



HYY
YHTYMA'

vuosikertomus | 2003



*HYY Yhtymän tulos vuodelta 2004
julkistetaan maaliskuussa 2005.
Vuoden 2004 vuosikertomus valmistuu
huhtikuussa 2005.*

*Vuosikertomuksen kuvat ovat HYY
Yhtymän henkilökunnan kuvaamia
helppokäyttöisellä Lomokameralla.
Tavoitteena on ollut kertoa enemmän
HYY Yhtymässä tehtävästä työstä.*

Sisältö

2	HYY Yhtymä
2	HYY Yhtymän tavoite
3	HYY Yhtymän arvot
4	Toiminnan esittely
6	Toimitusjohtajan katsaus
8	HYY Yhtymän tunnuslukuja 1999-2003
10	Kiinteistöt
14	Matkailu
18	Ravintolat
22	Muut yhtiöt
24	Yhtymän sisäiset palvelut
26	Vastuullista toimintaa
30	Hallinto ja johtaminen
	<i>Tilinpäätös 2003</i>
34	Hallituksen toimintakertomus
40	Tuloslaskelma
41	Rahoituslaskelma
42	Tase
44	Tilinpäätöksen liitetiedot
57	Allekirjoitukset
57	Hallintoneuvoston lausunto
58	Tilintarkastuskertomus
59	Tunnuslukujen laskentaperiaatteet
60	Toimipaikkojen osoitteet



HYY Yhtymä

HYY Yhtymä on monialainen kansainvälinen palvelualan konserni. Yhtymä toimii kiinteistö-, matkailu-, ravintola- ja kustannusalalla.

HYY Yhtymän emoyhteisö on Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan (HYY) kiinteistötalous, joka omistaa kokonaan yhtymän emoyhtiön Oy HYY-Yhtiöt Ab:n konsernin ja enemmistön matkailualan KILROY travels International A/S:n konsernista.

HYY Yhtymän tavoite

HYY Yhtymän tavoite on ylioppilaskunnan varsinaisten tehtävien toteuttamisen taloudellinen tukeminen.

Yhtymän yritystoiminnan, vakavaraisuuden ja tuloksellisuuden tulee turvata ylioppilaskunnan

- itsenäinen ja riippumaton asema sekä
- mahdollisuudet toteuttaa omia ihanteitaan ja palvella jäseniään.

Yritystoiminnan lähtökohtana voi olla myös jäsenistölle tärkeiden palvelujen kehittäminen.



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 yritystoimintaan 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 yhtymän 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.

HYY Yhtymä

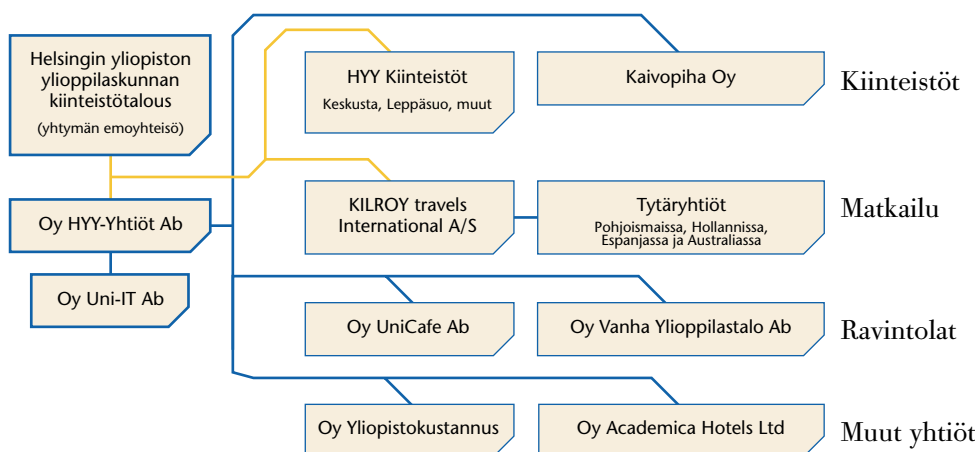
Liikevaihto 197 miljoonaa euroa

Henkilöstö 708 henkilöä (keskimäärin vuoden aikana)

Toiminnan esittely

	Toiminta	Liikevaihto
Kiinteistöt	<p>HYY Kiinteistöt toimii pitkäjänteisenä liikekiinteistöyrittäjänä sijoittamalla kiinteistöihin kestävästi ja tuottavasti sekä tarjoaa ylioppilaskunnalle toiminta- ja järjestötiloja.</p> <p>Kaivopiha Oy johtaa, vuokraa ja ylläpitää HYY:n kiinteistöjä.</p>	12 miljoonaa euroa
Matkailu	<p>KILROY Individual Travel tarjoaa Pohjois-Euroopassa ensisijaisesti opiskelijoille ja nuorille sekä myös nuorenmielisille yksilöllisiä matkapalveluja kaikkialle maailmaan.</p> <p>KILROY Group Travel tarjoaa Pohjoismaissa ryhmässä koulutus-, kulttuuri-, liikunta- ja vastaavissa tarkoituksissa matkustaville nuorille ja opiskelijoille matkapalveluja valikoituihin kohteisiin Euroopassa ja sen ulkopuolella.</p> <p>MyPlanet tarjoaa Skandinaviassa kaikenikäisille MyPlanet ystävyysseurojen jäsenille matkapalveluja Australiaan ja Uuteen Seelantiin sekä Kanadaan ja Yhdysvaltoihin.</p>	170 miljoonaa euroa
Ravintolat	<p>Oy UniCafe Ab tarjoaa lounas-, kahvila- ja juhlapalveluja pääasiassa yliopiston, korkeakoulujen sekä ammattikorkeakoulujen opiskelijoille ja henkilökunnalle. Ketjuun kuuluu 24 ravintolaa pääkaupunkiseudulla. Oy UniCafe Ab vastaa myös UniCard-toimikortti ja -kanta-asiakasjärjestelmästä.</p> <p>Oy Vanha Ylioppilastalo Ab tarjoaa juhla-, kokous- ja tapahtumapalveluja Vanhalla ylioppilastalolla. Arjen kohtaamispaikkana toimivat Keittiö lounainen, Kuppila ja kesäterassi.</p>	11 miljoonaa euroa 2,6 miljoonaa euroa
Muut yhtiöt	<p>Oy Yliopistokustannus kustantaa humanistis-filosofis-yhteiskunnallista ja teknisen alan kirjallisuutta.</p> <p>Oy Academica Hotels Ltd on ympäristöstävälinen yli 300 huoneen kesähotelli Helsingin Kampissa.</p>	0,7 miljoonaa euroa 0,7 miljoonaa euroa

Organisaatio 1. tammikuuta 2004



Henkilöstö*	Tapahtui vuonna 2003	
10 henkilöä	HYY Kiinteistöt saavutti vaikeassa markkinatilanteessa hyvän tuloksen. Domus Academican C-talon peruskorjaus alkoi. Kiinteistötalouden Instituutin asiakastytytyväisyystutkimuksessa HYY Kiinteistöt oli kahden parhaan joukossa jo kolmatta kertaa.	Osuus yhtiön liikevaihdosta 6 %
489 henkilöä	KILROY Individual Travel jaettiin vuoden 2003 lopussa kahdeksi asiakaspalveluyksiköksi: KILROY WEB keskittyi verkko- ja itsepalveluna Euroopan sisäiseen matkustamiseen. KILROY Explorer toimipaikka-verkostoineen keskittyi korkeatasoista henkilökohtaista palvelua edellyttävään Euroopan ulkopuoliseen matkustamiseen. Bangkokiin ja Sydneyhin perustettiin palvelutoimistot. KILROY Group Travel aloitti vuoden 2003 alussa Tanskassa hiihtoryhmämatkojen tuottamisen ja myynnin ostamalla Peer Gynt ApS:n toiminnan. MyPlanet perusti kesällä 2003 tytäryhtiön ja MyPlanet ystävyysseuran Australiaan. MyPlanet osti kolmanneksen Bentours Pty. Ltd:n osakannasta. Yhtiö on Skandinaviaan suuntautuvien matkojen markkina-johtaja Australiassa.	Osuus yhtiön liikevaihdosta 86 %
165 henkilöä	UniCafe täytti 50 vuotta. Asiakasmäärä pysyi edellisen vuoden tasolla. Lounaita myytiin yli 2 miljoonaa. Syksyllä avattiin Viiniravintola Gustus&Vera ja UniCafe Palmenia.	Osuus yhtiön liikevaihdosta 7 %
18 henkilöä	Ravintola Vanhan mittava keittiöremontti valmistui. Uusi lounasravintola avattiin. Toimintakonsepti jaettiin selkeästi kolmeen osaan: juhlapalvelu, päivittäisravintolat ja klubit.	Osuus yhtiön liikevaihdosta 7 %
4 henkilöä	Oy Yliopistokustannuksen ensimmäinen sähköinen kirja julkaistiin. Perinteisistä painetuista julkaisuista tärkeimpiä olivat suomennettu William Shakespearen elämäkerta sekä Ympäristön tila ja suojele Suomessa.	Osuus yhtiön liikevaihdosta 1 %
3 henkilöä	Oy Academica Hotels Ltd Hostelin uudistussuunnitelmat aloitettiin. Myyntiä tehostettiin hankkimalla uusi verkkovarausohjelmisto ja liittymällä uusiin verkkovarauskanaviin.	Osuus yhtiön liikevaihdosta 1 %

