

VUOSIKERTOMUS
2001

20

0

1

HYY
YHTYMA

20
01

HYY Yhtymä on monialainen kansainvälinen palvelualan konserni.

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

Matkailun toimipisteitä on kuudessa maassa. Muiden alojen toiminta-alue on Suomi.

HYY Yhtymän emoyhteisö on HYY:n (Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan) kiinteistötalous, johon konsolisoidaan kaksi osakeyhtiömuotoista alakonsernia, Oy HYY-Yhtiöt Ab:n ja KILROY travels International A/S:n konsernit. HYY:n kiinteistötalous omistaa 100 % Oy HYY-Yhtiöt Ab:n ja noin 57 % KILROY travels International A/S:n osakekannasta.

HYY Yhtymän tulos vuodelta 2002 julkistetaan maaliskuussa 2003. Vuoden 2002 vuosikertomus valmistuu toukokuun 2003 alussa.

SISÄLTÖ













4	Vuosi 2001 lyhyesti
5	Toiminnan esittely
6	HYY Yhtymän arvot
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 2001</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	Hallinto ja johtaminen
55	Toimipaikkojen osoitteet
58	Tunnuslukujen laskentaperiaatteet

2001

VUOSI 2001 LYHYESTI

- Liikevaihto pieneni 2 % ja oli 232,9 miljoonaa euroa.
Lasku tuli pääosin KILROY travelsista.
- Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 6,3 miljoonaa euroa.
- Bruttoinvestoinnit 7,3 miljoonaa euroa.
- Sijoitetun pääoman tuotto 19,5 %.
- Oman pääoman tuotto 14,9 %.
- Omavaraisuusaste ilman arvonkorotuksia 26,4 %, kirjanpitolain sallima maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus mukaan lukien 51,3 %.
- Taseen loppusumma 94 miljoonaa euroa. Käyttöomaisuuteen sisältyvien kiinteistöjen kirjanpitoarvojen ja markkina-arvojen positiivinen erotus oli 138 miljoonaa euroa.
- Voitonjakoehdotus 2,4 miljoonaa euroa.

HYY YHTYMÄN TOIMINNAN ESITTELY 1.1.2002

Toimiala	Yhteisö	Toiminta	Sijainti	
KIINTEISTÖT				
	<i>HYY Kiinteistöt</i>	HYY Kiinteistöt omistaa liike- ja toimistokiinteistöjä sekä asuinhuoneistoja ja ylläpitää HYY:n toimintaa tukevia toimitiloja.	Keskustakiinteistö Helsingin ydinkeskustassa sekä Leppäsuon kiinteistö Helsingin Kampissa.	Osuus yhtiön liikevaihdosta  5 %
	<i>Kaivopiha Oy</i>	Kaivopiha Oy johtaa, vuokraa ja ylläpitää HYY:n kiinteistöjä. Yhtiö omistaa myös yksittäisiä sijoitushuoneistoja.	Toimipaikkana Helsinki. Sijoitushuoneistoja myös muualla Suomessa.	Osuus yhtiön tuloksesta*)  69 %
MATKAILU				
	<i>KILROY travels -konserni</i>	Pohjois-Euroopan johtava opiskelija- ja nuorisomatka-toimisto.	Toimipaikat Suomessa (7), Ruotsissa (12), Norjassa (9), Tanskassa (11), Hollannissa (4) ja Espanjassa (1).	Osuus yhtiön liikevaihdosta  88 %
	<i>MyPlanet -alakonserni</i>	Australian, Uuden Seelannin, Kanadan ja USA:n ystävyys-seuramatkoihin erikoistunut KILROY travelsin alakonserni.	Toimipaikat Tanskassa (2), Ruotsissa (3) ja Norjassa (1).	Osuus yhtiön tuloksesta*)  40 %
RAVINTOLAT				
	<i>Oy UniCafe Ab</i>	Oy UniCafe Ab tarjoaa lounas-, kahvila-, juhla- ja noutomyyntipalveluja pääasiassa yliopiston, korkeakoulujen ja ammatti-korkeakoulujen opiskelijoille ja henkilökunnalle.	23 ravintolan ketju Helsingissä.	Osuus yhtiön liikevaihdosta  6 %
	<i>Oy Vanha Ylioppilastalo Ab</i>	Monipuolisia ravintola-, juhla- ja tapahtumapalveluja.	Toiminta Vanhalla ylioppilastalolla Helsingissä.	Osuus yhtiön tuloksesta*)  -5 %
MUUT YHTIÖT				
	<i>Oy Yliopistokustannus</i>	Humanistis-yhteiskunnallisen sekä teknisen alan kirjallisuuden kustantaja.	Kustantamot Gaudeamus ja Otatieto Helsingissä.	Osuus yhtiön liikevaihdosta  1 %
	<i>Oy Academica Hotels Ltd</i>	Ympäristöystävällinen kesä-hotelli.	Sijaitsee Helsingin Kampissa.	Osuus yhtiön tuloksesta*)  -4 %
	<i>Oy UniCard Ab</i>	Yhtiö tarjoaa toimikortteja yliopistoyhteisölle ja ylläpitää HYY Yhtymän kanta-asiakasjärjestelmää.	Toimii pääkaupunkiseudulla.	

*)tulos ennen veroja ja satunnaisia erä

HYY YHTYMÄN ARVOT

Nöyryys

omistajan ihanteille ja toiveille, kun ne perustuvat asialliseen käsittelyyn ja edustavat laillisesti valitun enemmistön harkittua kantaa.

Pitkäjänteisyys

mutta aktiivisuus ja uusiutumistahto. Kohtuullisuus tavoiteasettelussa ja riskinotossa. Menestyvään yritys-toimintaan toisinaan kuuluvien, onnistumisiin ja riskipuitteisiin oikeassa suhteessa olevien epäonnistumisten hyväksyminen ja niistä oppiminen.

Vastuullisuus

asiakkaitamme, henkilöstöämme, yhteistyökumppaneitamme ja ympäristöämme kohtaan. Pidämme lupauksemme.

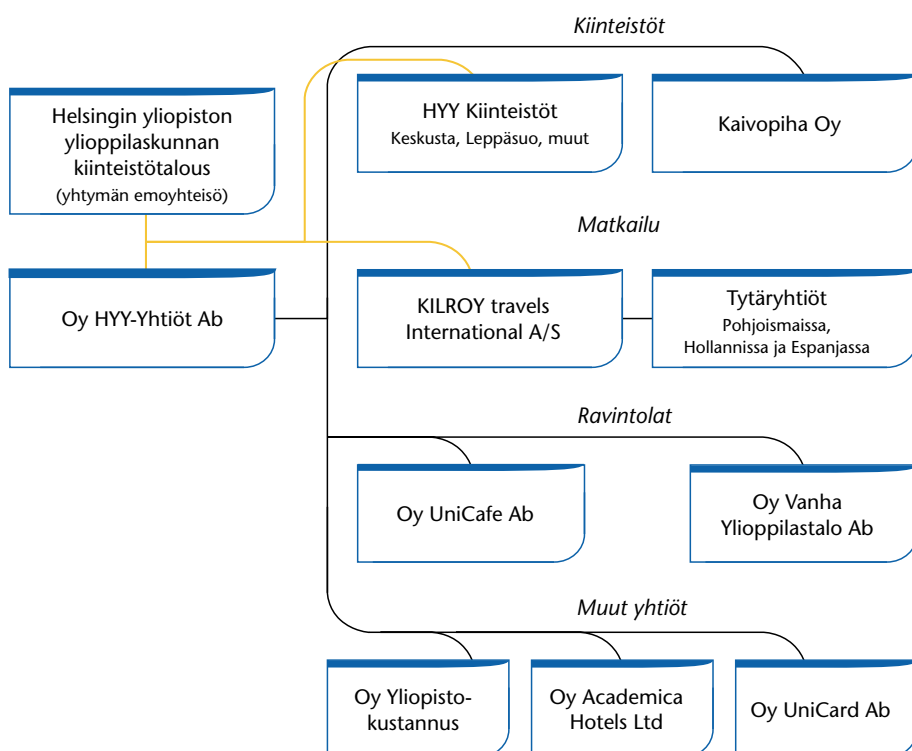
Avoimuus

Jokaisella työyhteisön jäsenellä on oikeus saada ja velvollisuus hankkia tarvitsemansa tiedot. Ylläpidämme avointa ja tasa-arvoista keskustelua yhtiön sisällä ja omistajahallinnon kesken. Kerromme julkisuuteen todenmukaisina ne asiat, jotka säännösten ja sopimusten mukaan voidaan ja tulee julkistaa.

Hyvä omatunto

Yhtymässä ei tehdä ratkaisuja, jotka ovat vastoin yhteiskunnan säännöksiä tai hyviä tapoja.

ORGANISAATIOKAAVIO 1.1.2002



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.

KOKO YHTYMÄÄ KOSKEVAT OMISTAJASTRATEGIAT

Yritystoimintaa koskevat yleiset periaatteet

Yritys- ja sijoitustoiminta

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

Sijoituslähtöinen osakkuus

Yhtymä voi oman yritystoiminnallisen toimialansa sijasta toimia sijoituslähtöisesti määräävänä tai vaikuttavana

osakkaana (osakkuusyhtiö, ns. vaikutusvaltaisyhtiö) yhtymän arvoihin soveltuvassa yritystoiminnassa.

Liikevaihto ja tulos

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

Kriittinen massa

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

Johtaminen

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

Päätöksenteon integraatio

Omistajapäätöksenteon ja yhtymän johtamisen perinteinen kiinteä integraatio hyväksytään ja hyödynnetään. Yritystoiminnan menestymisen edellyttämää valmiutta nopeisiin päätöksiin ylläpidetään kehityksen ja tilanteiden ennakkoinnilla: rajaehtojen, 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 kehittämässä 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 arvonneuostustuottoa (pääomatuottoa) ei käytetä voitonjaon perusteena.

YHTYMÄN TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

”Ilman koko matkailuteollisuuteen vaikuttavaa ennakoimattomissa olevaa kielteistä tapahtumaa...”

Keväällä 2001 vuoden 2000 toimintakertomuksessa kirjoitin yllä olevan varauksen lupaamaani vuoden 2001 positiiviseen tuloskehitykseen KILROY travels -konsernissa ja siten koko HYY Yhtymässä. Matkailuhan on tulostuloksissa yhtymän toinen tukijalka kiinteistöjen lisäksi. Omistajalle esittämäni yhtymän tulostavoite vuodelle 2001 oli alun perin noin 9 miljoonaa euroa ennen satunnaisia eriä ja veroja. KILROY travelsin osuus tästä oli noin puolet.

Varausprofetiani valitettavasti toteutui. ”Musta tiistai” 11. syyskuuta 2001 ja sen jälkeinen kehitys loppuvuonna pysäytti syyskuuhun mennessä hyvin toteutuneen tuloskehityksen. KILROY travelsin voitto jäi 2,8 miljoonaa euroon eli edellisen vuoden tasolle. Tuloksena ja sijoitetun pääoman tuottona se on yleensäkin ja erityisesti vuoden 2001 olosuhteissa hyvä matkailualan isojen toimijoiden pohjoismaisessa vertailussa.

Kiinteistöalalla vuokraustoiminnan tulos, noin 5 miljoonaa euroa, parani selvästi edellisestä vuodesta ja ylitti tavoitteen. Yliopistoyhteisöihin kohdistuvassa toiminnassa yhteenlaskettu tulos oli tappiollinen, eikä parantunut siten kuin oli suunniteltu.

Yhtymän tulos oli noin 6,3 miljoonaa euroa. Alkuperäistä tulostavoitetta ei siten saavutettu. Operatiivisesti tulos oli hieman parempi kuin vuonna 2000. Edellisenä vuonna tulokseen sisältyi noin 0,5 miljoonaa euroa myyntivoittojen tuloutuksia, joita vuonna 2001 ei toteutettu. Kokonaistulos oli edellisen vuoden tasolla ennen yhtymän sisäiseen kauppaan liittyvää merkittävää verokirjausta. Kyseisen ennenaikaistetun verokulun viisaus tulee näkyviin tulevaisuu-

dessä. Verokirjaus laski tilapäisesti myös oman pääoman tuottoa.

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 2001 ei merkittäviä realisoiteja suoritettu.

Kiinteistöjen kokonaistuoton kehitys

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

Tuottojen laskenta perustuu kansalliseen, kansainvälisesti vertailukelpoiseen kiinteistöindeksiin, jonka tietokantaan osallistuvat kaikki olennaiset toimilavuokrausta harjoittavat suomalaiset kiinteistönomistajat. Edelleenkin, jos tietoja yleensä virallisten tilinpäätösten tarkastettuina liitetietoina julkistetaan, ”kiinteistöjen tuotto” perustuu useimmiten yrityskohtaiseen laskentakaavaan. Siten esimerkiksi Valtiovarainministeriön ohjeistuksen mukaisesti tuottonsa laskevien eläkevakuutusyhtiöiden kokonaistuotto ei ole vertailukelpoinen HYY Yhtymän julkistamiin tietoihin.

HYY Kiinteistöjen markkina-arvon, noin 159 miljoonaa euroa, positiivinen arvonmuutos tilikauden aikana oli vain 0,2 miljoonaa euroa. Kun laskentakaavan mukaan tästä vähennetään tilikauden aktivoidut investoinnit, oli arvonmuutostuotto (pääomatuotto) negatiivinen. Kiinteistöjen kokonaistuottoaste laski edellisen vuoden 9,1 prosentista 4,5 prosenttiin. Keskustakiinteistön

kokonaistuottoaste ilman investointien vaikutusta oli 5,3 prosenttia. Leppäsuon kiinteistön vaatimaton kokonaistuottoaste 2,8 prosenttia perustuu pääosin omistajan päättämään käyttötarkoitukseen ja vuokratuottoon.

Vuonna 2001 kansalliseen kiinteistöindeksiin osallistuneiden kiinteistöjen keskimääräinen kokonaistuottoaste oli 7,3 prosenttia. Markkinasuhtanteen huipulla Helsingin ydinkeskustan parhaiden kiinteistöjen kokonaistuotto markkina-arvoille laskettuna on alempi kuin koko maassa keskimäärin. Vuokratuottojen pysyvyys heikkenevässä markkinatilanteessa tulee muuttamaan asetelmaa. Tasapainoisen hyvän vuokralaissalkun ja asiakastyytyvyyden merkitys tulee korostumaan. HYY Kiinteistöt voitti vuonna 2001 jo toisen kerran peräkkäin 15 suuren suomalaisen toimitilojen vuokrausta harjoittavan kiinteistöyrittäjän vuokralaisen keskuudessa järjestetyn kansallisen asiakastyytyvyyssuoritusvertailun.

Yritystutkimusneuvottelukunnan ohjeistuksen mukaisesti laskettu HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan sijoitetun pääoman tuotto oli 23,3 prosenttia (20,1 prosenttia vuonna 2000).

Matkailussa turbulentiudesta darwinismiin

Vuosi sitten selostin katsauksessani matkailualaan globaalisti ja myös Euroopassa vaikuttavia megatrendejä, erityisesti teknologian vaikutusta kulutuskäyttäytymiseen ja alan keskittymistä. Vuosi 2001 osoitti, että online-myyntien kehitys on yleisesti hitaampaa kuin oletettiin. Tämä on johtanut monen ”online only” toimijan poistumiseen markkinoilta. Myös monikanavatoimijat kuten perinteiset lentoyhtiöt ja matkatoimistot ovat joutuneet sopeuttamaan online-myyntien rakenteitaan muutoksen vauhtiin. Online-markkina on silti olemassa,

kuitenkin todennäköisesti aikanaan kypsässäkin vaiheessa alemmalla tasolla kuin on uskottu tai toivottu.

Kilpailu lentomarkkinoilla kiristyi entisestään. Halpalentoyhtiöiden nopea menestys Manner-Euroopassa ja lyhyillä lennoilla massakohteisiin sai monen perinteisen lentoyhtiön arvioimaan uudelleen ja osin paniikinomaisesti toimintamallinsa, hinnoittelunsa ja kulurakenteensa. Syyskuun tapahtumat kiihdyttivät matkailualan arvoketjun eri toimijoiden – lentoyhtiöt ja matkatoimistot mukaan lukien – kannattavuuden ja likviditeetin heikkenemistä. Riskien kasvaminen on johtanut eri osapuolten lisäantyneisiin vakuusvaatimuksiin ja lyhentyneisiin maksuaikoihin. Darwinistinen eloonjäämisprosessi on poistanut ja tulee poistamaan useita toimijoita alalta, mutta myös edelleen kiihdyttämään konsolitoimista terveidenkin yritysten kesken.

Maailman lentoyhtiöiden kaikista liikenteestä opiskelijat ja nuoriso muodostavat noin 20 prosenttia. Osuus on kasvamassa. KILROY travels perustaa toimintansa edelleen keskittymiseen ja erikoistumiseen. Matkailuteollisuuden nopeassa rakennemuutoksessakin menestystekijöitä ovat kriittinen massa, asiakkaiden tunteminen ja asiakasuskollisuus, prosessien kustannustehokkuus ja yrityksen vahva taloudellinen perusta. Kyky vastata lupauksista asiakkaille ja kyky vastata sitoumuksista yhteistyökumppaneille.

Vuonna 2001 KILROY travels osoitti kykynsä selviytyä vaikeastakin markkinatilanteesta hyväksyttävällä tulostasolla. KILROY on vahva pelaaja tulevassa alan kehityksessä.

Tappioita yliopistoyhteisöjen palveluissa

Oy UniCafe Ab säilytti markkinajohtajuutensa pääkaupunkiseudun yliopistojen ja korkeakoulujen ravintolapalve-

luissa. Tulos oli selvästi tappiollinen. Kysynnän ja kustannustason rakenteelliset muutokset edellyttävät jatkossa sopeuttamistoimia. Yhtiö ja sen toiminnan laajentaminen koulutussegmentissä ainakin pääkaupunkiseudulla on yhtymän keskeisiä painopistealueita. Päänavaus tapahtuu Espoon Otaniemessä syyskuussa 2002.

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab saavutti tavoitteena olleen positiivisen tuloksen.

Toimikorttityhtiö Oy UniCard Ab oli tappiollinen osana ylioppilaskunnan jäsenistöpalvelua. Tulevasta toimintatasosta päätetään vuoden 2002 aikana.

Oy Yliopistokustannus saavutti erityisesti Gaudeamus-kustantamon ansiosta tulostavoitteensa.

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

Tilikauden 2002 näkymät

KILROY travelsin ja sen MyPlanet-alkonsernin liikevaihdon ja tuloksen – ilman mahdollisten akvisitioiden vaikutusta – odotetaan saavuttavan vähintään vuonna 2001 toteutuneen tason. Edellytyksenä on, ettei uutta koko matkailuteollisuuteen vaikuttavaa kielteistä tapahtumaa tai kehitystä toteudu.

