92 % |
| Määräaikainen | 8 % |



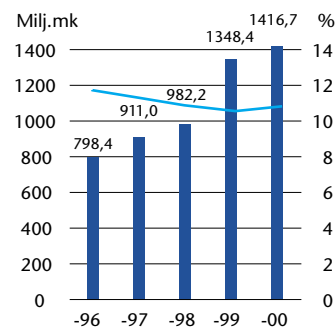
Henkilöstökulut henkeä kohden toimialoitain 2000

| | |
|-------------|-----|
| Matkailu | 198 |
| Kiinteistöt | 280 |
| Ravintolat | 134 |
| Muut yhtiöt | 183 |
| Emoyhtiö | 272 |
| Koko yhtymä | 185 |

Työsuhteen laatu



| | |
|--------------|------|
| Kokoaikaiset | 76 % |
| Osa-aikaiset | 24 % |



Henkilöstökulujen osuus liikevaihdosta 1996–2000

| | |
|-----------------------------------|-------|
| Liikevaihto | 798,4 |
| Henkilöstökulut liikevaihdosta, % | 10,0 |



Oy HYY-Yhtiöt Ab omistaa ja johtaa konserniinsa kuuluvia yhtiöitä omistajansa määrittelemien yleisten tavoitteiden ja lähtökohtien puitteissa. Sen tehtävänä on

- HYY Yhtymän toiminta- ja yhtiörakenteen organisointi ja sen strateginen johtaminen
- HYY Yhtymän rahoituksen hoitaminen



Varatoimitusjohtaja Linnea Meder

- Sisäisten palvelujen tuottaminen HYY Yhtymälle ja omistajalle HYY:lle
- Uuden toiminnan tutkiminen ja kehittäminen
- Keskitettyjen muutosten läpivienti
- Pitkäjänteinen sijoitustoiminta

Oy HYY-Yhtiöt Ab ei HYY Yhtymän tai konserninsa sisäisillä juoksevilla johto-, hallinto- tai rahoituspalveluillaan pyri jakokelpoiseen erillistulokseen. Yhtiö pyrkii ammatillisesti korkeatasoisella kustannustehokkaalla toiminnalla tukemaan koko yhtymän tuloksenmuodostusta. Oy HYY-Yhtiöt Ab:n vapaa pääoma ja ajoittainen osingonjako yhtymän emoyhteisölle HYY:n kiinteistötaloudelle perustuu pitkäjänteiseen sijoitustoimintaan käyttöomaisuus mukaan lukien ja siihen liittyviin ajoittaisiin tuloutuksiin.

Toiminnan painopistealueita vuonna 2000

Yhtiö hoiti sisäisinä palveluina vuonna 2000 omistajansa eli HYY:n sekä tytäryhtiöidensä (poislukien KILROY travels -al konserni) talous- ja henkilöstöhallintoon 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 lokakuun 2000 loppuun asti. UniCard-toimikorttijärjestelmä yhtiöitettiin omaksi osakeyhtiökseen, Oy UniCard Ab:ksi, 1.11.2000.

Henkilöstö

Yhtiön palveluksessa oli vuonna 2000 keskimäärin 20 henkilöä. HYY Yhtymän palveluvuodet/henkilö on keskimäärin 12 vuotta. Vakituisten osuus on noin 85 %. Keski-ikä on 41 vuotta ja naisten osuus 90 %.

Investoinnit

Yhtiö investoi pääasiassa tietojärjestelmiin liittyviin ohjelmistojen päivityksiin sekä laitteiden uusimiseen. Yhtiö lisäsi myös hiukan omistustaan KILROY travels -al konsernissa.

Lähiajan näkymät

Yhtiön vuoden 2001 liikevaihtotavoite on noin 9,6 miljoonaa markkaa (1,6 miljoonaa euroa).

Yhtiön avaintavoitteina on emoyhteisön ja kotimaisten tytäryhtiöiden

tuloksetekokyvyn tukeminen hinta-/laatusuhteeltaan oikein mitoitetuilla ja kilpailukykyisillä palveluilla. Erityistehtävänä on myös tukea yhtiötetyn UniCard-toiminnon tulevaisuuden kehitystä. Oy UniCard Ab:n lähiajan näkymät esitetään Muut yhtiöt -toimialan tekstien yhteydessä.

Vuoden 2001 aikana yhtymä siirtyy vähitellen käyttämään euroa. Huhtikuussa 2001 tilinpitovaluutta Suomessa muutetaan euroksi. Palkkahallinnon osalta siirtyminen tapahtuu syksyllä 2001. Kassajärjestelmien osalta muutos tapahtuu vuoden 2002 ensimmäisenä myyntipäivänä, jolloin käteismyynnit alkavat vähitellen muuttua euroiksi. Henkilökunnan koulutus on jo alkanut. Syksyllä koulutuksen painopiste siirtyy kahden valuutan käsittelemiseen ja kohdistuu erityisesti asiakaspalveluhenkilökuntaan.

Osakeyhtiökonsernin emoyhtiön avainlukuja

| | 2000 | 1999 |
|--|------|------|
| Liikevaihto, milj. mk | 10,3 | 10,0 |
| Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä, milj. mk | -2,1 | -0,3 |
| Sijoitettu pääoma, milj. mk | 80,0 | 91,1 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % | -1,3 | 0,4 |
| Sijoitetun pääoman tuotto sijoitustoiminnalliset myyntivoitot mukaan lukien, % | -0,1 | 2,4 |
| Bruttoinvestoinnit, milj. mk | 1,5 | 2,5 |
| Henkilöstö keskimäärin | 20 | 20 |



HYY
Helsingin Yliopisto

KATTEVA
KATTEVA
KATTEVA

KATTEVA
KATTEVA
KATTEVA

KATTEVA
KATTEVA
KATTEVA

KIINTEISTÖT

Kiinteistöalan yritystoiminta on pitkäjänteistä kiinteistöihin ja osakehuoneistoihin kohdistuvaa sijoittamista, kehittämistä ja ylläpitämistä. Kiinteistöalan palvelutoiminta tarjoaa ylioppilaskunnan eri yksiköille ja sen piirissä toimiville järjestöille toimintatiloja ja vuokraa ensisijaisesti ylioppilaskunnan jäsenille kohtuuvuokraisia 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, missä on opiskelija-asuntoja sekä erilaisia toimitiloja kuten kirjasto- ja ravintolatiloja.

Kaivopiha Oy -yhtiön päätehtävä on huolehtia ylioppilaskunnan kiinteistöjen johtamisesta, toimitilojen vuokrauksesta, isännöinnistä ja ylläpidosta. Lisäksi yhtiö voi omistaa sijoitustarkoituksessa asunto- ja kiinteistö-osakeyhtiöiden huoneisto-osakkeita Suomessa.

Toiminnan painopistealueita vuonna 2000

Toimistotilojen yleisillä vuokrausmarkkinoilla tarjonta Helsingin keskustassa oli vain noin 9000 m² syksyllä 2000. Koko Helsingin alueella toimistotilojen vajaakäyttö laski vuoden aikana noin kahdesta prosentista 1,1 prosenttiin. Toimistotilojen sekä myymälä- ja liiketilojen maksullinen käyttöaste oli vuoden lopussa lähes 100 %.

Asuintiloja vuokrattiin HYY:n jäsenille ja opiskelijavaihtosopimuksen perusteella Helsingin yliopistossa

muutoin opiskeleville sijainti, asumistaso ja peruskorjaustilanne huomiovalla opiskelija-asuntojen vuokratavalla. Käytössä olevien asuintilojen käyttöaste toimintavuonna oli noin 97 %.

Liikekiinteistö Kaivopihaan liikevaihto 50,8 miljoonaa markkaa kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna lähes 6 %. Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 25,3 miljoonaa markkaa (vuonna 1999 24,6 milj. mk). Palvelukiinteistöjen liikevaihto 15,5 miljoonaa markkaa kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 28 %. Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 2,0 miljoonaa markkaa (vuonna 1999 tappiota 1,0 milj. mk). Vuokraustoiminnan tulos yhteensä verojen jälkeen oli 20,9 miljoonaa markkaa (vuonna 1999 19,1 milj. mk).

Henkilöstö

Kiinteistöjen palveluksessa oli vuonna 2000 keskimäärin 12 henkilöä.

Toimintaan liittyvät tehtävät on pääosin organisoitu ostopalveluina Oy HYY-Yhtiöt Ab:n konsernista ja yhtymän ulkopuolelta. Kiinteistöalan henkilöstö on ollut keskimäärin yhdeksän vuotta HYY Yhtymän palveluksessa. Vakituisten työntekijöiden osuus on 80 %. Keski-ikä on 43 vuotta ja naisten osuus 65 %.

Investoinnit

Vuonna 2000 investoinnit olivat rakennusten ja talotekniikan saneerauksia, korvaus- ja ylläpitoinvestointeja sekä tilojen vuokrauksiin liittyviä kunnostuksia yhteensä noin 7,3 mil-

joonaa markkaa. Kiinteistöjen hallinta- ja vuokrausjärjestelmä uusittiin vuoden 2000 aikana.

Tutkimus ja kehitys

Alan kehitystoimintaan osallistuttiin useissa Kiinteistöalouden Instituutin kehityshankkeissa yhdessä keskeisten suomalaisten kiinteistöjen omistajayhteisöjen kanssa. Kiinteistöalan asiakastytyväisyys-benchmarking projektissa saavutuksena oli paras kokonaisarvio 14 suomalaisen kiinteistönomistajan joukossa. Muita yhteisiä hankkeita olivat mm. kiinteistön tuotto- ja kustannusinformaatiohankkeet sekä kiinteistöindeksin kehittämishanke.



Kiinteistöalasta vastaava johtaja
Yrjö Herva



Apulaisjohtaja Jukka Leinonen

Lähiajan näkymät

Kiinteistöjen liikevaihtotavoite vuodelle 2001 on 69,6 miljoonaa markkaa (11,7 milj. euroa) ja tulostavoite suunnitelman mukaisten poistojen, korkojen ja verojen jälkeen 22,2 miljoonaa markkaa (3,7 milj. euroa).

Muutoksena toimitilojen vuokrausmarkkinoilla on mahdollinen vajaakäyttöasteen lisääntyminen johtuen internet- ja muiden uuden teknologian yritysten toimitilakysynnän supistumisesta. Vuoden 2001

aikana valmistuu lisäksi mittavasti uutta toimistotilakapasiteettia pääkaupunkiseudulle.

Viime vuodet erinomaisena jatkunut markkinatilanne ja vuokratason nousu on tasaantumassa. Eräät HYY Kiinteistöjen vuokra-asiakkaat tarvitsevat vielä lisää tiloja orgaaniseen kasvuunsa ja toimintojensa keskittämistä varten.

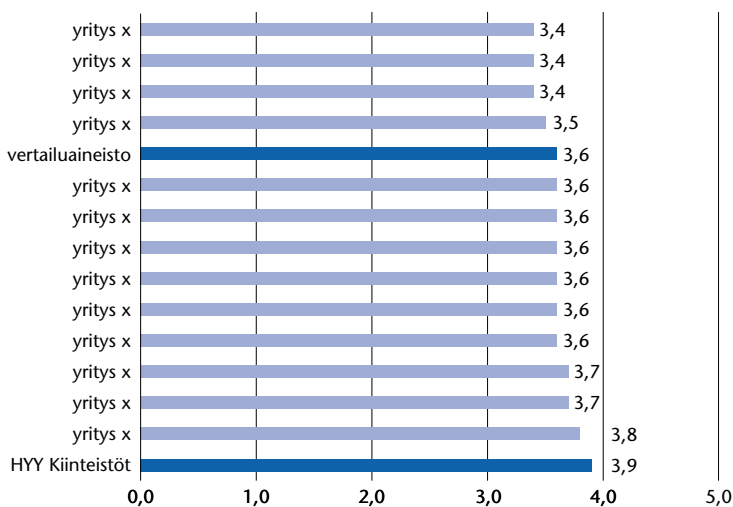
Kaivopihan kehitysinvestointina pyritään Ylioppilasaukio-projekti saamaan asemakaavallisesti ja rakennusluvallisesti toteuttamisvalmiiksi vuoden 2001 aikana. Varsinainen toteutus pyritään aloittamaan vuoden 2002 alussa.

Keskustassa sijaitsevana ja lähi-palveluiltaan erinomaisena opiskelija-asuntolana Domus Academican asuintiloissa ei nykyisellä vuokra- ja asumistukitasolla ole käyttöasteongelmia. Peruskorjaukset on viime vuosina kohdistettu pääosin asuintiloihin. Muiden erityisesti maanalaisten toimitilojen teknistaloudellinen elinkaari ja toiminta-ajatus on loppuvaiheessaan. Asemakaavalliset edellytykset muutosrakentamiselle pyritään varmistamaan vuoden 2001 aikana myöhempää rakentamista varten. Kirjastotalo on pysyvästi vuokrattu Helsingin kauppakorkeakoulun kirjastolle.

Kiinteistöalan avainlukuja

| | 2000 | 1999 |
|--|-------|-------|
| Liikevaihto, milj. mk | 66,7 | 60,6 |
| Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä, milj. mk | 28,3 | 26,6 |
| Sijoitettu pääoma, milj. mk | 172,8 | 162,0 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % | 19,4 | 21,1 |
| Bruttoinvestoinnit | 7,3 | 37,1 |
| Henkilöstö keskimäärin | 12 | 13 |

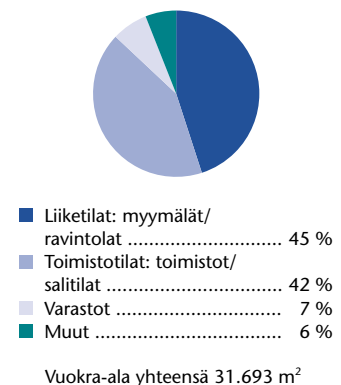
Kokonaistyytyväisyys (toimistot, liiketilat, varastot)



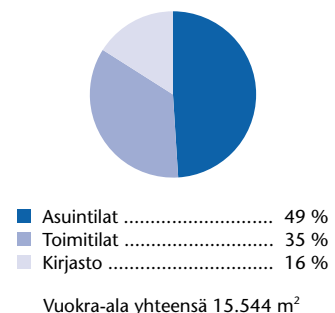
Kokonaistyytyväisyys = kaikkien kysytyjen ominaisuuksien yhteenlaskettu keskiarvo

HYY Kiinteistöjen vuokralaisten asiakastyytyväisyyttä selvitettiin Kiinteistötalouden Instituutin ja Tampereen Teknillisen Korkeakoulun tekemässä Asiakastyytyväisyysbenchmarking 2000 -tutkimuksessa. Tutkimukseen osallistui 14 johtavaa suomalaista liike-, toimisto- ja muiden toimitilojen vuokranantajaa. Puhelimitse haastateltiin yhteensä lähes 1500 vuokralaisasiakasta.

Keskustakiinteistön vuokra-ala tilatyypeittäin 31.12.2000



Leppäsuon kiinteistön vuokra-ala tilatyypeittäin 31.12.2000



MATKAILU

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 56,9 %. Merkittävin vähemmistö-osakas on tanskalainen Axcel IndustriInvestor a/s 35 %:n osuudella. KILROY travels International A/S omistaa yksin myyntiyhtiönsä kaikissa Pohjoismaissa, Hollannissa, Saksassa ja Espanjassa. Myös yksin omistettu, erityisesti Australiaan, Uuteen-Seelantiin, Kanadaan ja Yhdysvaltoihin suuntautuviin ystävyysyhdistysmatkoihin erikoistunut Bennis Rejser A/S toimii omilla myyntiyhtiöillään Tanskassa, Ruotsissa ja Norjassa. Lisäarvopalveluna KILROY:lla on maailmanlaajuinen sopimusperusteinen palveluverkosto.