*keskimäärin vuoden aikana



Toimitusjohtajan katsaus

HYY Yhtymän kotimaan toiminta menestyi viime vuonna hyvin. Saavutimme tälle vuodelle asetetut tulostavoitteet ja tulos on 12 prosenttia edellisvuotta parempi. Kotimaan yhtiöiden välillä oli kuitenkin suuria eroja, ja kotimaan hyvä tulos perustuu pääasiassa Kiinteistöjen hyvään tulokseen.

KILROY travels -al konserni jäi tavoitteistaan ja oli ensimmäistä kertaa historiansa aikana tappiollinen. HYY Yhtymän tulos ennen veroja ja vähemmistöosuuksia oli noin 4 miljoonaa euroa. Kokonaisuutena emme saavuttaneet vuodelle 2003 asetettua tulostavoitetta emmekä edellisen vuoden tulostasoa.

Kiinteistöt tulosveturina

Kiinteistöalalla vuokraustoiminta kärsi viime vuonna erittäin vaikeasta markkinatilanteesta. Toimistokiinteistöjen vajaakäyttöaste kasvoi myös Helsingin ydinkeskustassa ja vuokrataso laski uusvuokrauksessa. Pitkäjänteisen toimintatapsansa ansiosta Kiinteistöt saavutti kuitenkin hienosti sille asetetut tavoitteet ja kiri vielä loppuvuodesta tuloksensa jopa ennätyksellistä edellisvuotta paremmaksi.

Kesän 2003 jälkeen UniCafen tuloskehitys näytti erittäin huonolta elokuussa toteutetusta hintojen korotuksesta huolimatta. Tämän seurauksena UniCafessa alkoi syksyllä kaikkien toimintojen uudelleen tarkastelu. Asiakkaat eivät UniCafeta toki hylänneet, myimme yhtä paljon aterioita kuin edellisenäkin vuonna.

Oy UniCafe Ab ei syksyllä alkaneesta muutoksesta huolimatta saavuttanut tavoitteitaan ja teki tappiollisen tuloksen. Myös Ravintola Vanha jäi tavoitteistaan ja oli tappiollinen. Muista yhtiöistä Academica Hotels pärjäsi jälleen hyvin. Yliopistokustannus yhtiönä on taloudellisesti vakaa.

Vuosi 2003 oli kolmas peräkkäinen koko matkailuteollisuutta kohdannut vaikea vuosi. Erityisesti Euroopassa jatkui halpалentoyhtiöiden aloittama hintasota, johon perinteiset lentoyhtiöt vastasivat aggressiivisesti. Markkinahinnat laskivat edelleen ja alan kannattavuus heikkeni. Myös läntisen Euroopan talouden elpyminen oli odotettua hitaampaa. Maailmanlaajuisia markkinahäiriötä vuoden 2003 ensimmäisellä puoliskolla aiheuttivat SARS-epidemia ja Irakin sota.

KILROY travels -al konsernin liikevaihto pieneni edelliseen vuoteen verrattuna. Individual Travel -liiketoimintayksikkö menetti merkittävästi markkinaosuuttaan ensisijaisesti halpалentoyhtiöille Euroopan sisäisessä liikenteessä, mutta säilytti markkinaosuutensa Euroopan ulkopuolelle suuntautuneessa liikenteessä. Koululaisiin ja opiskelijoihin keskittyvä Group Travel ja pääasiassa Australian - Uuden Seelannin ja Kanadan - Yhdysvaltojen -ystävyyssseurojen matkoihin erikoistunut MyPlanet ovat olleet kannattavia koko ajan ja menestyneet hyvin. Alakonsernin tulos jäi alle tavoitteen ja oli tappiollinen, mutta oli toimialan olosuhteissa ja vertailussa hyväksyttävä.

Tilikauden 2004 näkymät

Kiinteistöjen vuokraustoiminnan odotetaan yltävän lähes vuoden 2003 erinomaiseen tulokseen. Markkinanäkymät eivät ole parantuneet, joten Kiinteistöille vuosi 2004 tulee olemaan erittäin haastava.

UniCafe -ravintoloiden ja Ravintola Vanhan odotetaan saavuttavan tulostavoitteensa mukaisesti positiivisen tuloksen. UniCafe hakee edelleenkin asiakasmäärien kasvua pääkaupunkiseudun korkea- ja ammattikorkeakouluista. Muiden yhtiöiden (Academica Hotels ja



Yliopistokustannus) positiivisen tuloskehityksen odotetaan jatkuvan.

KILROYn markkinoiden epävarmuus jatkuu edelleen vuonna 2004 taloudellisen matalasuhdanteen jatkuessa. Merkkejä markkinakehityksen kääntymisestä suotuisampaan suuntaan on kuitenkin havaittavissa. KILROY Individual Travelin liiketoimintamallin muutoksesta johtuen koko konsernin liikevaihto vuonna 2004 ei kasva, vaikka kasvua Group Travelissa ja MyPlanetissa odotetaan tapahtuvan. KILROY travels keskittyy lähivuosina jo tehtyjen investointien täysimääräiseen hyödyntämiseen ja kannattavuuden parantamiseen. KILROY travelsin tuloksen odotetaan olevan vuonna 2004 selvästi voitollinen.

HYY Yhtymän tapa toimia

HYY Yhtymässä toimintaa arvioidaan myös yhteiskuntavastuun näkökulmasta. Taloudelliseen, sosiaaliseen ja ympäristövastuuseen kuuluvia asioita mitataan erilaisilla mittareilla. Mittareita ja raportointia kehittämään on yhtymässä nimitetty syksyllä 2003 erityinen työryhmä. Tavoitteena on mm. laatia keväällä 2005 erillinen yhteiskuntavastuuraportti.

Käytännössä yhteiskuntavastuu on ollut aina erottamaton osa yhtymän toimintaa. Nyt käytettävä terminologia on vain uutta. Viime vuosikymmenellä painopiste tiedottamisen ja seurannan kannalta oli ympäristöasioissa. Taloudelliseen vastuuseen kuuluvia asioita on perinteisesti mitattu erilaisin tunnusluvuin. Sosiaalinen vastuu on puolestaan aina ollut ylioppilaskunnalle ja sen omistamille yhtiöille toiminnan lähtökohta. Ylioppilaskunnan yritystoiminnan perusteisiin kuuluu huolehtia asiakkaitensa, joista hyvin suuri osa on omistaja-

asiakkaita (= ylioppilaskunnan jäseniä), yleisestä hyvinvoinnista. Jäsenistömme arkielämän helpottaminen ja sujuvuus on osa yhteiskunnallista tehtäväämme.

HYY Yhtymän kaltaiselle ylioppilaskunnan omistamalle yhteisölle yhteiskuntavastuu luontuu helpommin kuin monelle suurelle kansainväliselle konsernille. HYY Yhtymässä omistajuus ja asiakkuus yhdistyvät.

Yhteiskunnallisesti vastuullinen toiminta on mielestämme investointi tulevaisuuteen. Vastuunkanto on myös osa yrityksen riskinhallintaa. Siksi on tärkeää, että se on osa yrityksen johtamisjärjestelmää. Millään yrityksellä ei ole nykypäivänä varaa olla ottamatta huomioon tekojensa ja valintojensa vaikutusta toimintaympäristöönsä.