Helsingin keskustassakin erityisesti toimisto- ja vastaavien toimitilojen vajaakäyttöaste lisääntyy. Yleinen toimitilakysyntä heikkenee ja uutta kapasiteettia valmistuu vielä markkinoille. HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan tuloksen odotetaan hyvään vuokralaisalkkuun perustuen saavuttavan vielä vuonna 2002 vähintään vuonna 2001 toteutuneen tason.

Muiden yhtiöiden vaikutus kokonaisuutena yhtymän tulokseen on vähäinen.

Koko yhtymän liikevaihdoksi vuodelle 2002 on budjetoitu noin 250



miljoonaa euroa. Voitoksi ennen satunnaiseriä ja veroja on budjetoitu noin 7 miljoonaa euroa.

Yhtymän toimitusjohtaja vaihtuu 2003

Kulmassa on viimeinen ja 33. tulosvastuuvuoteni HYY:ssä ja HYY Yhtymässä. Olen jo vuonna 1997 tehdessäni viimeisen viisivuotissopimuksen ilmoittanut käyttäväni oikeuteni jäädä eläkkeelle vuoden 2002 lopussa. Vuoden 2003 alusta yhtymän toimitusjohtajana aloittaa pitkäaikainen työtoverini ja yhtymän nykyinen varatoimitusjohtaja ekonomi, eMBA Linnea Meder. Hänen valintansa oli yksimielinen. Helsingin yliopiston ylioppilaskunta HYY Yhtymän omistajana osoitti jälleen vahvistamiensa arvojen mukaisesti vastuullisuutensa ja pitkäjänteisyytensä.

Uuden toimitusjohtajan esityksestä olen sopinut HYY Yhtymän hallituksen kanssa jatkavani KILROY travels International A/S:n hallituksen puheenjohtajana ja huolehtivani vireillä olevasta alkonsernin omistusrakenteen kehittämisestä. Sopimus on voimassa vuoteen 2007.

Kiitokset

Kiitän asiakkaitamme, henkilöstöämme ja omistajiamme vaativasta vuodesta 2001.

Tapio Kiiskinen

HYY YHTYMÄN TUNNUSLUKUJA 1997 - 2001

		1997*	1998	1999	2000	2001
Liikevaihto	Milj. eur	153,2	165,2	226,8	238,3	232,9
Muutos	%	14,1	7,8	37,3	5,1	-2,3
Henkilöstökulut	Milj. eur	17,1	18,0	23,9	25,7	28,1
Henkilöstökulut liikevaihdosta	%	11,2	10,9	10,5	10,8	12,1
Toiminnan tulos**	Milj. eur	4,7	8,4	6,5	6,5	6,3
Bruttoinvestoinnit	Milj. eur	2,6	6,2	14,8	6,8	7,3
Bruttoinvestoinnit liikevaihdosta	%	1,7	3,7	6,5	2,9	3,1
Nettoinvestoinnit	Milj. eur	1,6	-3,4	13,4	5,5	6,1
Taseen loppusumma	Milj. eur	61,1	63,5	91,1	96,6	94,0
Oma pääoma	Milj. eur	8,0	10,9	12,1	13,6	13,4
Pysyvät vastaavat	Milj. eur	29,2	28,3	37,0	38,6	39,8
Likvidit varat***	Milj. eur	24,9	28,7	45,8	48,1	45,4
Nettovelat	Milj. eur	9,2	-0,6	-3,5	-6,1	-3,0
Osingonjako vähemmistöomistajille	Milj. eur	0,1	0,4	0,3	0,4	0,0
Voitonjako ylioppilaskunnalle	Milj. eur	2,2	2,2	2,3	2,3	2,4
Suora voitonjako yhteensä	Milj. eur	2,3	2,6	2,6	2,7	2,4
Sijoitetun pääoman tuotto ilman sijoitustoiminnallisia myyntivoittoja	%	18,9	19,1	21,0	18,8	19,5
Sijoitetun pääoman tuotto sijoitustoiminnalliset myyntivoitot mukaan lukien	%	21,1	33,0	22,0	20,2	19,5
Oman pääoman tuotto ilman sijoitustoiminnallisia myyntivoittoja	%	36,7	21,0	28,9	25,8	15,9
Oman pääoman tuotto sijoitustoiminnalliset myyntivoitot mukaan lukien	%	45,6	58,7	31,4	28,9	15,9
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin	%	18,5	29,2	23,9	25,9	26,4
Omavaraisuusaste maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus huomioiden	%	51,8	58,6	50,0	50,3	51,3
Oman pääoman alkutuotto ilman sijoitus-toiminnan tuottoja, jos maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus realisoidaan	%	8,9	9,2	10,6	10,0	10,2

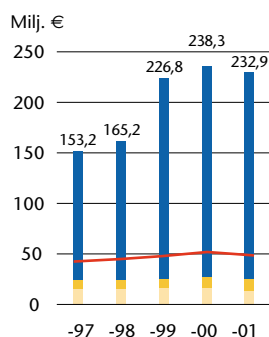
* Vuoden 1997 luvut muutettu vastaamaan vuoden 1998 aikana muuttunutta kirjauskäytäntöä

** Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja

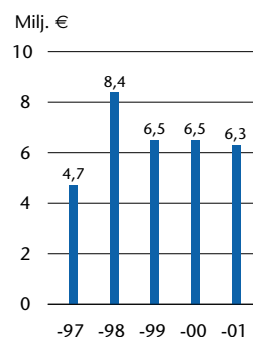
*** Rahat ja pankkisaamiset sekä rahoitusomaisuusarvopaperit

Tunnuslukujen laskentaperiaatteet sivulla 58.

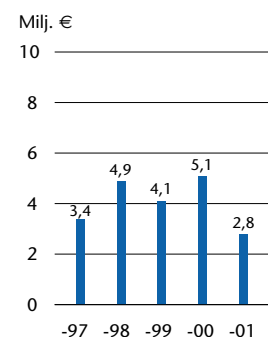
Yritystutkimusneuvottelukunnan ohjeistuksen mukaisia tunnuslukuja



Liikevaihto
 ■ Matkailu
 ■ Kiinteistöt
 ■ Muut yhtiöt
 — Viivan alapuolella Suomen yksiköiden liikevaihto

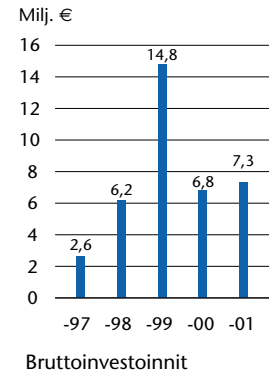
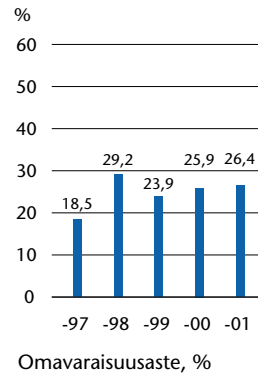
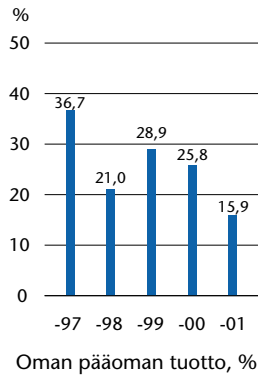
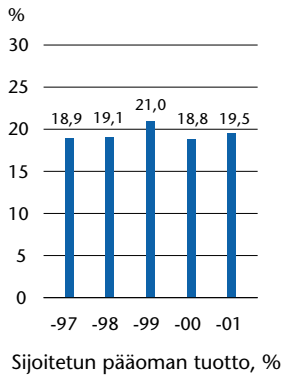


Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä

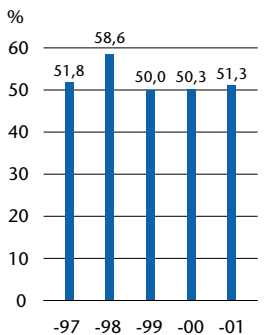


Kokonaistulos

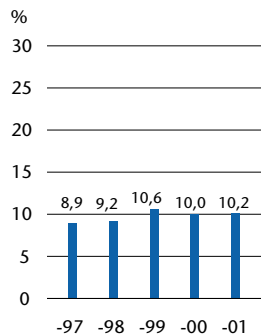
Yritystutkimusneuvottelukunnan ohjeistuksen mukaisia tunnuslukuja



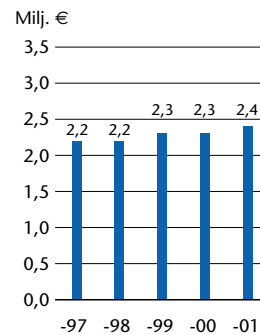
Muita tunnuslukuja



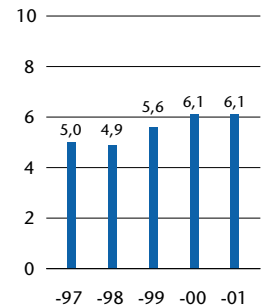
Omavaraisuusaste, maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus huomioiden, %



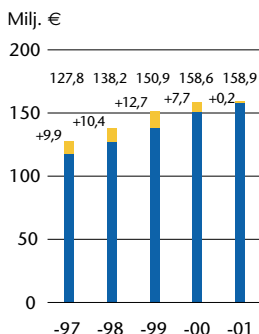
Oman pääoman alku-tuotto-%, jos maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus realisoidaan



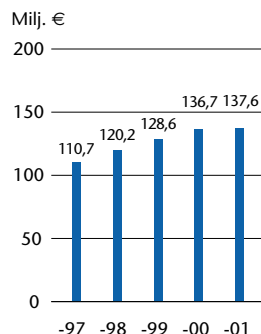
Voitonjako
■ HYY Yhtymästä
■ HYY:n käyttörahastoon



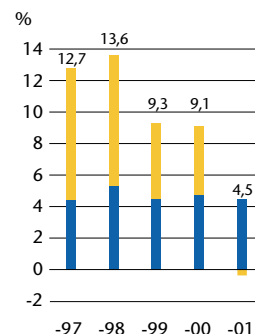
Vakuusomavaraisuus



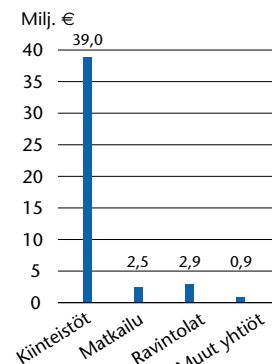
HYY Kiinteistöjen markkina-arvo ja vuotuinen arvonmuutos
■ Markkina-arvo
■ Vuotuinen arvonmuutos



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



HYY Kiinteistöjen kokonaistuottoaste
■ Nettotuottoaste, %
■ Pääomatuottoaste, %
■ Kokonaistuottoaste, %



Sidotut vastuuriskit toimialoittain 2001

TIETOJA HENKILÖSTÖSTÄ 31.12.2001

HYY Yhtymän henkilöstöstrategia

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

Strategian toteuttaminen perustuu

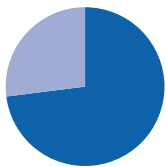
- johtamiskulttuurin avoimuuteen
- henkilöstön osallistumisen ja aloitteellisuuden tukemiseen ja palkitsemiseen
- henkilöstön oikeudenmukaiseen ja tasa-arvoiseen kohteluun, eri sukupuolten tasavertaisuus itsestäänselvyytenä
- tehtäviin ja tuloksiin nähden oikeaan palkkaustasoon ja erinomaisten suoritusten palkitsemiseen
- henkilöstön koulutukseen ja kehittämiseen lähtökohtana yhtymän arvot ja liiketoimintayksiköiden tavoitteet

- sitoutuneen ihmisen henkilökohtaisen kehittymistarpeen ja elämäntaiheen huomioimiseen.

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.

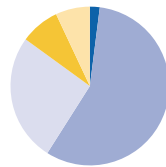
Yhtymässä toteutetaan työnantaja-politiikan peruskysymyksissä yhte-

Sukupuolijakauma



Naiset	73 %
Miehet	27 %

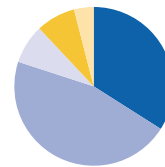
Henkilöstön ikäjakauma



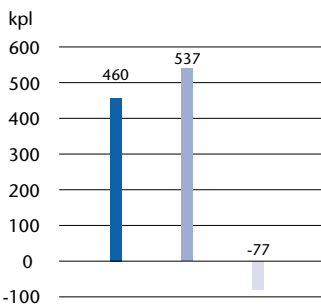
keski-ikä 31 vuotta

Alle 20 v.	2 %
20 – 29 v.	57 %
30 – 39 v.	26 %
40 – 49 v.	8 %
yli 50 v.	7 %

Palvelusvuodet HYY Yhtymässä

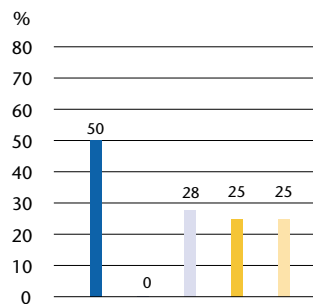


Alle 1 v.	34 %
1 – 5 v.	46 %
6 – 10 v.	8 %
11 – 20 v.	8 %
yli 20 v.	4 %



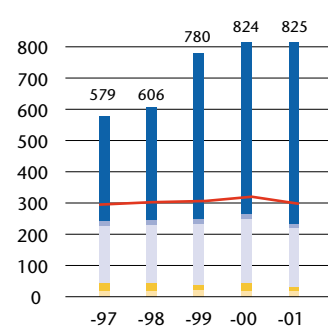
Vaihtuvuus 2001

- Aloittaneet
- Lopettaneet
- Nettomuutos



Vakituisen henkilöstön vaihtuvuus-% toimialoittain 2001 (lähtijät/henkilöstö vuoden alussa x 100)

- Matkailu
- Kiinteistöt
- Ravintolat
- Muut yhtiöt
- Emoyhtiö



Henkilöstön määrä keskimäärin Suomessa/ muualla 1997 – 2001

- Matkailu
- Kiinteistöt
- Ravintolat
- Muut yhtiöt
- Emoyhtiö
- Viivan alapuolella oleva henkilöstö Suomessa

näistä linjaa sekä noudatetaan yhte- näistä henkilöstöpolitiikkaa. Yhtymän henkilöstötoimintaa näiltä osin koor- dinoi emoyhtiö. Emoyhtiö ylläpitää yhtymätasoisista henkilöstörekisteriä. Vuonna 2000 yhtymään laadittiin tasa-arvosuunnitelma sekä kouluttau- tumisperiaatteet.

Henkilöstön hyvinvointi

Marraskuussa 2001 tehtiin ensim- mäistä kertaa yhtymän kotimaista henkilöstöä koskeva henkilöstötyyty- väisyyskysely. Koko yhtymää koske- vien yhteisten kysymysten mukaan

HYY:tä pidetään turvallisena tausta- omistajana ja yhtymän mainetta hyvä- nä. Henkilöstö tietää, mihin arvoihin yhtymän toiminta perustuu. Omaa työpanosta pidetään tärkeänä ja hen- kilökunta on vastuuntuntoista. Työ- ympäristössä ei esiinny sukupuolista häirintää tai työpaikkakiusaamista. Työterveyspalveluihin ollaan tyyty- väisiä. Parannettavaa on mm. tiedonku- lussa, työnantajakuvassa, henkilöstö- johtamisessa ja aloitteiden teon helpot- tamisessa. Myöskään palkkaustasoon ei kaikilta osin oltu tyytyväisiä. Kehitystä seurataan jatkossa uusintakyselyillä.

HYY Yhtymän johdon keski-ikä oli 42 vuotta.

Naisia johtajista oli 9 ja miehiä 11.

Johtajien keskimääräinen palvelusaika yhtymässä oli noin 8 vuotta.

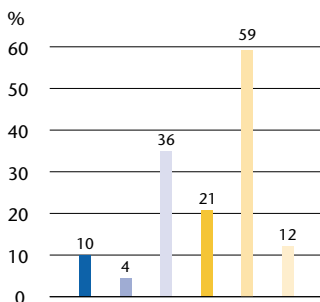
Henkilöstökertomuksen tilaukset

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

Koulutustaso



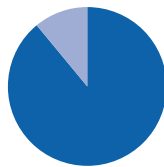
Peruskoulu.....	11 %
Peruskoulun jälkeinen tutkinto.....	81 %
Korkeakoulututkinto.....	8 %



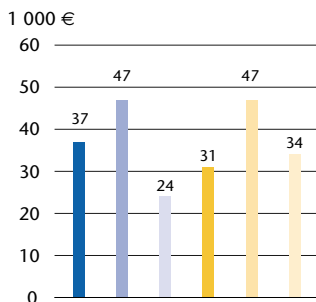
Henkilöstökulujen osuus liikevaihdosta toimialoittain 2001

- Matkailu
- Kiinteistöt
- Ravintolat
- Muut yhtiöt
- Emoyhtiö
- Koko yhtymä

Työsuhteen laatu



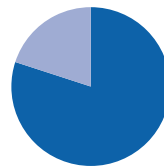
Vakituinen.....	89 %
Määräaikainen.....	11 %



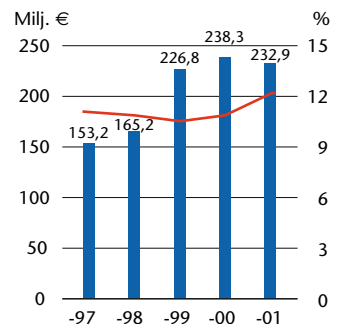
Henkilöstökulut henkeä kohden toimialoittain 2001