KILROY travels keskittyy toiminnassaan asiakasyhteisöön, jonka muodostavat opiskelijat iältään alle 33 ja muut nuoret alle 26 vuotta. Tässä segmentissä KILROY on ja haluaa olla johtava ja arvostetuin matkustamiseen liittyvän tiedon, tuotteiden ja muiden palvelujen tarjoaja Pohjois-Euroopassa. Asiakasyhteisön kannalta oikeanhintainen ja sen tarpeisiin sovitettu tarjonta on toiminnallisesti ja yhtiöryhminä jaettu yksilömatkoihin (Individual travel), ryhmämatkoihin (Group travel) ja kansainvälisten ystävyysyhdistysten jäsenistömatkoihin (Bennis). KILROY ostaa asiakasryhmien tarpeisiin räätälöidyt lentokuljetukset ja muut matkatuotteet yhdistäen ne oman brandikonseptinsa mukaisesti. Tuotteiden ja palvelujen myynti sekä asiakassuhteen rakentaminen ja ylläpito perustuu



Matkailualan toimitusjohtaja Mogens Jønck

kolmeen integroituun kanavaan: palvelumyymälöihin, puhelinpalvelukeskuksiin ja internet/online-palveluun.

Toiminnan painopistealueita vuonna 2000

KILROY travels -konsernin liikevaihto 1.254 miljoonaa markkaa kasvoi noin 5 % edelliseen vuoteen verrattuna. Tulos ennen veroja oli 16,5 miljoonaa markkaa voitollinen. Tanskalaisen tilinpäätöskäytännön mukaisesti liikevaihto oli 1.576 miljoonaa DKK ja kasvu noin 6 %. KILROY travelsin liikevaihto, myyntikate ja operatiivinen tulos eivät täysin saavuttaneet vuodelle 2000 asetettuja tavoitteita. Pääsyyinä oli erityisesti Pohjoismaissa lisääntynyt hintakilpailu internetmatkatoimistojen, mutta myös lentoyhtiöiden itsensä taholta. Operatiiviseen tulokseen vaikuttivat myös voimakkaasti lisätty IT- ja internet-investointitaso, jolla odotetaan olevan positiivinen vaikutus tulevien vuosien tuloksiin.

Uusia toimipaikkoja avattiin Suomessa Vaasassa, Norjassa Kristiansandissa ja Oslossa (Bennis), Ruotsissa Linköpingissä, Örebrossa ja Tukholmassa, ja Tanskassa Kööpenhaminassa (ryhmämatkat). Yhteensä KILROY travelsilla oli vuoden 2000 lopussa 48 toimipaikkaa, 7 puhelin-

palvelukeskusta ja keskitetty kansainvälinen online-yksikkö.

Myydyistä tuotteista yli 75 % oli lentomatkatuotteita. KILROY:n omaan lippukonseptiin perustuvia lentolippuja myytiin vuonna 2000 lähes miljoona kappaletta, lisäys 5 %. KILROY:n omien lippujen osuus oli noin 65 % lentolippujen kokonaisyhteisestä. KILROY:lla on sopimus yli 40 johtavan lentoyhtiön kanssa. Eräiden lentoyhtiöiden kanssa KILROY:lla on pitkäjänteinen strategista partneruutta koskeva sopimus. Koko konsernia koskeva keskitetty varaus- ja toimitusjärjestelmä toteutettiin vuoden 2000 lopulla. Keskitämisellä on olennainen positiivinen vaikutus myyntikatteeseen tulevaisuudessa.

Henkilöstö

KILROY travelsin henkilöstö keskimäärin vuonna 2000 oli 562 (532 vuonna 1999). Henkilöstö jakaantui toimintamaiden kesken seuraavasti:

| | 2000 | 1999 |
|-----------------|------------|------------|
| Tanska | 261 | 253 |
| Norja | 89 | 88 |
| Suomi | 60 | 56 |
| Ruotsi | 104 | 88 |
| Espanja | 9 | 9 |
| Saksa | 26 | 29 |
| Hollanti | 13 | 9 |
| Yhteensä | 562 | 532 |

Matkailualan henkilöstöstä 87 % on ollut HYY Yhtymän palveluksessa alle viisi vuotta. Vakituisten työntekijöiden osuus on 96 %. Keski-ikä on 29 vuotta ja naisten osuus 70 %.

Investoinnit

KILROY travelsin bruttoinvestoinnit vuonna 2000 olivat yhteensä 29,7 miljoonaa markkaa. Matkailuala

McBRIDE
Travelers

...the best latte *

DIMMED FOODS
MILK



investoi toiminnan laajentamiseen, verkkokauppaan ja vuonna 2001 toteutettavan uuden kehittyneen myyntijärjestelmän informaatioteknologiseen perustaan.

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 markkinaosuuden seurantaan.

Lähiajan näkymät

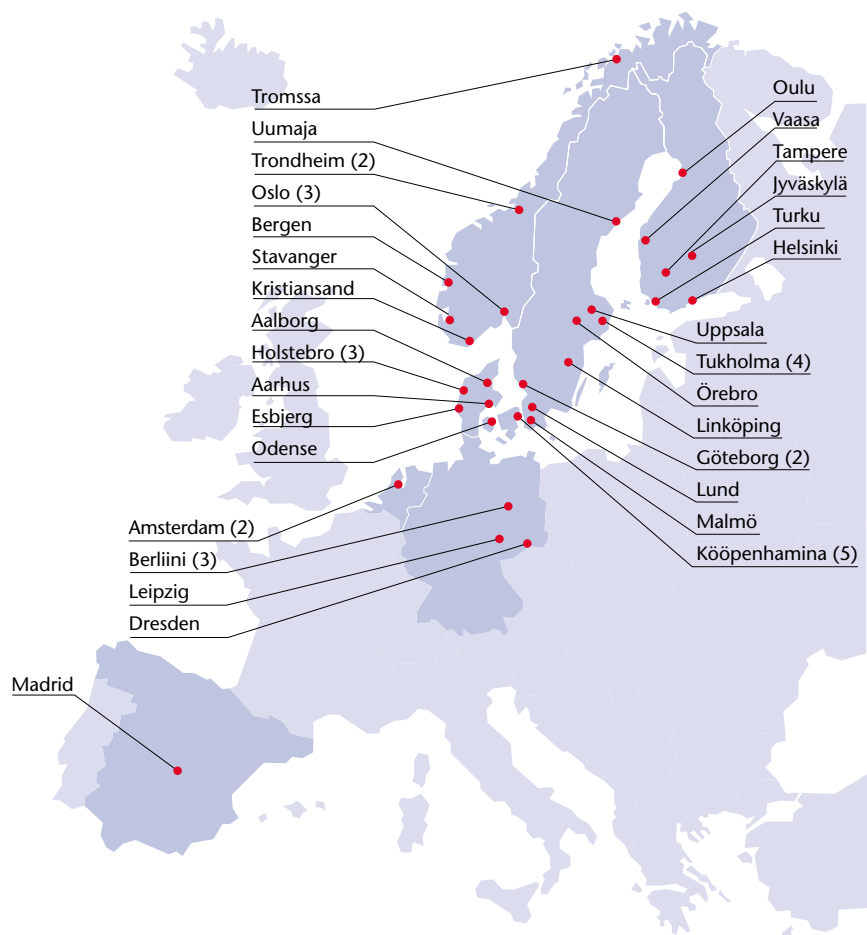
Ilman koko matkailuteollisuuteen vaikuttavaa ennakoimattomissa olevaa kielteistä tapahtumaa tai kehitystä

liikevaihdon odotetaan vuonna 2001 kasvavan noin 15 % ja operatiivisen tuloksen vähintään vastaavasti. Kasvu perustuu orgaaniseen kasvuun ja akvisitioihin. Viime vuosina investoidun mittavan IT-ohjelman täysimääräinen käyttöönotto vuoden 2001 lopulla vaikuttaa positiivisesti kustannustehokkuuteen ja tulokseen vasta vuodesta 2002 lukien.

Konsolidoitumiskehitys kansainvälisessä vapaa-ajan matkustamisessa kiihtyy. KILROY travels omistajineen on varautunut toimimaan aktiivisesti vaikuttavana tekijänä tässä kehityksessä.

Matkailualan avainlukuja

| | 2000 | 1999 |
|--|--------|--------|
| Liikevaihto, milj. mk | 1253,6 | 1190,9 |
| Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä, milj. mk | 16,5 | 15,8 |
| Sijoitettu pääoma, milj. mk | 69,8 | 55,9 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % | 25,3 | 29,6 |
| Bruttoinvestoinnit, milj. mk | 29,7 | 44,8 |
| Henkilöstö keskimäärin | 562 | 532 |





Uspodaa mekakaheo

UNICAFE

www.unicafe.fi

RAVINTOLAT

Ravintolat-toimialaan kuuluvat Oy UniCafe Ab ja Oy Vanha Ylioppilastalo Ab. Oy UniCafe Ab harjoittaa vakiintuneesti opiskelija-, henkilöstö-, juhlapalvelu-, noutomyynti- ja kahvila-toimintaa pääosin Helsingin yliopiston tiloissa. Oy Vanha Ylioppilastalo Ab harjoittaa ravintola-, terassi-, juhlapalvelu-, ulosvuokraus- ja ohjelma-toimintaa Vanhalla ylioppilastalolla.



Ravintolat-alasta vastaava johtaja
Marjo Berglund

Toiminnan painopistealueita vuonna 2000

Oy UniCafe Ab

Oy UniCafe Ab:n ravintoloita oli 23 vuoden 2000 lopussa. Uusia ravintoloita perustettiin vuoden aikana yksi. UniCafe-ravintolat menestyivät kohdallaisen hyvin. Yhtiön liikevaihto 62,0 miljoonaa markkaa kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 14 %. Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli tappiota 1,0 miljoonaa markkaa (vuonna 1999 voittoa 0,1 milj. mk). Tappio johtui opiskelijalounaiden hinnoittelusta.

UniCafe-palvelumerkin, eli brandin, rakentaminen jatkui edelleen suunnitelmien mukaisesti. Palvelumerkin menestys perustui UniCafen asiakkaiden tarpeiden ja toiveiden

aitoon täyttämiseen. UniCafe-palvelumerkin tavoite on olla halutuim opiskelija- ja henkilöstöravintola yliopistossa sekä korkeakoulu- ja ammattikorkeakoulumaailmassa.

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab

Juhlapalvelu oli Ravintola Vanhan toiminnan kannattavuuden peruskivi. Vanhan juhlapalvelun tärkeitä asiakkaita olivat ylioppilaskunta ja sen piiriin kuuluvat järjestöt, ulkopuoliset yritykset ja kansalaisjärjestöt. Päivittäin auki olevan Beercafen asiakaskuntaa vähensi julkisivuremontti. Terrassien myynnit olivat alhaiset huonosta kesäsäästä johtuen. Joka lauantainen Club Kajal vakiinnutti asemansa ja tuotti tasaisesti hyvää lauantaimyyntiä.

Yhtiön vuoden 2000 liikevaihto 16,2 miljoonaa markkaa väheni edelliseen vuoteen verrattuna 14 %. Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli tappiota 1,1 miljoonaa markkaa (vuonna 1999 voittoa 1,0 milj. mk).

Henkilöstö

Oy UniCafe Ab:ssä työskenteli vuonna 2000 keskimäärin 186 henkilöä ja Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:ssä 27 henkilöä. Ravintolat-toimialan henkilöstö on ollut keskimäärin viisi vuotta HYY Yhtymän palveluksessa. Vakiintuisten työntekijöiden osuus on 82 %. Keski-ikä on 33 vuotta ja naisten osuus 76 %.

Investoinnit

Oy UniCafe Ab:n bruttoinvestoinnit vuonna 2000 olivat 1,4 miljoonaa markkaa ja Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:n 0,2 miljoonaa markkaa. Investoinnit olivat pääasiassa keittiö- ja linjastoinvestointeja.

Tutkimus- ja kehitys

Oy UniCafe Ab on suunnitelmallisesti ja vertailukelpoisesti tutkinut asiakas- ja henkilöstötyytyväisyyttään jo vuodesta 1995 lukien.

Lähiajan näkymät

Ravintoloiden liikevaihtotavoite vuodelle 2001 on 86,9 miljoonaa markkaa (14,6 milj. euroa). Tavoitteena on positiivinen nollatulos.

Oy UniCafe Ab jatkaa määrätietoista brandin kehitystyötä sekä keskittyy ruoan laadun jatkuvaan kehittämiseen. UniCafe hakee uusia tiloja Helsingin keskustasta sekä uusia yhteistyökumppaneita ammattikorkeakoulu- ja korkeakoulusektoreilta. UniCard-kanta-asiakaskortti on olennainen osa UniCafen markkinointia. Tavoitteena on tehdä maksutapah- tumasta entistä helpompi ja nopeampi, mm. uusimalla kassapääteillä ja lisäämällä UniCardin käyttöä. UniCafe seuraa jatkuvasti mobiilimaksamisen hinnoittelua.

Ravintola Vanhan omistaja-asiakkaiden tyytyväisyyteen tullaan panostamaan toimintavuoden aikana niin juhlapalvelun kuin päivittäisen ravintolatoiminnan osalta. UniCard-toimikortilla saatavia omistaja-asiak- bonuksia korotettiin 1.1.2001 lukien.

Ravintolat-alan avainlukuja

| | 2000 | 1999 |
|--|-------|------|
| Liikevaihto, milj. mk | 78,2 | 73,0 |
| Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä | -2,1 | 2,2 |
| Sijoitettu pääoma, milj. mk | 15,3 | 15,9 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % | -13,6 | 6,7 |
| Bruttoinvestoinnit, milj. mk | 1,6 | 3,5 |
| Henkilöstö keskimäärin | 213 | 195 |



ttari

Frederik...
Kund...
Rafiq...
Gand...

Le...
Am...
Am...

Sch...
MPS...
W...

MUUT YHTIÖT

Toimialaan kuuluva Oy Yliopistokustannus kustantaa Gaudeamus-nimellä humanistis-yhteiskunnallista sekä ympäristö- ja ajankohtaiskirjallisuutta. Otatieto-nimellä yhtiö kustantaa teknillisen alan kirjallisuutta. Oy Academica Hotels Ltd harjoittaa kesähotellitoimintaa Helsingissä Leppäsuolla. Oy Yliopistokirjakauppa harjoitti lokakuun 2000 loppuun asti kirja- ja paperikauppatoimintaa.

Toiminnan painopistealueita vuonna 2000

Oy Yliopistokustannus

Vuonna 2000 Gaudeamus kustansi 28 uutta nimikettä ja 25 uusintapainosta. Otatieto kustansi 4 uutta nimikettä ja 29 uusintapainosta. Yhtiön liikevaihto vuonna 2000 oli 4,8 miljoonaa markkaa ja tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä tappiollinen 0,2 miljoonaa markkaa. Vuonna 1999 myydyin Opetusmonistetoiminnan loppukauppahinnan jälkeen tulos oli 0,3 miljoonaa markkaa voitollinen.

Oy Academica Hotels Ltd

Oy Academica Hotels Ltd toimii HYY Kiinteistöjen vuokralaisena Hietaniemenkadulla. Käytössä oli 115 huonetta, joista 23 toimi retkeilymajana. Kesän käyttöaste oli 92 %. Yhtiön vuoden 2000 liikevaihto oli 2,5 miljoonaa markkaa. Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä oli voitollinen 0,2 miljoonaa markkaa konsernin sisäisten 0,2 miljoonan markan goodwill-poistojen jälkeen.