Kiitokset

Omasta ja koko johtajistoni puolesta haluan kiittää asiakkaitamme meitä kohtaan osoitetusta luottamuksesta sekä henkilöstöämme hyvin tehdystä työstä vuonna 2003.

Linnea Meder

Linnea Meder

Faci blandio nsequat,

sectem vel ipsum alit autpat vel in ver sum dio
ellessequi tin henit acipit, se duisl iure dolobore vul

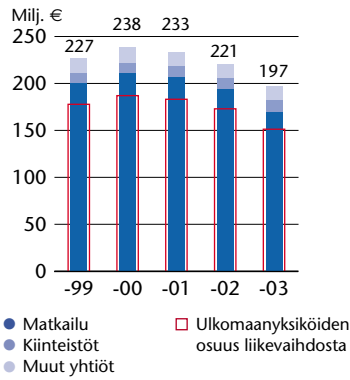
HYY Yhtymän tunnuslukuja 1999–2003

		1999	2000	2001	2002	2003
Liikevaihto	Milj. eur	226,8	238,3	232,9	220,8	196,7
Muutos	%	37,3	5,1	-2,3	-5,2	-10,9
Henkilöstökulut	Milj.eur	23,9	25,7	28,1	27,5	25,9
Henkilöstökulut liikevaihdosta	%	10,5	10,8	12,1	12,5	13,1
Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja	Milj. eur	6,5	6,5	6,3	5,3	4,0
Bruttoinvestoinnit	Milj. eur	14,8	6,8	7,3	4,0	5,9
Bruttoinvestoinnit liikevaihdosta	%	6,5	2,9	3,1	1,8	2,9
Nettoinvestoinnit	Milj. eur	13,4	5,5	6,1	3,7	4,7
Taseen loppusumma	Milj. eur	91,1	96,6	94,0	87,4	80,4
Oma pääoma	Milj. eur	12,1	13,6	13,4	15,0	15,6
Pysyvät vastaavat	Milj. eur	37,0	38,6	39,8	37,6	38,0
Likvidit varat*	Milj. eur	45,8	48,1	45,4	40,8	32,5
Nettovelat	Milj. eur	-3,5	-6,1	-3,0	-2,5	3,6
Osingonjako vähemmistöomistajille	Milj. eur	0,4	0,3	0,4	0,0	1,2
Voitonjako ylioppilaskunnalle	Milj. eur	2,3	2,3	2,4	2,4	2,4
Sijoitetun pääoman tuotto ilman sijoitustoiminnallisia myyntivoittoja	%	21,0	18,8	19,5	16,0	12,9
Sijoitetun pääoman tuotto sijoitustoiminnalliset myyntivoitot mukaan lukien	%	22,0	20,2	19,5	16,0	12,9
Oman pääoman tuotto ilman sijoitustoiminnallisia myyntivoittoja	%	28,9	25,8	15,9	20,7	15,7
Oman pääoman tuotto sijoitustoiminnalliset myyntivoitot mukaan lukien	%	31,4	28,9	15,9	20,7	15,7
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin	%	23,9	25,9	26,4	30,6	29,9
Omavaraisuusaste maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus huomioiden	%	50,0	50,3	51,3	54,6	54,7
Oman pääoman alkutuotto ilman sijoitustoiminnan tuottoja, jos maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus realisoidaan	%	10,6	10,0	10,2	8,4	7,0

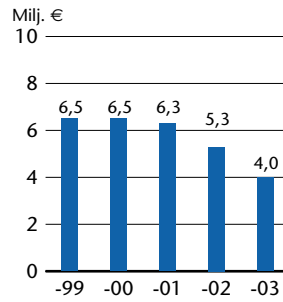
* kassa, pankkitilit sekä lyhytaikaiset, hyvin likvidit sijoitukset, jotka on vaihdettavissa käteiseksi nopeasti ja joihin ei sisälly suurta riskiä niiden arvon muutoksesta (Osakeyhtiön tilinpäätösmalli /KHT 1998 s. 28)

Tunnuslukujen laskentaperiaatteet sivulla 59

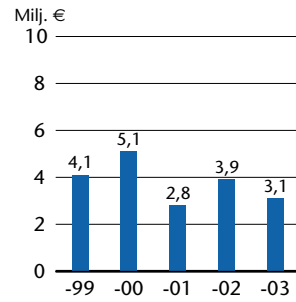
Liikevaihto



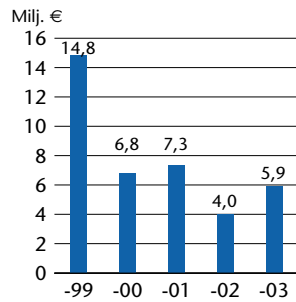
Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä



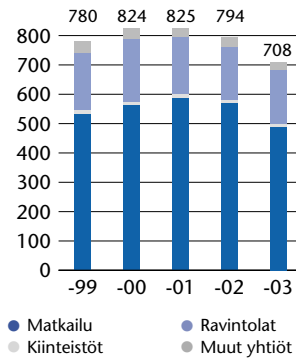
Kokonaistulos



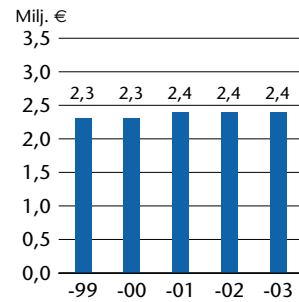
Bruttoinvestoinnit



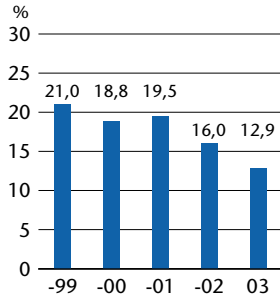
Henkilöstö toimialoittain keskimäärin vuoden aikana



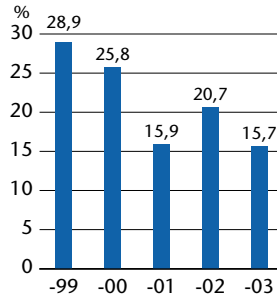
Voitonjako HYY Yhtymästä HYY:n käyttörahastoon



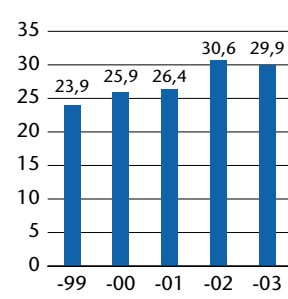
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman sijoitustoiminnallisia myyntivoittoja



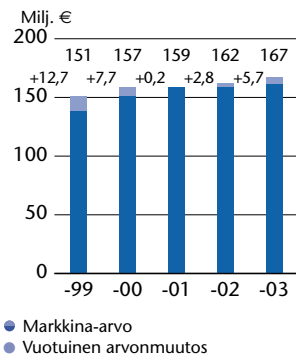
Oman pääoman tuotto, % ilman sijoitustoiminnallisia myyntivoittoja



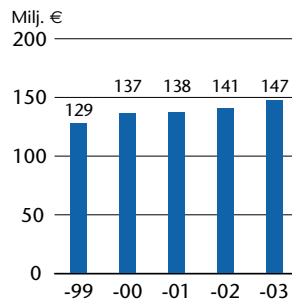
Omavaraisuusaste, % kirjanpitoarvoon



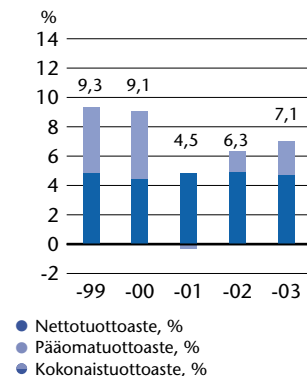
HYY Kiinteistöjen markkina-arvo ja vuotuinen arvonmuutos



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



HYY Kiinteistöjen kokonaistuottoaste





Kiinteistöt

HYY Kiinteistöjen omistuksista merkittävin on Helsingin keskustan ytimessä sijaitseva Keskustakiinteistö, johon kuuluvat Liikekiinteistö Kaivopiha sekä Ylioppilaskunnan omassa käytössä olevat tilat Uudella ja Vanhalla ylioppilastalolla Kaivopihan välittömässä läheisyydessä. Vanhalla ylioppilastalolla, Uudella ylioppilastalolla, Kaivotalossa sekä City- ja Hansatalossa HYY:llä on yhteensä noin 32 000 m² vuokrattavaa liike- ja toimistotilaa. Nämä kiinteistöt ovat keskeinen osa koko Helsingin kaupungin ydinkeskustan omaleimaista identiteettiä ja ne muodostavat palvelujen, kaupunkikulttuurin ja vapaa-ajan keskuksen.