- Matkailu
- Kiinteistöt
- Ravintolat
- Muut yhtiöt
- Emoyhtiö
- Koko yhtymä

Työsuhteen laatu

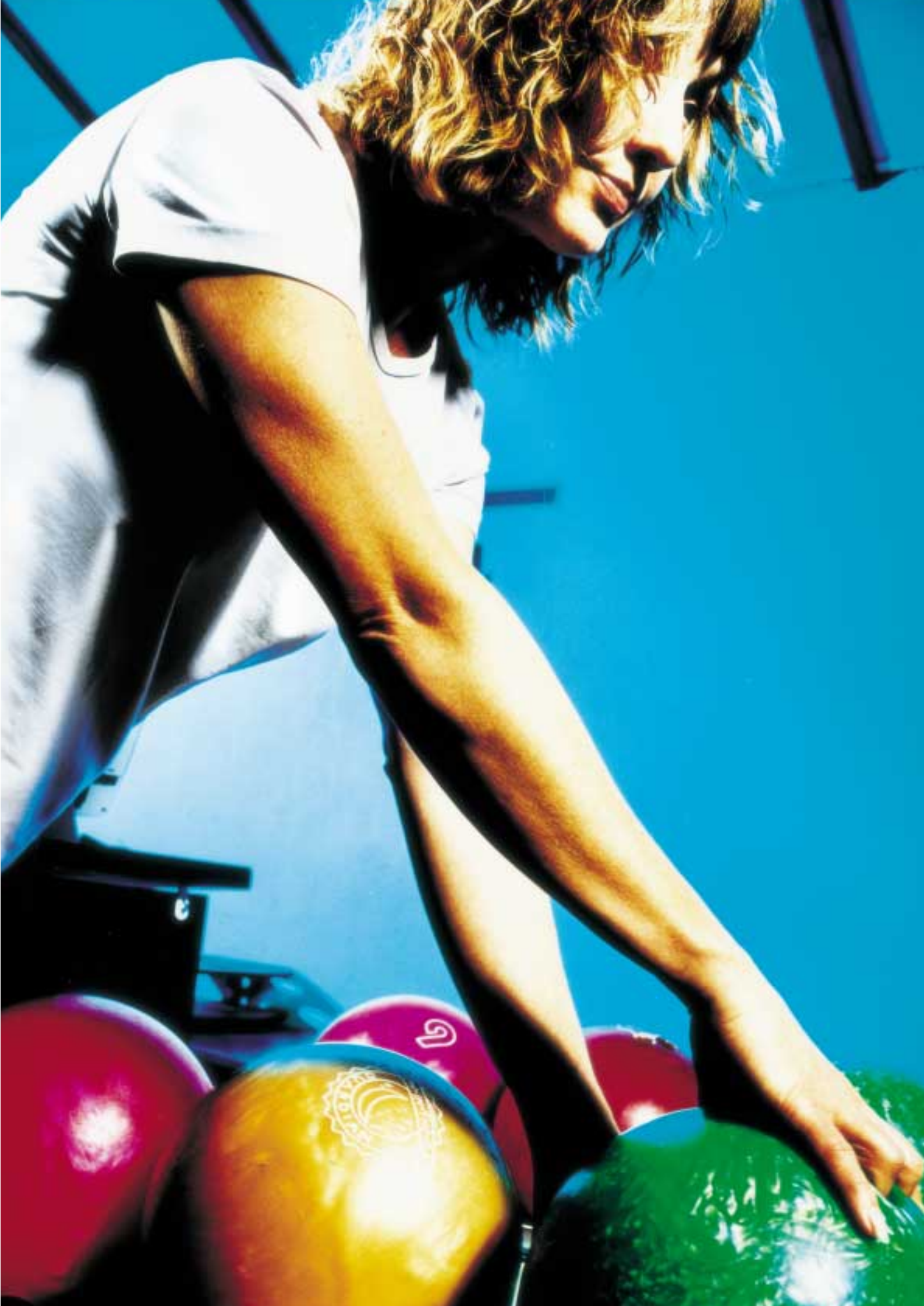


Kokoaikaiset.....	80 %
Osa-aikaiset.....	20 %



Henkilöstökulujen osuus liikevaihdosta 1997 – 2001

- Liikevaihto
- Henkilöstökulut liikevaihdosta, %



KOTIMAISEN OSAKEYHTIÖKONSERNIN EMOYHTIÖ OY HYY-YHTIÖT AB

Oy HYY-Yhtiöt Ab omistaa ja johtaa konserniinsa kuuluvia yhtiöitä omistajansa HYY:n määrittelemien tavoitteiden mukaan. Yhtiön tehtävänä on HYY Yhtymän toiminta- ja yhtiörakenteen organisointi ja sen strateginen johtaminen, rahoituksen hoitaminen, sisäisten palvelujen tuottaminen yhtymälle ja omistajalle, uuden toiminnan tutkiminen ja kehittäminen, keskitettyjen muutosten läpivienti sekä pitkäjänteinen sijoitustoiminta.

Oy HYY-Yhtiöt Ab ei pyri jakokelpoiseen erillistulokseen. Yhtiö pyrkii ammatillisesti korkeatasoisella kustannustehokkaalla toiminnalla tukemaan koko yhtymän tuloksenmuodostusta. Erityisesti kehitystoiminnassa yhtiö voi ottaa tulon hankkimiseen tai säilyttämiseen tähtäviä yritystoiminnallisia riskejä. Tytäryhtiöiden osingonjakoon ja osakemyyntituottoihin perustuvista voitollisista erillistuloksista yhtiö jakaa tarvittaessa osinkoa emoyhteisölleen HYY:n kiinteistötaloudelle.

Toiminnan painopistealueita vuonna 2001

Yhtiö hoiti sisäisinä palveluina omistajansa sekä tytäryhtiöidensä (pois lukien KILROY travels -al konserni) talous- ja henkilöstöhallintoon liittyviä tehtäviä ja toimi sisäisenä yhtymäpankkina. Lisäksi yhtiö ylläpiti yhtiön tietoverkkoa, vastasi konserni- viestinnästä sekä keskitetyistä henkilöstöhallinnon tehtävistä. Vuoden aikana valmistauduttiin euron tuloon käteisvaluuttana tekemällä ohjelmistopäivityksiä ja kouluttamalla henkilökuntaa. Huhtikuussa 2001 tilinpitovaluutta kotimaisten yhtiöiden osalta vaihdettiin euroksi.

Henkilöstö

Yhtiön palveluksessa oli vuonna 2001 keskimäärin 20 henkilöä. HYY Yhtymän palveluvuodet/henkilö on keskimäärin 12 vuotta. Vakituisten osuus on noin 77 %. Keski-ikä on 43 vuotta ja naisten osuus 86 %.

Investoinnit

Yhtiön bruttoinvestoinnit 0,04 miljoonaa euroa muodostuivat tietojärjestelmiin liittyvistä ohjelmistojen päivityksistä sekä laitteiden uusimisista. Osana yhtymän sisäisiä omistusrakenejärjestelyjä Oy HYY-Yhtiöt Ab myi syyskuussa 2001 kaikki omistamansa KILROY travels International A/S:n osakkeet HYY:n kiinteistötaloudelle.

Lähiajan näkymät

Yhtiön vuoden 2002 liikevaihtotavoite on noin 1,6 miljoonaa euroa.

Vuoden 2002 aikana emoyhtiön kaikki työprosessit kartoitetaan vuokaavio-prosessin avulla. Koska emoyhtiön toimintaan liittyvät prosessit ovat yleensä tiukasti sidoksissa myös palvelujen käyttäjien prosesseihin, käydään ne yhteistyössä kaikkien yksiköiden kanssa läpi. Tavoitteena on konseptien ja tehtävien selkiyttäminen läpi koko yhtymän hallintoorganisaation mukaan lukien myös yksiköissä suoritettu työ.

HYY YHTYMÄLLÄ UUSI YMPÄRISTÖOHJELMA

HYY Yhtymän ympäristöohjelma 2002 on uusin saavutus yhtymän yli kymmenen vuotta kestäneessä, pitkäjänteisessä ympäristötyössä. Tavoitteena on kuulua siihen palvelualan kärkijoukkoon, joka hoitaa ympäristötyönä esimerkiksi. Ympäristöpolitiikan uudet osat ovat sosiaalinen ja eettinen vastuullisuus.



Varatoimitusjohtaja Linnea Meder.

Uudessa ohjelmassa on määritelty ympäristöstrategia ja -politiikka, joiden taustalla vaikuttavat yhtymän arvot ja liiketoiminnan periaatteet. Yhtymä pyrkii vastaamaan sidosryhmien ja omistajan odotuksiin yhteiskuntavastuun tasosta. Tulostavoitteissa hyväksytään puuttuvat tuotot ja lisäkulut, jotka johtuvat ympäristönäkökohdista. Käytännön ympäristötyössä pyritään liiketoiminnan taloudellisuuteen ja säästöihin, jotka vastaavat vähintään ympäristöjärjestelmän ylläpidosta aiheutuvia kuluja. Ohjelman rakenne on ISO 14001-ympäristöjärjestelmästandardin mukainen.

Ympäristöohjelman tilaukset

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

Osakeyhtiökonsernin emoyhtiön avainlukuja

	2001	2000
Liikevaihto, milj. €	1,6	1,7
Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä, milj. €	-0,0	-0,4
Sijoitettu pääoma, milj. €	15,4	13,5
Sijoitetun pääoman tuotto, %	1,9	-1,3
Sijoitetun pääoman tuotto sijoitustoiminnalliset myyntivoitot mukaan lukien, %	53,9	-0,1
Bruttoinvestoinnit, milj. €	0,0	0,0
Henkilöstö keskimäärin	20	20



HISSI
HISS

6 Henkilöä
Parsoner
480 kg

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 kiinteistöosakeyhtiöiden huoneisto-osakkeita Suomessa.

HYY:n kiinteistöalouden on vuodesta 1984 omistanut 100 % Oy HYY-Yhtiöt Ab:sta. HYY:n kiinteistöaloudelle muodostui syyskuussa 2001 toinen tytäryhtiö ja alakonserni, kun se osti Oy HYY-Yhtiöt Ab:lta kaikki sen omistamat KILROY travels International A/S:n osakkeet (56,6 % osakekannasta).

Toiminnan painopistealueita vuonna 2001

Yleisillä vuokrausmarkkinoilla toimitilojen tarjonta Helsingissä oli noin 121 000 m² syksyllä 2001. Toimistotilojen vajaakäyttö nousi vuoden aikana noin 1,1 prosentista 1,7 prosent-

tiin. HYY Kiinteistöjen toimitilojen sekä myymälä- ja liiketilojen mahdollinen käyttöaste oli vuoden aikana 99,5 %.

Asuintiloja vuokrattiin HYY:n jäsenille ja opiskelijavaihtosopimuksen perusteella Helsingin yliopistossa muutoin opiskeleville sijainti, asumistaso ja peruskorjaustilanne huomioivalla opiskelija-asuntojen vuokratasolla. Käytössä olleiden asuintilojen keskimääräinen käyttöaste toimintavuonna oli noin 98 %.

Kiinteistöjen (HYY Kiinteistöt ja Kaivopiha Oy) liikevaihto 11,9 miljoonaa euroa kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 6 %. Voitto suunnitelman mukaisten 1,5 miljoonan euron poistojen ja 1,2 miljoonan euron nettokorkomenojen jälkeen oli 4,8 miljoonaa euroa (4,8 milj. euroa vuonna 2000). Varsinaisen toimitilojen vuokraustoiminnan tulos oli 5,0 miljoonaa euroa (4,4 milj. euroa vuonna 2000). Välilliset ja kiinteistöverot olivat 0,9 miljoonaa euroa. Tulos ylitti tavoitteen ja on toimitilojen vuokraustoimintana Helsingin keskustassa alan vertailussa parhaimpiin kuuluva.

Henkilöstö

Kiinteistöjen palveluksessa oli vuonna 2001 keskimäärin 12 henkilöä. Toimintaan liittyvät tehtävät on pääosin organisoitu ostopalveluina Oy HYY-Yhtiöt Ab:n konsernista ja yhtiön ulkopuolelta. Kiinteistöalan henkilöstö on ollut keskimäärin 16 vuotta HYY Yhtymän palveluksessa. Vakituisten työntekijöiden osuus on 100 %. Keski-ikä on 44 vuotta ja naisten osuus 64 %.



Kiinteistöalasta vastaava johtaja Yrjö Herva (oikealla) sekä apulaisjohtaja Jukka Leinonen.

Investoinnit

Vuonna 2001 investoinnit olivat rakennusten ja talotekniikan saneerauksia, korvaus- ja ylläpitoinvestointeja sekä tilojen vuokrauksiin liittyviä kunnostuksia yhteensä noin 0,8 miljoonaa euroa (2000 1,2 milj. euroa).

Tutkimus ja kehitys

Alan kehitystoimintaan osallistuttiin useissa Kiinteistöalouden Instituutin kehityshankkeissa yhdessä keskeisten suomalaisten kiinteistöjen omistajayhteisöjen kanssa. Kiinteistöalan asiakastytyväisyys-benchmarking-projektissa saavutuksena oli toisen kerran peräkkäin paras kokonaisarvio 15 suomalaisen kiinteistönomistajan joukossa. Muita yhteisiä hankkeita olivat mm. kiinteistön tuotto- ja kustannusinformaatiohankkeet, kiinteistöindeksin kehittämishanke sekä ympäristöbenchmarking.

Lähiajan näkymät

Kiinteistöjen liikevaihtotavoite vuodelle 2002 on 12,3 miljoonaa euroa ja vuokraustoiminnan tulostavoite suunnitelman mukaisten poistojen ja korkojen jälkeen ennen veroja on 5,0 miljoonaa euroa ja verojen jälkeen 4,2 miljoonaa euroa. HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan tuloksen

odotetaan hyvään vuokralaissaalkkuun perustuen saavuttavan vuonna 2002 vähintään vuonna 2001 toteutuneen tason.

Yleisenä trendinä toimitilojen vuokrausmarkkinoinnissa on odotettavissa vajaakäyttöasteen edelleen lisääntymistä johtuen yleisen toimitalakysynnän vähäisyydestä ja uudesta ylikapasiteetista suhteessa markkinatilanteeseen.

Viime vuodet erinomaisena jatkunut markkinatilanne on tasaantunut ja tilojen ylitarjonta on jo huomattavaa. Nykyisten vuokra-asiakkaiden lisätilatarpeet ovat satunnaisia.

Vuokrataso uusvuokrauksessa tulee laskemaan ja on niin haluttaessa jatkossa ylläpidettävissä vain mer-

kittävillä tulosinvestoinneilla ja oheispalveluiden tarjonnalla asiakkaan tiloihin.

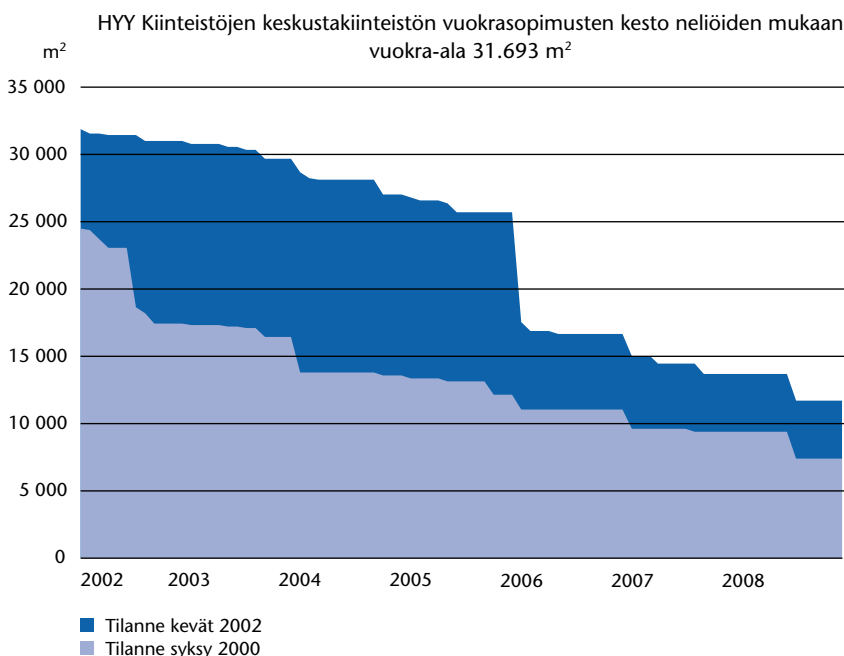
Liiketiloiissa Helsingin keskustan markkinatilanteelle leimallista on hyvien kauppapaikkojen puuttuminen markkinoilta. Tämä mahdollistaa Kaivopihassa kehitysinvestointien toteutuksen ja useimmissa tilanteissa vuokralaiskokonaisuuden kehittämisen myös lähivuosina. Olennaista on huolehtia jatkuvasti hyvästä liikekiinteistön ylläpidosta ja toteuttaa riittävät oikein kohdistetut investoinnit Kaivopiha-brandin tukemiseen.

Keskustassa sijaitsevana opiskeli- ja-asuntolana Domus Academican asuintiloissa ei ole nykyisellä vuokra- ja asumistukitasolla ollut käyttöaste-

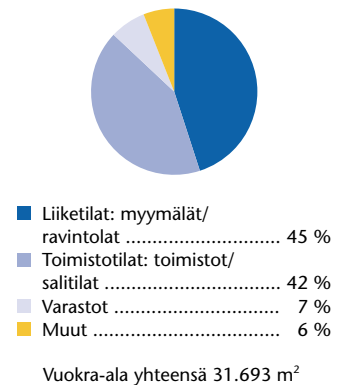
ongelmia. Kiinteistön erinomaisen sijainnin seurauksena Domuksen asuintilojen kysyntä on jatkuvasti suuri ja vakaa huolimatta Domuksen C- ja D-talon asuntojen vaatimattomasta kunnosta. Kirjastotalo on pysyvästi vuokrattu Helsingin kauppa- korkeakoulun kirjastolle.

Kiinteistöalan avainlukuja

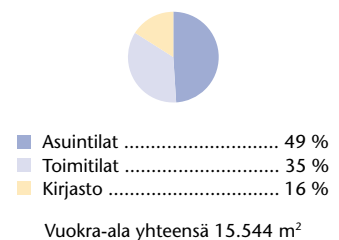
	2001	2000
Liikevaihto, milj. €	11,9	11,2
Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä, milj. €	4,8	4,8
Sijoitettu pääoma, milj. €	33,9	29,1
Sijoitetun pääoman tuotto, %	17,8	19,4
Bruttoinvestoinnit, milj. €	0,8	1,2
Henkilöstö keskimäärin	12	12



Keskustakiinteistön vuokra-ala tilatyypeittäin 31.12.2001



Leppäsuon kiinteistön vuokra-ala tilatyypeittäin 31.12.2001



MATKAILU

HYY Yhtymän matkailuala muodostuu KILROY travels -konsernista ja sen MyPlanet -alakonsernista. KILROY travels -konsernin emoyhtiö on tanskalainen KILROY travels International A/S, jonka osakkeista ja äänivallasta HYY:n kiinteistötalous omistaa 56,6 %. Merkittävin vähemmistöosakas on tanskalainen Axcel IndustriInvestor a.s. 35 %:n osuudella. KILROY travels International A/S omistaa yksin myyntiyhtiönsä kaikissa Pohjoismaissa, Hollannissa ja Espanjassa. Lisäarvopalveluna KILROY:lla on maailmanlaajuinen sopimusperusteinen palveluverkosto. Erityisesti Australiaan, Uuteen Seelantiin, Kanadaan ja Yhdysvaltoihin suuntautuviin skandinaavisten ystävyysyhdistysten jäsenmatkoihin erikoistunut MyPlanet International A/S toimii omilla myyntiyhtiöillään Tanskassa, Ruotsissa ja Norjassa. Kaikki MyPlanet-asiakkaat ovat vastaavien ystävyysyhdistysten jäseniä. Jäsenyyteen liittyy merkittäviä lisäarvopalveluja.