Oy Yliopistokirjakauppa

Yliopistokirjakauppa-ketjun myymälöiden Porthania ja Keskusta toiminnot yhdistettiin vuoden 2000 alusta. Yhtiön resurssit sopeutettiin kevään

ja kesän 2000 aikana vastaamaan uuden myymälämäärän tarpeita. Lokakuussa 2000 koko yhtiön liike-toiminta myytiin Suomalainen Kirjakauppa Oy:lle. Marraskuussa 2000 yhtiö osti Oy HYY-Yhtiöt Ab:lta UniCard-toimikorttiyksikön ja muutti nimensä Oy UniCard Ab:ksi.

Yliopistokirjakaupan kymmenen kuukauden liikevaihto oli 10,4 miljoonaa markkaa. Tulos oli ennen liike-toiminnan myynnistä saatua myyntivoittoa tappiollinen 0,5 miljoonaa markkaa.

Henkilöstö

Oy Yliopistokustannuksen henkilöstömäärä vuonna 2000 oli keskimäärin viisi. Oy Academica Hotels Ltd:n kolme ja Oy Yliopistokirjakaupan (nykyinen Oy UniCard Ab) yhdeksän. Muut yhtiöt -toimialan henkilöstö on ollut keskimäärin seitsemän vuotta HYY Yhtymän palveluksessa. Vakituisten työntekijöiden osuus on 64 %. Keski-ikä on 37 vuotta ja naisten osuus 82 %.

Investoinnit

Vuonna 2000 investoitiin tietoteknisten valmiuksien parantamiseen 0,4 miljoonaa markkaa.

Lähiajan näkymät

Yhtiöiden liikevaihtotavoite vuodelle 2001 on 10,0 miljoonaa markkaa (1,7 milj. euroa). Tulostavoite ennen satunnaisia eriä ja veroja on tappiollinen 1,1 miljoonaa markkaa (0,2 milj. euroa).

Oy Yliopistokustannuksen toiminnan painopiste keskitetään Gaudeamus-kustantamon kehittämiseen.

Oy Academica Hotels Ltd:n toiminta laajenee kesällä 2001. Huonekapasiteetti kasvaa 215 huoneeseen.

Varaustilanteena markkinat ovat vastaanottaneet lisäkapasiteetin hyvin.

UniCard-toimikortti ja siihen sisältyvä maksu- ja kanta-asiakasjärjestelmä on määrällisesti saavuttanut sille investointivaiheessa asetetut



Apulaisjohtaja Arja Kosonen

tärkeimmät tavoitteet. UniCard on edelleenkin Suomessa ainoa aktiivisessa käytössä oleva älykorttipohjainen toimikortti. Vuoden 2001 tavoitteena on laajentaa asiakaskunta pääkaupunkiseudun muihinkin korkeakouluihin sekä kasvattaa kortin piiriin kuuluvia palveluja. Lisäksi vuoden aikana selvitetään, onko mahdollista luoda UniCard-järjestelmän ympärille asiakkaille tarpeellinen ja yhtiölle kannattava opiskelevan nuorison sähköinen kauppapaikka. Tulostavoite vuodelle 2001 on vielä tappiollinen.

Muut yhtiöt, avainlukuja

| | 2000 | 1999 |
|--|------|------|
| Liikevaihto, milj. mk | 17,2 | 23,0 |
| Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä | 2,4 | 0,6 |
| Sijoitettu pääoma, milj. mk | 5,3 | 6,2 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % | -7,5 | 8,4 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % kun päättyneen toiminnan myyntivoitot huomioidaan | 50,8 | 14,8 |
| Bruttoinvestoinnit, milj. mk | 2,0 | 0,1 |
| Henkilöstö keskimäärin | 17 | 20 |

TILINPÄÄTÖS 31.12.2000

2000

| | |
|----|------------------------------|
| 27 | Hallituksen toimintakertomus |
| 33 | Tuloslaskelma |
| 34 | Tase |
| 36 | Rahoituslaskelma |
| 37 | Tilinpäätöksen liitetiedot |
| 50 | Allekirjoitukset |
| 50 | Hallintoneuvoston lausunto |
| 51 | Tilintarkastuskertomus |

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN KEHITYS

Matkailuteollisuuden ja erityisesti liikematkojen kasvu Euroopassa jatkui edelleen voimakkaana, useissa maissa yli 10 %. KILROY travelsin toimintamaissa kasvu oli Norjassa ja Saksassa olennaisesti pienempi ja Tanskassa kokonaisuudessaan pieni. KILROY travelsin markkinasegmentissä Pohjoismaissa markkamääräiset kokonaisuusmarkkinat kasvoivat vain vähän hintatason yleisestä alenemisesta johtuen.

Kiinteistötoiminnassa toimitilojen vuokrauskysyntä Helsingissä oli edelleen erittäin vilkasta. Vuokrien nousu on jatkunut usean vuoden ajan. Vuoden 2000 aikana Helsingin ydinkeskustan vuokrien nousu tasaantui. Ydinkeskustassa liiketilojen uusien vuokrasopimusten mediaanivuokra nousi syksystä 1999 syksyyn 2000 noin 6 %, joka merkitsi noin 4 %:n nousua vallitsevassa vuokratasossa. Toimistotilojen vastaavat nousut olivat 10 % ja 7 %. Vuokraamattomien toimitilojen määrä oli poikkeuksellisen pieni.

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

LIKEVAIHTO

Yhtymän liikevaihto 1.416,7 milj. mk kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 5 %.

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

Liikevaihdon tarkastelu toimialoittain:

| Milj. mk | 2000 | 1999 | Muutos-% |
|---|----------------|----------------|-----------|
| Kiinteistöt | | | |
| (HYY Kiinteistöt, Kaivopiha Oy) | 66,7 | 60,6 | +10 |
| Matkailu | | | |
| (KILROY travels -al konserni) | 1.253,6 | 1.190,9 | +5 |
| Ravintolat | | | |
| (Oy UniCafe Ab, Oy Vanha Ylioppilastalo Ab) | 78,2 | 73,0 | +7 |
| Muut yhtiöt | | | |
| (Oy Yliopistokustannus, Oy Academica Hotels Ltd, Oy UniCard Ab) | 17,2 | 23,0 | -25 |
| Emoyhtiö | | | |
| Oy HYY-Yhtiöt Ab*) | 1,1 | 0,9 | - |
| YHTEENSÄ | 1.416,7 | 1.348,4 | +5 |

*) sisäinen myynti eliminoitu

TOIMIALAT

Kiinteistöt

Kiinteistöjen (HYY Kiinteistöt ja Kaivopiha Oy) liikevaihto 66,7 milj. mk kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 10 %. Voitto suunnitelman mukaisten 8,8 milj. mk:n poistojen, 1,2 milj. mk:n saatujen tytäryhtiö-osinkojen ja 6,4 milj. mk:n nettokorkomenojen jälkeen oli 28,3 milj. mk (26,6 milj. mk vuonna 1999). Varsinaisen toimitilojen vuokraustoiminnan tulos oli 25,6 milj. mk (23,3 milj. mk vuonna 1999). Välilliset ja kiinteistöverot olivat 5,0 milj. mk.

Tulos ylitti tavoitteen ja on toimitilojen vuokraustoimintana Helsingin keskustassa alan vertailussa parhaimpiin kuuluva.

Tuloslaskelmaan sisällyttämättömän keskeisen kiinteistöomistuksen vuotuinen arvonmuutos ja kokonaistuottoaste (nettotuottoaste+arvonmuutostuottoaste) markkina-arvoilla laskettuna esitetään yksityiskohtaisesti tilinpäätöksen liitetiedoissa. Tietoja voidaan suoraan vertailla vain niihin alan yrityksiin, jotka noudattavat

Kiinteistöt

Liikevaihdon ja tuloksen*) tarkastelu yksiköittäin:

| Milj. mk | 2000 | | 1999 | |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | Liikevaihto | Tulos | Liikevaihto | Tulos |
| HYY Kiinteistöt | | | | |
| Yrityskiinteistöt | 50,8 | 25,3 | 48,0 | 24,6 |
| Palvelukiinteistöt | 15,5 | 2,0 | 12,1 | -1,0 |
| Osinkotuotot | | 1,2 | | 5,0 |
| Sijoitustoiminnan korkomenot | | -0,3 | | -0,3 |
| Kaivopiha Oy | 4,5 | 0,0 | 4,3 | -1,7 |
| YHTEENSÄ | 66,7 | 28,3 | 60,6 | 26,6 |

*) tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja

| | 2000 | 1999 |
|---|------|------|
| Sijoitetun pääoman tuotto, % | 19,4 | 21,1 |
| Oman pääoman alkutuotto, jos maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus lisätään omaan pääomaan, % | 9,0 | 9,4 |

Matkailu

Liikevaihdon tarkastelu yhtiöittäin:

| Milj. mk | 2000 | 1999 | Muutos-% ¹⁾ |
|--|---------|---------|------------------------|
| KILROY travels International A/S ²⁾ | 32,7 | 8,6 | 280 |
| KILROY travels Denmark A/S | 188,8 | 201,2 | -6 |
| KILROY travels Finland OY AB | 141,6 | 133,8 | 6 |
| KILROY travels Norway A/S | 219,9 | 213,4 | 3 |
| KILROY travels Sweden AB | 256,8 | 241,8 | 6 |
| KILROY travels Spain S.A. | 43,6 | 42,4 | 3 |
| KILROY travels Germany GmbH | 42,3 | 37,3 | 13 |
| KILROY travels Netherlands B.V. | 28,9 | 18,4 | 57 |
| Benns Rejser Group ³⁾ | 293,2 | 294,0 | - |
| KILROY Invest | 5,7 | - | |
| NETTOLIIKEVAIHTO | 1.253,6 | 1.190,9 | 5 |

¹⁾ kunkin maan omassa valuutassa muutosprosentit voivat poiketa esitetystä

²⁾ emoyhtiön myynti tytäryhtiöille eliminoitu

³⁾ sisältää sekä Benns Rejser A/S:n, Benns Resor AB:n että Benns Reiser AS:n

| | 2000 | 1999 |
|------------------------------|------|------|
| Sijoitetun pääoman tuotto, % | 25,3 | 29,6 |

samaa Kiinteistöalouden Instituutin vahvistamaa laskentakaavaa eli nettotuotto, markkina-arvo ja tuottovaatimus on laskettu vertailukelpoisesti.

Matkailu

KILROY travels -al konsernin markkamääräinen nettoliikevaihto 1.253,6 milj. mk kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 5 %.

Matkailualan alakonsernin voitto 16,8 milj. mk:n poistojen ja 4,1 milj. mk:n nettoraahoitustuottojen jälkeen ennen satunnaisia eria ja veroja oli 16,5 milj. mk (15,8 milj. mk vuonna 1999). Veroja on kirjattu 5,0 milj. mk. Tulos satunnaisten erien ja verojen jälkeen ennen vähemmistöosuuksia oli voittoa 13,0 milj. mk (6,8 milj. mk vuonna 1999). Vähemmistöosuus oli -0,1 milj. mk (+0,4 milj. mk vuonna 1999). Tulos jäi alle tavoitteen.

Pohjoismaisten tytäryhtiöiden tulos Norjaa lukuunottamatta oli selvästi positiivinen. Tuloskehitys Benns Rejser A/S:ssa oli hyvä edelleen.

Myös Hollannissa ja Espanjassa tulokset olivat voitollisia. Saksan yhtiön tulos oli edelleen tappiollinen mutta paraneva.

Alakonsernin emoyhtiön liikevaihto myynnin tytäryhtiöille eliminoinnin jälkeen muodostuu myynnistä agentteina toimiville matkatoimistoille omien toiminta-alueiden ulkopuolella.

Alakonsernin tanskalaisen tilinpäätöksen mukaan KILROY travelsin liikevaihto kasvoi noin 6 % ja oli 1.576 milj. DKK. Tulos ennen veroja ja vähemmistöosuuksia oli voittoa 20,7 milj. DKK.

Alakonsernin oman tilinpäätöksen mukainen oma pääoma suomalaisen ja IAS-kirjanpito käytännön mukaan oli 57,5 milj. mk 31.12.2000 (49,1 milj. mk vuonna 1999), josta vapaan oman pääoman osuus on 38,8 milj. mk. Vuonna 2000 maksettiin vuoden 1999 tulokseen perustuen noin 22 %:n osinko osakepääomalle, joka oli noin 38 % tuloksesta verojen jälkeen.

Ravintolat

Ravintoloiden (Oy UniCafe Ab ja Oy Vanha Ylioppilastalo Ab) liikevaihto 78,2 milj. mk kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 7 %. Tulos suunnitelman mukaisten 2,0 milj. mk:n poistojen ja 0,7 milj. mk:n nettoraahoitustuottojen jälkeen ennen tilinpäätösjärjestelyjä oli tappiota 2,1 milj. mk. (1,3 milj. mk voittoa 1999).

UniCafe-ravintoloita oli 23 vuoden 2000 lopussa. Ravintolat menestyivät kohtalaisen hyvin. Lounaita myytiin yhteensä lähes 2,4 milj. kpl tilivuoden aikana. Opiskelija-aterioita myytiin yli 1,8 milj. kpl, kasvua 8 %. UniCard-omistaja-asiakasohjelmalla ja panostuksella ruoan laatuun varmistettiin lounasmyynnin positiivinen kasvu. Tappiollinen tulos perustui tietoisin hinnoittelupäätöksiin.

UniCafen opiskelijalounaiden hintataso pysyi kymmenen vuoden ajan enimmillään 1.1.1991 tasolla. UniCafe oli olennaisesti edullisempi kuin kilpailijansa.

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:ssa Ravintola Vanhan tulos oli selvästi tappiollinen. Vuonna 1999 alkanut talon peittänyt julkisivun korjaustyö kesti kesään 2000. Työ vaikeutti erityisesti juhlapalvelun markkinointia mutta myös päivittäistä ravintolatoimintaa. Ravintolatarjonta Helsingin ydinkeskustassa lisääntyi vuoden aikana voimakkaasti.

Muut yhtiöt

Muiden yhtiöiden (Oy Yliopistokustannus, Oy Academica Hotels Ltd ja Oy UniCard Ab eli entinen Oy Yliopistokirjakauppa) liikevaihto 17,2 milj. mk väheni edelliseen vuoteen verrattuna 25 %. Liiketoiminnan muut tuotot muodostuvat pääosin

Ravintolat

Liikevaihdon ja tuloksen*) tarkastelu yhtiöittäin:

| Milj. mk | 2000 | | 1999 | |
|------------------------------|-------------|-------|-------------|-------|
| | Liikevaihto | Tulos | Liikevaihto | Tulos |
| Oy UniCafe Ab | 62,0 | -1,0 | 54,3 | 0,1 |
| Oy Vanha Ylioppilastalo Ab | 16,2 | -1,1 | 18,8 | 1,2 |
| YHTEENSÄ | 78,2 | -2,1 | 73,0 | 1,3 |
| | | | 2000 | 1999 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % | | | -13,6 | 6,7 |

*) tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja

entisen Oy Yliopistokirjakaupan liike-toiminnan myynnin myyntivoitosta sekä myydyin opetusmonistetoiminnan myyntivoiton vuoden 2000 osuudesta. Tulos suunnitelman mukaisten poistojen 0,5 milj. mk ja nettokorkojen 0,3 milj. mk jälkeen ennen tilinpäätösjärjestelyjä oli 2,4 milj. mk. Tulos ennen liiketoiminnan myyntivoittoa ei ollut tavoitteen mukainen.

Oy Yliopistokustannuksen tulos oli Gaudeamus-kustantamon osalta sille asetettujen tavoitteiden mukainen. Otatiedon kustantamien kirjojen määrä supistui oleellisesti ja tulos jäi tavoitteesta.