Merkittävä kiinteistöomistus on myös keskustan välittömässä läheisyydessä Kampissa sijaitseva Leppäsuon kiinteistö, johon kuuluvat opiskelija-asunto- ja osittain kesähotellikäytössä oleva Domus Academica, Helsingin Kauppakorkeakoulun Helecon-tietokeskukselle vuokrattu Kirjastotalo ja näiden yhteydessä olevat laajat toiminta- ja ravintolatilat.

Opiskelija-asuntoina käytettävien asuinhuoneistojen vuokraus on omistajayhteisön jäsenille suunnattua palvelutoimintaa, joka ei pyri liiketaloudelliseen voittoon jaettavan tuloksen muodossa. Vuokrataso asunnoissa on mitoitettu opiskelija-asuntomarkkinoilla asuntojen sijainnin, asumistason ja peruskorjaustilanteen mukaan, ja se on toistaiseksi ollut kohtuullinen.

Toimintaympäristö

HYY Yhtymän kiinteistöliiketoiminnan kantavia periaatteita ovat pitkäjänteinen kiinteistöjen kehittäminen ja pyrkimys kiinteisiin markkinavuokraisiin yhteistyösuhteisiin vuokralaisten kanssa. Nykyaikaisessa kiinteistötoiminnassa tilavuokrauksen lisäksi kiinteistönomistajalta edellytetään erilaisten palvelujen tuottamista tai järjestämistä asiakkaalle. Vuokrattavat tilat ovat vuokralaisille investointikohteita, joista saatava tulos riippuu osin kiinteistönomistajan palveluiden kehittyneisyydestä ja tarkoituksenmukaisuudesta.

Viime vuosina kiinteistöalan omistusten keskittyminen ja alan palvelutarjonnan muu yleinen konsolidoituminen on edennyt nopeasti. Samalla alan toimijat ovat erikoistuneet, runsaasti yrityskauppoja on toteutunut ja palvelujen tarjonta on laajentunut. Kehitystä ovat ruokineet alan pääomavaltaisuus ja sijoitusvälineiden vielä osittain keskeneräinen kehitys sekä lainsäädännön muutokset.

Kehityksen myötä kiinteistötoiminta on myös yleisillä markkinoilla muuttunut pelkästä perinneomistamisesta erilliseksi tulostavoitteiseksi toiminnaksi varsin nopeasti. Myös Suomen valtio Senaatti Kiinteistöissään ja omistamisissaan muissa kiinteistösijoitusyhtiöissä on asettanut omalle kiinteistösijoitustoiminnalleen selkeitä pääoman tuottotavoitteita. Markkinat ovat käytännössä seuran-



HYY Kiinteistöt – kehittyä ja palvelee

neet HYY Yhtymän jo 20 vuotta sitten valitsemaa tapaa organisoitua kiinteistöliiketoiminnassa.

HYY Kiinteistöjen vahvuuksia ovat vuokrattavien liike- ja toimistotilojen erinomainen kaupallinen ja imagollinen sijainti, hyvä tunnettuus sekä kyky täyttää asiakaskunnan laatuodotukset. Pitkäjänteinen toiminta on myös vahva etu vuokralaisille. Tämä näkyy muun muassa kiinteistöjen jatkuvana kehittämisenä ja uusien palvelujen tuottamisena. Toiminnan tavoitteena on auttaa asiakkaita menestymään omassa toiminnassaan kehittämällä liiketiloja tiiviissä yhteistyössä heidän kanssaan.

Toiminnan laajuus ja kannattavuus

HYY Kiinteistöjen liikevaihto vuonna 2003 oli 12 miljoonaa euroa eli samalla tasolla kuin vuonna 2002. Sijoitetun pääoman tuotto oli erittäin hyvä, 21,7 prosenttia ja vuokraustoiminnan tulos kasvoi.

Vuokrausmarkkinat kehittyivät vuonna 2003 edelleen huonompaan suuntaan myös Helsingin ydinkeskustan osamarkkinoilla. Vajaakäyttöaste nousi Helsingin keskustassa ja pääkaupunkiseudulla lähes kuuteen prosenttiin ja todellinen tarjolla olevan tilan määrä on vielä tätäkin suurempi. Eräillä ydinkeskustan ulkopuolisilla alueilla tyhjää toimistotilaa oli jopa viidennes kaikista tiloista.

Vuonna 2003 HYY Kiinteistöjen käyttöaste oli edelleen korkea 97,5 prosenttia, kun se edellisvuonna

oli 98,3 prosenttia. Vähäinen lasku johtui yksittäisistä toimistotilojen irtisanomisista.

Opiskelija-asuntojen vuokraus Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan jäsenille sujui normaalisti. Keskimääräinen käyttöaste oli 96 prosenttia, joka oli poikkeuksellisen alhainen yhden rakennuksen, C-talon peruskorjauksesta johtuen.

Investoinnit ja kehitystoiminta

HYY Kiinteistöjen kehittämisessä investointitarve on merkittävästi suurempi kuin tavanomaisessa toimisto-kiinteistöissä. Ydinkeskustan liikekiinteistön ylläpito- ja korvausinvestointien määrä on moninkertainen ydinkeskustan ulkopuolella sijaitseviin yhden käyttäjän kiinteistöihin nähden. Korkeat käyttökustannukset ovat seurausta sijainnista erittäin vilkkaassa ympäristössä. Yksittäin Kaivopihan alueen kautta kulkee vuorokaudessa noin 30 000 ihmistä.

Keskustan kiinteistöissä useimpien investointien kaupallistaloudellinen käyttöaika on huomattavasti lyhyempi kuin teknistaloudellinen kesto. Tämän vuoksi kiinteistöjä täytyy kehittää jatkuvasti niiden kilpailukyvyyn ja kaupallisen kiinnostavuuden ylläpitämiseksi. Kehitystarve koskee paitsi kiinteistöjen tekniikkaa ja rakenteita myös miljööä ja ympäristöä, joilla on suuri merkitys kiinteistön houkuttelevuuden kannalta. HYY Yhtymässä Kaivopihan



ja Ylioppilasaukion kilpailukyvyen kehittäminen ja veto-voiman lisääminen ovat jatkuva kehityskohde.

Vuonna 2003 kiinteistötoiminnan investoinnit olivat 0,9 miljoonaa euroa ja ne kohdistuivat pääasiassa korvausinvestointeihin. Suurin vuonna 2003 käynnistetty hanke oli Domus Academican C-talon peruskorjaus. Korjauksen yhteydessä C-talo modernisoidaan nykyaikaisiksi opiskelija-asunnoiksi. Talo valmistuu kesähotelli-käyttöön kesäksi 2004, ja syyskuun alusta lukien opiskelija-asunnoiksi painottuen jatkossa uusien opiskelijoiden palveluun.

Kaivopihan liikekiinteistön toimistotiloissa käynnistettiin ja toteutettiin tilaremontteja, joiden ansiosta tilojen käytettävyys ja kilpailukyky paranevat merkittävästi.

Meneillään olevia kehityskohdeita ovat Ylioppilasaukion alle suunnitellut uudet liiketilat, mahdollinen yhteistyö kaupungin ja naapurikiinteistöjen kanssa maanalaisessa asiakaspysäköinnissä Helsingin ydinkeskustassa sekä Leppätalon kehityshanke yhdessä Helsingin kauppakorkeakoulun kanssa.

Maanalaisen liiketilalaajennuksen rakennuslupasuunnittelu täydentyy kevään 2004 kuluessa, ja samalla huomioidaan mahdollisen asiakasyhteyden toteuttaminen uuteen pysäköintilaitokseen.

Leppätalon hanke eteni suunnitellusti asemakaava-vaiheeseen. Taloon on kaavailtu omaan käyttöön tulevia tiloja Helsingin yliopiston ylioppilaskunnalle ja Helsingin kauppakorkeakoululle.