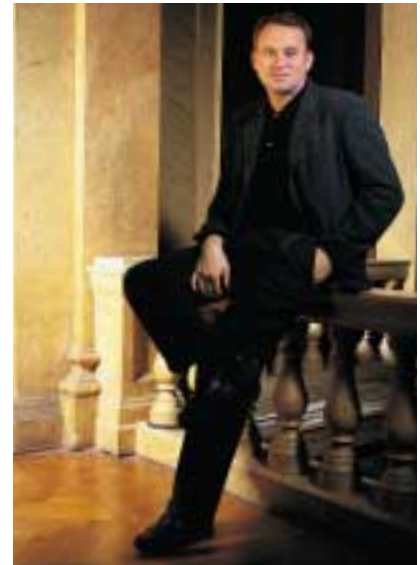
KILROY travels keskittyy toiminnassaan asiakasyhteisöön, jonka muodostavat opiskelijat iältään alle 33 ja muut nuoret alle 26 vuotta. Tässä segmentissä KILROY on ja haluaa olla johtava ja arvostetuin matkustamiseen liittyvän tiedon, tuotteiden ja muiden palvelujen tarjoaja Pohjois-Euroopassa. Asiakasyhteisön kannalta oikean hintainen ja sen tarpeisiin sovitettu tarjonta on liiketoiminnallisesti ja yhtiöryhminä jaettu yksilömatkoihin (Individual Travel) ja ryhmämatkoihin (Group Travel). MyPlanetin asiakasyhteisöön kuului vuonna 2001 yli 40 000 jäsentä. Tyypillinen asiakas on hyvin koulutettu, hyvätuloinen ikäluokkaan 40 – 55 kuuluva kohde- maan kulttuurista kiinnostunut henkilö. KILROY ostaa asiakasryhmien

tarpeisiin räätälöidyt lentokuljetukset ja muut matkatuotteet yhdistäen ne oman brandikonseptinsa mukaisesti. KILROY:lla on sopimus omasta lentolippukonseptistaan yli 40 johtavan lentoyhtiön kanssa. Oman konseptin mukaisia lentolippuja myytiin vuonna 2001 noin miljoona kappaletta. Tuotteiden ja palvelujen myynti sekä asiakassuhteen rakentaminen ja ylläpito perustuu kolmeen integroituun kanaavaan: palvelumyymälöihin, puhelinpalvelukeskuksiin ja internet/online-palveluun.

Toiminnan painopistealueita vuonna 2001

KILROY travels -konsernin liikevaihto 206,5 miljoonaa euroa laski noin 2 % edelliseen vuoteen verrattuna. Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä oli 2,8 miljoonaa euroa voitollinen. KILROY travelsin liikevaihto ja operatiivinen tulos eivät saavuttaneet vuodelle 2001 asetettuja tavoitteita.

KILROY Individual Travelissa liikevaihto laski hieman edellisestä vuodesta. Kannattamaton Saksan yhtiö myytiin huhtikuussa 2001. Myös liikevaihdoltaan suurimman maayhtiön Ruotsin kruunun valuuttakurssin heikkeneminen pienensi liikevaihtoa. Markkinajohtajuus Pohjoismaissa kuitenkin vahvistui edelleen. Hollannissa jatkui voimakas kasvu ja markkinajohtajuus saavutettiin pääkilpailijan jouduttua lopettamaan toimintansa. Espanjan yhtiön tukkumyynti itsenäisille agenteille Espanjassa ja Portugalissa säilytti markkina-asemansa. Syyskuun 11. päivän jälkeisessä tilanteessa jäi tavoiteltu merkittävä kasvu liikevaihdossa ja tuloksessa saavuttamatta. Vuoden 2001 lopussa liikevaihto alkoi kuitenkin elpyä.



Matkailualan toimitusjohtaja Mogens Jønck.

Hitaahkon alun jälkeen online-varausten määrässä tapahtui merkittävä lisääntyminen. Uusia räätälöityjä KILROY tuotteita tuotiin menestyksellisesti markkinoille.

KILROY Group Travelin liikevaihto Tanskassa kasvoi osittain johtuen tanskalaisen Team Travel -yhtiön haltuunotosta vuoden 2001 alussa. Bennis Rejser A/S:n (MyPlanet) ja KILROY travels Denmark A/S:n ryhmämatkatoiminta yhdistettiin KILROY Group Travel A/S:iin. Norjassa, Ruotsissa ja Suomessa maayhtiöiden juridisissa puitteissa toistaiseksi toimivia ryhmämatkaorganisaatioita vahvistettiin. Yhtenäistettyä tuotetarjontaa ja markkinointia lisättiin positiivisin tuloksin.

MyPlanet on uusi brandi, joka otettiin käyttöön vuoden 2001 aikana merkittävin kokonaan vuosikuluksi kirjatuihin panostuksiin. MyPlanet korvasi myös yhtiönimenä aikaisemman Bennis Rejser A/S:n. Syyskuun 11. vähensi voimakkaasti USA/Kanada kohteiden liikevaihtoa. Australia/Uusi Seelanti -kohteiden liikevaihto palautui normaaliksi vuoden 2001



loppuun mennessä. MyPlanetin liikevaihto kokonaisuutena kasvoi hie- man, osittain johtuen ruotsalaisen World Wide Education AB:n haltuu- notosta toukokuussa 2001. Yhtiön nimi muutettiin MyPlanet Education AB:ksi.

Henkilöstö

KILROY travelsin henkilöstö keski- määrin vuonna 2001 oli 588 (562 vuonna 2000). Henkilöstö jakaantui toimintamaiden kesken seuraavasti:

	2001	2000
Tanska	278	261
Norja	97	89
Suomi	62	60
Ruotsi	114	104
Espanja	9	9
Saksa	6	26
Hollanti	22	13
Yhteensä	588	562

Matkailualan henkilöstöstä 88 % on ollut HYY Yhtymän palveluksessa alle viisi vuotta. Vakituisten työnteki- jöiden osuus on 92 %. Keski-ikä on 29 vuotta ja naisten osuus 71 %.

Investoinnit

KILROY travelsin bruttoinvestoinnit vuonna 2001 yhteensä 6,0 miljoonaa euroa muodostuvat vuoden lopussa käyttöönottovaiheeseen valmistunees- ta uudesta liiketoimintaprosessien IT-järjestelmästä, akvisitioiden good- willistä ja toimipaikkojen uudistamis- investoinneista.

Tutkimus ja kehitys

KILROY travelsin eräs keskeinen menestystekijä on hyvä asiakaskan- nan tuntemus ja kyky kommunikoida

sen kanssa. KILROY sijoittaa matkai- luteollisuudessa poikkeuksellisen pal- jon jatkuvaan asiakkaiden ja heidän tarpeidensa tutkimiseen sekä säännöl- liseen brandin tunnettuuden ja mark- kina-osuuden seurantaan.

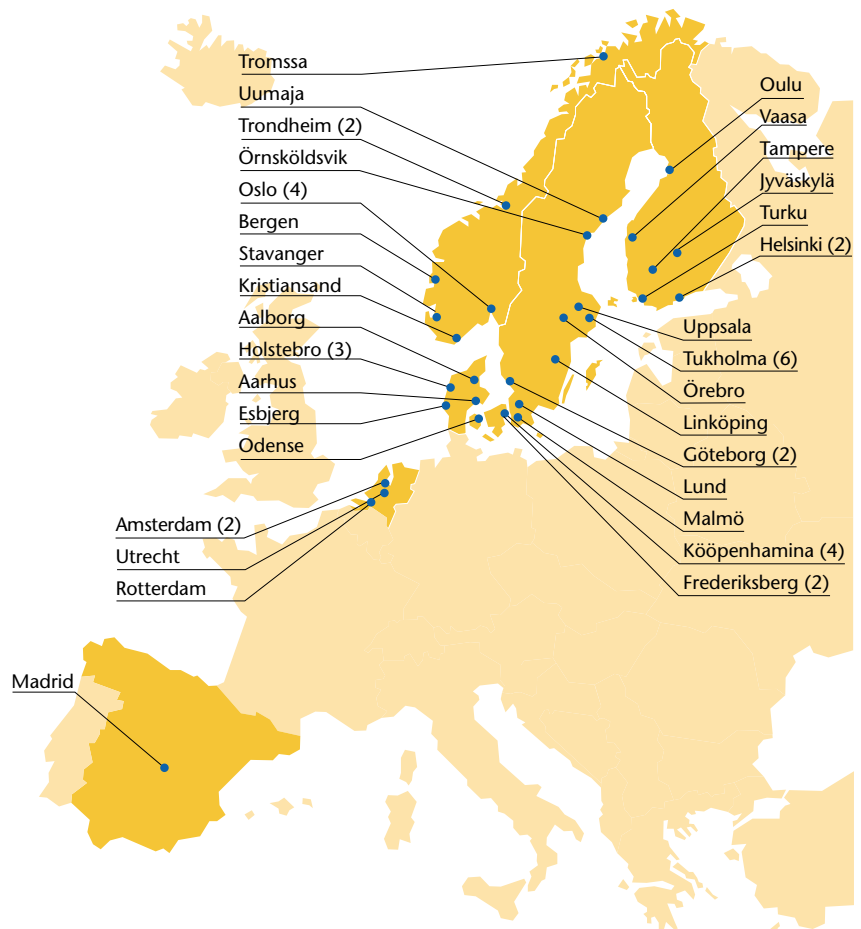
Lähiajan näkymät

Ulkoinen matkailualan toimintaympä- ristö yleensä ja lentomatkustaminen erityisesti asettaa useita varauksia lii- kevaihdon ja tuloksen positiiviselle kehitykselle. Tavoitteena on kuitenkin vähintään vuoden 2001 tason saavut- taminen. Uusia KILROY -toimipaik- koja perustetaan lähinnä Hollantiin, jossa uudet toimipaikat on avattu tai avataan ainakin Utrechtissa ja Rotter-

damissa. Muutoin painopiste on myynnin siirtämisessä yhä enemmän online-kanavaan. KILROY ja alakon- serni MyPlanet tutkivat aktiivisesti osana alan konsolisoitumiskehitystä akvisitioita, jotka voivat vaikuttaa lii- kevaihdon ja tuloksen kehitykseen.

Matkailualan avainlukuja

	2001	2000
Liikevaihto, milj. €	206,5	210,8
Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä, milj. €	2,8	2,8
Sijoitettu pääoma, milj. €	12,9	11,7
Sijoitetun pääoman tuotto, %	23,0	25,3
Bruttoinvestoinnit, milj. €	6,0	5,0
Henkilöstö keskimäärin	588	562



KILROY travels ja Music Television aloittivat toukokuussa 2002 markkinointiyhteistyön. KILROY:n ja MTV:n yhteisiltä nettisivuilta voi varata edullisia ja monipuolisia konsertti- matkoja ja hankkia aiheeseen liittyvää tietoa. Yhteistyö näkyy myös MTV:n kanavalla sekä erillisten ohjelmien että mainonnan kautta.



RAVINTOLAT

Oy UniCafe Ab harjoittaa opiskelija- ja henkilöstöravintola- sekä juhlapalvelu-, noutomyynti- ja kahvilatoimintaa pääosin Helsingin yliopiston tiloissa. Oy Vanha Ylioppilastalo Ab harjoittaa ravintola-, juhlapalvelu-, tilavuokraus- ja ohjelmatoimintaa Vanhalla ylioppilastalolla.

Toiminnan painopistealueita vuonna 2001

Oy UniCafe Ab

Uusia UniCafe-ravintoloita avattiin vuoden 2001 aikana kaksi ja yksi suljettiin remontin vuoksi. Vuoden lopussa ravintoloita oli 23. Yhtiön liikevaihto oli 10,1 miljoonaa euroa. Vähennystä edelliseen vuoteen verrattuna oli noin 3 %. Liiketappio oli 416 000 euroa, joka perustui osittain tietoisiin hinnoittelupäätöksiin ja osittain vuoden lopussa käyttöönotetun uuden kassajärjestelmän lyhyen aikavälin tulosvaikutukseen.

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab

Vanhan Ylioppilastalon toiminta palautui normaaliksi vuonna 2000 tehdyn julkisivuremontin valmistuttua. Yhtiön vuoden 2001 liikevaihto oli 2,8 miljoonaa euroa, noin 1 % edellisvuotta suurempi. Toiminnan tulos oli voittoa 6 000 euroa. Juhlapalvelun myynti oli alkuvuodesta edellisvuotta parempi. Syyskuun 11. päivän jälkeen tilaisuuksia peruuntui, mikä johti loppuvuoden myynnin heikkenemiseen. Päivittäin auki olevan Beercafen tuotevalikoimaa järjestettiin. Terassien myynti pieneni. Club Kajal säilyi jo kolmatta vuotta suosittuna lauantaiklubina.

Henkilöstö

Oy UniCafe Ab:ssä työskenteli keskimäärin 172 henkilöä ja Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:ssä 22 henkilöä. Henkilöstö on ollut keskimäärin kuusi vuotta HYY Yhtymän palveluksessa. Vakituisten työntekijöiden osuus on 87 %. Keski-ikä on 33 vuotta ja naisten osuus 78 %.

Investoinnit

Bruttoinvestoinnit olivat yhteensä noin 0,1 miljoonaa euroa. Investoinneilla parannettiin ravintoloiden teknistä toimivuutta ja viihtyisyyttä. Lisäksi yhtiöt investoivat kaikki ravintolat kattavaan noin 0,4 miljoonan euron arvoiseen uutta teknologiaa edustavaan kassajärjestelmään. Investoinnin rahoitus hoidettiin yhtymän sisäisellä leasingjärjestelyllä.

Tutkimus ja kehitys

Oy UniCafe Ab on suunnitelmallisesti ja vertailukelpoisesti tutkinut asiakas- ja henkilöstötyytyväisyyttään jo vuodesta 1995. UniCafe tutkii myös asiakaskuntansa ruokailutottumusten muutoksia sekä kahvila- ja noutomyyntituotteiden trendejä. Oy Vanha Ylioppilastalo Ab suoritti asiakas- ja henkilöstötyytyväisyystutkimuksen vuonna 2001.

Lähiajan näkymät

Ravintoloiden liikevaihtotavoite vuodelle 2002 on 14 miljoonaa euroa. UniCafen yliopistoravintoloiden ja Vanhan ylioppilastalon juhla-kerrosten ravintolatoiminnan odotetaan saavuttavan tulostavoitteensa mukaisesti tappiottoman tuloksen.



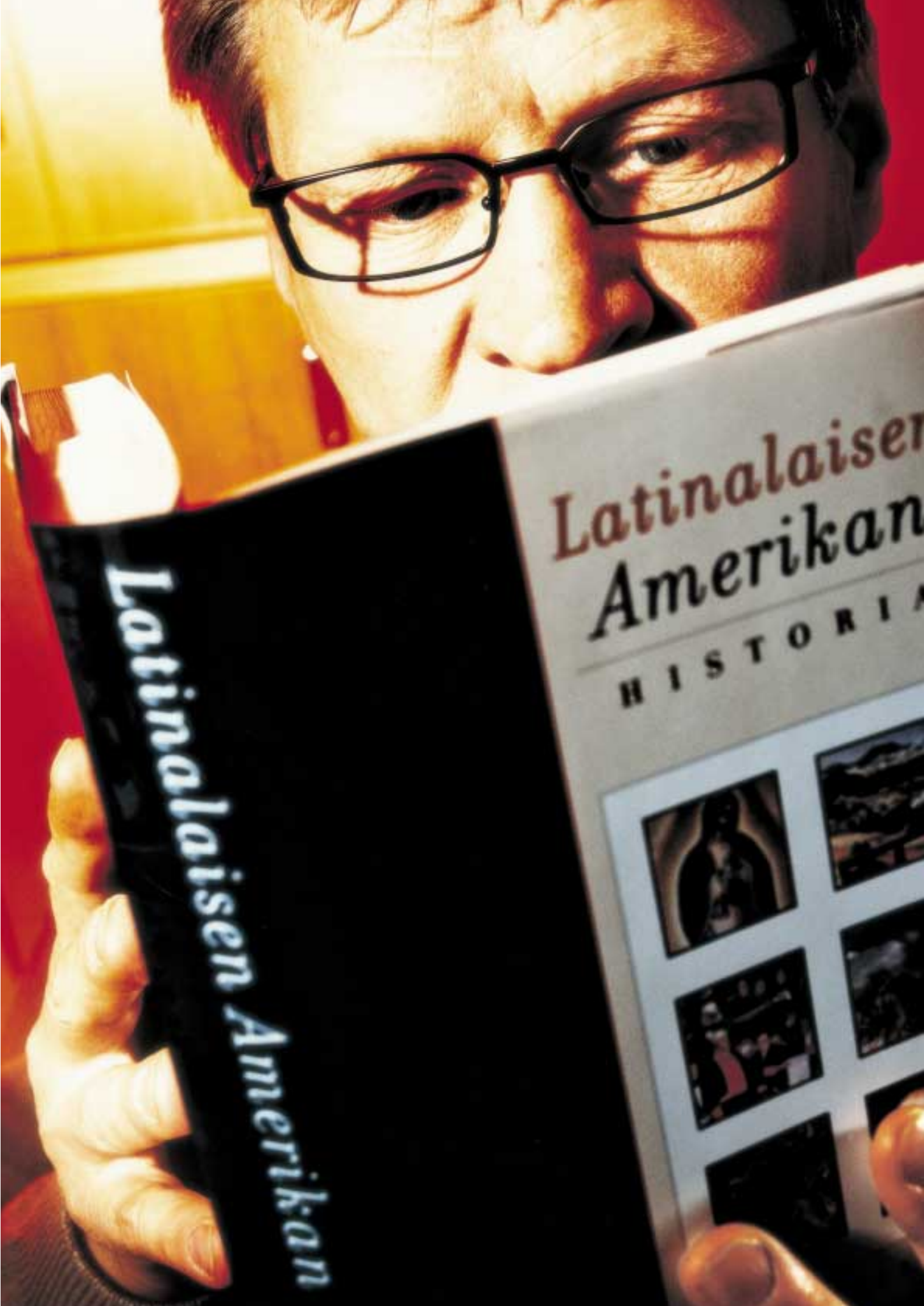
Ravintoloiden johtaja Marjo Berglund (vasemmalla) sekä UniCafen johtaja Arja Kosonen.