Muut yhtiöt

Liikevaihdon ja tuloksen*) tarkastelu yhtiöittäin:

| Milj. mk | 2000 | | 1999 | |
|---|-------------|-------|-------------|-------|
| | Liikevaihto | Tulos | Liikevaihto | Tulos |
| Oy Yliopistokustannus | 4,8 | -0,2 | 6,8 | 0,0 |
| Oy Academica Hotels Ltd | 2,5 | 0,2 | 2,5 | 0,4 |
| Oy UniCard Ab (ent. Oy Yliopistokirjakauppa) | 10,6 | -0,9 | 14,6 | -0,2 |
| Yhtiöiden välisen myynnin eliminointi/ Liiketoimintojen myyntivoitot | -0,7 | 3,1 | -0,9 | 0,4 |
| YHTEENSÄ | 17,2 | 2,4 | 23,0 | 0,6 |

*) tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja

| | 2000 | 1999 |
|--|------|------|
| Sijoitetun pääoman tuotto, % | -7,5 | 8,4 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % kun päättyneen toiminnan myyntivoitot huomioidaan | 50,8 | 14,8 |

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n konserni:

| | 2000 | 1999 |
|---|------|------|
| Sijoitetun pääoman tuotto, % | 10,2 | 15,5 |
| Sijoitetun pääoman tuotto sijoituslähtöisen käyttöomaisuuden myyntivoitot mukaan lukien, % | 13,2 | 17,7 |

Marraskuun alussa yhtiö osti Oy HYY-Yhtiöt Ab:lta UniCard-toimikorttiyksikön.

Emoyhtiö Oy HYY-Yhtiöt Ab ja sen konserni (ilman HYY Yhtymän emoyhteisöä HYY:n kiinteistöaloutta)

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n pääosin yhtiön sisäisistä palveluista muodostuva liikevaihto 10,3 milj. mk kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 3 %. Liiketoiminnan muut tuotot 0,9 milj. mk muodostuu pääsääntöisesti UniCard-toimikorttiyksikön myynnin myyntivoitosta. Emoyhtiön tulos nettorahoitustuottojen 2,1 milj. mk, satunnaisiin eriin kirjattujen saatujen konserniavustusten 0,4 milj. mk jälkeen oli tappiota 1,7 milj. mk. Yhtiön oma pääoma 31.12.2000 oli 33,9 milj. mk, josta vapaan oman pääoman, joka on kokonaan jakokelpoista, osuus on 17,7 milj. mk. Vuonna 2000 maksettiin vuoden 1999 tulokseen perustuen 8 %:n osinko 15,0 milj. mk:n osakepääomalle.

Konsernin liikevaihto 1.358 milj. mk kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 5 %. Liiketoiminnan muita tuottoja oli 7,9 milj. mk (1999: 4,8 milj. mk). Liiketulos oli -0,8 milj. mk (1999: 6,9 milj. mk). Voitto ennen veroja ja vähemmistöosuutta rahoitustuottojen 12,4 milj. mk ja satunnaisien tuottojen 1,6 milj. mk jälkeen oli 13,1 milj. mk (1999: 12,8 milj. mk). Tilikauden voitto välittömien verojen 5,0 milj. mk ja 5,8 milj. mk:n vähemmistöosuuden jälkeen oli voittoa 2,3 milj. mk (1999: 3,4 milj. mk).

Konsernin oma pääoma 31.12.2000 oli 41,2 milj. mk, josta kokonaan jakokelpoiset vapaan oman pääoman varat ovat 26,1 milj. mk.

YHTYMÄN TULOS

Yhtymän voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 38,6 milj. mk (38,7 milj. mk vuonna 1999). Tulokseen sisältyvät päätoimialojen toimintaan kuuluvat sijoitustoiminnalliset myyntivoitot olivat 2,8 milj. mk (3,2 milj. mk vuonna 1999). Liiketoiminnan muihin tuottoihin sisältyi lisäksi 3,5 milj. mk muita toimintaan kuuluvia jatkuvia tuottoja.

Satunnaisena eränä kirjattiin vuonna 1999 tanskalaisen KILROY travels -alakonsernin laskentaperiaatteiden muutoksesta johtuva 2,6 milj. mk:n suuruinen varausluonteinen erä. Vuonna 2000 on satunnaisiin eriin vastaavasti kirjattu varauksesta tuloutunut 1,6 milj. mk:n erä.

Sijoitetun pääoman tuotto ilman sijoitustoiminnan tuottoja oli 18,8 % (21,0 % vuonna 1999). Sijoitetun pääoman tuotto sijoitustoiminnan tuotot mukaan lukien oli 20,2 % (22,0 % vuonna 1999). Tuottoa laskettaessa on tuloksesta poistettu liiketoiminnan muihin tuottoihin sisältyvä päättäneen toiminnan myyntivoitto 3,1 milj. mk.

Tuloslaskelmaan sisältymätön tilintarkastettava tilinpäätöksen liitetietona ilmoitettava Kiinteistötalouden Instituutin laskema HYY Kiinteistöjen pääomatuotto eli arvonmuutos tilikauden aikana oli noin 46 milj. mk (76 milj. mk vuonna 1999). Kiinteistöjen markkina-arvo (tulevaisuudessa saatavien nettomääriäisten vuokratuottojen nykyarvo) oli vuoden alussa noin 897 milj. mk ja vuoden lopussa noin 943 milj. mk. Markkina-arvojen laskenta perustuu 7,50 %:n kokonaistuottovaatimukseen ja 95 %:n käyttöasteeseen. Kiinteistöjen

nettotuottoaste (vuokraustoiminnan nettotuotto prosentteina tilivuoden alun markkina-arvosta) oli 4,7 % (4,5 % vuonna 1999). Pääomatuottoaste (markkina-arvon muutos prosentteina tilivuoden alun markkina-arvosta) oli 4,4 % (4,8 % vuonna 1999). Kiinteistöjen kokonaistuottoaste vuonna 2000 oli siten 9,1 % (9,3 % vuonna 1999). Kokonaistuottoasteen lasku johtui markkina-arvon laskennassa käytettävän sijoittajan tuottovaatimuksen noususta 0,8 %-yksiköllä (6,70 %/7,50 %) ja Leppäsuon kiinteistön eräiden tilojen käyttötarkoituksen muuttamisesta. Keskustakiinteistön kokonaistuottoaste ilman vuoden aikaisten investointien vaikutusta oli 10,8 %.

INVESTOINNIT

Bruttoinvestointien jakautuminen toimialoittain:

| | |
|-----------------|----------------------|
| Kiinteistöt | 7,3 milj. mk |
| Matkailu | 29,7 milj. mk |
| Muut | 3,6 milj. mk |
| Yhteensä | 40,6 milj. mk |

Kiinteistöjen peruskorjausluonteiset investoinnit kohdistuivat olemassa olevan kapasiteetin uudistamiseen. Matkailualan alakonserni investoi toiminnan laajentamiseen ja informaatioteknologiaan, erityisesti verkko-kaupan edellytyksiin.

Yhtymän nettoinvestoinnit olivat 7,8 milj. mk:n käyttömaisyusmyyntien jälkeen 32,8 milj. mk.

RAHOITUS

Likvidit varat olivat tilikauden lopussa 286,1 milj. mk (272,3 milj. mk vuonna 1999). Yhtymän maksuvalmius on ollut hyvä. Korollisen laina-

pääoman nettomäärä tilikauden päättyessä oli 123,3 milj. mk (131,0 milj. mk vuonna 1999). Nettorahoitus-tuotot olivat 6,3 milj. mk (3,7 milj. mk vuonna 1999).

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 25,9 % (23,9 % vuonna 1999). Tilinpäätöksen liitetietojen mukainen yhtymän maa-alueiden tilintarkastettava arvonkorotusmahdollisuus huomioonottaen omavaraisuus olisi 50,3 % (50,0 % vuonna 1999).

Yhtymän varsinaisen liiketoiminnan tulorahoitus oli 73,7 milj. mk ylijäämäinen. Yhtymän kassaperusteiset nettoinvestoinnit olivat 36,3 milj. mk. Yhtymän kotimaisen osan lainapääoman keskimääräinen painotettu efektiivinen korkokanta 31.12.2000 oli 5,5 % (4,7 % vuonna 1999).

HENKILÖSTÖ

HYY Yhtymän palveluksessa oli toimintavuonna keskimäärin 824 henkilöä, missä kasvua edellisvuoteen oli 44 työntekijää. Henkilöstön määrän kasvu johtui pääasiassa KILROY:n pohjoismaisten yhtiöiden henkilöstön lisäyksestä. Henkilöstöstä oli Suomessa 322, muissa Pohjoismaissa 454 ja muualla Euroopassa 48.

Henkilöstön määrän kehitys toimialoittain:

| Toimiala | 2000 | 1999 |
|---------------------------|------------|------------|
| Kiinteistöt | 12 | 13 |
| Matkailu | 562 | 532 |
| Ravintolat | 213 | 195 |
| Muut yhtiöt | 17 | 20 |
| Emoyhtiö Oy HYY-Yhtiöt Ab | 20 | 20 |
| Yhtymä yhteensä | 824 | 780 |

LUONTOA SÄÄSTÄEN

Vuoden 2000 ympäristötoiminnassa toteutettiin kevään ja syksyn aikana kahdesti kaksiosainen koulutus yhtiön toimipaikkojen ekovastaaville. Ekovastaavan tehtävissä vähintään puoli vuotta toimineet ja ekovastavakoulutuksen suorittaneet lähes neljäkymmentä ekovastaavaa saivat kertapalkkion joulukuussa. Palkkiolla yhtiön johto halusi viestittää uuden tehtävän tärkeyttä.

Yhtiön Keskustakiinteistön toimistoissa ja UniCafe Ylioppilasaukiossa siirryttiin vuoden alusta ekosähköön käyttöön. HYY Kiinteistöjen välittämästä sähköstä 7 % oli yhtiön yksiköihin ostettua ekosähköä.

Kesän ja alkusyksyn aikana yhtiössä suoritettiin toinen ympäristöauditointi. Tavoitteena oli yhtiön ympäristöohjelman toteutuksen tason arviointi sekä peruskartoitus ympäristöohjelman tärkeimmistä kehittämis-kohteista. Keskeisenä havaintona oli, että vaikkakin HYY Yhtymässä käytännön ympäristöasiat on pääsääntöisesti hoidettu hyvin, palvelualan yritysten kärkiaseman säilyttäminen edellyttää ohjelman painopistealueiden uutta määrittämistä. Keskustelut omistajahallinnossa ovat alkaneet kuluvan vuoden alussa.

Ympäristötoiminnan palkitsemisen kohteena oli erityisesti ympäristötyötä tehneet työryhmät, yhtiön asiakkaisiin kohdistuva tiedottaminen ja yrityskuvaan vaikuttava ympäristötyö.

EURO

HYY Yhtymä on aloittanut euron käyttöönottoon tähtäävät valmistelut jo vuonna 1998 tavoitteena hallittu siirtyminen uuteen valuuttaan. Euron käyttöönoton ajankohta tilinpitovaluuttana on huhtikuussa 2001.

TOIMITUSJOHTAJA JA TILINTARKASTAJA

Yhtiön toimitusjohtajana toimi koko tilikauden ajan kauppaneuvos, ekonomi Tapio Kiiskinen.

Ylioppilaskunnan edustajiston emoyhteisölle ja yhtiökokouksen Oy HYY-Yhtiöt Ab:lle ja sen konsernille vuodelle 2000 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 alainen ylioppilaskunnan omistamien kiinteistöjen talous toimii kirjanpitolain tarkoittaman eri yhteisömuotoisen konsernin eli HYY Yhtiön 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 säädetyt 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. Yhtiön voitonjako tapahtuu siirtona emoyhteisön vapaasta omasta pääomasta ylioppilaskunnan talouden käyttörahastoon.

Ylioppilaskunnan talouden toimintamenot vuonna 2000 olivat noin 17,0 milj. mk. Tästä 0,9 milj. mk katettiin omatoimisella varainhankinnalla, avustuksilla ja keräystuotoilla sekä 5,6 milj. mk jäsenistöltä kerätyillä jäsenmaksuilla ja käyttörahaston korkotuotoilla 0,7 milj. mk. Ylioppilaskunnan jäsenmaksu 180 mk/jäsen/lukuvuosi on ollut sama vuodesta 1991 alkaen. Ylioppilaskunnan talouden alijäämä 9,8 milj. mk on katettu HYY Yhtiön voitonjaolla kartutusta käyttörahastosta.

Ylioppilaskunnan talouden taseen loppusumma 31.12.2000 oli 18,4 milj. mk, josta omakatteisen jäsenlainarahaston pääoman osuus oli 0,7 milj. mk ja muun oman pääoman osuus 12,2 milj. mk.

MUUTOKSET

YHTYMÄRAKENTEES SA

Oy Yliopistokirjakaupan liiketoiminta myytiin 29.10.2000 lukien Suomalainen Kirjakauppa Oy:lle. Aikaisemmin Oy HYY-Yhtiöt Ab:n toimintaan sisällytynyt toimikorttiyksikkö eriytettiin Oy UniCard Ab:ksi 1.11.2000 lukien.

Alakonsernin emoyhtiö KILROY travels International A/S osti 1.1.2001 lukien Team Travel A/S:n liiketoiminnan.

LÄHIAJAN NÄKYMÄT

Vuoden 2001 alusta kolmeen kehitysalueeseen (Individual travel, Group travel ja Friendship travel/ Bennis Rejser) organisoitu KILROY travels jatkaa aktiivisesti orgaanista kasvuaan monikanavastrategian kehi-

tyspainopisteen ollessa verkkokaupassa ja puhelinpalvelussa. Yhtäältä yritysostot ja toisaalta kehitysalueiden ulkopuolisista osista luopumiset ovat mahdollisia. Erityisesti vuoden 2000 lopussa solmittuihin yhteistyösopimuksiin liittyen tuloksen odotetaan vuonna 2001 paranevan olennaisesti vuoden 2000 tasosta.

Kiinteistöalalla Helsingin keskustan erinomainen markkinatilanne mahdollistaa sopimusten uusimislanteissa vuokratason korotuksia. HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan tuloksen odotetaan vielä paranevan vuoden 2000 tasosta.

UniCafen yliopistoravintoloiden ja Vanhan ylioppilastalon juhlakerrosten ravintolatoiminnan odotetaan saavuttavan tulostavoitteensa mukaisesti tappiottoman tuloksen. Muiden

yhtiöiden (Academica Hotels, Yliopistokustannus ja UniCard) vaikutus yhtymän tulokseen on vähäinen.

Koko yhtymän liikevaihdoksi vuodelle 2001 on budjetoitu noin 1,6 miljardia mk (278,3 milj. €). Voitoksi ennen satunnaiseriä ja veroja on budjetoitu noin 54 milj. mk (9,1 milj. €).

VOITONJAKO

Yhtymätaseen mukainen vapaa oma pääoma on 63.571.202 mk, josta jakokelpoisia varoja on 58.503.219 mk. HYY:n kiinteistötalouden erillistaseen mukainen vapaa oma pääoma, joka on kokonaan jakokelpoista, on 33.104.957 mk. Hallitus ehdottaa, että voitonjako ylioppilaskunnan taloudelle olisi 13.500.000 mk loppuosan voitosta jäädessä tulostilille.