Mukana alan kehityksessä

HYY Kiinteistöt on mukana myös useissa toimialan kehittämiseen tähtäävissä hankkeissa yhdessä Kiinteistö-talouden Instituutin ja Suomen merkittävimpien kiinteistöjen omistaja-yhteisöjen kanssa. Kiinteistöalan asiakas-tyytyväisyysvertailussa HYY Kiinteistöt oli kolmatta kertaa peräkkäin kahden parhaan joukossa. Tutkimus tehdään noin 20 kiinteistönomistajan välillä.

HYY Kiinteistöt oli mukana myös Suomalaisessa kiinteistöindeksissä, puolivuositain jatkuvassa vuokra-tuottovertailussa, kiinteistön ylläpito ja management

Kiinteistöalan vuokraustoiminnan avainlukuja

	2003	2002
Liikevaihto, milj. €	12,0	12,2
Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä, milj. €	5,4	5,3
Sijoitettu pääoma, milj. €	27,6	26,3
Sijoitetun pääoman tuotto, %	21,7	23,0
Bruttoinvestoinnit, milj. €	2,0	0,6
Henkilöstö keskimäärin	10	12



-kustannusten benchmarkingissa, ympäristötoimintojen benchmarkingissa ja toimialan markkinatietopalveluissa.

Tulevaisuuden näkymät

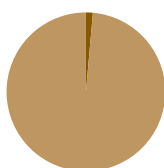
HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan tavoitteena vuodelle 2004 on 12 miljoonan euron liikevaihto ja hyvän kannattavuuden ylläpitäminen. Pitkäjänteisessä vuokraustoiminnassa markkinamuutokset näkyvät tyypillisesti hitaasti pitkien sopimusten vuoksi eikä nopeita muutoksia markkinoilla odoteta tapahtuvan vakaasta suhdannetilanteesta johtuen.

Helsingin keskustassa on kuitenkin erityisesti toimistotilojen vuokrauksen kilpailutilanne kiristynyt äärimilleen. Tarjonta lisääntyy vielä muun muassa Kampin uudisrakentamisen ja City Centerin sekä Fennia-korttelin saneerausten vuoksi. Kilpailuun tuo myös oman lisänsä erilaisten keskustan ulkopuolisten business centerien erittäin voimakas markkinointi. Samaan aikaan heikon kysyntätilan arvioidaan edelleen jatkuvan toimistotiloissa, ja vapaiden tilojen määrän odotetaan lisääntyvän jonkin verran pääkaupunkiseudulla.

HYY Kiinteistöjen päätehtävä on huolehtia HYY:n kiinteistöomaisuuden arvon säilyttämisestä vuokraamalla ja kehittämällä kiinteistöjä liiketaloudellisesti kannattavalla tavalla. HYY Kiinteistöjen toiminta on pitkäjänteistä kiinteistöyrittämistä ja jatkuvaan tuottoon tähtäävää.

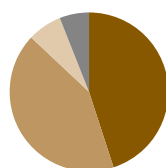
HYY Kiinteistöjen tavoitteena on vastata kiristyvään kilpailuun kehittämällä omia kiinteistöjään asiakaskunnan ja kuluttajien odotusten mukaan. Markkinatilanteen heikentyessä kannattavuutta voidaan ylläpitää mitoittamalla ja valikoimalla investoinnit ja niiden ajoitus oikein sekä keskittymällä asiakkuuksien pitkäjänteiseen hoitoon. Myös joustavuus sopimustekniikan ja tilajärjestelyiden osalta korostuu vanhojen vuokrasuhteiden ylläpidossa. Nykytasoisien erinomaisen kannattavuuden ja sijoitetun pääoman tuottotason ylläpitäminen on erittäin haastavaa laskevilla markkinoilla.

Henkilöstön osuus koko yhtiön henkilöstöstä, 2003



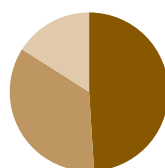
● Kiinteistöt 10
● Yhtymä 708

Keskustakiinteistön vuokra-ala tilatyypeittäin 31.12.2003
Vuokra-ala yhteensä 31 693 m²



● Liiketilat 45 %
● Toimistotilat 42 %
● Varastot 7 %
● Muut 6 %

Leppäsuon kiinteistön vuokra-ala tilatyypeittäin 31.12.2003
Vuokra-ala yhteensä 15 544 m²



● Asuintilat 49 %
● Toimitilat 35 %
● Kirjasto 16 %



Matkailu

KILROY travels –konsernin emoyhtiö on tanskalainen KILROY travels International A/S, jonka osakkeista HYY:n kiinteistöalustus omistaa yli puolet. Konsernin emoyhtiö sijaitsee Tanskassa Kööpenhaminassa ja se omistaa suoraan myyntiyhtiönsä kaikissa Pohjoismaissa, Hollannissa ja Espanjassa. MyPlanet–alikonsernin emoyhtiö MyPlanet International A/S sijaitsee Tanskassa Holstebroissa ja se omistaa suoraan myyntiyhtiönsä Tanskassa, Ruotsissa, Norjassa sekä kesästä 2003 lukien Australiassa.

KILROY travels –konsernin noin 170 miljoonan euron liikevaihdosta yli puolet tulee yksittäisille KILROYn asiakkaille tarjottavista matkailupalveluista (Individual Travel), noin viidennes ryhmämatkoista (Group Travel) ja neljäsosa MyPlanetin skandinaavisten ystävyysyhdistysten jäsenille myytävistä palveluista.

Individual Travelin pääasiakaskunnan muodostavat 16-32 –vuotiaat, jotka ovat tyypillisesti opiskelijoita tai oikeutettuja nuorisohintaisiin matkalippuihin. Tälle kohderyhmälle KILROY on perinteisesti tarjonnut hyvän kilpailukyyn omaavia SATA-lentolippuja, jotka mahdollistavat business-lipun joustavuuden alle turistiluokan hintojen. SATA-lentolipun hyväksyvät edelleen kymmenet lentoyhtiöt maailmassa. Lipun merkitys on Euroopan sisäisten halpalentojen lisääntyessä vähentynyt, mutta se on edelleen vahva kilpailuvaltti Explorer/WorldAround –matkoissa. KILROY on myös onnistunut

yhdessä johtavien lentoyhtiöiden kanssa kehittämään SATA-lentolipun asiakkaan kannalta hyvin korvaavia lentotuotteita.

Vuoden 2003 lopussa KILROY uudisti Individual Travelin toimintamallin perusteellisesti. Liiketoiminta jaettiin kahteen yksikköön: pääasiassa lyhyen matkan lentolippujen ja niihin liittyvien matkapalvelujen myyntiin keskittyvään WEB Europe-yksikköön, sekä räätälöitävien henkilökohtaista palvelua edellyttävien tuotteiden myyntiin keskittyvään Explorer/WorldAround –yksikköön. WEB Europan myynti keskittyy yksinomaan verkkokauppaan. Myös Explorer/WA–yksikön asiakaskontakti syntyy ensisijaisesti verkossa, mutta varsinainen kauppa tapahtuu useimmiten toimipaikassa vaativiin matkapalveluihin erikoistuneen osaavan henkilöstön kanssa.

Vuonna 2003 valmisteltiin myös toinen alkuvuonna 2004 toteutettu Individual Travelin muutos. Opiskelijat ja nuoriso edelleen pääasiakasryhmänä säilyttäen tarjontaa laajennettiin henkisesti ikinuoriin – Young At Heart – joiden matkatarpeet ja tottumukset vastaavat KILROYn perinteistä asiakasryhmää.

Verkkokauppamuutoksen ja yleensäkin viime vuosien merkittävien IT-investointien täysimääräisen käyttöönoton, johto-, hallinto- ja toimintarakenteen virtaviivaistamisen myötä Individual Travelin henkilöstö väheni lähes kolmanneksella. Myös toimipaikkojen määrä väheni.



KILROY - maailma lähellä

Muutos oli markkinalähtöinen, sillä verkkokaupankäynnin rooli on kahden viime vuoden aikana kasvanut erittäin nopeasti juuri yksittäisten asiakkaiden hintaherkissä tuotteissa. Tällaisia ovat esimerkiksi Euroopan sisäiset lennot, joissa kilpailu on kiristynyt halpojen vaihtoehtojen tultua voimakkaasti markkinoille. Tällä liiketoiminta-alueella vain verkkokauppa voi olla kannattavaa.