UniCafen vuoden 2002 tärkeitä tavoitteita ovat kampusalueiden alueesimieskäytännön pilotointi ja toteutus sekä ravintoloiden tarjonnassa omien profiilien toteuttaminen ketju-toiminnan etujen puitteissa. Näkyvisä ei ole asiakasmäärän voimakasta kasvua. UniCafen on löydettävä houkuttelevia ja erilaisia tuotekonsepteja: olemassa olevalle asiakaskunnalle on myytävä enemmän. UniCafe panostaa toimintansa laajentumiseen erityisesti pääkaupunkiseudun koulutussegmentissä. Ensimmäinen Helsingin ulkopuolinen ravintola avataan Espoon Otaniemessä syksyllä 2002.

Vanha Ylioppilastalo parantaa edelleen omistaja-asiakkaiden tyytyväisyyttä mm. UniCard-bonusten avulla. Juhlapalvelua myydään aktiivisesti yhteistyössä UniCafen kanssa.

Ravintolat-alan avainlukuja

	2001	2000
Liikevaihto, milj. €	12,9	13,1
Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä, milj. €	-0,3	-0,4
Sijoitettu pääoma, milj. €	2,6	2,6
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-12,6	-13,6
Bruttoinvestoinnit, milj. €	0,1	0,3
Henkilöstö keskimäärin	194	213



Latinalaisen
Amerikan
HISTORIA

Latinalaisen Amerikan



MUUT YHTIÖT

Oy Yliopistokustannus kustantaa Gaudeamus-nimellä filosofis-humanistis-yhteiskuntatieteellistä sekä ympäristö- ja ajankohtaiskirjallisuutta sekä Otatieto-nimellä teknisen alan kirjallisuutta.

Oy Academica Hotels Ltd ylläpitää kesähotellia Helsingin Kampissa.

Oy UniCard Ab harjoittaa toimikortti-toimintaa Helsingin yliopistoyhteisössä sekä ylläpitää HYY Yhtymän kanta-asiakasjärjestelmää.

Toiminnan painopistealueita vuonna 2001

Oy Yliopistokustannus

Yhtiön liikevaihto vuonna 2001 oli 0,7 miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä 8 857 euroa. Gaudeamus kustansi 26 uutta nimikettä ja 27 uusintapainosta. Otatieto kustansi yhden uuden nimikkeen ja 32 uusintapainosta. Oy Yliopistokustannuksen tulos oli Gaudeamus-kustantamon ansiosta asetettujen tavoitteiden mukainen. Otatiedon kustantamien kirjojen määrä supistui oleellisesti ja tulos jäi tavoitteesta.

Oy Academica Hotels Ltd

Oy Academica Hotels Ltd:n liikevaihto oli 0,7 miljoonaa euroa. Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä oli 0,1 miljoonaa euroa. Yhtiön kesähotelli Hostel Academica toimi HYY Kiinteistöjen vuokralaisena Domus Academican D-talossa Hietaniemenkadulla sekä ensimmäistä kesää laajentuneena HOAS:in omistamassa talossa Pohjoisella Rautatienkadulla. Käytössä oli yhteensä 215 huonetta eli lähes puolet enemmän kuin edellisenä kesänä. Hostel Academica teki jälleen historiansa parhaan tuloksen.

Oy UniCard Ab

Yhtiön vuoden liikevaihto oli 0,2 miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä tappiota 0,4 miljoonaa euroa. Yhtiön ylläpitämä UniCard-toimikortti on Helsingin yliopistoyhteisön maksu- ja kanta-asiakaskortti, joka on ollut vuodesta 1997 opiskelijoiden ja vuodesta 1999 yliopiston henkilökunnan käytössä. Järjestelmän kanta-asiakasrekisteriin on sen olemassaolon aikana kerääntynyt laaja asiakastietokanta. Yhtiö aloitti loppuvuodesta sisäisenä palveluna emo- ja sisaryhtiöilleen leasingpalvelun. Yhtiön toiminta on vuoden 2001 aikana tehdystä selvitystyöstä ja potentiaalisten uusien yhteistyökumppaneiden hakemisesta huolimatta edelleen nykyisellä tuotokannalla voimakkaasti tappiollista.

Henkilöstö

Oy Yliopistokustannuksen henkilöstömäärä vuonna 2001 oli keskimäärin viisi, Oy Academica Hotels Ltd:n kolme ja Oy UniCard Ab:n kolme. Muut yhtiöt -toimialan henkilöstö on ollut keskimäärin neljä vuotta HYY Yhtymän palveluksessa. Vakituisten työntekijöiden osuus on 37 %. Keski-ikä on 32 vuotta ja naisten osuus 74 %.

Investoinnit

Oy UniCard Ab investoi leasingtoimintansa puitteissa yhtymän ravintoloiden kassajärjestelmään 0,4 miljoonaa euroa.

Lähiajan näkymät

Oy Yliopistokustannuksen toiminnan painopiste keskitetään Gaudeamus-kustantamon kehittämiseen. Otatieto-kustantamon toiminta sulautetaan vuoden 2002 aikana osaksi Gaudeamus-kustantamoa.



UniCardin apulaisjohtaja Kati Salmivaara.

Oy Academica Hotels Ltd:n toimintaa harjoitetaan edelleen kahdessa talossa siten, että vastaanotto- ja muut palvelut on keskitetty.

Oy UniCard Ab:n toiminta on edelleen tappiollista. Vuoden 2002 aikana toimikortin maksu- ja bonusjärjestelmän pääkäyttäjät Oy UniCafe Ab määrittelee kilpailuetujensa kannalta tarkoituksenmukaisen toimintatavan kortin nykyisen teknologisen perusratkaisun jäljellä olevalle taloudelliselle käyttöiälle. Toimikorttiyhtiön toiminta sopeutetaan vastaamaan pääkäyttäjän tarpeita.

Muut yhtiöt, avainlukuja

	2001	2000
Liikevaihto, milj. €		
Oy Yliopistokustannus	0,7	0,8
Oy Academica Hotels Ltd	0,7	0,4
Oy UniCard Ab	0,2	0,2

Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä, milj. €

Oy Yliopistokustannus	0,0	-0,0
Oy Academica Hotels Ltd	0,1	0,0
Oy UniCard Ab	-0,4	-0,3

Sijoitettu pääoma, milj. €

Sijoitetun pääoman tuotto, %		
Oy Yliopistokustannus	13,8	0,6
Oy Academica Hotels Ltd	66,4	22,2
Oy UniCard Ab	-83,1	

Bruttoinvestoinnit, milj. €

Henkilöstö keskimäärin	11	9
------------------------	----	---

TILINPÄÄTÖS 31.12.2001

2001	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

Kiinteistötoiminnassa toimitilojen vuokrauskysyntä Helsingissä alkoi supistua loppuvuodesta. Yleisillä vuokrausmarkkinoilla toimitilojen tarjonta Helsingissä oli noin 121 000 m² syksyllä 2001. Toimistotilojen vajaa-käyttö Helsingissä nousi vuoden aikana noin 1,1 prosentista 1,7 prosenttiin. Myymälä- ja ravintolatilojen kysyntä Helsingin ydinkeskustassa säilyi hyvänä.

Syyskuun 11. päivä aiheutti yleisen taantuman matkailuteollisuudessa. Kilpailu kiristyi pudotuspelin omaisesti. Opiskelija- ja nuorisomarkkinat kasvoivat silti edelleen nopeammassa tahdissa kuin matkailu yleensä. Syyskuun tapahtumilla oli dramaattiset vaikutukset erityisesti lentoyhtiöihin, joiden yleinen ylikapasiteetti matkustajamäärien olennaisesta pudoksesta johtuen on johtanut monen perinteisen kaupallisen lentoyhtiön vakaviin taloudellisiin ongelmiin. Halpalentoyhtiöiden nopea markkinoille saapuminen erityisesti Manner-Euroopassa on edelleen vaikeuttanut niiden tilannetta. Matkailuteollisuuden eri toimialojen lisääntyneet taloudelliset riskit ovat johtaneet keskinäisten vakuus- ja likviditeetti-vaatimusten kierteseen, joka on kiihdyttänyt konsolisoiutumiskehitystä ja toisaalta on poistamassa markkinoilta heikoimmat yritykset.

Opiskelijaruokailun kysyntä on edelleen vakaa vaikkakin hieman laskeva. Nuorten aikuisten opiskelukäytännöt ovat muuttumassa siten, että yliopiston tiloissa ei käydä yhtä aktiivisesti kuin aikaisemmin.

Anniskeluravintolatoiminnassa syksyn 2001 turvallisuusriskit ja yleisen taloudellisen tilanteen heikenty-

Liikevaihdon tarkastelu toimialoittain:

Milj. euroa	2001	2000	Muutos-%
Kiinteistöt			
(HYY Kiinteistöt, Kaivopiha Oy)	11,9	11,2	+6
Matkailu			
(KILROY travels -al konserni)	206,5	210,8	-2
Ravintolat			
(Oy UniCafe Ab, Oy Vanha Ylioppilastalo Ab)	12,9	13,1	-2
Muut yhtiöt			
(Oy Yliopistokustannus, Oy Academica Hotels Ltd, Oy UniCard Ab)	1,6	2,9	-44
Emoyhtiö			
Oy HYY-Yhtiöt Ab*)	0,1	0,1	-
YHTEENSÄ	232,9	238,3	-2

*) sisäinen myynti eliminoitu

minen aiheuttivat suurten yritystilaisuuksien peruuntumisia.

Lähes kaikissa ravintolasegmenteissä kapasiteetti ja kilpailu Helsingin keskustassa lisääntyi.

LIKEVAIHTO

Yhtymän liikevaihto 232,9 milj. euroa väheni edelliseen vuoteen verrattuna 2 %.

Yhtymän emoyhteisön ja kotimaisen yhtiöiden liikevaihto muodosti 21 % kokonaisliikevaihdosta. Loput 79 % muodostuu matkailualan alakonsernin ulkomaisten yhtiöiden liikevaihdosta.

TOIMIALAT

Kiinteistöt

Kiinteistöjen (HYY Kiinteistöt ja Kaivopiha Oy) liikevaihto 11,9 milj. euroa kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 6 %. Voitto suunnitelman mukaisten 1,5 milj. euron poistojen ja 1,2 milj. euron nettokorkomenojen jälkeen oli 4,8 milj. euroa (4,8 milj. euroa vuonna 2000). Varsinaisen toimitilojen vuokraustoiminnan tulos oli 5,0 milj. euroa (4,4 milj. euroa vuonna 2000). Välilliset ja kiinteistöverot olivat 0,9 milj. euroa. Tulos ylitti tavoitteen ja on

Kiinteistöt

Liikevaihdon ja tuloksen*) tarkastelu yksiköittäin:

Milj. euroa	2001		2000	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
HYY Kiinteistöt				
Yrityskiinteistöt	9,1	4,9	8,5	4,3
Palvelukiinteistöt	2,7	0,1	2,6	0,3
Satunnaiset erät		0,0		0,2
Sijoitustoiminta		-0,2		0,2
Kaivopiha Oy	0,7	0,0	0,7	0,0
YHTEENSÄ	11,9	4,8	11,2	4,8
*) tulos ennen satunnaisia erä ja veroja				
			2001	2000
Vuokraustoiminnan sijoitetun pääoman tuotto, %			23,3	20,1
Oman pääoman alkutuotto, jos maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus lisätään omaan pääomaan, %			8,9	9,0

Matkailu

Liikevaihdon tarkastelu toiminta-alueittain:

Milj. euroa	2001	2000	Muutos-%
KILROY Individual Travel	140,8	153,0	-8
KILROY Group Travel	28,1	21,7	+29
MyPlanet	37,6	36,1	+4
NETTOLIIKEVAIHTO	206,5	210,8	-2
	2001	2000	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	23,2	25,3	

toimitilojen vuokraustoimintana Helsingin keskustassa alan vertailussa parhaimpiin kuuluva.

Tuloslaskelmaan sisällymätön yhtymän 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 samaa Kiinteistöalouden Instituutin vahvistamaa laskentakäytäntöä eli nettotuotto, markkina-arvo ja tuottovaatimus on laskettu vertailukelpoisesti.

Matkailu

KILROY travels -al konsernin euroääräinen nettoliikevaihto 206,5 milj. euroa väheni edelliseen vuoteen verrattuna 2 %. Liikevaihto väheni KILROY Individual -liiketoimintayksikössä, joka luopui Saksan toiminnasta huhtikuun 2001 alussa. Syyskuun 11. päivän jälkeinen kehitys leikkasi liike-

vaihdon ja tuloksen kasvun kaikissa liiketoimintayksiköissä. Alakonsernin voitto 3,6 milj. euron poistojen ja 0,9 milj. euron nettorahoitustuottojen jälkeen ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 2,8 milj. euroa (2,8 milj. euroa vuonna 2000). Veroja on kirjattu 0,9 milj. euroa. Tulos satunnaisten erien ja verojen jälkeen ennen vähemmistöosuuksia oli voittoa 1,8 milj. euroa (2,2 milj. euroa vuonna 2000). Tulos jäi alle tavoitteen, mutta on matkailualan pohjoismaisessa toimialavertailussa hyvä.

Alakonsernin tanskalaisen tilinpäätöksen mukaan KILROY travelsin liikevaihto väheni noin 2 % ja oli 1 539 milj. DKK. Tulos ennen veroja ja vähemmistöosuuksia oli voittoa 19,9 milj. DKK.

Alakonsernin oman tilinpäätöksen mukainen oma pääoma suomalaisen ja IAS kirjanpito käytännön mukaan oli 10,6 milj. euroa 31.12.2001 (9,7 milj. euroa vuonna 2000), josta vapaan oman pääoman osuus on 7,5 milj. euroa. Vuonna 2001 maksettiin vuoden 2000 tulokseen perustuen noin 28 %:n osinko osakepääomalle, joka oli noin 50 % tuloksesta verojen jälkeen.

Ravintolat

Ravintoloiden (Oy UniCafe Ab ja Oy Vanha Ylioppilastalo Ab) liikevaihto 12,9 milj. euroa laski edelliseen vuoteen verrattuna 2 %. Tulos suunnitelman mukaisten 0,3 milj. euron poistojen ja 0,1 milj. euron nettorahoitustuottojen jälkeen ennen tilinpäätösjärjestelyjä oli tappiota 0,3 milj. euroa (0,4 milj. euroa tappiota 2000).

Oy UniCafe Ab:n tappiollinen tulos perustui osittain tietoisiin hinnoittelupäätöksiin ja osittain vuoden lopussa käyttöönotetun uuden kassajärjestelmän lyhyen aikavälin tulosvaikutukseen.

UniCafe-ravintoloita oli 23 vuoden 2001 lopussa. UniCafe-ravintoloiden asiakasmäärä laski vuonna 2001 edelliseen vuoteen verrattuna noin 10 % pääosin Helsingin yliopiston toimenpiteistä johtuen. Lounaita myytiin yhteensä lähes 2,2 milj. kpl tilivuoden aikana. Opiskelija-aterioita myytiin yli 1,8 milj. kpl, laskua 3 %. UniCafe oli UniCard-bonuksen ansiosta olennaisesti edullisempi kuin kilpailijansa, erityisesti hintoihin sisältyvät aterian osat vertailukelpoisina huomioonottaen.

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:ssa Ravintola Vanhan toiminta normalisoitui vuoden 2001 aikana. Vuonna 2000 tehty julkisivuremontti oli valmis ja talo edustava. Asiakkaat uskoivat vähitellen Vanhan ylioppilastalon toimivan normaalisti. Vanha Ylioppilastalo saavutti tulostavoitteensa.

Ravintolat

Liikevaihdon ja tuloksen*) tarkastelu yhtiöittäin:

Milj. euroa	2001		2000	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Oy UniCafe Ab	10,1	-0,3	10,4	-0,2
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab	2,8	0,0	2,7	-0,2
YHTEENSÄ	12,9	-0,3	13,1	-0,4
*) tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja				
			2001	2000
Sijoitetun pääoman tuotto, %			-12,6	-13,6

Muut yhtiöt

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

Oy Academica Hotels Ltd:ssa toimivan Hostel Academican tulos oli hyvä ja saavutti sille asetetut tavoitteet.

Oy UniCard Ab:n ylläpitämä UniCard-toimikortti on Helsingin yliopis-

toyhteisön maksu- ja kanta-asiakas-kortti, joka on ollut jo vuodesta 1997 opiskelijoiden ja vuodesta 1999 yliopiston henkilökunnan käytössä. Yhtiön toiminta on vuoden 2001 aikana tehdystä selvitystyöstä ja potentiaalisten uusien yhteistyökumppaneiden hakemisesta huolimatta edelleen nykyisellä tuotokannalla voimakkaasti tappiollista.

Muut yhtiöt

Liikevaihdon ja tuloksen*) tarkastelu yhtiöittäin:

Milj. euroa	2001		2000	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Oy Yliopistokustannus	0,7	0,0	0,8	-0,0
Oy Academica Hotels Ltd	0,7	0,1	0,4	0,0
Oy UniCard Ab ¹⁾	0,2	-0,4	0,2	-0,3

*) tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja

¹⁾ Toteutuma 30.10.2000 asti otettu emoyhtiön UniCard-tulosyksiköstä

	2001	2000
Sijoitetun pääoman tuotto, %		
Oy Yliopistokustannus	13,8	0,6
Oy Academica Hotels Ltd	66,4	22,2
Oy UniCard Ab	-83,1	

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n konserni:

	2001	2000
Sijoitetun pääoman tuotto, %	7,0	10,2
Sijoitetun pääoman tuotto sijoituslähtöisen käyttömaisuuden myyntivoitot mukaan lukien, %	34,6	13,2

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

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n pääosin yhtiön sisäisistä palveluista muodostuva liikevaihto 1,6 milj. euroa laski edelliseen vuoteen verrattuna 8 %. Emoyhtiön tulos nettorahoitustuottojen 0,6 milj. euroa, satunnaisiin eriin kirjattujen KILROY travels International A/S:n osakkeiden 8,0 milj. euron myyntivoiton sekä annettujen konserniavustusten 1,4 milj. euroa jälkeen oli 6,6 milj. euroa. Yhtiön oma pääoma 31.12.2001 oli 10,7 milj. euroa, josta vapaan oman pääoman, joka on kokonaan jakokelpoista, osuus on 7,9 milj. euroa.

Konsernin liikevaihto 157,2 milj. euroa laski tehdystä yhtiön sisäisestä kaupasta johtuen edelliseen vuoteen verrattuna 31 %. Liiketoiminnan muita tuottoja oli 4,7 milj. euroa (2000: 1,3 milj. euroa). Liiketulos oli 3,0 milj. euroa (2000: -0,1 milj. euroa). Voitto ennen veroja ja vähemmistöosuutta rahoitustuottojen 2,4 milj. euron jälkeen oli 5,4 milj. euroa (2000: 2,2 milj. euroa). Tilikauden voitto välittömien verojen 2,3 milj. euroa ja 0,5 milj. euron vähemmistöosuuden jälkeen oli voittoa 2,7 milj. euroa (2000: 0,4 milj. euroa).