TULOSLASKELMA

| <i>Markkaa</i> | <i>1.1.–31.12.2000</i> | <i>1.1.–31.12.1999</i> |
|---|------------------------|------------------------|
| LIKEVAIHTO | 1 416 721 956 | 1 348 394 334 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 9 368 663 | 4 830 081 |
| Materiaalit ja palvelut | | |
| Aineet, tarvikkeet ja tavarat | | |
| Ostot tilikauden aikana | -1 078 031 825 | -1 038 757 987 |
| Varastojen lisäys tai vähennys | -560 146 | 1 743 941 |
| Ulkopuoliset palvelut | -10 331 600 | -9 895 909 |
| Henkilöstökulut | -152 836 726 | -141 971 452 |
| Poistot ja arvonalentumiset | -28 901 553 | -24 885 097 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -123 167 653 | -104 338 641 |
| Yhteensä | -1 393 829 504 | -1 318 105 145 |
| LIKEVOITTO | 32 261 115 | 35 119 269 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | | |
| Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista | 23 842 | 125 257 |
| Muut korko- ja rahoitustuotot | 13 351 891 | 10 120 076 |
| Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista | 0 | -521 359 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | -7 036 382 | -6 163 263 |
| Yhteensä | 6 339 351 | 3 560 711 |
| VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ | 38 600 466 | 38 679 981 |
| Satunnaiset erät | | |
| Satunnaiset tuotot | 1 559 278 | 0 |
| Satunnaiset kulut | 0 | -2 638 779 |
| Yhteensä | 1 559 278 | -2 638 779 |
| VOITTO ENNEN VEROJA JA VÄHEMMISTÖOSUUTTA | 40 159 744 | 36 041 202 |
| Tuloverot | -10 047 727 | -11 473 768 |
| Vähemmistöosuus | -5 800 998 | -2 696 041 |
| TILIKAUDEN VOITTO | 24 311 020 | 21 871 393 |

TASE
VASTAAVA

| <i>Markkaa</i> | <i>31.12.2000</i> | <i>31.12.1999</i> |
|--|--------------------|--------------------|
| PYSYVÄT VASTAAVAT | | |
| Aineettomat hyödykkeet | | |
| Aineettomat oikeudet | 978 333 | 1 104 225 |
| Konserniliikearvo | 20 172 308 | 17 210 621 |
| Muut pitkävaikutteiset menot | 29 631 361 | 25 526 417 |
| Ennakkomaksut | 4 701 209 | 0 |
| | 55 483 210 | 43 841 264 |
| Aineelliset hyödykkeet | | |
| Maa-alueet | 4 804 295 | 4 804 295 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 119 712 235 | 121 650 400 |
| Rakennusten koneet ja laitteet | 7 686 971 | 8 489 383 |
| Koneet ja kalusto | 32 764 236 | 30 191 373 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | 51 560 | 51 560 |
| Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat | 593 462 | 1 970 366 |
| | 165 612 759 | 167 157 377 |
| Sijoitukset | | |
| Osuudet omistusyhteisyrityksissä | 332 380 | 332 380 |
| Saamiset omistusyhteisyrityksiltä | 4 175 541 | 4 252 836 |
| Muut osakkeet ja osuudet | 4 133 950 | 4 528 346 |
| | 8 641 871 | 9 113 562 |
| PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ | 229 737 841 | 220 112 203 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT | | |
| Vaihto-omaisuus | | |
| Valmiit tuotteet/tavarat | 6 032 458 | 8 919 290 |
| Ennakkomaksut | 25 894 | 78 273 |
| | 6 058 352 | 8 997 563 |
| Saamiset | | |
| Lyhytaikainen | | |
| Myyntisaamiset | 35 484 423 | 19 852 798 |
| Saamiset omistusyhteisyrityksiltä | 77 295 | 77 295 |
| Saamiset omistajilta | 272 649 | 97 660 |
| Lainasaamiset | 10 400 | 5 600 |
| Siirtosaamiset | 16 723 156 | 20 460 026 |
| | 52 567 923 | 40 493 379 |
| Rahoitusomaisuusarvopaperit | | |
| Muut osakkeet ja osuudet | 0 | 393 156 |
| Muut arvopaperit | 59 537 490 | 73 116 076 |
| | 59 537 490 | 73 509 232 |
| Rahat ja pankkisaamiset | 226 521 375 | 198 767 222 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ | 344 685 140 | 321 767 395 |
| VASTAAVA | 574 422 980 | 541 879 598 |

TASE
VASTATTAVAA

| <i>Markkaa</i> | <i>31.12.2000</i> | <i>31.12.1999</i> |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| OMA PÄÄOMA | | |
| Pääoma | 17 250 000 | 17 250 000 |
| Tulos edellisiltä vuosilta | 39 260 182 | 33 102 858 |
| Tilikauden tulos | 24 311 020 | 21 871 393 |
| Pääomalainat | 80 000 | 80 000 |
| OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ | 80 901 202 | 72 304 251 |
| VÄHEMMISTÖOSUUS | 24 916 828 | 19 450 840 |
| VIERAS PÄÄOMA | | |
| Pitkäaikainen | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 68 363 982 | 69 893 636 |
| Eläkelainat | 17 074 021 | 18 907 549 |
| Velat omistajille | 16 910 000 | 12 710 000 |
| Muut velat | 9 201 860 | 17 679 866 |
| Laskennalliset verovelat | 11 031 534 | 11 067 943 |
| | 122 581 396 | 130 258 995 |
| Lyhytaikainen | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 6 227 694 | 6 228 058 |
| Eläkelainat | 1 833 528 | 1 896 267 |
| Saadut ennakot | 166 523 801 | 158 154 565 |
| Ostovelat | 131 895 520 | 118 770 716 |
| Velat omistajille | 42 191 | 160 163 |
| Muut velat | 22 374 757 | 18 811 725 |
| Siirtovelat | 17 126 062 | 15 844 018 |
| | 346 023 554 | 319 865 511 |
| VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ | 468 604 950 | 450 124 507 |
| VASTATTAVAA | 574 422 980 | 541 879 598 |

RAHOITUSLASKELMA

KASSAVIRTALASKELMA

| 1000 mk | 2000 | 1999 |
|--|----------------|----------------|
| VARSINAINEN TOIMINTA | | |
| Kassatulot | | |
| Myynnistä | 1 403 826 | 1 343 423 |
| Kassamaksut | | |
| Hankintamenot | -1 067 181 | -971 141 |
| Palkkausmenot | -155 031 | -144 055 |
| Muut menot | -105 922 | -95 560 |
| Satunnaiset kulut | 0 | 0 |
| Korot | 6 482 | 3 294 |
| Verot | -8 484 | -12 244 |
| | -1 330 136 | -1 219 705 |
| VARSINAISEN TOIMINNAN NETTOKASSAVIRTA | 73 690 | 123 718 |
| INVESTOINTITOIMINTA | | |
| Sijoituslainat, vähennys | 77 | 77 |
| Osakkuusyhtiösijoitukset | 0 | 4 084 |
| Osakesijoitukset | 0 | 1 236 |
| Tytäryhtiösijoitukset | -5 856 | -27 138 |
| Liiketoiminnan myyntitulot | 3 371 | 0 |
| Käyttöomaisuuden myyntitulot | 931 | 204 |
| Käyttöomaisuusinvestoinnit | -34 797 | -59 832 |
| INVESTOINTITOIMINNAN NETTOKASSAVIRTA | -36 273 | -81 369 |
| RAHOITUSTOIMINTA | | |
| Pitkäaikaiset velat, vähennys | -12 024 | 19 760 |
| Omapääomaehtoinen rahoitus, lisäys | 265 | 409 |
| Lainasaamisten ja talletusten muutos | 4 430 | 3 140 |
| Rahoitusomaisuusarvopaperit, muutos | 14 051 | -42 389 |
| Saadut osingot | 20 | 183 |
| Osingonjako vähemmistöomistajille | -1 802 | -2 282 |
| Voitonjako | -13 500 | -13 000 |
| RAHOITUSTOIMINNAN NETTOKASSAVIRTA | -8 560 | -34 179 |
| NETTOMUUTOS KASSAVAROISSA | 28 857 | 8 170 |
| Kassavarat 1.1. | 198 767 | 142 654 |
| Kurssimuutosten vaikutus | -1 106 | 929 |
| Yhtymärakenteen muutosten vaikutus*) | 0 | 47 015 |
| KASSAVARAT 31.12. | 226 521 | 198 767 |

*) Yhtymärakenteen muutosten vaikutus koostuu ostettujen yritysten hankintahetkellä olleista kassavaroista.

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

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. Kiinteistö-osakkuusyhtiöitä 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 kiinteistö-osakkuusyhtiötä.

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 hankintamenomenetelmää käyttäen. Hankintahinnan ja oman pääoman erotus on esitetty konserniliikearvona, 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 myyntisaamisiin liittyvillä kurssitappioilla ja lisätynä myyntisaamisiin liittyvillä kurssivoitoilla.

Eläkkeet ja eläkevastuiden kattaminen

Yhtymän suomalaisten yhtiöiden henkilöstön eläketurvan lisäetuineen hoitaa vakuutusyhtiöt. 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 hankintamenoon 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 |
| Konserniliikearvo | 5–10 vuotta |
| Muut pitkävaikutteiset menot | 3–5 vuotta |
| Rakennukset | 30–40 vuotta |
| Rakennusten koneet ja laitteet | 5–15 vuotta |
| Koneet ja kalusto | 3–5 vuotta |

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

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

Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja -tappiot sisältyvät liiketulokseen.

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 huo-

mioitu vuokran suuruuden määrittelyssä. Näiden poistoaika on pääsääntöisesti vuokrasopimuksen mukainen vuokra-ajan pituus.

Käyttöomaisuuden markkina-arvoista, arvonorotusmahdollisuudesta ja vakuusarvosta on erikseen tiedot taseen liitetiedoissa. Tilikauden aikaisesta arvomuutoksesta eli pääoma-tuotosta 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 kertymä 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. Saatuna ennakoina on esitetty se osa asiakkaiden etukäteen takaisinlunastuttamisoikeudella maksamista lentolipuista, joista ei tilinpäätöksen valmistumishetken mennessä ole syntynyt ostovelkasuhdetta alakonsernin ja lentoyhtiön välille, yhteensä 128,9 milj. mk (1999 126,0 milj. mk). Saadut ennakot taseen vastattavissa esitetään lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TULOSLASKELMAAN LIITTYVÄT

| <i>Markkaa</i> | <i>2000</i> | <i>1999</i> |
|---|----------------------|----------------------|
| LIIKEVAIHDON JAKAUMA | | |
| Toimialoittain | | |
| Kiinteistöt | 66 715 221 | 60 348 578 |
| Matkailu | 1 253 554 120 | 1 190 872 966 |
| Ravintolat | 78 166 957 | 73 041 079 |
| Muut yhtiöt | 18 285 658 | 24 131 711 |
| Yhteensä | 1 416 721 956 | 1 348 394 334 |
| Markkina-alueittain | | |
| Suomi | 304 737 689 | 291 306 663 |
| Muut Pohjoismaat | 969 316 008 | 940 146 581 |
| Muu Eurooppa | 139 242 223 | 114 903 632 |
| Muut | 3 426 036 | 2 037 457 |
| Yhteensä | 1 416 721 956 | 1 348 394 334 |
| LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT | | |
| Sijoituslähtöisen jatkuvan toiminnan käyttöomaisuuden myyntivoitot | 2 788 817 | 3 195 862 |
| Muut jatkuvat toimintaan liittyvät tuotot | 3 506 945 | 839 777 |
| Päätyneiden liiketoimintojen myyntivoitot | 3 072 901 | 794 442 |
| Yhteensä | 9 368 663 | 4 830 081 |
| HENKILÖSTÖN JA TOIMIELINTEN JÄSENIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT | | |
| Hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle maksetut palkat, palkkiot ja muut korvaukset*) | 6 791 156 | 6 561 582 |
| Palkat | 125 989 058 | 115 455 859 |
| Eläkekulut | 6 752 670 | 6 597 148 |
| Muut henkilöstökulut | 13 303 842 | 13 356 862 |
| Henkilöstökulut tuloslaskelmassa | 152 836 726 | 141 971 452 |

*) Hallitusten ja toimitusjohtajien palkkoihin ja palkkioihin sisältyy 16 hallituksen (1999 16 hallitusta) jäsenten ja 9 toimitusjohtajan (1999 9 toimitusjohtajaa) palkat ja palkkiot. Yhtymän emoyhteisön julkisyhteisöhallituksena 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 alakonser-

nin 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

| | 2000 | 1999 |
|---|------|------|
| Yhtymän palveluksessa olleiden henkilöiden keskimääräinen lukumäärä | | |
| Kiinteistöt | 12 | 13 |
| Matkailu | 562 | 532 |
| Ravintolat | 216 | 197 |
| Muut | 34 | 38 |
| | 824 | 780 |
| | | |
| Suomessa | 322 | 304 |
| Muissa Pohjoismaissa | 454 | 429 |
| Muualla Euroopassa | 48 | 47 |
| | 824 | 780 |

Johdon eläkesitoumukset ja johdolle tai osakkeenomistajille myönnetyt lainat

HYY Yhtymään kuuluvien yhtiöiden toimitusjohtajien ja johtajien eläkeiäksi on sovittu 60 vuotta. Yhtymän 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 toimialamäärittäytksen mukaisesti hoitamaa lainojen välitystä ainoalle osakkeenomistajalleen eli HYY:n kiinteistötaloudelle tämän suoraan lainantantajille luovuttamalla vakuuksilla. Oy HYY-Yhtiöt Ab voi antaa rahalainan HYY:n kiinteistötaloudelle myös OYL:n 12:72:n 3. kohdassa mainitulla perusteella OYL:n 12:71:n rajoituksista riippumatta.

| Markkaa | 2000 | 1999 |
|---|-------------------|-------------------|
| POISTOT JA ARVONALENTUMISET | | |
| Poistot käyttöomaisuuslajeittain | | |
| Aineettomat hyödykkeet | | |
| Aineettomat oikeudet | 422 456 | 474 240 |
| Konserniliikearvo | 2 243 253 | 3 074 648 |
| Muut pitkävaikutteiset menot | 5 508 455 | 3 284 187 |
| Aineelliset hyödykkeet | | |
| Rakennukset | 5 421 118 | 4 936 877 |
| Rakennusten koneet ja laitteet | 1 049 027 | 1 152 882 |
| Koneet ja kalusto | 14 257 244 | 11 962 263 |
| Yhteensä | 28 901 553 | 24 885 097 |
| RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT | | |
| Tuotot pitkäaikaisista sijoituksista | | |
| Osinkotuotot | | |
| Muilta | 23 842 | 125 257 |
| Muut korko- ja rahoitustuotot | | |
| Omistusyhteisyrityksiltä | 172 432 | 175 524 |
| Muilta | 13 179 459 | 9 944 552 |
| Korko- ja rahoitustuotot yhteensä | 13 375 733 | 10 245 333 |
| Sijoitusten arvonalentumiset | | |
| Rahoitusarvopaperien arvonalentumiset | 0 | -521 359 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | | |
| Muille | -7 036 382 | -6 163 263 |
| Korko- ja muut rahoituskulut yhteensä | -7 036 382 | -6 684 622 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | 6 339 351 | 3 560 711 |

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TUOSLASKELMAAN LIITTYVÄT

| <i>Markkaa</i> | <i>2000</i> | <i>1999</i> |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| SATUNNAISET ERÄT | | |
| Satunnaiset tuotot ja kulut | | |
| Laskentaperiaatteiden muutos*) | 1 559 278 | -2 638 779 |

*)Vuonna 1999 kirjattiin satunnaisiin kuluihin KILROY travels -al konsernin laskentaperiaatteiden muutoksesta johtuva 2,6 milj. mk:n suuruinen erä. Vuonna 2000 kirjauksesta tuloutunut osuus on vastaavasti kirjattu satunnaisiin tuottoihin.

| <i>Markkaa</i> | <i>2000</i> | <i>1999</i> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| VÄLITTÖMÄT VEROT | | |
| Kiinteistövero | 2 519 002 | 2 302 995 |
| Tuloverot varsinaisesta toiminnasta | | |
| Tilikaudelta | 8 582 902 | 9 817 433 |
| Edelliseltä tilikaudelta | -1 053 488 | -18 699 |
| Laskennallisen verovelan muutos | -689 | -627 961 |
| Välittömät verot yhteensä | 10 047 727 | 11 473 768 |

TUOSLASKELMAAN SISÄLTYMÄTÖN EMOYHTEISÖN KÄYTTÖMAISUUTEEN KUULUVIEN KIINTEISTÖJEN ARVONMUUTOS ELI PÄÄOMATUOTTO

| <i>Markkaa</i> | <i>Markkina-arvo</i> <i>31.12.2000</i> | <i>Markkina-arvo</i> <i>31.12.1999</i> | <i>Pääomatuotto</i> <i>(arvonmuutos)</i> <i>2000</i> | <i>Pääomatuotto-</i> <i>aste %</i> |
|--------------------------------|---|---|--|---------------------------------------|
| Keskustakiinteistö | 810 951 803 | 767 090 030 | 43 861 773 | 5,0 |
| Leppäsuon kiinteistö | 132 124 781 | 130 130 978 | 1 993 803 | 0,6 |
| Markkina-arvot yhteensä | 943 076 584 | 897 221 008 | | |
| Pääomatuotto yhteensä | | | 45 855 576 | |
| Pääomatuottoaste keskimäärin % | | | | 4,4 |

Laskentakaavan mukaisesti rakennustöiden aktivoitu investointimeno vähennetään valmistumisvuonna kokonaisuudessaan arvonnmuutoksesta pääomatuottoa laskettaessa. Arvonmuutoksesta vähennettävät investointimenot vuonna 2000 olivat keskustakiinteistössä 6,1 milj. mk ja Leppäsuon kiinteistössä 1,2 milj.mk.