Henkilöstön erityisosaamiseen perustuvissa Individual Travelin vaativissa matkatuotteissa sekä Group Travelin ja MyPlanetin toiminnassa verkkokaupan rooli varsinaisessa kauppatapahtumassa ei ole edelleenkään keskeinen. Verkko toimii näissä ryhmissä markkinointikanavana ja informaation välittäjänä. Ajanmukaisten verkkopalvelujen tarjoaminen on kuitenkin näissäkin ryhmissä tärkeitä ja asiakaskontaktin syntymisen kannalta ensisijainen.

Liikevaihdollisesti lyhyen matkan pelkkien lentolippujen myynnin osuus on laskeva. Euroopan ulkopuolinen vaativa matkustaminen ja lisäarvopalvelut sen sijaan ovat kasvussa. Niihin kuuluvat muun muassa hotellit, autonvuokraus, seikkailuretket ja muut matkailuun liittyvät oheispalvelut.

KILROY Group Travelin päämarkkina-alue on edelleen Tanska, josta tulee vielä pääosa ryhmämatkojen liikevaihdosta. Group Travel on ylivoimainen markkina-johtaja lukioiden, ammatillisten oppilaitosten ja yliopis-

tojen ryhmämatkoissa Tanskassa. Muissa Pohjoismaissa KILROYn toimintamallilla on suuri kasvupotentiaali. Vuonna 2003 kohdistettiin näihin maihin edelleen merkittävä markkinapanostus lyhyellä tähtäyksellä tietoisesti tulosta rasittaen. Vuonna 2003 KILROYn ryhmämatkapalvelut laajenivat laskettelumatkoihin Tanskasta pääasiassa Itävaltaan ja Norjaan.

MyPlanetin asiakkaita ovat kaikenikäiset mutta erityisesti 35-65-vuotiaat ostokykyiset hyvän koulutustason aikuiset, jotka ovat kiinnostuneet kohdemaansa kulttuurista. Jokainen asiakas on jäsenenä Australian - Uuden-Seelannin tai Kanadan - Yhdysvaltojen MyPlanet-ystävyyssseurassa. Näiden seurojen jäsenyys oikeuttaa ostamaan MyPlanetin matkoja ja matkailupalveluita. MyPlanet toimii Tanskassa, Norjassa ja Ruotsissa. Vuonna 2003 avattiin Australiassa Sydneyssä uusi myyntiyhtiö, joka tarjoaa paitsi paikallispalveluja Skandinaviasta tuleville asiakkaille myös Pohjoismaihin suuntautuvia matkapalveluja australialaisille. Jäseniä MyPlanetilla on noin 40 000 ja se on Australian - Uuden-Seelannin matkojen markkinajohtaja toimintamaissaan.

Toimintaympäristö

Matkailualan markkinat ovat muutaman viime vuoden aikana muuttuneet nopeasti. Merkittäviä matkailuun vaikuttavia tekijöitä ovat olleet kansainvälisen terrorismin, Irakin sodan ja kansainvälisten epidemioiden



aiheuttamat yleismaailmalliset epävarmuudet sekä laajasti vaikuttanut taloudellinen matalasuhdanne. Erityisesti kuitenkin Euroopan sisäisten edullisten lentojen uuden verkkotarjonnan voimakas lisäys ja kuluttajien ostokäyttäytymisen rysäyksenomainen muutos ovat kiristäneet kilpailua.

KILROYn pääasiakasryhmät, opiskelijat ja nuoriso, eivät kuitenkaan ole yhtä herkkiä epävarmuuden lisääntymiselle markkinoilla kuin muut matkustajaryhmät. Lisäksi KILROYn asiakkaat ovat nopeasti omaksuneet verkkokaupankäynnin omaksi hankintakanavakseen.

Omien lentolippukonseptiensa, edistyksellisen verkkokaupan sekä myynnin rakenteensa vuoksi KILROYn edellytykset selviytyä koko matkatoimistoalan rakennemuutoksessa ovat hyvät.

Toiminnan laajuus ja kannattavuus

Markkinatilanteen heikentyminen vuonna 2003 vähensi KILROYn liikevaihtoa. Liikevaihto oli noin 170 miljoonaa euroa, joka oli 12 prosenttia vähemmän

kuin vuonna 2002. KILROY Individual Travel säilytti kuitenkin keskimäärin asemansa markkinajohtajana Pohjoismaissa omissa markkinasegmenteissään. KILROY Group Travel ja MyPlanet lisäsivät markkinaosuuttaan.

Toiminnan tulos ennen veroja oli 0,5 miljoonaa euroa tappiollinen (tulos edellisvuonna 1,4 miljoonaa euroa). Operatiivinen tulos oli positiivinen. Liikevaihdon laskun ohella tulosta heikensivät Individual Travelin liiketoimintamallin muutokseen sekä henkilöstön ja toimipaikkojen vähentämiseen liittyvät osin aiennetut kertakulut. Varsinaisesti tappio aiheutui kuitenkin sijoitustoiminnan kertaluonteisesta valuuttatappiosta.

KILROY kompensoi heikentyneitä markkinatilannetta lisäarvopalveluita kehittämällä ja nostamalla kustannustehokkuutta Individual Travelissa, jonka myynti vuonna 2003 väheni ja oli tappiollista. Group Travelin liikevaihto kasvoi selvästi ja ylsi markkinapanostuksista huolimatta lievästi positiiviseen tulokseen. MyPlanetin liikevaihto kasvoi hieman ja tulos oli hyvä.

Matkailualan avainlukuja

	2003	2002
Liikevaihto, milj. €	169,5	193,8
Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä, milj. €	-0,5	1,4
Sijoitettu pääoma, milj. €	14,1	14,1
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-2,3	10,8
Bruttoinvestoinnit, milj. €	3,0	2,9
Henkilöstö keskimäärin	489	568

Henkilöstö maittain

	2003	2002
Tanska	227	262
Norja	72	76
Suomi	47	58
Ruotsi	106	131
Espanja	7	8
Hollanti	26	34
Australia	4	0



Investoinnit ja kehitystoiminta

Investoinnit vuonna 2003 liittyvät pääosin koko konsernia ja Individual Travelia palvelevan IT-investointivaiheen viimeistelyyn sekä jatkoinvestointeihin Group Travelissa ja MyPlanetissa. Investointeihin sisältyvät myös Group Travelin ja MyPlanetin uudet yksiköt.

KILROY travels keskittyy lähivuosina jo tehtyjen investointien täysimääräiseen hyödyntämiseen ja kannattavuuden voimakkaaseen parantamiseen. KILROY pääomistajineen osallistuu kuitenkin edelleen aktiivisesti toimialan järjestelyihin ja haastavan markkinatilanteen avaamiin mahdollisuuksiin.

Tulevaisuuden näkymät

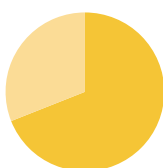
KILROYn markkinoiden epävarmuus jatkuu edelleen vuonna 2004 taloudellisen matalasuhdanteen jatkuessa. Merkkejä markkinakehityksen kääntymisestä suotuisampaan suuntaan on kuitenkin havaittavissa.

KILROY Individual Travelin liiketoimintamallin muutoksesta johtuen koko konsernin liikevaihto vuonna

KILROY travels –konserni on keskittynyt matkailupalvelujen tarjoamiseen pääasiassa nuorille ja nuorille aikuisille, mutta nyt myös ikinuorille. KILROYn alakonserni MyPlanet tarjoaa kaikenikäisille ystävyysyhdistysten jäsenille matkoja Australiaan ja Uuteen-Seelantiin sekä Kanadaan ja Yhdysvaltoihin.

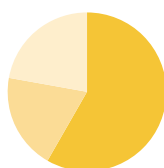
2004 ei kasva, vaikka kasvua Group Travelissa ja MyPlanetissa tapahtuukin. Kaikkien liiketoimintayksiköiden kannattavuuden paranemiselle on selvät perusteet. Pitkällä aikavälillä KILROYn tavoitteena on kasvaa kannattavasti ja laajentaa toimintaansa uusille markkina-alueille Pohjois-Euroopassa. Edelleen korkea branditunnettuus ja asiakasuskollisuus pääasiakasryhmissä luo pohjan menestykselle myös muuttuvilla markkinoilla.