Konsernin oma pääoma 31.12.2001 oli 10,4 milj. euroa, josta kokonaan jakokelpoiset vapaan oman pääoman varat ovat 7,7 milj. euroa.

YHTYMÄN TULOS

Yhtymän voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 6,3 milj. euroa (6,5 milj. euroa vuonna 2000).

Sijoitetun pääoman tuotto ilman sijoitustoiminnan tuottoja oli 19,5 % (18,8 % vuonna 2000). Vuonna 2001 ei tuloutunut merkittäviä tuottoja sijoitustoiminnasta.

Tuloslaskelmaan sisällymätön tilintarkastettava tilinpäätöksen liitetietona ilmoitettava Kiinteistötalouden Instituutin laskema HYY Kiinteistöjen positiivinen arvonmuutos tilikauden aikana oli noin 0,2 milj. euroa (7,7 milj. euroa vuonna 2000). Kiinteistöjen markkina-arvo (tulevaisuudessa saatavien nettomääräisten vuokratuottojen nykyarvo) oli vuoden alussa noin 158,6 milj. euroa ja vuoden lopussa noin 158,9 milj. euroa. Markkina-arvojen laskenta perustuu 7,5 %:n kokonaistuottovaatimukseen ja 95 %:n käyttöasteeseen. Kiinteistöjen nettotuottoaste (vuokraustoiminnan nettotuotto prosentteina tilivuoden alun markkina-arvosta) oli 4,8 % (4,7 % vuonna 2000). Keskustakiinteistön nettotuottoaste oli 5,1 %. Pääomatuottoaste (markkina-arvon muutos prosentteina tilivuoden alun markkina-arvosta vähennettynä aktivoituilla investoinneilla) oli -0,3 % (4,4 % vuonna 2000). Kiinteistöjen kokonaistuottoaste vuonna 2001 oli siten 4,5 % (9,1 % vuonna 2000). Markkina-arvon laskennassa käytettävä sijoittajan tuottovaatimus 7,5 % pysyi edellisen vuoden tasolla. Valtion 10 vuoden obligaatiokorko laski 5,1 %:iin, mutta kiinteistömarkkinoiden riskipremio nousi 2,4 %:iin

(muutos molemmissa 0,4 %-yksikköä). Kiinteistöjen vuokraustoiminnan sijoitetun pääoman tuotto (Yritystutkimusneuvottelukunnan ohjeistus) oli 23,3 % (20,1 % vuonna 2000).

INVESTOINNIT

Bruttoinvestointien jakautuminen toimialoittain:

Kiinteistöt	0,8 milj. euroa
Matkailu	6,0 milj. euroa
Muut	0,5 milj. euroa
Yhteensä	7,3 milj. euroa

Kiinteistöjen peruskorjausluonteiset investoinnit kohdistuivat olemassa olevan kapasiteetin uudistamiseen.

Matkailualan alakonserni investoi uuteen täysin integroituun operatiiviseen järjestelmään, jonka käyttöönotto alkoi loppuvuodesta 2001 ja jatkuu vielä vuonna 2002. Lisäksi alakonserni osti kaksi tytäryritystä ja myi yhden tytäryrityksen.

Ravintolat investoivat vuoden 2001 aikana kaikki ravintolat kattavaan täysin uutta teknologiaa edustavaan kassajärjestelmään.

Kaikilla toimialoilla investoitiin järjestelmien eurovalmiuteen.

Yhtymän nettoinvestoinnit olivat 1,2 milj. euron käyttöomaisuusmyyntien jälkeen 6,1 milj. euroa.

RAHOITUS

Likvidit varat olivat tilikauden lopussa 45,4 milj. euroa (48,1 milj. euroa vuonna 2000). Yhtymän maksuvalmius on ollut hyvä. Korollisen lainapääoman nettomäärä tilikauden päättyessä oli 19,1 milj. euroa (20,7 milj. euroa vuonna 2000). Nettorahoitus tuotot olivat 1,7 milj. euroa (1,1 milj. euroa vuonna 2000).

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 26,4 % (25,9 % vuonna 2000). Tilinpäätöksen liitetietojen mukainen yhtymän maa-alueiden kirjanpitolain mukainen arvonkorotusmahdollisuus huomioonottaen omavaraisuus olisi 51,3 % (50,3 % vuonna 2000). Todellista vakavaraisuutta arvioitaessa on huomioitava käyttöomaisuuteen sisältyvien kiinteistöjen kirjanpitoarvojen ja markkina-arvojen positiivinen erotus, joka taseen liitetiedon mukaan oli 31.12.2001 noin 138 milj. euroa.

Yhtymän varsinaisen liiketoiminnan tulorahoitus oli 7,9 milj. euroa ylijäämäinen. Yhtymän kassaperusteiset nettoinvestoinnit olivat 6,4 milj. euroa. Yhtymän kotimaisen osan lainapääoman keskimääräinen painotettu efektiivinen korkokanta 31.12.2001 oli 5,1 % (5,5 % vuonna 2000).

HENKILÖSTÖ

HYY Yhtymän palveluksessa oli toimintavuonna keskimäärin 825 henkilöä, missä kasvua edellisvuoteen oli 1 työntekijä. Henkilöstöstä oli Suomessa 299, muissa Pohjoismaissa 489 ja muualla Euroopassa 37.

Henkilöstön määrän kehitys toimialoittain:

Toimiala	2001	2000
Kiinteistöt	12	12
Matkailu	588	562
Ravintolat	194	213
Muut yhtiöt	11	17
Emoyhtiö Oy HYY-Yhtiöt Ab	20	20
Yhtymä yhteensä	825	824

LUONTOA SÄÄSTÄEN

Vuonna 2001 yhtymän pitkäaikainen ympäristötyö sai tunnustusta, kun Academica Hotels sai Vihreä hotelli -tunnuksen kolmantena hotellina ja ensimmäisenä hostelina Suomessa. Tunnus on voimassa kolme vuotta. Tunnus myönnetään hotellille, joka ottaa toiminnassaan ympäristönäkökohdat laajasti huomioon, on kouluttanut henkilökuntansa ympäristövastuulliseen toimintaan ja antaa vierailleen mahdollisuuden osallistua ympäristön parantamiseen. HYY Yhtymän ympäristöohjelma, -tiedotus ja -koulutus olivat tunnuksen saamiseen vaikuttaneita myönteisiä seikkoja.

Kesän ja alkusyksyn aikana päivitettiin yhtymän ympäristöohjelma. Tavoitteena oli yhtymän ympäristöohjelman uusiminen ISO 14001 -standardin ympäristöjohtamisjärjestelmän mukaiseksi sekä ympäristöohjelman laatiminen helposti päivitettävään käsikirjamuotoon. Omistaja-hallinnossa määritettiin kevään aikana ympäristötyön kehittämisen painopistealueet. Yrityskohtaisissa työryhmissä määritettiin ympäristöpäämäärät ja tavoitteet. Ympäristöohjelma kokonaisuudessaan valmistui omistajahalinnon käsittelyyn marraskuussa ja hyväksyttiin yhtymän hallituksessa tammikuussa 2002.

TOIMITUSJOHTAJA JA TILINTARKASTAJA

Yhtymän toimitusjohtajana toimi koko tilikauden ajan kauppaneuvos, ekonomi Tapio Kiiskinen. Toimitusjohtaja Kiiskinen jää eläkkeelle vuoden 2002 lopussa ja hänen seuraajakseen 1.1.2003 lukien on valittu yhtymän nykyinen varatoimitusjohtaja eMBA, ekonomi Linnea Meder.

Ylioppilaskunnan edustajiston emoyhteisölle ja yhtiökokouksen Oy HYY-Yhtiöt Ab:lle ja sen konsernille vuodelle 2001 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 yhteisömuotojen konsernin eli HYY Yhtymän emoyhteisönä. HYY:n kiinteistötalous omistaa 100 % Oy HYY-Yhtiöt Ab:n osakekannasta sekä noin 57 % KILROY travels International A/S:n osakekannasta. Molemmat yhtiöt toimivat konserniensa emoyhtiöinä. Konserneissa on täysin omistettuja ja enemmistöomistettuja tytäryhtiöitä.

Ylioppilaskunnan talous

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

Ylioppilaskunnan talouden toimintamenot vuonna 2001 olivat noin 3,0 milj. euroa. Tästä 0,2 milj. euroa katettiin omatoimisella varainhankinnalla, avustuksilla ja keräystuotoilla sekä 0,9 milj. euroa jäsenistöltä kerätyillä jäsenmaksuilla ja käyttörahaston korkotuotoilla 0,1 milj. euroa. Ylioppilaskunnan jäsenmaksu 30,27 euroa/jäsen/lukuvuosi on ollut sama vuodesta 1991 alkaen. Ylioppilaskunnan talouden alijäämä 1,7 milj. euroa on katettu HYY Yhtymän voitontaolla kartutetusta käyttörahastosta.

Ylioppilaskunnan talouden taseen loppusumma 31.12.2001 oli 3,5 milj. euroa, josta omakatteisen jäsenlainarahaston pääoman osuus oli 0,1 milj. euroa ja muun oman pääoman osuus 2,7 milj. euroa.

MUUTOKSET YHTYMÄ- RAKENTEESSA

HYY Yhtymän emoyhteisössä toimivan HYY:n kiinteistöalouden alaisuuteen muodostui kaksi alakonsernia kun Oy HYY-Yhtiöt Ab myi syyskuun 2001 alussa HYY:n kiinteistöaloudelle kaikki omistamansa KILROY travels International A/S:n osakkeet (56,6 % osakekannasta). HYY:n kiinteistöalouden on vuodesta 1984 omistanut 100 % Oy HYY-Yhtiöt Ab:n osakekannasta.

KILROY travels International A/S osti 1.1.2001 lukien tanskalaisen TEAM TRAVEL A/S:n liiketoiminnan, joka sijoittuu KILROY Group Travel -liiketoimintayksikköön. Samoin tähän yksikköön siirrettiin konsernin sisäisellä kaupalla Benn's Rejser A/S:n ryhmämatkatoiminta.

Benn's Rejser A/S:n ja sen tytäryhtiöiden nimet vuoden 2001 aikana päätetyn brandin mukaisesti ovat MyPlanet International A/S, tytäryhtiöinä MyPlanet Sweden AB ja MyPlanet Norway AS. MyPlanet Sweden osti 1.5.2001 ruotsalaisen World Wide Education AB:n, jonka nimeksi muutettiin MyPlanet Education AB.

KILROY Individual Travel -yksiköstään KILROY travels International A/S myi 1.4.2001 Saksan tytäryhtiönsä.

LÄHIAJAN NÄKYMÄT

Kiinteistöalalla erityisesti toimisto- ja vastaavien toimitilojen vajaakäyttöaste lisääntyy. Yleinen toimitilakysyntä heikkenee ja uutta kapasiteettia valmistuu vielä markkinoille. HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan tuloksen odotetaan hyvään vuokralaissaalkkuun perustuen saavuttavan vuonna 2002 vähintään vuonna 2001 toteutuneen tason.

Matkailussa KILROY Individual Travel ja Group Travel liiketoimintayksiköissä kysyntä on palautunut ja kehittyä hyvin ilman kysyntään dramaattisesti vaikuttavia ennakoimattomia tapahtumia. Lentoliikennematkailun kilpailurakenteen nopea muutos ja vaikeuksiin joutuneiden yhtiöiden paniikkiratkaisut voivat tilapäisesti vaikeuttaa toimintaedellytyksiä myös opiskelija- ja nuorisomatkailussa.

MyPlanet-liiketoimintayksikön kasvuodotukset ovat korkeat erityisesti Australia/Uusi Seelanti -kohdealueilla. Myös toisen pääkohdealueen Kanada/Yhdysvallat kysyntä on toipumassa. MyPlanet-yhtiöiden ikäryhmänä senioripainotteinen asiakaskunta perustuu ratkaiseviltä osin kohdealueita vastaaviin skandinaaviisiin MyPlanet-ystävyyssseuroihin, joissa on yli 40 000 aktiivista jäsentä. Vuonna 2001 aloitetun strategian mukaisesti toiminnallinen ja omistuksellinen yhteistyö ystävyysseurojen kanssa kiinteytyy ja MyPlanet vahvistaa ensimmäisessä vaiheessa edellä mainittujen kohdealueiden markkinajohtajuuden Pohjois-Euroopassa.

KILROY travelsin ja sen MyPlanet-alakonsernin liikevaihdon ja tuloksen – ilman mahdollisten akvisitioiden vaikutusta – odotetaan saavuttavan vähintään vuonna 2001 toteutuneen tason.

UniCafen yliopistoravintoloiden ja Vanhan ylioppilastalon juhla-kerrosten ravintolatoiminnan odotetaan saavuttavan tulostavoitteen mukaisesti tappiottoman tuloksen. UniCafe panostaa toimintansa laajentumiseen erityisesti pääkaupunkiseudun koulutussegmentissä. Ensimmäinen Helsingin ulkopuolinen ravintola avataan Espoon Otaniemessä syksyllä 2002.

Muiden yhtiöiden (Academica Hotels, Yliopistokustannus ja Uni-Card) vaikutus kokonaisuutena yhtymän tulokseen on vähäinen.

Koko yhtymän liikevaihdoksi vuodelle 2002 on budjetoitu noin 250 milj. euroa. Voitoksi ennen satunnaiseriä ja veroja on budjetoitu noin 7 milj. euroa.

VOITONJAKO

Yhtymätaseen mukainen vapaa oma pääoma on 10 377 007 euroa, josta jakokelpoisia varoja on 9 505 848 euroa. HYY:n kiinteistöalouden erillistaseen mukainen vapaa oma pääoma, joka on kokonaan jakokelpoista, on 7 008 872 euroa. Hallitus ehdottaa, että voittonjako ylioppilaskunnan taloudelle olisi 2 360 000 euroa loppuosan voitosta jäädessä tulostilille.

TULOSLASKELMA

<i>Euroa</i>	<i>1.1. – 31.12.2001</i>	<i>1.1. – 31.12.2000</i>
LIKEVAIHTO	232 909 651	238 275 528
Liiketoiminnan muut tuotot	235 307	1 575 696
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-171 767 662	-181 311 937
Varastojen lisäys tai vähennys	-155 447	-94 210
Ulkopuoliset palvelut	-1 640 924	-1 737 650
Henkilöstökulut	-28 112 367	-25 705 292
Poistot ja arvonalentumiset	-5 598 591	-4 860 892
Liiketoiminnan muut kulut	-21 296 485	-20 715 312
Yhteensä	-228 571 476	-234 425 294
LIKEVOITTO	4 573 481	5 425 930
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista	2 502	4 010
Muut korko- ja rahoitustuotot	2 815 179	2 245 627
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1 091 577	-1 183 435
Yhteensä	1 726 103	1 066 202
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	6 299 585	6 492 132
Satunnaiset erät		
Satunnaiset tuotot	0	262 252
VOITTO ENNEN VEROJA JA VÄHEMMISTÖOSUUTTA	6 299 585	6 754 384
Tuloverot	-3 453 816	-1 689 906
Vähemmistöosuus	-784 291	-975 658
TILIKAUDEN VOITTO	2 061 478	4 088 820

TASE
VASTAAVAA

<i>Euroa</i>	<i>31.12.2001</i>	<i>31.12.2000</i>
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	215 724	164 544
Konserniliikearvo	4 231 671	3 392 739
Muut pitkävaikutteiset menot	4 908 959	4 983 637
Ennakkomaksut	3 183 712	790 687
	12 540 066	9 331 606
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	808 024	808 024
Rakennukset ja rakennelmat	19 436 451	20 134 153
Rakennusten koneet ja laitteet	1 294 182	1 292 856
Koneet ja kalusto	4 402 578	5 510 549
Muut aineelliset hyödykkeet	8 672	8 672
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	121 893	99 813
	26 071 799	27 854 067
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	55 902	55 902
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	678 470	702 276
Muut osakkeet ja osuudet	483 535	695 281
	1 217 907	1 453 458
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	39 829 771	38 639 131
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus		
Valmiit tuotteet/tavarat	857 690	1 014 587
Ennakkomaksut	6 441	4 355
	864 132	1 018 942
Saamiset		
Lyhytaikainen		
Myyntisaamiset	5 079 822	5 968 052
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	23 806	13 000
Saamiset omistajilta	46 552	45 856
Lainasaamiset	0	1 749
Muut saamiset	130 124	6 260
Siirtosaamiset	2 597 839	2 806 373
	7 878 143	8 841 290
Rahoitusomaisuusarvopaperit		
Muut arvopaperit	15 764 859	10 013 487
Rahat ja pankkisaamiset	29 650 154	38 098 160
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	54 157 287	57 971 879
VASTAAVAA	93 987 059	96 611 010

TASE
VASTATTAVAA

<i>Euroa</i>	<i>31.12.2001</i>	<i>31.12.2000</i>
OMA PÄÄOMA		
Pääoma	3 000 000	2 901 242
Tulos edellisiltä vuosilta	8 315 529	6 603 089
Tilikauden tulos	2 061 478	4 088 820
Pääomalainat	0	13 455
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	13 377 007	13 606 605
VÄHEMMISTÖOSUUS	4 640 716	4 190 710
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	10 505 644	11 497 996
Eläkelainat	2 573 080	2 871 644
Velat omistajille	3 235 000	2 844 058
Muut velat	1 483 569	1 547 642
Laskennalliset verovelat	1 840 664	1 855 371
	19 637 957	20 616 711
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	879 307	1 047 423
Eläkelainat	298 564	308 377
Saadut ennakot	25 722 182	28 007 293
Ostovelat	21 309 837	22 183 234
Velat omistajille	26 425	7 096
Muut velat	2 941 299	3 763 164
Siirtovelat	5 153 764	2 880 397
	56 331 378	58 196 984
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	75 969 336	78 813 695
VASTATTAVAA	93 987 059	96 611 010

RAHOITUSLASKELMA

KASSAVIRTALASKELMA

1000 Euroa	2001	2000
VARSINAINEN TOIMINTA		
Kassatulot		
Myynnistä	234 458	236 095
Kassamaksut		
Hankintamenot	-177 484	-179 485
Palkkausmenot	-28 523	-26 078
Muut menot	-20 219	-17 803
Korot	1 707	1 091
Verot	-2 023	-1 427
	-226 543	-223 701
VARSINAISEN TOIMINNAN NETTOKASSAVIRTA	7 915	12 394
INVESTOINTITOIMINTA		
Sijoituslainat, vähennys	13	13
Osakesijoitukset	402	98
Tytäryhtiösijoitukset	-221	-985
Liiketoiminnan myyntitulot	77	566
Käyttöomaisuuden myyntitulot	278	59
Käyttöomaisuusinvestoinnit	-6 971	-5 850
INVESTOINTITOIMINNAN NETTOKASSAVIRTA	-6 422	-6 099
RAHOITUSTOIMINTA		
Pitkäaikaiset velat, vähennys	-2 091	-2 022
Omapääomaehtoinen rahoitus, muutos	-13	45
Lainasaamisten ja talletusten muutos	427	744
Rahoitusomaisuusarvopaperit, muutos	-5 704	2 363
Saadut osingot	1	3
Osingonjako vähemmistöomistajille	-384	-303
Voitonjako	-2 271	-2 271
RAHOITUSTOIMINNAN NETTOKASSAVIRTA	-10 035	-1 441
NETTOMUUTOS KASSAVAROISSA	-8 542	4 854
Kassavarat 1.1.	38 098	33 430
Kurssimuutosten vaikutus	117	-186
Yhtymärakenteen muutosten vaikutus *)	-22	0
KASSAVARAT 31.12.	29 650	38 098

*) Yhtymärakenteen muutosten vaikutus koostuu myytyjen yritysten myyntihetkellä olleista kassavaroista

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

HYY Yhtymän emoyhteisö on HYY:n kiinteistöalous, kotipaikka Helsinki. HYY:n kiinteistöalouden yksinomitama Oy HYY-Yhtiöt Ab, kotipaikka Helsinki, on alakonsernin emoyhtiö.