KESKEISTEN KIINTEISTÖJEN KOKONAISTUOTTOASTE

| | <i>Nettotuottoaste</i> <i>%</i> | | <i>Pääomatuotto-</i> <i>aste %</i> | | <i>Kokonaistuotto-</i> <i>aste %</i> | |
|------------------------------|------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------|---|-------------|
| | <i>2000</i> | <i>1999</i> | <i>2000</i> | <i>1999</i> | <i>2000</i> | <i>1999</i> |
| Keskustakiinteistö | 4,9 | 5,0 | 5,0 | 5,1 | 10,0 | 10,1 |
| Leppäsuon kiinteistö | 3,3 | 1,0 | 0,6 | 3,0 | 3,9 | 4,0 |
| Keskimäärin (painotettu ka.) | 4,7 | 4,5 | 4,4 | 4,8 | 9,1 | 9,3 |

Ilman vuoden 2000 aikaisten investointien vaikutusta keskustakiinteistön kokonaistuottoaste oli 10,8 %.

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>2000</i> | <i>1999</i> |
|--|-------------|-------------|
| PYSYVÄT VASTAAVAT | | |
| Aineettomat hyödykkeet | | |
| Aineettomat oikeudet | | |
| Hankintameno 1.1. | 2 251 032 | 1 775 706 |
| Lisäykset | 734 078 | 475 326 |
| Vähennykset | -1 326 671 | 0 |
| Hankintameno 31.12. | 1 658 439 | 2 251 032 |
| Kertyneet poistot 1.1. | -1 146 808 | -672 567 |
| Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot | 889 158 | 0 |
| Tilikauden poisto | -422 456 | -474 240 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -680 106 | -1 146 807 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 978 333 | 1 104 225 |
| Konserniliikearvo | | |
| Hankintameno 1.1. | 19 249 938 | 13 488 712 |
| Lisäykset | 5 250 751 | 19 181 277 |
| Kursiero | -110 294 | 0 |
| Hankintameno 31.12. | 24 390 395 | 32 669 989 |
| Kertyneet poistot 1.1. | -1 974 834 | -12 384 719 |
| Tilikauden poisto | -2 243 253 | -3 074 648 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -4 218 087 | -15 459 368 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 20 172 308 | 17 210 621 |
| Muut pitkävaikutteiset menot | | |
| Hankintameno 1.1. | 39 042 547 | 21 748 835 |
| Lisäykset | 9 244 428 | 13 341 629 |
| Vähennykset | -512 914 | 0 |
| Muuntoero | 0 | 250 122 |
| Siirrot keskeneräisistä hankinnoista | 534 348 | 3 483 444 |
| Kursiero | -104 624 | 218 517 |
| Hankintameno 31.12. | 48 203 785 | 39 042 547 |
| Kertyneet poistot 1.1. | -13 439 252 | -9 474 427 |
| Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot | 372 586 | -758 354 |
| Tilikauden poisto | -5 505 758 | -3 283 347 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -18 572 424 | -13 516 129 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 29 631 361 | 25 526 418 |
| Ennakkomaksut | | |
| Hankintameno 1.1. | 0 | 0 |
| Lisäykset | 4 701 209 | 0 |
| Hankintameno 31.12. | 4 701 209 | 0 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 4 701 209 | 0 |

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TASEESEEN LIITTYVÄT

| <i>Markkaa</i> | <i>2000</i> | <i>1999</i> |
|--|-------------|-------------|
| Aineelliset hyödykkeet | | |
| Maa-alueet | | |
| Hankintameno 1.1. | 4 804 295 | 4 804 295 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 4 804 295 | 4 804 295 |
| Rakennukset | | |
| Hankintameno 1.1. | 207 118 482 | 177 636 411 |
| Lisäykset | 2 215 811 | 24 421 751 |
| Siirrot keskeneräisistä hankinnoista | 1 272 642 | 5 055 950 |
| Kurssiero | -11 207 | 4 369 |
| Hankintameno 31.12. | 210 595 728 | 207 118 482 |
| Kertyneet poistot 1.1. | -85 462 782 | -80 911 813 |
| Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot | 0 | 380 376 |
| Tilikauden poisto | -5 420 711 | -4 936 646 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -90 883 493 | -85 468 083 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 119 712 235 | 121 650 400 |
| Rakennusten koneet ja laitteet | | |
| Hankintameno 1.1. | 16 773 418 | 13 095 331 |
| Lisäykset | 246 615 | 0 |
| Siirrot omaisuuserien välillä | 0 | 3 678 087 |
| Hankintameno 31.12. | 17 020 033 | 16 773 418 |
| Kertyneet poistot 1.1. | -8 284 035 | -4 603 344 |
| Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot | 0 | -2 527 809 |
| Tilikauden poisto | -1 049 027 | -1 152 882 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -9 333 062 | -8 284 035 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 7 686 971 | 8 489 383 |
| Koneet ja kalusto | | |
| Hankintameno 1.1. | 76 000 046 | 62 702 131 |
| Lisäykset | 17 904 501 | 19 059 675 |
| Vähennykset | -3 984 522 | -9 973 586 |
| Muuntoero | 0 | 7 016 976 |
| Siirrot omaisuuserien välillä | 0 | -3 952 181 |
| Kurssiero | -489 703 | 1 210 250 |
| Hankintameno 31.12. | 89 430 322 | 76 063 264 |
| Kertyneet poistot 1.1. | -45 476 816 | -42 456 140 |
| Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot | 3 052 699 | 8 491 674 |
| Tilikauden poisto | -14 241 969 | -11 907 425 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -56 666 086 | -45 871 891 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 32 764 236 | 30 191 373 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | | |
| Hankintameno 1.1. | 51 560 | 51 560 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 51 560 | 51 560 |
| Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat | | |
| Hankintameno 1.1. | 1 970 366 | 8 466 905 |
| Lisäykset | 430 085 | 1 806 989 |
| Vähennykset | 0 | -38 227 |
| Siirrot rakennuksiin ja muihin pitkävaikutteisiin menoihin | -1 806 989 | -8 265 301 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 593 462 | 1 970 366 |

Suunnitelman mukaisiin poistoihin on siirretty 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>2000</i> | <i>1999</i> |
|---|--------------------|--------------------|
| Sijoitukset | | |
| Osuudet omistusyhteisyrityksissä | | |
| Hankintameno 1.1. | 332 380 | 3 403 603 |
| Vähennykset | 0 | -1 746 746 |
| Siirto muihin osakkeisiin | 0 | -1 324 476 |
| Hankintameno 31.12. | 332 380 | 332 380 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 332 380 | 332 380 |
| Saamiset omistusyhteisyrityksiltä | | |
| Hankintameno 1.1. | 4 252 836 | 4 330 131 |
| Vähennykset | -77 295 | -77 295 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 4 175 541 | 4 252 836 |
| Muut osakkeet ja osuudet | | |
| Hankintameno 1.1. | 4 528 346 | 5 915 571 |
| Lisäykset | 0 | 846 906 |
| Vähennykset | -393 415 | -3 559 001 |
| Siirto omistusyhteisyritysosakkeista | 0 | 1 324 476 |
| Kursiero | -981 | 395 |
| Hankintameno 31.12. | 4 133 950 | 4 528 346 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 4 133 950 | 4 528 346 |
| KÄYTTÖOMAISUUDEN MARKKINA-ARVOT^{*)} SILTÄ OSIN KUIN NE OLENNAISESTI POIKKEAVAT KIRJANPITOARVOISTA | | |
| Keskustakiinteistö | 810 951 803 | 767 090 030 |
| 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 | 132 124 781 | 130 130 978 |
| 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 | 943 076 584 | 897 221 008 |
| Vastaavat kirjanpito-arvot yhteensä | 130 214 037 | 132 718 466 |
| Markkina-arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus | 812 862 547 | 764 502 542 |

Muiden kiinteistöjen sekä kiinteistö- ja huoneisto-osakkeiden yhteenlaskettu markkina-arvo vastaa vähintään niiden yhteenlaskettua kirjanpitoarvoa 5.929.082 mk.

^{*)}Markkina-arvo on Kiinteistöalouden Instituutin laskentakaavan mukaisesti laskettu tulevaisuudessa saatavien nettomäärien vuokratuottojen nykyarvo. Markkina-arvot 31.12.2000 on laskettu 7,50 %:n kokonaistuottovaatimuksen ja 95 %:n käyttöasteen perusteella. Kokonaistuottovaatimus perustuu valtion 10 vuoden obligaatioiden 2000 korkoon 5,50 lisätynä riskipreemiolla 2,00 %. Edellisen vuoden markkina-arvot on laskettu vastaavan 6,70 %:n kokonaistuottovaatimuksen ja 95 %:n käyttöasteen perusteella.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TASEESEEN LIITTYVÄT

KÄYTTÖMAISUUDEN ARVONKOROTUSMAHDOLLISUUS

Kirjanpitolain edellytykset täyttävä maa-alueiden arvonnkorotusmahdollisuus on yhtymän emoyhteisön omistaman keskustakiinteistön (Liikekiinteistö Kaivopiha) tontissa, jonka pinta-ala on 8.984 m² ja rakennusoikeus (liike- ja toimistotiloja) 38.141 m². Tontin verotusarvo vuonna 2000 oli 232.434.048 mk. Tontin kirjanpitoarvo 31.12.2000 on 4.229.570 mk. Kaupunginosan liike- ja toimistotonttien rakennusoikeuden hintaa vertailutietona käyttäen tontin arvo ylittää verotusarvon. Tilinpäätöksen liitetietona ilmoitettava arvonnkorotusmahdollisuus 31.12.2000 on 200.000.000 mk.

VAKUUSKELPOISEN KÄYTTÖMAISUUDEN VAKUUSARVO

Yhtymän käyttöomaisuuteen sisältyvän vakuuskelpoisen käyttöomaisuuden vakuusarvo (markkina-arvo – realisointivaraus) on noin 800.000.000 mk. Realisointivaruksena on omaisuuserittäin käytetty vähintään 30 % käyvistä 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 31.12.2000 yhteensä 94.908.931 mk.

ARVOPAPEREIDEN MARKKINA-ARVO

| <i>Markkaa</i> | <i>Tasearvo</i> | <i>Markkina-arvo</i> | <i>Erotus</i> |
|---------------------|-----------------|----------------------|---------------|
| Noteeratut osakkeet | 101 188 | 1 753 877 | 1 652 689 |

| <i>Markkaa</i> | <i>2000</i> | <i>1999</i> |
|----------------|-------------|-------------|
|----------------|-------------|-------------|

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset omistusyhteisyrityksiltä

Lainasaamiset

77 295

77 295

Saamiset omistajilta

Myyntisaamiset

233 499

86 410

Siirtosaamiset

39 150

11 250

272 649

97 660

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TASEESEEN LIITTYVÄT

OSAKKEET JA OSUDET

| | <i>Yhtymän omistus- osuus-%</i> | <i>Emoyhteisön omistus- osuus-%</i> |
|--|---|---|
| Konserniyhtiöt | | |
| Oy HYY-Yhtiöt Ab | 100,0 | 100,0 |
| Oy Vanha Ylioppilastalo Ab | 100,0 | |
| Oy UniCafe Ab | 100,0 | |
| Oy UniCard Ab | 90,0 | |
| Oy Yliopistokustannus University Press Finland Ltd | 100,0 | |
| Kaivopiha Oy | 100,0 | |
| Oy Academica Hotels Ltd | 100,0 | |
| KILROY travels International A/S | 56,9 | |
| KILROY travels Denmark A/S | 56,9 | |
| Benns Rejser A/S | 56,9 | |
| Benns Resor AB | 56,9 | |
| Benns Reiser AS | 56,9 | |
| KILROY travels Finland OY AB | 56,9 | |
| KILROY travels Germany GmbH | 56,9 | |
| KILROY travels Norway A/S | 56,9 | |
| KILROY travels Trondheim A/S | 56,9 | |
| KILROY travels Sweden AB | 56,9 | |
| KILROY travels Spain S.A. | 56,9 | |
| KILROY Invest A/S | 56,9 | |
| KILROY travels Netherlands B.V. | 56,9 | |
| Osakkuusyhtiöt | | |
| Kiinteistö Oy Kehitystalo | 25,0 | |

Markkaa

2000

1999

OMA PÄÄOMA

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Osakepääoma 31.12. | 17 250 000 | 17 250 000 |
| Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1. | 54 974 252 | 47 469 864 |
| Osingonjako vähemmistöosakkaille | -1 802 400 | -2 208 057 |
| Muut muutokset | 17 042 | 15 200 |
| Kurs sierot | -428 712 | 825 851 |
| Voitonjako | -13 500 000 | -13 000 000 |
| Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12. | 39 260 182 | 33 102 859 |
| Tilikauden voitto | 24 311 020 | 21 871 393 |
| Vapaa oma pääoma yhteensä | 63 571 202 | 54 974 252 |
| Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus | 5 067 984 | 4 620 825 |
| Vapaasta omasta pääomasta jakokelpoisia varoja | 58 503 219 | 50 353 427 |

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TASEESEEN LIITTYVÄT

Markkaa 2000 1999

VIERAS PÄÄOMA

Korollinen ja koroton vieras pääoma

| | | |
|------------------------|-------------|-------------|
| Korollinen | | |
| Pitkäaikainen | 111 549 862 | 119 191 052 |
| Lyhytaikainen | 11 759 004 | 11 761 003 |
| | 123 308 866 | 130 952 055 |
| Koroton | | |
| Pitkäaikainen | 11 031 534 | 11 067 943 |
| Lyhytaikainen | 334 264 550 | 308 104 509 |
| | 345 296 084 | 319 172 452 |
| Vieras pääoma yhteensä | 468 604 950 | 450 124 507 |

Pitkäaikainen vieras pääoma

| | | |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Lainat rahoituslaitoksilta | 74 591 675 | 76 001 828 |
| Eläkelainat | 18 907 550 | 20 803 817 |
| Muut pitkäaikaiset velat | 40 841 175 | 45 094 487 |
| | 134 340 400 | 141 900 132 |
| Lainojen lyhennyserät | -11 759 004 | -11 641 137 |
| Yhteensä | 122 581 396 | 130 258 995 |

Pitkäaikaisen vieraan pääoman takaisinmaksusuunnitelma

| Vuosi | 2001 | 2002 | 2003–2005 | 2006→ |
|----------------------------|------------|-----------|------------|------------|
| Lainat rahoituslaitoksilta | 6 227 694 | 5 227 694 | 32 366 682 | 27 002 528 |
| Eläkelainat | 1 833 528 | 1 775 181 | 5 014 896 | 10 283 944 |
| Muut lainat | 3 697 781 | 303 362 | 5 934 299 | 12 419 641 |
| Yhteensä | 11 759 004 | 7 306 238 | 43 315 877 | 49 706 113 |