Henkilöstön osuus kokoyhtymän henkilöstöstä, 2003



● Matkailu 489
● Yhtymä 708

Liikevaihto toiminta-alueittain, 2003



● KILROY Individual Travel 98,8 milj. €
● KILROY Group Travel 33,1 milj. €
● MyPlanet 37,6 milj. €



Ravintolat

Oy UniCafe Ab

UniCafe vietti vuonna 2003 Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan opiskelijaruokailun 50-vuotisjuhlaa. Ylioppilaskunnan ravintolatoiminta alkoi vuonna 1953 vaatimattomalla ja nykyiseen nähden pienimuotoisella opiskelijaruokailulla, jonka tavoitteet olivat ensisijaisesti sosiaaliset. Tavoitteena oli tarjota hinnaltaan edullisia ja hyviä lounaita.

Perinnettä jatkaa nykyään Oy UniCafe Ab, jonka tärkein kilpailutekijä on yhä erittäin hyvä ruoan hinnan ja laadun suhde. Annokset suunnitellaan ottaen huomioon ravitsemukselliset ja terveystieteelliset kohdat ja lisäksi erityisruokavaliota noudattavat asiakkaat löytävät tarjonnasta omat vaihtoehdot. Ravintoloissa pyritään tarjoamaan annoksia myös etnisiä ja kulttuurisia vaatimuksia ruokavaliolle asettaville erityisryhmille.

Toimintaympäristö

UniCafen tärkeimmät asiakasryhmät ovat opiskelijat ja yliopiston sekä korkeakoulujen henkilöstö. Näille ryhmille yhtiö tarjoaa merkittäviä taloudellisia etuja päivittäisessä lounasruokailussa. Asiakas-kunta on suhteellisen vakiintunut, mutta myynti ja lounastajien määrä ovat silti markkinatilanteesta riippuvaisia. Toiminnan kasvu edellyttää uusien ravintoloiden avaamista, kannattavuuden kehittä-

minen vaatii puolestaan toiminnan tehokkuuden jatkuvaa parantamista.

Investoinnit ja kehitystoiminta

Vuonna 2003 UniCafe avasi yhden uuden ravintolan. Ravintoloita oli viime vuoden lopussa yhteensä 22. Alkuvuodesta 2004 avattiin kaksi uutta ravintolaa. Yliopiston toiminnan kehitys antaa perussuuntaviivat myös UniCafen toiminnan kehittämiseksi. Valtaosa UniCafen toiminnasta on opiskelija- ja henkilöstöruokailua, joten suurin osa ravintoloista on yliopiston kampusten yhteydessä. Mielenkiintoisen markkinapotentiaalin UniCafelle luovat ammattikorkeakoulut, joiden ravintolatoimintaan yhtiö pyrkii aktiivisesti mukaan.

UniCafe organisoivat toimintansa vuoden 2004 alusta lukien erikseen johdettuihin kahvila- ja lounasyksikköön sekä juhlapalveluyksikköön. Toiminnallisesti vuoden tärkein kehityskohde on ostotoiminnan ja henkilöstöhallinnan optimointi. Kehitystoimien tavoitteena on parantaa toiminnan tehokkuutta muun muassa yhtenäistämällä eri yksiköiden toimintamalleja sekä kehittämällä tuotteistoa ja materiaalien käyttöä.

Toiminnan laajuus ja kannattavuus

UniCafen liikevaihto vuonna 2003 oli 10,9 miljoonaa euroa, joka oli 4 % enemmän kuin vuonna 2002.



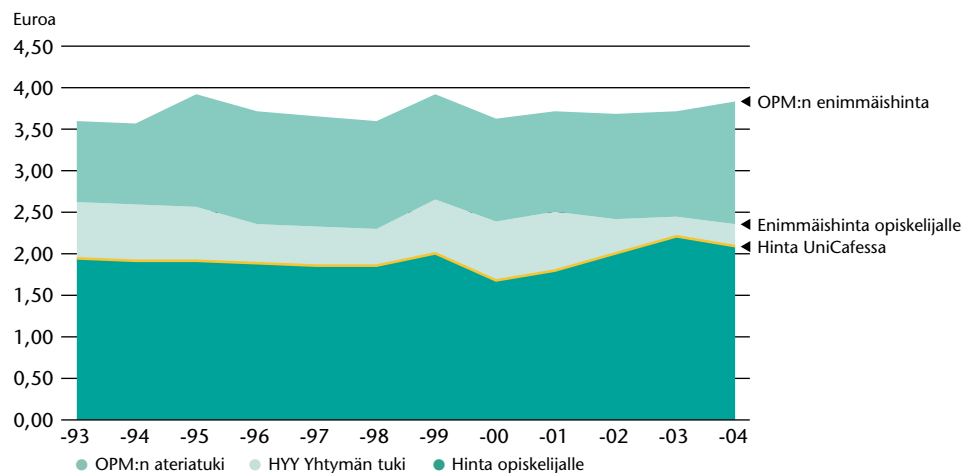
UniCafe –opiskelijaruokailun osaaja

Myynti pysyi samalla tasolla ja lounaita valmistettiin noin 2,2 miljoonaa.

Ravintoloiden toiminta on ollut tappiollista viimeisen neljän vuoden aikana. Heikko kannattavuus on ollut seurausta muun muassa yleisen kustannustason noususta. Yhtiön periaatteiden mukaisesti näitä hintojen nousupaineita ei ole siirretty suoraan opiskelijoiden lounashintoihin vaan niitä on pyritty suunnitelmallisesti tasaamaan pitemmällä aikavälillä.

Oy UniCafe Ab harjoittaa ravintolatoimintaa pääosin Helsingin yliopiston tiloissa. Toiminta käsittää henkilöstö- ja opiskelijaravintolat sekä juhlapalvelun, noutomyynnin ja kahvila-toiminnan. Ravintolatoiminnasta valtaosa on omistajayhteisölle tarjottavaa laadukasta ja edullista lounaspalvelua.

Opiskelijalounaan hintakehitys 1993-2004





Oy Vanha Ylioppilastalo Ab

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab on keskittynyt Helsingin Vanhalla ylioppilastalolla tapahtuvaan anniskeluravintolatoimintaan. Toimintakonseptiin kuuluvat päivittäisravintolat, juhlapalvelu ja klubit. Vanha toimii kaupunkilaisten kohtaamispaikkana. Vanhan ravintoloista ja juhlasalista on tullut suosittuja.

Toiminnan suurin muutos oli ravintola Keittiön avaaminen remontin jälkeen syksyllä 2003. Keittiö tarjoaa vuosien tauon jälkeen jälleen lounaspalveluja. Lisäksi Keittiö valmistaa juhlatilaisuuksien tarjoilut ja palvelee illallisryhmiä perinteiseen tapaan erittäin laadukkaana ja osaavana juhlien toteuttajana.

Vanhalla järjestetään hyvin monenlaisia juhlatilaisuuksia. Konsertti- ja klubi-iltojen rinnalla tärkeimpiä palveluja ovat yksityiset juhlatilaisuudet, joita viettävät yritykset ja muut organisaatiot. Uusitun Keittiön ohella Vanhan vahvimpia

kilpailuvaltteja ovat suuri ja koristeellinen juhlasali sekä vaihtoehtoiset arvokkaat pienemmät tilat, jotka mahdollistavat erilaisten tilaisuuksien järjestämisen. Talon sijainti ja perinteikäs historia ovat omiaan luomaan monenlaisille juhlille sopivan ilmapiirin.

Vuonna 2003 Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:n liikevaihto oli edellisvuoden tapaan 2,6 miljoonaa euroa. Vuoden 2003 tulos jäi tappiolliseksi. Toimintaa hankaloittivat keittiöremontin ohella Aleksanterinkadun edelleen jatkuneet uudistustyöt, jotka olivat edenneet parhaan kesäsesongin aikaan juuri Vanhan kohdalle. Myös Vanhan terassin myynti kärsi remonteista.

Vanhaa kehitetään tulevaisuudessa entistä paremmaksi kohtaamispaikaksi. Keittiön modernisoinnin ja ympäristön remonttien valmistuttua vuodesta 2004 odotetaan ripeän kasvun vuotta. Sisäisten muutosten ansiosta toiminnan tehokkuuden odotetaan myös kasvavan merkittävästi.