HYY:n kiinteistöalouden enemmistöomistama KILROY travels International A/S, kotipaikka Kööpenhamina, on alakonsernin emoyhtiö.

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. Kiinteistöosakkuusyhtiöitä ei ole kuitenkaan sisällytetty yhtymätilinpäätökseen, koska niillä ei ole vaikutusta yhtymän tulokseen eikä omaan pääomaan. Yhtymällä ei tilikauden lopussa ollut yhtään osakkuusyhtiötä lukuunottamatta kahden yhtymätilinpäätöksen ulkopuolista kiinteistöosakkuusyhtiötä.

Laskentaperiaatteet

Yhtymätilinpäätös on esitetty euroissa ja se perustuu alkuperäisiin hankintahintoihin. Hankintameno perustuu 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 vaikutusajanaan. Poistoajana on käytetty 5 ja 10 vuotta.

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

Ulkomaanrahan määräiset erät

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat on muutettu euroiksi 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 hoitavat 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 kirjanpitoon kuuluva 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 vuokrasopimusneuvottelutilanteessa on sovittu vuokranantajan suorittavaksi ja joiden vaikutus on huomioitu vuokran suuruuden määrittelyssä. Näiden poistoaika on pääsääntöisesti vuokrasopimuksen mukainen vuokra-ajan pituus.

Käyttöomaisuuden markkina-arvoista, arvonkorotusmahdollisuudesta ja vakuusarvosta on erikseen tiedot taseen liitetiedoissa. Tilikauden aikaisesta arvomuutoksesta eli pääomatutosta on erikseen tiedot tulolaskelman 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 hankintamenuun 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 18,5 milj. euroa (2000 21,7 milj. euroa). Saatut ennakot taseen vastattavissa esitetään lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TULOSLASKELMAAN LIITTYVÄT

<i>Euroa</i>	<i>2001</i>	<i>2000</i>
LIKEVAIHDON JAKAUMA		
Toimialoittain		
Kiinteistöt	11 908 342	11 220 695
Matkailu	206 523 643	210 832 668
Ravintolat	12 886 242	13 146 738
Muut yhtiöt	1 591 424	3 075 427
Yhteensä	232 909 651	238 275 528
Markkina-alueittain		
Suomi	49 760 027	51 253 200
Muut Pohjoismaat	163 798 353	163 027 249
Muu Eurooppa	18 717 492	23 418 861
Muut	633 779	576 218
Yhteensä	232 909 651	238 275 528
LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
Sijoituslähtöisen jatkuvan toiminnan käyttöomaisuuden myyntivoitot	198 770	469 045
Muut jatkuvat toimintaan liittyvät tuotot	36 537	589 826
Päätyneiden liiketoimintojen myyntivoitot	0	516 825
Yhteensä	235 307	1 575 696
HENKILÖSTÖN JA TOIMIELINTEN JÄSENIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT		
Hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle maksetut palkat, palkkiot ja muut korvaukset *)	1 221 585	1 142 190
Palkat	22 988 914	21 189 838
Eläkekulut	1 417 013	1 135 718
Muut henkilöstökulut	2 484 855	2 237 546
Henkilöstökulut tuloslaskelmassa	28 112 367	25 705 292

*) Hallitusten ja toimitusjohtajien palkkoihin ja palkkioihin sisältyy 17 hallituksen (2000 16 hallitusta) jäsenten ja 10 toimitusjohtajan (2000 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

	<i>2001</i>	<i>2000</i>
Yhtymän palveluksessa olleiden henkilöiden keskimääräinen lukumäärä		
Kiinteistöt	12	12
Matkailu	588	562
Ravintolat	194	216
Muut	31	34
	<hr/> 825	<hr/> 824
Suomessa	299	322
Muissa Pohjoismaissa	489	454
Muualla Euroopassa	37	48
	<hr/> 825	<hr/> 824

Johdon eläkesitoumukset ja johdolle tai osakkeenomistajille myönnettyt lainat

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

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

<i>Euroa</i>	<i>2001</i>	<i>2000</i>
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Poistot käyttöomaisuuslajeittain		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	71 594	71 052
Konserniliikearvo	566 128	377 288
Muut pitkävaikuttaiset menot	993 924	926 456
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset	816 397	911 767
Rakennusten koneet ja laitteet	167 437	176 434
Koneet ja kalusto	2 983 111	2 397 896
Yhteensä	<hr/> 5 598 591	<hr/> 4 860 892

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Tuotot pitkäaikaisista sijoituksista

Osinkotuotot		
Muilta	2 501	4 010
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Omistusyhteisyryyksiltä	28 481	29 001
Muilta	2 786 698	2 216 626
Korko- ja rahoitustuotot yhteensä	<hr/> 2 817 680	<hr/> 2 249 637
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-1 091 577	-1 183 435
Korko- ja muut rahoituskulut yhteensä	<hr/> -1 091 577	<hr/> -1 183 435
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<hr/> 1 726 103	<hr/> 1 066 202

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TULOSLASKELMAAN LIITTYVÄT

<i>Euroa</i>	<i>2001</i>	<i>2000</i>
SATUNNAISET ERÄT		
Satunnaiset tuotot ja kulut		
Laskentaperiaatteiden muutos	0	262 252
VÄLITTÖMÄT VEROT		
Kiinteistövero	431 113	423 666
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta		
Tilikaudelta	3 026 689	1 443 540
Edelliseltä tilikaudelta	4 410	-177 184
Tilinpäätössiirtoihin perustuvan laskennallisen verovelan muutos	-8 396	-116
Välittömät verot yhteensä	3 453 816	1 689 906

TULOSLASKELMAAN SISÄLTYMÄTÖN EMOYHTEISÖN KÄYTTÖOMAISUUTEEN KUULUVIEN KIINTEISTÖJEN ARVONMUUTOS ELI PÄÄOMATUOTTO

<i>Euroa</i>	<i>Markkina-arvo 31.12.2001</i>	<i>Markkina-arvo 31.12.2000</i>	<i>Pääomatuotto (arvonmuutos) 2001</i>	<i>Pääomatuotto- aste %</i>
Keskustakiinteistö	136 551 587	136 392 302	159 285	-0,3
Leppäsuon kiinteistö	22 308 054	22 221 793	86 261	-0,4
Markkina-arvot yhteensä	158 859 640	158 614 095		
Pääomatuotto yhteensä			245 545	
Pääomatuottoaste keskimäärin %				-0,3

Laskentakaavan mukaisesti rakennustöiden aktivoitu investointimeno vähennetään valmistumisvuonna kokonaisuudessaan arvonnmuutoksesta pääomatuottoastetta laskettaessa. Arvonnmuutoksesta vähennettävät investointimenot vuonna 2001 olivat keskustakiinteistössä 0,6 milj. euroa ja Leppäsuon kiinteistössä 0,2 milj. euroa.

KESKEISTEN KIINTEISTÖJEN KOKONAISTUOTTOASTE

	<i>Nettotuottoaste %</i>		<i>Pääomatuotto- aste %</i>		<i>Kokonaistuotto- aste %</i>	
	<i>2001</i>	<i>2000</i>	<i>2001</i>	<i>2000</i>	<i>2001</i>	<i>2000</i>
Keskustakiinteistö	5,1	4,9	-0,3	5,0	4,8	10,0
Leppäsuon kiinteistö	3,1	3,3	-0,4	0,6	2,8	3,9
Keskimäärin (painotettu ka.)	4,8	4,7	-0,3	4,4	4,5	9,1

Ilman vuoden 2001 aikaisten investointien vaikutusta keskustakiinteistön kokonaistuottoaste oli 5,3 %.

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>Euroa</i>	<i>2001</i>	<i>2000</i>
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	251 879	374 391
Lisäykset	122 775	123 463
Vähennykset	0	-223 130
Hankintameno 31.12.	374 654	274 724
Kertyneet poistot 1.1.	-87 336	-188 674
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	149 546
Tilikauden poisto	-71 594	-71 052
Kertyneet poistot 31.12.	-158 930	-110 181
Kirjanpitoarvo 31.12.	215 724	164 544
Konserniliikearvo		
Hankintameno 1.1.	4 102 170	3 237 607
Lisäykset	1 430 761	883 113
Vähennykset	-44 137	0
Kursiero	21 970	-18 550
Hankintameno 31.12.	5 510 764	4 102 170
Kertyneet poistot 1.1.	-712 566	-332 143
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	736	0
Tilikauden poisto	-567 262	-377 288
Kertyneet poistot 31.12.	-1 279 093	-709 431
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 231 671	3 392 739
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	8 103 534	6 562 724
Lisäykset	874 913	1 554 801
Vähennykset	0	-86 266
Siirrot omaisuuserien välillä	59 301	89 871
Kursiero	2 527	-17 596
Hankintameno 31.12.	9 040 275	8 103 534
Kertyneet poistot 1.1.	-3 127 242	-2 256 559
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-9 278	62 664
Tilikauden poisto	-994 796	-926 002
Kertyneet poistot 31.12.	-4 131 316	-3 119 896
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 908 959	4 983 637
Ennakkomaksut		
Hankintameno 1.1.	790 687	0
Lisäykset	2 390 205	790 687
Kursiero	2 820	0
Hankintameno 31.12.	3 183 712	790 687
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 183 712	790 687

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TASEESEEN LIITTYVÄT

<i>Euroa</i>	<i>2001</i>	<i>2000</i>
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet		
Hankintameno 31.12.	808 024	808 024
Kirjanpitoarvo 31.12.	808 024	808 024
Rakennukset		
Hankintameno 1.1.	35 419 659	34 834 828
Lisäykset	196 743	372 673
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	-270 688	214 043
Kursiero	2 262	-1 885
Hankintameno 31.12.	35 347 976	35 419 659
Kertyneet poistot 1.1.	-15 286 587	-14 373 808
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	191 485	0
Tilikauden poisto	-816 423	-911 698
Kertyneet poistot 31.12.	-15 911 525	-15 285 506
Kirjanpitoarvo 31.12.	19 436 451	20 134 153
Rakennusten koneet ja laitteet		
Hankintameno 1.1.	2 862 564	2 821 086
Lisäykset	168 763	41 478
Hankintameno 31.12.	3 031 327	2 862 564
Kertyneet poistot 1.1.	-1 569 708	-1 393 275
Tilikauden poisto	-167 437	-176 434
Kertyneet poistot 31.12.	-1 737 145	-1 569 708
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 294 182	1 292 856
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	15 041 101	12 782 290
Lisäykset	2 132 065	3 011 321
Vähennykset	-698 440	-670 148
Siirrot omaisuuserien välillä	-59 301	0
Kursiero	53 751	-82 362
Hankintameno 31.12.	16 469 176	15 041 100
Kertyneet poistot 1.1.	-9 545 797	-7 648 651
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	467 766	513 427
Tilikauden poisto	-2 988 567	-2 395 327
Kertyneet poistot 31.12.	-12 066 598	-9 530 552
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 402 578	5 510 549
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 31.12.	8 672	8 672
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 672	8 672
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	99 813	331 392
Lisäykset	48 578	72 335
Vähennykset	-26 498	0
Siirrot rakennuksiin ja muihin pitkävaikutteisiin menoihin	0	-303 914
Kirjanpitoarvo 31.12.	121 893	99 813

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

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TASEESEEN LIITTYVÄT

<i>Euroa</i>	<i>2001</i>	<i>2000</i>
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		
Hankintameno 31.12.	55 902	55 902
Kirjanpitoarvo 31.12.	55 902	55 902
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä		
Hankintameno 1.1.	702 276	715 276
Vähennykset	-23 806	-13 000
Kirjanpitoarvo 31.12.	678 470	702 276
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	695 281	761 613
Lisäykset	2 150	0
Vähennykset	-213 784	-66 168
Kurssiero	-112	-165
Hankintameno 31.12.	483 535	695 281
Kirjanpitoarvo 31.12.	483 535	695 281

KÄYTTÖOMAISUUDEN MARKKINA-ARVOT¹⁾ SILTÄ OSIN KUIN NE OLENAISESTI POIKKEAVAT KIRJANPITOARVOISTA

Keskustakiinteistö	136 551 587	136 392 302
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	22 308 054	22 221 793
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	158 859 640	158 614 095
Vastaavat kirjanpitoarvot yhteensä	21 294 310	21 900 429
Markkina-arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus	137 565 330	136 713 666

Muiden kiinteistöjen sekä kiinteistö- ja asunto-osakkeiden yhteenlaskettu markkina-arvo vastaa vähintään niiden yhteenlaskettua kirjanpitoarvoa 693 243 euroa.

¹⁾ Markkina-arvo on Kiinteistötalouden Instituutin laskentakaavan mukaisesti laskettu tulevaisuudessa saatavien nettomääriäisten vuokratuottojen nykyarvo. Markkina-arvot 31.12.2001 on laskettu 7,50 %:n kokonaistuottovaatimuksen ja 95 %:n käyttöasteen perusteella. Kokonaistuottovaatimus perustuu valtion 10 vuoden obligaatioiden 2001 korkoon 5,1 lisätynä riskipreemiolla 2,4 %. Edellisen vuoden markkina-arvo on laskettu vastaavan 7,50 %:n kokonaistuottovaatimuksen ja 95 %:n käyttöasteen perusteella.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TASEESEEN LIITTYVÄT

KÄYTTÖOMAISUUDEN ARVONKOROTUSMAHDOLLISUUS

Kirjanpitolain edellytykset täyttävä maa-alueiden arvonnkorotusmahdollisuus on yhtymän emoyhteisön omistaman keskusta-kiinteistön (Liikekiinteistö Kaivopiha) tontissa, jonka pinta-ala on 8 984 m² ja rakennusoikeus (liike- ja toimistotiloja) 38 141 m². Tontin verotusarvo vuonna 2001 oli 39 981 069 euroa. Tontin kirjanpito-arvo 31.12.2001 on 711 363 euroa. Kaupunginosan liike- ja toimistotonttien rakennusoikeuden hintaa vertailutietona käyttäen tontin arvo ylittää verotusarvon. Tilinpäätöksen liitetietona ilmoitettava arvonnkorotusmahdollisuus 31.12.2001 on 35 000 000 euroa.

VAKUUSKELPOISEN KÄYTTÖOMAISUUDEN VAKUUSARVO

Yhtymän käyttöomaisuuteen sisältyvän vakuuskelpoisen käyttöomaisuuden vakuusarvo (markkina-arvo – realisointivaraus) on noin 135 000 000 euroa. Realisointivaruksena on omaisuuserittäin käytetty vähintään 30 % käyvästä arvosta. Vakuuskelpoiseen käyttöomaisuuteen on laskettu suomalaisten kiinteistöjen sekä kiinteistö- ja asunto-osakkeiden lisäksi KILROY travels International A/S:n osake-erän arvo. Laskelmaan sisältyy myös vähäisemmässä määrin suomalaisia markkinakelpoisia arvopapereita. Vakuuskelpoiseen käyttöomaisuuteen kohdistuvat vastuut (kiinnitykset ja annetut pantit) olivat 31.12.2001 yhteensä 12 351 993 euroa.

ARVOPAPEREIDEN MARKKINA-ARVO

<i>Euroa</i>	<i>Tasearvo</i>	<i>Markkina-arvo</i>	<i>Erotus</i>
Noteeratut osakkeet	17 019	200 579	183 561
<i>Euroa</i>		<i>2001</i>	<i>2000</i>

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset omistusyhteisyrityksiltä

Lainasaamiset

23 806

13 000

Saamiset omistajilta

Myyntisaamiset

42 225

39 272

Siirtosaamiset

4 327

6 585

46 552

45 856

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	56,6	56,6
KILROY travels Denmark A/S	56,6	
MyPlanet International A/S	56,6	
MyPlanet Sweden AB	56,6	
MyPlanet Education AB	56,6	
MyPlanet Norway A/S	56,6	
KILROY Group Travel A/S	56,6	
TEAM TRAVEL A/S	56,6	
KILROY travels Finland OY AB	56,6	
KILROY travels Norway A/S	56,6	
KILROY travels Trondheim A/S	56,6	
KILROY travels Sweden AB	56,6	
KILROY travels Spain S.A.	56,6	
KILROY Invest A/S	56,6	
KILROY travels Netherlands B.V.	56,6	
Osakkuusyhtiöt		
Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1	25,0	25,0
Kiinteistö Oy Kehitystalo	25,0	
<i>Euroa</i>	<i>2001</i>	<i>2000</i>
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma 1.1.	2 901 242	2 901 242
Osakepääoman korotus 31.12.	98 758	0
Osakepääoma 31.12.	3 000 000	2 901 242
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	10 691 909	9 246 005
Muut muutokset ja muuntoerot	374 824	-69 238
Siirto osakepääomaan	-98 758	0
Osingonjako vähemmistöosakkaille	-381 909	-303 142
Voitonjako	-2 270 537	-2 270 537
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	8 315 529	6 603 089
Tilikauden voitto	2 061 478	4 088 820
Vapaa oma pääoma yhteensä	10 377 007	10 691 909
Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus	871 159	852 374
Vapaasta omasta pääomasta jakokelpoisia varoja	9 505 848	9 839 535

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TASEESEEN LIITTYVÄT

Euroa *2001* *2000*

VIERAS PÄÄOMA

Korollinen ja koroton vieras pääoma

Korollinen		
Pitkäaikainen	17 797 293	18 761 340
Lyhytaikainen	1 287 969	1 977 723
	19 085 262	20 739 062
Koroton		
Pitkäaikainen	1 840 664	1 855 371
Lyhytaikainen	55 043 410	56 219 262
	56 884 074	58 074 632
Vieras pääoma yhteensä	75 969 336	78 813 695

Pitkäaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	11 384 951	12 545 419
Eläkelainat	2 871 644	3 180 022
Muut pitkäaikaiset velat	6 669 330	6 868 993
	20 925 925	22 594 433
Lainojen lyhennyserät	-1 287 968	-1 977 722
Yhteensä	19 637 957	20 616 711

Pitkäaikaisen vieraan pääoman takaisinmaksusuunnitelma

Vuosi	2002	2003	2004–2006	2007→
Lainat rahoituslaitoksilta	879 307	921 354	5 284 898	3 788 708
Eläkelainat	298 564	289 438	819 723	1 463 919
Muut lainat	110 097	231 234	890 819	289 516
Yhteensä	1 287 968	1 442 026	6 995 440	5 542 143

Euroa *2001* *2000*

Velat omistajille		
Muut velat	3 235 000	2 844 058

Lyhytaikainen vieras pääoma

Lyhytaikaiset velat omistajalle		
Ostovelat	19 390	5 690
Muut velat	7 035	0
Siirtovelat	0	1 406
	26 425	7 096

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

MUUT LIITETIEDOT

<i>Euroa</i>	<i>2001</i>	<i>2000</i>
ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT		
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön		
Eläkelainat	2 871 644	3 180 022
Annetut kiinnitykset	3 193 888	3 193 889
Rahalaitoslainat	8 104 185	9 131 509
Annetut kiinnitykset	11 110 494	9 428 615
Muut velat	1 376 164	1 969 126
Annetut kiinnitykset	5 883 037	5 883 037
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	20 187 419	18 505 541
Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita		
Rahalaitoslainat	80 682	100 494
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	96 281	105 854
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet		
Vastuut	0	1 681 879
Kiinnitetyt panttivelkakirjat	0	1 681 879
Leasingvastuut		
Leasingsopimuksista maksamatta olevat määrät		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	24 484	17 496
Myöhemmin maksettava	32 186	62 211
Yhteensä	56 670	79 707
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset		
Oy HYY-Yhtiöt Ab:n antamat nimitakaukset konserniyhtiön luotolle	71 984	85 439
Emoyhteisön antamat nimitakaukset Oy HYY-Yhtiöt Ab:n luotoille	1 681 879	1 681 879

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

MUUT LIITETIEDOT

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Rahoitusriskien hallinnan periaatteet

HYY Yhtymän rahoitusriskien hallinta kotimaassa perustuu yhtymähallituksen hyväksymään toistaispäätökseen.