Velat omistajille

| | | |
|------------|------------|------------|
| Muut velat | 16 910 000 | 12 710 000 |
|------------|------------|------------|

Lyhytaikainen vieras pääoma

Lyhytaikaiset velat omistajalle

| | | |
|-------------|--------|---------|
| Ostovelat | 33 830 | 88 731 |
| Siirtovelat | 8 361 | 71 432 |
| | 42 191 | 160 163 |

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| Ennako- ja lopullisten vuokrien ero | 1 790 957 |
|-------------------------------------|-----------|

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

MUUT LIITETIEDOT

| <i>Markkaa</i> | <i>2000</i> | <i>1999</i> |
|---|-------------|-------------|
| ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT | | |
| Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön | | |
| Eläkelainat | 18 907 550 | 20 803 817 |
| Annetut kiinnitykset | 18 990 000 | 22 390 000 |
| Rahalaitoslainat | 54 293 488 | 50 401 680 |
| Annetut kiinnitykset | 56 060 000 | 54 280 000 |
| Muut velat | 11 707 893 | 20 236 528 |
| Annetut kiinnitykset | 34 987 950 | 40 578 950 |
| Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä | 110 028 950 | 117 248 950 |
| Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita | | |
| Rahalaitoslainat | 597 510 | 719 198 |
| Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo | 629 377 | 787 921 |
| Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet | | |
| Vastuut | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Kiinnitetyt panttivelkakirjat | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Leasingvastuut | | |
| Leasingsopimuksista maksamatta olevat määrät | | |
| Alkaneella tilikaudella maksettavat | 104 026 | 80 705 |
| Myöhemmin maksettava | 369 892 | 133 440 |
| Yhteensä | 473 918 | 214 145 |
| Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset | | |
| Oy HYY-Yhtiöt Ab:n antamat nimitakaukset konserniyhtiön luotolle | 508 000 | 588 000 |
| Emoyhteisön antamat nimitakaukset Oy HYY-Yhtiöt Ab:n luotoille | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Takaukset muiden puolesta | | |
| Emoyhteisön antamat nimitakaukset Osakkuusyhtiön velasta | 0 | 11 250 |

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

MUUT LIITETIEDOT

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Rahoitusriskien hallinnan periaatteet

HYY Yhtymän rahoitusriskien hallinta kotimaassa perustuu yhtymähallituksen hyväksymään toistaispäätökseen. KILROY travels -alakonsernin rahoitusriskien hallinta perustuu alakonsernin emoyhtiön hallituksen tekemiin päätöksiin. Rahoitusriskejä hallitaan kotimaan osalta Helsingissä ja KILROY travels -alakonsernin osalta Kööpenhaminassa.

Rahoitustoiminnon päätavoitteena on hoitaa kustannustehokkaasti yhtiön ja toimialojen rahoittaminen sekä tunnistaa ja mitata rahoitukselliset riskit sekä suojautua niiltä yhteistyössä yhtiön eri toimialojen kanssa.

Markkinariskit

Valuuttariski

Tärkeimpänä valuuttamääräisten taseerien sisältämän muunnosriskin suojauskeinona käytetään valuuttalainoin toteutettua tase-erien valuuttaperustan yhteensovittamista.

Tanskalaisen KILROY travels -alakonsernin kansainvälisyys altistaa useiden eri valuuttojen välisille valuuttariskeille. Valuuttamääräiset saamiset ja velat muodostavat alakonsernin valuutta-aseman. Koska alakonsernilla on sopimuksia useiden eri maiden lentoyhtiöiden kanssa, hallitaan valuuttariskiä useaan eri paikallisvaluuttaan nähden. Myynti tapahtuu kussakin maassa paikallisessa valuutassa. Valuutta-ase-

maan kuuluu tase-erien lisäksi ennustettavissa olevia sopimus pohjaisia valuuttamääräisiä saamisia. Merkittävimmät valuutat ovat USD, GBP ja euro. Suojauspolitiikan mukaisesti merkittävät avoimet valuuttapositiot suojataan.

Yhtiön kotimaisella toiminnalla ei ole pitkäaikaisia valuuttamääräisiä velkoja. Kotimaan saamiset ja lyhytaikaiset velat eivät myöskään sisällä oleellisia valuuttapositioita. Ainoa oleellinen valuuttamääräinen sijoitus on valuutassa, jonka vaihtelut seuraavat tiiviisti euroa.

Koska HYY Yhtymällä on ulkomaisia tytäryhtiöitä euroalueen ulkopuolella, yhtiön oma pääoma on alttiina valuuttakurssivaihteluille. Valuuttakurssien johdosta tapahtuneet oman pääoman muutokset näkyvät muuntoeroina konsernitilinpäätöksessä.

Korkoriski

HYY Yhtymä altistuu korkoriskille pääasiassa taseen korollisten nettovelkojen kautta. Korkoriskien hallinnan keskeisenä tavoitteena on pitää vieraan pääoman korkosidonnaisuusajat sellaisina, että ne mahdollisimman pitkälle vastaavat taseen omaisuuserien aikasidonnaisuutta.

Luottoriskit

Kaupallinen luottoriski

Pääosa yhtiön toimialojen toiminnasta kiinteistöalaa lukuunottamatta perustuu käteismyyntiin. Luottotappioriskien hallinnan tavoitteena on minimoida riskin

toteutumisen todennäköisyys.

Käytännössä tämä tarkoittaa sopimusten tekemistä ainoastaan yhtiön luottokriteerit täyttävien sopimusosapuolten kanssa.

Rahoituksellinen luottoriski

Sijoitustoiminnassa on ensisijaista sijoitetun pääoman takaisinsaaminen ja toisijaista tuotto. Talletussijoituksia tehdään vain tunnettuihin ja hyvämaineisiin kotimaisiin ja kansainvälisiin pankkeihin. Rahasto- ja vastaavia sijoituksia tehdään vain tunnettuihin ja hyvämaineisiin kotimaisiin ja kansainvälisiin rahastoihin.

Likviditeettiriski

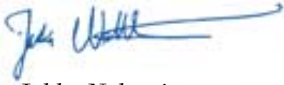
Yhtymä ylläpitää riittävää likviditeettiä hyödyntäen tehokasta kassanhallintaa. Ylimääräisen likviditeetin sijoittamisessa tulee sijoitussalkun olla likvidi rahamarkkinasalkku pienellä riskillä.

Rahoitusjärjestelyt hoidetaan keskitetysti ja pitkäjänteisesti. Yhtiön hyvä vakavaraisuus ja kiinteän omaisuuden korkea markkina-arvo mahdollistavat rahamarkkinoiden tehokkaan hyväksikäytön.

ALLEKIRJOITUKSET

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

Helsingissä maaliskuun 23. päivänä 2001



Jukka Nohteri
Puheenjohtaja



Hannes Saarinen



Sari Havukainen



Hanna Järvinen



Jukka Pajarinen



Jaakko Hietala



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 2000 sekä tilintarkastuskertomuksiin ja konsernitilintarkastuskertomuksiin eikä ole havainnut niissä seikkoja, jotka antaisivat aiheita huomautuksiin. Hallintoneuvosto puoltaa tämän vuoksi tilinpäätösten vahvistamista ja yhtyy hallituksen ehdotuksiin voiton käyttämisestä.

Helsingissä huhtikuun 4. päivänä 2001

Hallintoneuvoston puolesta



Petteri Huovinen
Hallintoneuvoston puheenjohtaja

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan edustajistolle

Olemme tarkastaneet Helsingin 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. – 31.12.2000. 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 jäsenien 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.

Helsingissä 30. maaliskuuta 2001
KPMG WIDERI OY AB



Reino Tikkanen
KHT

TILINTARKASTAJAT 2000

KPMG Wideri Oy Ab
HYY Yhtymä ja
sen suomalaiset yhtiöt

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

HYY YHTYMÄN TILINTARKASTUSKOMITEA 2000

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

Ekonomi, KHT Reino Tikkanen,
puheenjohtaja
Oikeust. kand. Erkki Helaniemi
Oikeust. kand. Rauno Välimaa
Fil. yo Hanna Leskinen
Valtiot. yo Tero Metsärinta

HYY YHTYMÄ UUDISTAA YMPÄRISTÖOHJELMAANSA

Kymmenen vuotta ympäristötyötä

HYY Yhtymä on tehnyt käytännön tavoitteellista ympäristötyötä kymmenen vuoden ajan. Nyt ympäristöohjelmaa ollaan uudistamassa. Samalla uudelleenarvioidaan ja linjataan yhtiön tärkeimmät ympäristöasiat.



Yhtiön ympäristökoordinaattori, rahoituspäällikkö Ritva Kuuluvainen

Nykyisen ympäristöohjelman sisältö muotoutui 1990-luvun alussa. Toimintaympäristö on muuttunut tämän jälkeen olennaisesti. Myös ympäristöstandardi on vaihtunut. Uusi ympäristöohjelma tulee noudattamaan palvelualoille tarkoitettua standardia. Apuna käytetään KPMG Environmental Servicen valmistamaa auditointiraporttia.

Yhtiön tavoitteena on kuulua palvelualan kärkijoukkoon, joka hoitaa ympäristötyön esimerkillisesti. Monet ympäristöasiat on yhtiössä jo saatettu jokapäiväisiksi toiminoiksi. Esimerkiksi ympäristöystävällinen jätehuolto on HYY Kiinteistöissä rutiinia. Askel eteenpäin on jätteen synnyn ennaltaehkäiseminen.

Elinkaariajattelu kuuluu HYY Yhtiön toimintaan, vaikkei yhtiö

teollisuuslaitos olekaan. Käytännössä elinkaariajattelu tarkoittaa esimerkiksi sitä, että ostetaan vain hyviä, korjattavia ja kierrätettäviä tuotteita tai tuotteita, jotka voidaan käyttää aivan kokonaan.

Ympäristöohjelmaan vaikuttaa osaltaan EU-direktiivit ja muut kansainväliset sopimukset.

Koulutusta ja palkitsemista

Yhtymässä toimii ekoverkko eli ympäristöryhmä, joka järjestää mm. koulutusta sekä huolehtii siitä, että ohjelma pysyy ajan tasalla. Jokaisessa toimipaikassa on ekovastaava, joka tuntee ohjelman tavoitteet.

Yhtiön henkilökunta sitoutetaan toimimaan ympäristöohjelman mukaisesti tiedottamisen, kouluttamisen ja palkitsemisen avulla. Ympäristöystävällinen tapa toimia opetetaan jo perehdyttämisvaiheessa ja tervetuloa taloon -oppaissa. Vuosittain kerätään tietoa hyvistä ympäristöteoista yhtiössä. Tekijät palkitaan.

Luomu-, lähi- ja reilun kaupan tuotteita suositaan

Ruoan terveellisyys kiinnostaa erityisesti yhtiön ravintola-alan omistaja-asiakkaita. UniCafe-ravintoloiden käyttämien raaka-aineiden on oltava monipuolisia ja turvallisia. Edellistä ympäristöohjelmaa laadittaessa ei vielä tiedetty geenimanipuloiduista (GMO) tuotteista. Näihin otetaan kantaa ohjelmaa uudistettaessa. On mahdollista, ettei GMO-tuotteita käytetä lainkaan. Luomutuotteiden suo-

simisen lisäksi jatkossa tärkeää on myös paikallisuus eli lähellä tuotettu ruoka. Reilun kaupan tuotteet ovat jo valikoimissa.

Kantaa yhteiskunta-vastuisiin

Uudistuvassa ympäristöohjelmassa otetaan kantaa yrityksen yhteiskunta-vastuuta koskeviin kysymyksiin.

Kevään 2001 kuluessa suomalaiset tytäryhtiöhallitukset käyvät keskustelun oleellisista painopistealueista kunkin yhtiön toimialalla. Keskusteluihin ottaa osaa noin sata ihmistä eri toimialoilta.

Kunkin toimialan näkemykset ja painotukset kootaan yhteen HYY Yhtiön hallituksessa ja hallintoneuvostossa käytävää omistaja- ja liiketoimintastrategioihin harmonisoitavaa yhtiön ympäristöstrategiaa koskevaa keskustelua varten. Yhtiön hallitus päättää uudistetusta ympäristöohjelmasta syksyllä 2001. Päätöstä edeltää yhtiön hallintoneuvoston kuuleminen.

HALLINTO JA JOHTAMINEN 23.3.2001

YHTYMÄN OMISTAJA

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 halutesaan liittyä HYY:n jäseniksi. Ylioppilaskunta voi sääntöjensä mukaan hyväksyä jäseniseen 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

YLIOPPILASKUNNAN 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 kiinteistöalouden sijoitus- ja riskipuitteista. Edustajisto vahvistaa yhtymän emoyhteisön 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 puheenjohtaja
Veera Mustonen, fil. maist.

Ylioppilaskunnan varapuheenjohtajat
Mikko Myller, fil. maist.
Ulla Kuisma, valtiot. maist.

Jäsenet
60 yleisillä vaaleilla valittua ylioppilaskunnan jäsentä kahdeksi vuodeksi kerrallaan

YLIOPPILASKUNNAN HALLITUS

Ylioppilaskunnan hallituksen valitsee edustajisto kalenterivuodeksi kerrallaan. 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.

Puheenjohtaja
Elina Moisio, valtiot. yo

Varapuheenjohtaja
Mikko Mylly, teol. yo, fil. yo

Jäsenet
Mikko Alakare, oikeust. yo
Teemu Alaranta, fil. yo
Johanna Haapala, hum. kand.
Aleksi Henttonen, valtiot. yo
Päivi Lahti, el.lääk. kand.
Tommi Laitio, valtiot. yo
Jukka Nohteri, oikeust. yo
Stiven Perttunen, teol. yo
Aija Salo, valtiot. yo
Elina Sojonen, valtiot. yo
Ville Ylikahri, fil. yo

HYY YHTYMÄN HALLINTONEUVOSTO

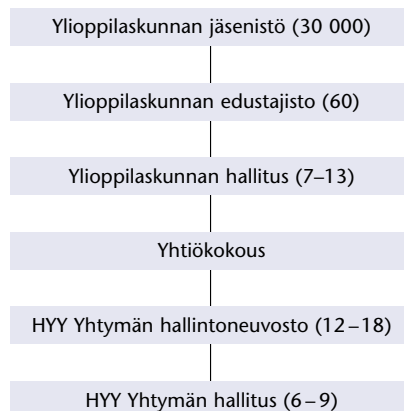
Hallintoneuvoston valitsee ylioppilaskunnan hallitus ja se koostuu 12 – 18 jäsenestä. Hallintoneuvoston toimikausi on varsinaisten yhtiökokousten välinen aika eli noin vuosi.

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 päätösasiakirjoista. Hallintoneuvosto valitsee ja vapauttaa Oy HYY-Yhtiöt Ab:n toimitusjohtajan.