KILROY travels -al konsernin rahoitusriskien hallinta perustuu alakonsernin emoyhtiön hallituksen tekemiin päätöksiin. Rahoitusriskejä hallitaan kotimaan osalta Helsingissä ja KILROY travels -al konsernin osalta Kööpenhaminassa.

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

Markkinariskit

Valuutariski

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

Tanskalaisen KILROY travels -al konsernin 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-asemaan kuuluu tase-erien lisäksi ennustettavissa olevia sopimusperusteisia valuuttamääräisiä saamisia. Merkittävimmät valuutat ovat USD, GBP ja euro. Suojauspolitiikan mukaisesti merkittävät avoimet valuuttapositiot suojataan.

Yhtymän 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, yhtymän 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 yhtymän toimialojen toiminnasta kiinteistöalaa lukuunottamatta perustuu käteismyyntiin. Luottotappioriskin hallinnan tavoitteena on minimoida riskin toteutumisen todennäköisyys. Käytännössä tämä tarkoittaa sopimusten tekemistä ainoastaan yhtymän luottokriteerit täyttävien sopimusosapuolten kanssa.

KILROY travels -al konsernin ulkopuolisten matkailualan yrittäjien kanssa tehtäviin agenttisopimuksiin liittyvää luottoriskiä minimoidaan sopimuskohdaisilla vakuuksilla.

Rahoituksellinen luottoriski

Sijoitustoiminnassa on ensisijaista sijoitetun pääoman takaisinsaaminen ja toissijaista 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. Yhtymän hyvä vakavaraisuus ja kiinteän omaisuuden korkea markkina-arvo mahdollistavat rahamarkkinoiden tehokkaan hyväksikäytön.

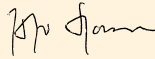
ALLEKIRJOITUKSET

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

Helsingissä maaliskuun 27. päivänä 2002



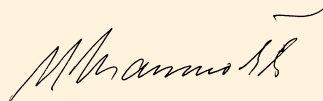
Mikko Alakare
Puheenjohtaja



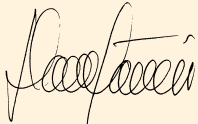
Isto Havu



Jaakko Hietala



Mika Ihamuotila



Hanna Järvinen



Jukka Nohteri



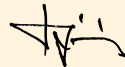
Tanja Remes



Kerstin Rinne



Harri Tanhuanpää



Tapio Kiiskinen
Toimitusjohtaja

HALLINTONEUVOSTON LAUSUNTO

Hallintoneuvosto on tutustunut HYY Yhtymän ja Oy HYY-Yhtiöt Ab:n tilinpäätöksiin ja konsernitilinpäätöksiin vuodelta 2001 sekä tilintarkastuskertomuksiin ja konsernitilintarkastuskertomuksiin eikä ole havainnut niissä seikkoja, jotka antaisivat aiheita huomautuksiin. Hallintoneuvosto puoltaa tämän vuoksi tilinpäätösten vahvistamista ja yhtyy hallitusten ehdotuksiin voiton käyttämisestä.

Helsingissä huhtikuun 11. päivänä 2002

Hallintoneuvoston puolesta



Petteri Huovinen
Hallintoneuvoston puheenjohtaja

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan edustajistolle

Olemme tarkastaneet Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan kiinteistö-talouden (emoyhteisö) ja sen yhdessä alakonserneineen muodostaman HYY Yhtymän kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. – 31.12.2001. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää sekä emoyhteisön että konsernin toimintakertomuksen, tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

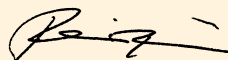
Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjan-

pitoa sekä tilinpäätöksen laatimis-periaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallituksen jäsen-ten 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 tarkoitettulla 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 11. huhtikuuta 2002
KPMG WIDERI OY AB



Reino Tikkanen
KHT

TILINTARKASTAJAT 2001

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 2001

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
Valtiot. yo Panu Laturi
Valtiot. yo Tero Metsärinta

HALLINTO JA JOHTAMINEN 27.3.2002

YHTYMÄN OMISTAJA

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta HYY on perustettu vuonna 1868. Jäseniä ylioppilaskunnassa on yli 30 000. Ylioppilaskunnan jäseniä ovat kaikki Helsingin yliopistossa alempaa tai ylemmää korkeakoulututkintoa suorittavat opiskelijat. Myös jatko-opiskelijat voivat halutessaan liittyä HYY:n jäseniksi. Ylioppilaskunta voi sääntöjensä mukaan hyväksyä jäsenikseen myös muita yliopiston opiskelijoita. Ylioppilaskunta toimii jäsenistönsä yhdyssiteenä ja edistää heidän yhteiskunnallisia, sosiaalisia ja henkisiä sekä opiskeluun ja opiskelijan asemaan yhteiskunnassa liittyviä pyrkimyksiään.

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 kiinteistötalouden 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

Sanna Hellström, eläinlääket. lis.

Ylioppilaskunnan varapuheenjohtajat

Nora Malin, valtiot. maist.

Ulla Kuisma, valtiot. maist.

Jäsenet

60 yleisillä vaaleilla kahdeksi vuodeksi kerrallaan valittua ylioppilaskunnan jäsentä.

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

Tommi Laitio, valtiot. yo

Varapuheenjohtaja

Kaarina Huhtinen, maat. ja metsät. yo

Jäsenet

Mikko Alakare, oikeust. yo
Mira Danielsson, jur. stud.
Anton Eskola, fil. maist.
Johanna Hautakorpi, oikeust. yo
Saija Jokela, eläinlääket. kand.
Miina Kajos, fil. yo
Mari Knuutila, kasvatust. yo
Lauri Korkea-aho, teol. yo
Ari Lukkarinen, teol. yo
Suvituuli Sihvola, valtiot. yo
Laura Tuominen, valtiot. yo

HYY YHTYMÄN HALLINTONEUVOSTO

Hallintoneuvoston valitsee ylioppilaskunnan hallitus ja se koostuu 12 – 18 jäsenestä. Hallintoneuvoston toimikausi on varsinainen yhtiökokouksen välinen aika eli noin vuosi. Hallintoneuvosto toimii HYY Yhtymän ja Oy HYY-Yhtiöt Ab:n hallintoneuvostona. HYY Yhtymän hallitus tuo hallintoneuvoston käsiteltäväksi yhtymäkoko- naisuuden kannalta merkittävät ja periaatteelliset asiat. Hallintoneuvosto antaa selontekoja tai lausuntoja edustajistolle ja ylioppilaskunnan hallitukselle eri päätös-

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

Puheenjohtaja

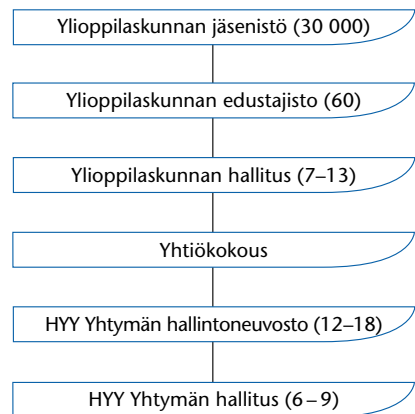
Petteri Huovinen, oikeust. kand.

Varapuheenjohtaja

Jussi Huovila, maat. ja metsät. yo

Jäsenet

Teemu Alaranta, fil. yo
Sebastian Gripenberg, pol. stud.
Matti Hirvola, fil. yo
Vertti S. Kiukas, hum. kand.
Anna Koikkalainen, valtiot. ja fil. yo
Antti Lauri, fil. maist.
Veera Luoma-aho, valtiot. yo
Pekka Mattila, valtiot. yo
Jukka Pajarinen, valtiot. yo
Esa Perkiö, fil. yo
Laura Rissanen, valtiot. ja kauppat. yo
Henna Salo, hum. kand.
Hannu Savolainen, fil. yo
Mikko Strahlendorff, fil. yo
Laura Vesa, fil. maist., kauppat. maist.
Ville Ylikahri, fil. yo



HYY YHTYMÄN HALLITUS

HYY Yhtymän hallitus toimii yhtymän emoyhteisön eli HYY:n kiinteistötalouden 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 kaksivuotiskaudeksi, 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 yhtiöitten hallitusten toimintaa. Yhtymähallitus huolehtii johtamisen tukemisesta, valvonnasta ja arvioinnista.

Puheenjohtaja

Mikko Alakare, s. 1976
oikeust. yo
hallituksessa vuodesta 2001

Varapuheenjohtaja

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

Jäsenet

Isto Havu, s. 1975
fil. yo
hallituksessa vuodesta 2001

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

Tanja Remes, s. 1974
fil. yo
hallituksessa vuodesta 2001

Jaakko Hietala, s. 1966
oikeust. kand., asianajaja
Asianajotoimisto Fennica Oy, osakas
hallituksessa vuosina 1993 – 1995 ja
vuodesta 2000

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



HYY Yhtymän hallitus

Vasemmalta lukien: Mikko Alakare, Harri Tanhuanpää, Kaisa Siitonen, Mika Ihamuotila, Isto Havu, Tanja Remes, Hanna Järvinen, Jaakko Hietala, Jukka Nohteri, Kerstin Rinne

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 1994

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
HYY Yhtymä, toimitusjohtaja
hallituksessa vuodesta 1991

Varapuheenjohtaja

Christian Frigast, cand. polit.
Axcel IndustrilInvestor a.s., Managing
Director and CEO
hallituksessa vuodesta 1998

Jäsenet

John Dueholm, cand. merc.
Group 4 Falck A/S, Group Chief
Operating Officer
hallituksessa vuodesta 1999

Kaj Storbacka, kauppat. toht., dipl.ins.
CRM Group Ltd, hallituksen
puheenjohtaja
hallituksessa vuodesta 1999

Lars Liebst
Tivoli A/S, Managing Director
hallituksessa vuodesta 2001

Linnea Meder, ekonomi, eMBA
HYY Yhtymä, varatoimitusjohtaja
hallituksessa vuosina 1993 – 1997 ja
vuodesta 2002

Odd Wilhelmsen, dipl. ekon.
Studentsamskipnaden i Oslo, Financial
Manager
hallituksessa vuodesta 1997

Henkilökunnan edustaja

Robert Doeleman
KILROY travels International A/S,
Product Manager
hallituksessa vuodesta 2000

HYY YHTYMÄN TOIMITUSJOHTAJA JA YHTYMÄN JOHTAJISTO

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 tai yhtiöstään 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 Yliopistokustannus, Oy Academica Hotels Ltd, Oy UniCard Ab

Ylioppilaskunnan talousjohtaja HYY:n ja HYY Yhtymän palveluksessa vuodesta 1969

Jää eläkkeelle 31.12.2002

Linnea Meder, s. 1947

Ekonomi, eMBA

Yhtymän varatoimitusjohtaja

Oy HYY-Yhtiöt Ab

Yhtymän rahoitus ja sisäinen tarkastus Toimitusjohtaja: Oy Yliopistokustannus, Oy UniCard Ab

HYY:n ja HYY Yhtymän palveluksessa vuodesta 1973

Yhtymän toimitusjohtaja 1.1.2003 lukien

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 1995

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,

Toimitusjohtaja: KILROY Group Travel A/S

ja TEAM TRAVEL A/S

HYY Yhtymän palveluksessa

vuodesta 2000

Dagmar Thomsen, s. 1954

Johtaja: Corporate Human Resources,

Airline Relations, Marketing

HYY Yhtymän palveluksessa

vuodesta 1988

Michael Kirk-Jensen, s. 1964

Cand. merc.

Markkinointijohtaja: KILROY Individual

Travel

HYY Yhtymän palveluksessa

vuodesta 1999

Peter Cramon, s. 1970

Market Economist, International

Marketing

Johtaja: E-business / Business

development

HYY Yhtymän palveluksessa

vuodesta 2001

Annelise Dam Larsen, s. 1956

Toimitusjohtaja: MyPlanet

HYY Yhtymän palveluksessa

vuodesta 1999

Allan Qvist, s. 1970

Markkinointijohtaja:

KILROY Group Travel A/S ja

TEAM TRAVEL A/S

HYY Yhtymän palveluksessa

vuodesta 2001

Lars Kornbech, s. 1967

Cand. merc.

Toimitusjohtaja: KILROY travels

Denmark A/S

HYY Yhtymän palveluksessa

vuodesta 2000

Rune Feltman Johansen, s. 1969

Toimitusjohtaja: KILROY travels

Norway A/S

HYY Yhtymän palveluksessa

vuodesta 2001

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

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: Ravintolat

Toimitusjohtaja: Oy Academica

Hotels Ltd

HYY Yhtymän palveluksessa

vuodesta 1992

Arja Kosonen, s. 1964

Valtiot. maist.

Johtaja: Oy UniCafe Ab

HYY Yhtymän palveluksessa

vuodesta 1991

OY UNICARD AB,

OY HYY-YHTIÖT AB

Kati Salmivaara, s. 1964

Apulaisjohtaja: Oy UniCard Ab

Oy HYY-Yhtiöt Ab, Konsernviestintä

HYY Yhtymän palveluksessa

vuodesta 1988

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 aluetuomisto
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
Knabrostræde 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. +358 203 545769

Kaivokatu 10 D
00100 HELSINKI

Forum Kauppakeskus
Vapaudenkatu 49-51
40100 JYVÄSKYLÄ

Kirkkokatu 29
90100 OULU

Hämeenkatu 17
33200 TAMPERE

Eerikinkatu 2
20100 TURKU

Hartmaninkuja 6
65100 VAASA

KILROY travels Netherlands B.V.

Puh. +31 20 524 5100

Spuistraat 281
NL-1012 VR AMSTERDAM

Singel 413-415
NL-1012 WP AMSTERDAM

De Vinckenburgstraat 15
NL-3512 AA UTRECHT

Meent 122
NL-3011 JS ROTTERDAM

KILROY travels Norway A/S

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 A/S
Jomfrugata 1
N-7011 TRONDHEIM

KILROY travels Trondheim A/S
NTNU Gløshaugen
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. +46 771 545 769

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

Engelbrektsgratan 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

Arken, Strandgatan 21
Tjänsterum J3113
S-891 18 ÖRNSKJÖLDSVIK

KILROY Group Travel A/S
Puh. +45 33 48 06 00

Nygade 3
DK-1164 KÖÖPENHAMINA K

Nørregade 51
DK-7500 HOLSTEBRO

Kaivokatu 10 D
00100 HELSINKI

Nedre Slottsgate 23
N-0157 OSLO

Kungsgatan 4
Box 7144
S-103 87 TUKHOLMA

TEAM TRAVEL A/S
Puh. +45 33 48 06 00
Nygade 3
DK-1164 KÖÖPENHAMINA K

MyPlanet International A/S
Puh. +45 97 42 50 00

Nørregade 51
DK-7500 HOLSTEBRO

MyPlanet Denmark A/S
Nørregade 51
DK-7500 HOLSTEBRO

MyPlanet Denmark A/S
Frederiksberg Allé 18-20
DK-1820 FREDERIKSBERG C

MyPlanet Sweden AB
Puh. +46 8 442 98 80

Roslagsgatan 35-37
Box 19175
S-104 32 TUKHOLMA

Kastellgatan 17
Box 7124
S-402 33 GÖTEBORG

MyPlanet Education AB
Puh. +46 8 15 24 42

Markvardsgatan 5
S-113 53 TUKHOLMA

MyPlanet Norway A/S
Puh. +47 23 32 66 30

Wergelandsveien 7
P.O. Box 7144, Majorstua
N-0307 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

Viiikkaari 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

Viiikkaari 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

A.I. Virtasen aukio 1
00560 HELSINKI
Puh. (09) 1915 0109

Käsityö

Helsinginkatu 34
00530 HELSINKI
Puh. (09) 191 4051

Ladonlukko

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

Meilahti

Haartmaninkatu 3
00290 HELSINKI
Puh. (09) 241 8775

Metsätalo

Fabianinkatu 39
00170 HELSINKI
Puh. (09) 191 7603

Nilsää

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

Kytösuoentie 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 Otatiesto

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.hostelacademica.fi

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

Keskeisten kiinteistöjen markkina-arvo, vuotuinen arvonnmuutos ja kokonaistuotto on laskettu Kiinteistötöalouden Instituutin laskentakaavan mukaisesti.

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

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



Suunnittelu: Incognito Design
Valokuvat: Sami Luukkanen
Painotyö: Libris 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.