Puheenjohtaja
Petteri Huovinen, oikeust. yo

Varapuheenjohtaja
Nora Malin, valtiot. maist.,
kauppat. yo

Jäsenet
Sebastian Gripenberg, pol. stud.
Isto Havu, fil. yo
Jussi Huovila, maat. ja metsät. yo
Perttu Iso-Markku, fil. yo
Panu Laturi, valtiot. yo
Antti Lauri, fil. yo
Jukka Lepola, maat. ja metsät. yo, fil. yo
Salla Pyykkönen, fil. yo
Laura Rissanen, valtiot. ja kauppat. yo
Minna Romppanen, fil. yo
Kaisu Salumäki, valtiot. yo
Niko Simola, oikeust. yo
Mikko Strahlendorff, fil. yo
Johanna Sumuvuori, valtiot. ja hallintot. yo
Anu Säilä, psyk. maist.
Taneli Vuori, maat. ja metsät. yo



HYY YHTYMÄN HALLITUS

HYY Yhtymän hallitus toimii yhtymän emoyhteisön eli HYY:n kiinteistöalouden sekä Oy HYY-Yhtiöt Ab:n ja sen konsernin hallituksena. Yhtymähallitus koostuu 6 – 9 jäsenestä. Henkilökunnan edustajalla on kokouksissa läsnäolo- ja puheoikeus. Hallituksen kokoonpanosta noin puolet valitaan ylioppilaskunnan opiskelijoista ja loput ulkopuolisista asiantuntijajäsenistä. Puheenjohtaja valitaan ylioppilaskunnan hallituksen keskuudesta. Ns. opiskelijajäsenillä puheenjohtaja mukaan lukien on päätöksenemmistö heidän ollessaan yksimielisiä. Asiantuntijajäsenet valitaan kaksivuosi-kaudeksi, muut valitaan vuosittain.

HYY Yhtymän hallituksen päätehtävänä on johtaa yhtymän toimintaa lakien, HYY:n sääntöjen ja Oy HYY-Yhtiöt Ab:n yhtiöjärjestyksen mukaan. Yhtymähallituksen käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi on alistettava ainakin tytäryhtiöiden perustamis-, hankinta-, sulautumis-, lopetus- tai myyntipäätökset, kilpailustrategiat, toimintasuunnitelmat, tavoitebudjetit, merkittävät investoinnit, tilinpäätössuunnitelma ja voitonjakoesitys. Yhtymähallitus valvoo Oy HYY-Yhtiöt Ab:n konserniin kuuluvien yhtiöiden hallitusten toimintaa. Yhtymähallitus huolehtii yhtymän johtamisen tukemisesta, valvonnasta ja arvioinnista.

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
hum. kand.
hallituksessa vuodesta 1999

Hanna Järvinen, s. 1974
fil. yo
hallituksessa vuodesta 2000

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

Jaakko Hietala, s. 1966
oikeust. kand., asianajaja
Asianajotoimisto Fennica Oy, osakas
hallituksessa vuosina 1992 – 1995 ja
vuodesta 2000

Mika Ihamuotila, s. 1964
kauppat. toht.
Sampo Oyj, varatoimitusjohtaja
hallituksessa vuodesta 1996

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

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

Henkilökunnan edustaja

Kaisa Siitonen, s. 1960
hallituksessa vuodesta 1997

KILROY TRAVELS INTERNATIONAL A/S:N HALLITUS

Hallituksen tehtävät on määritelty Tanskan osakeyhtiölaissa ja sen edellyttämässä hallituksen työjärjestyksessä. Tämän lisäksi pääomistajien välisessä osakassopimuksessa on sovittu hallituksen rakenteeseen, tehtäviin ja työskentelyyn liittyviä periaatteita. Hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja muodostavat työvaliokunnan (Executive Board).

Puheenjohtaja

Tapio Kiiskinen, ekonomi,
kauppaneuvos

Varapuheenjohtaja

Christian Frigast, cand. polit.

Jäsenet

John Dueholm, cand. merc.
Børge Faaborg
Kaj Storbacka, kauppat. toht.,
dipl.ins.
Claus Warming, HD
Odd Wilhelmsen, dipl.ekon.

Henkilökunnan edustaja

Robert Doeleman

HYY Yhtymän hallitus
Yläriivi: Kerstin Rinne, Mika Ihamuotila, Harri Tanhuanpää, Jaakko Hietala
Keskiriivi vasemmalta: Kaisa Siitonen, Hannes Saarinen, Jukka Pajarinen, Sari Havukainen
Alariivi: Jukka Nohteri, Hanna Järvinen



HYY YHTYMÄN TOIMITUSJOHTAJA JA YHTYMÄN JOHTAJISTO

Nykyinen HYY Yhtymän toimitusjohtaja hoitaa ylioppilaskunnan talousjohtajan virkaa (jonka vastuulla on mm. yhtymän emoyhteisö HYY:n kiinteistötalous) ja toimii Oy HYY-Yhtiöt Ab:n ja sen konsernin toimitusjohtajana.

Yhtymän kotimaisen osan johtajistoon kuuluvat yhtymän toimitusjohtaja puheenjohtajana, yhtymän varatoimitusjohtaja, toimialasta vastaavat johtajat ja omasta yksiköstään vastaavat apulaisjohtajat.

Yhtymän alakonsernilla KILROY travels International A/S:llä on oma johtajistonsa.

YHTYMÄJOHTO

Tapio Kiiskinen, s. 1947

Ekonomi, kauppaneuvos
Yhtymän toimitusjohtaja
Hallitusten puheenjohtaja: KILROY travels International A/S,
Oy UniCard Ab, Oy Yliopisto-
kustannus, Oy Academica Hotels Ltd
Ylioppilaskunnan talousjohtaja
HYY:n ja HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1969

Linnea Meder, s. 1947

Ekonomi, eMBA
Yhtymän varatoimitusjohtaja
Oy HYY-Yhtiöt Ab
Yhtymän rahoitus ja sisäinen tarkastus
Toimitusjohtaja: Oy UniCard Ab,
Oy Yliopistokustannus
HYY:n ja HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1973

OY HYY-YHTIÖT AB

Liisa Lehtinen, s. 1947

Apulaisjohtaja
Erillisprojektit
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1978

KIINTEISTÖT

Yrjö Herva, s. 1961

Maat. ja metsät. kand.
Johtaja
Kaivopiha Oy
HYY Kiinteistöt
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1990

Jukka Leinonen, s. 1957

Dipl.ins.
Apulaisjohtaja
Kaivopiha Oy
Tekniset- ja isännöintitoiminnot
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1978

MATKAILU

Mogens Jønck, s. 1953

Cand. merc.
Matkailualan alakonsernin
toimitusjohtaja
KILROY travels International A/S
Hallitusten puheenjohtaja: KILROY
travels International A/S:n tytäryhtiöt
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1999

Anne-Marie Hertz, s. 1958

Cand. merc.
Talous- ja IT-johtaja
KILROY travels International A/S
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 2000

Dagmar Thomsen, s. 1954

Johtaja
Corporate Human Resources,
Airline Relations, Marketing
KILROY travels International A/S
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1988

Peter Cramon, s. 1970

Market Economist, International
Marketing
Johtaja
E-business / Business development
KILROY travels International A/S
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 2001

Claus H. Hejlesen, s. 1962

Cand. jur.
Johtaja: Group travel
Toimitusjohtaja: TEAM TRAVEL A/S
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1990

Annelise Dam Larsen, s. 1956

Johtaja: Friendship travel
Toimitusjohtaja: Bennis Rejser A/S,
Bennis Resor AB ja Bennis Reiser A/S
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1999

Lars Kornbech, s.1967

Cand. merc.
Toimitusjohtaja:
KILROY travels Denmark A/S
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 2000

Åsne Trommald, s.1960

BSc
Toimitusjohtaja:
KILROY travels Norway A/S
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1997

Monica Murphy, s.1959

Toimitusjohtaja:
KILROY travels Sweden AB
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1991

Leena Dahl-Mäkinen, s.1954

Ekonomi
Toimitusjohtaja:
OY KILROY travels Finland AB
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1991

Bart C.M. Govaert, s.1965

MBA
Toimitusjohtaja:
KILROY travels Netherlands B.V.
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 2001

Michael Kirk-Jensen, s.1964

Cand. merc.
Toimitusjohtaja: KILROY travels
Germany - ARTU - GmbH
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1999

Luis Almonacid, s.1946

Insinööri
Toimitusjohtaja:
KILROY travels Spain S.A.
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1989

RAVINTOLAT, OY ACADEMICA HOTELS LTD

Marjo Berglund, s. 1964

Ekon.mag.
Johtaja: Oy UniCafe Ab,
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab
Toimitusjohtaja:
Oy Academica Hotels Ltd
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1992

OY UNICARD AB, OY YLIOPISTOKUSTANNUS

Arja Kosonen, s. 1964

Valtiot. maist.
Apulaisjohtaja: Oy Yliopisto-
kustannus, Oy UniCard Ab
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

KIINTEISTÖT

Kaivopiha Oy

Kaivopihan asiakaspalvelu

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

HYY Kiinteistöt

Keskustakiinteistö/

Liikekiinteistö Kaivopiha

Leppäsuon kiinteistö/

Domus Academica

PL 1099
Mannerheimintie 5 C
00101 HELSINKI
www.kaivopiha.fi

Domus Academican opiskelija-asukaspalvelu

HOAS / Kampin aluetoimisto
PL 799, Pohjoinen Rautatiekatu 29
00100 HELSINKI
Puh. (09) 549 900
Telefax (09) 5499 0345
www.hoas.fi

MATKAILU

www.kilroytravels.com

KILROY travels International A/S

Puh. +45 33 48 07 00
Knabrostraede 8
DK-1210 KÖÖPENHAMINA K

KILROY travels Denmark A/S

Puh. +45 70 15 40 15

Skindergade 28
DK-1159 KÖÖPENHAMINA K

Falkoner Allé 14
DK-2000 FREDERIKSBERG

Østerbrogade 100
DK-2100 KÖÖPENHAMINA Ø

Kongensgade 8
DK-6700 ESBJERG

Nørregade 51
DK-7500 HOLSTEBRO

Vestergade 100
DK-5000 ODENSE C

Fredensgade 40
DK-8100 AARHUS C

Østeraagade 23
DK-9000 AALBORG

OY KILROY travels Finland AB

Puh. 0203 545769

Kaivokatu 10 D
00100 HELSINKI

Forum Kauppakeskus
Vapaudenkatu 49-51
40100 JYVÄSKYLÄ

Pakkahuoneenkatu 8
90100 OULU

Hämeenkatu 17
33200 TAMPERE

Eerikinkatu 2
20100 TURKU

Hartmaninkuja 6
65100 VAASA

KILROY travels Germany - ARTU - GmbH

Puh. +49 30 310 00 40

Hardenbergstraße 9
Charlottenburg
D-10623 BERLIINI

Georgenstraße 3
Mitte
D-10117 BERLIINI

Takustraße 47
Dahlem
D-14195 BERLIINI

Augustusplatz 9
D-04109 LEIPZIG

Zellescher Weg 21
D-01217 DRESDEN

KILROY travels Netherlands B.V.

Puh. +31 0 524 5100

Singel 413-415
NL-1012 WP AMSTERDAM

Spuistraat 281
NL-1012 VR AMSTERDAM

KILROY travels Norway AS

Puh. +47 23 10 23 00

Nedre Slottsgate 23
N-0157 OSLO

Universitetssentret
Box 54, Blindern
N-0313 OSLO

Vaskerelven 16
N-5014 BERGEN

Tollbodgata 15
N-4611 KRISTIANSAND

Breigata 11
N-4006 STAVANGER

Strandgata 36
N-9008 TROMSSA

KILROY travels Trondheim AS

Puh. +47 23 10 23 00

Jomfrugata 1
N-7011 TRONDHEIM

Kolbjørn Hejes vei 4
Gamle Kjemti NTH
Boks 21
N-7491 TRONDHEIM

KILROY travels Spain S.A.

Puh. +34 915 44 70 21
Hilarion Eslava 18
E-28015 MADRID

KILROY travels Sweden AB

Puh. +46 8 402 93 07

Kungsgatan 4
Box 7144
S-103 87 TUKHOLMA

Sveavägen 71
S-113 50 TUKHOLMA

Universitetsvägen 9
(Allhuset Frescati), Box 50004
S-104 05 TUKHOLMA

Vasagatan 7
S-411 24 GÖTEBORG

Klostergatan 31
S-582 23 LINKÖPING

Bytaregränd, Klostergatan 14
S-222 22 LUND

Engelbrektsgränd 18
S-211 33 MALMÖ

Kungsgatan 71, Box 327
S-901 07 UUMAJA

Bredgränd 3
S-753 20 UPPSALA

Rudbecksgatan 16
S-702 23 ÖREBRO

KILROY group travel A/S

Puh. +45 33 48 06 00

Nygade 3
DK-1164 KÖÖPENHAMINA K

Nørregade 51
DK-7500 HOLSTEBRO

TEAM TRAVEL A/S

www.teamtravel.dk
Puh. +45 70 10 60 61
Tomsgårdsvej 15
DK-2400 KÖÖPENHAMINA NV

Benns Rejser A/S

www.benns.com
Puh. +45 97 42 50 00

Nørregade 51
DK-7500 HOLSTEBRO

Frederiksberg Allé 18-20
DK-1820 FREDERIKSBERG C

Benns Resor AB

Puh. +46 31 774 00 25

Kastellgatan 17, Box 7124
S-402 33 GÖTEBORG

Roslagsgatan 35-37, Box 19175
S-104 32 TUKHOLMA

Benns Reiser AS

Puh. +47 23 32 66 30
Wergelandsveien 7
N-0167 OSLO

RAVINTOLAT**Oy UniCafe Ab**

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

Ravintolat

Biokeskus
Viikinkaari 9
00710 HELSINKI
Puh. (09) 1915 9526

Domus
Hietaniemenkatu 14
00100 HELSINKI
Puh. (09) 454 3538

Eläinmuseo
Pohj. Rautatiekatu 13
00100 HELSINKI
Puh. (09) 1912 8807

Infokeskus Korona
Viikinkaari 11
00710 HELSINKI
Puh. (09) 1915 8768

Kasvitiede
Kaisaniemenranta 2
00170 HELSINKI
Puh. (09) 1912 4468

Klubikahvila
Unioninkatu 38
00170 HELSINKI
Puh. (09) 1912 4309

Kumpula
PL 55 (A.I. Virtasen aukio 1)
00014 HELSINGIN YLIOPISTO
Puh. (09) 1915 0109

Käsityö
Helsinginkatu 34
00530 HELSINKI
Puh. (09) 191 7051

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

TOIMIPAIKAT

Meilahti

Haartmaninkatu 3
00290 HELSINKI
Puh. (09) 241 8775

Metsätalo

Fabianinkatu 39
00170 HELSINKI
Puh. (09) 191 7603

Nilsia

Nilsjätkäkatu 3
00510 HELSINKI
Puh. (09) 1915 0960

Opettaja

Ratakatu 6
00120 HELSINKI
Puh. (09) 1912 8108

Physicum

Väinö Auerin katu 11
00560 HELSINKI
Puh. (09) 1915 0720

Porthania

Yliopistonkatu 3
00100 HELSINKI
Puh. (09) 1912 2558

Päärakennus

Fabianinkatu 33
00170 HELSINKI
Puh. (09) 1912 2407

Ruskeasuo

Kytösöntie 9
00300 HELSINKI
Puh. (09) 1912 7429

Soc&kom

Topeliuksenkatu 16
00250 HELSINKI
Puh. (09) 1912 8434

Stobelia

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) 1912 4836

Vuorikatu

Vuorikatu 20
00100 HELSINKI
Puh. (09) 622 4369

Yliopiston kirjasto

Unioninkatu 36
00170 HELSINKI
Puh. (09) 1912 2748

Ylioppilasaukio

Mannerheimintie 3 B
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

MUUT YHTIÖT

Oy Yliopistokustannus

www.yliopistokustannus.fi

Kustantamo Gaudeamus

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

Kustantamo Otatieta

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

Oy Academica Hotels Ltd

Hostel Academica

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

Oy UniCard Ab

UniCard-asiakaspalvelu

PL 1099, Mannerheimintie 5,
Kaivopiha, Hansakäytävä
00101 HELSINKI
Puh. (09) 1311 4272
Telefax (09) 1311 4306
www.unicard.fi

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 toimialoittain | 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 arvonmuutos-tuottoa 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.



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

HYY Yhtymä
PL 1099
00101 Helsinki
www.hyy.fi

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