Ravintola-alan avainlukuja

	2003	2002
Liikevaihto, milj. €		
Oy UniCafe Ab	10,9	10,5
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab	2,6	2,6
Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä, milj. €		
Oy UniCafe Ab	-0,2	-0,2
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab	-0,1	-0,1

	2003	2002
Sijoitettu pääoma, milj. €	2,6	2,7
Sijoitetun pääoman tuotto, %		
Oy UniCafe Ab	-7,9	-7,5
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab	-11,1	-16,3
Bruttoinvestoinnit, milj. €	0,7	0,3
Henkilöstö keskimäärin	183	184



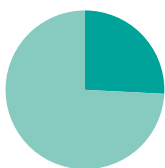
Vanha – monipuolinen juhlatalo

Ravintolatoiminnan tulevaisuuden näkymät

HYY Yhtymän ravintolatoiminnan markkinatilanteen ennakoidaan kehittyvän suotuisasti vuonna 2004. Asiakasmäärien ja myynnin odotetaan kasvavan erityisesti yleisen taloudellisen tilanteen kehittyessä myönteiseen suuntaan. Epävarmuutta ravintolatoiminnalle luovat alkoholiverotuksen muutokset ja alkoholintuonnin vapautuminen Baltian maista. Edullisten ravintolapalveluiden suosion odotetaan lisääntyvän edelleen. Ravintolatoiminnan tavoitteena on yltyä positiiviseen tulokseen vuonna 2004.

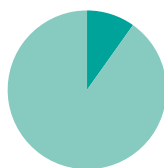
Vanha Ylioppilastalo on kaupunkilaisten koaamispaikka. Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:n ravintoloista on tullut suosittuja tapahtumien ja juhlien viettopaikkoja. Päivittäin avoinna ovat lounasravintola Vanhan Keittiö ja uudelleen vanhan nimensä saanut Vanhan Kuppila.

Henkilöstön osuus
koko yhtiön
henkilöstöstä, 2003



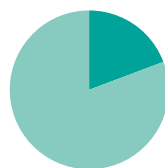
● Ravintolat 183
● Yhtymä 708

Henkilöstö
yhtiöittäin, 2003

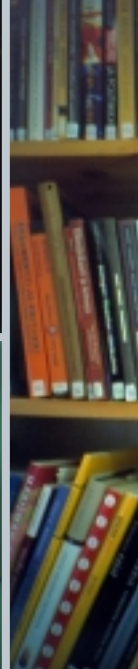


● Vanha 18
● UniCafe 165

Liikevaihto
yhtiöittäin, 2003



● Vanha 2,6 milj. €
● UniCafe 10,9 milj. €



Muut yhtiöt

Oy Yliopistokustannus University Press Finland Ltd

Oy Yliopistokustannus tunnetaan yliopisto- ja muun korkeakouluyhteisön laatukustantajana, joka julkaisee teoksia Gaudeamus ja Otatieto-nimillä. Yhtiön tehtävänä on julkaista laadukkaita oppikirjoja, tieteellisiä teoksia ja ajankohtaisia tietokirjoja. Teosten vaikutus on akateemista maailmaa laajempi. Yhtiö edistää pitkäjänteisesti yliopisto- ja tiedeyhteisön toimintaa sekä vaikuttaa myönteisesti omistajien ja yhtymän julkisuuskuvaan kulttuuria edistävän toimintansa kautta.

Gaudeamus Kirjan painopiste on humanistis-filosofis-yhteiskunnallisessa kirjallisuudessa. Erityisesti julkaitaan filosofian, muiden humanististen alojen ja yhteiskuntatieteiden klassikoita sarjan muodossa, millä tavoit-

tellaan niin parempaa näkyvyyttä kuin uusia lukijoitakin. Lisäksi kustannetaan valikoiden luonnontieteellistä, taloudellista, teknistä ja erityisesti ympäristökirjallisuutta.

Vuonna 2003 Yliopistokustannus julkaisi kustantamon ensimmäisen sähköisen kirjan, *Wienin piiri* toim. Ilkka Niiniluoto ja Heikki J. Koskinen. Sähköinen kirja luultavasti yleistyy tulevaisuudessa, mutta vielä on liian aikaista sanoa, kuinka merkittävä siitä tulee ja kuinka nopeasti. Sähköisten kirjojen ei kuitenkaan odoteta syrjäyttävän perinteistä paperille painettua kirjaa. Sen sijaan sähköinen kirja täydentää yhtenä vaihtoehtona perinteistä kirjaa.

Merkittävimpiä julkaisuja vuonna 2003 olivat *William Shakespeare* (Anthony Holden), *Ympäristön tila ja suojele Suomessa* (Harri Hakala ja Jari Välimäki), *Roistovaltion*

Muut yhtiöt, avainlukuja

	2003	2002
Liikevaihto, milj. €		
Oy Yliopistokustannus	0,7	0,7
Oy Academica Hotels Ltd	0,7	0,7
Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä, milj. €		
Oy Yliopistokustannus	0,0	0,0
Oy Academica Hotels Ltd	0,1	0,1

	2003	2002
Sijoitettu pääoma, milj. €	0,2	0,3
Sijoitetun pääoman tuotto, %		
Oy Yliopistokustannus	13,1	15,8
Oy Academica Hotels Ltd	75,0	86,9
Bruttoinvestoinnit, milj. €	0,0	0,0
Henkilöstö keskimäärin	7	8



Yliopistokustannus – tietokirjojen laatukustantaja

rauniolla: filosofinen arvio Irakin sodasta (Mikko Yrjön-suuri) ja *Platonin apteekki* (Jacques Derrida).

Yliopistokustannuksen liikevaihto vuonna 2003 laski hieman edellisvuodesta ja oli 0,71 miljoonaa euroa. Yhtiön tavoitteena on tieteellisen ja ajankohtaisen tietokirjallisuuden kustantaminen tappiota tuottamatta. Vuonna 2004 yhtiön toiminnan odotetaan jatkuvan edelleen vakaana.

Oy Academica Hotels Ltd

Academica Hotels ylläpitää kesähotellitoimintaa Helsingin keskustassa Hostel Academica -nimellä. Kesähotelli on avoinna kolme kuukautta vuodessa, muuna aikana tilat toimivat opiskelija-asuntoina.

Hostel Academica tarjoaa asiakkailleen edullista majoitusta keskeisellä paikalla. Kesähotellin toimintaa hoitavat kesätyöntekijät, joiden tarjoaman palvelun laatu on toistuvasti arvioitu erittäin hyväksi asiakastyytyväisyystutkimuksissa.

Hostel Academicalla oli kesällä 2003 käytössään 215 huonetta, joita se markkinoi mm. retkeilymajajärjestön,

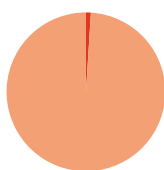
hotellivarauskeskuksen ja internetin välityksellä. Käytännössä suurin osa varauksista tulee sähköisesti, jonka ansiosta kesähotellin toiminta on tehokasta. Lähes neljä viidesosaa asiakkaista tulee ulkomailta.

Hostelin liikevaihto laski lievästi vuonna 2003 ja oli 0,73 miljoonaa euroa. Toiminnan tulos oli voitollinen huolimatta käyttöasteen laskusta.

Kesällä 2004 Hostel Academicalla on käytössä 330 huonetta, kun Domus Academican C-talon remontti valmistuu. Kapasiteetin lisäyksen ja käyttöön otettavan uuden verkkovarausjärjestelmän ansiosta liikevaihdon odotetaan kasvavan selvästi kesällä 2004.

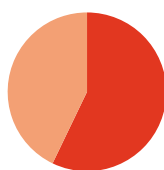
Kesästä 2005 lähtien nykyisin kesähotellin käytössä oleva Domus Academican D-talo siirtyy takaisin ympäri-vuotiseen opiskelija-asumiskäyttöön lukuun ottamatta vaihto-opiskelijoiden huoneita. Huonekapasiteetti on tällöin noin 260 huonetta. Muutosten myötä hostelin huoneiden taso paranee ja hostel kykenee tarjoamaan saman mukavuustason kuin budget-tason hotellit.

Henkilöstön osuus koko yhtiön henkilöstöstä, 2003



● Muut yhtiöt 7
● Yhtymä 708

Henkilöstö yhtiöittäin, 2003



● Yliopistokustannus 4
● Academica Hotels 3 (kesäaikana 9)

Liikevaihto yhtiöittäin, 2003



● Yliopistokustannus 0,7 milj. €
● Academica Hotels 0,7 milj. €



Yhtymän sisäiset palvelut

Oy HYY-Yhtiöt Ab

Oy HYY-Yhtiöt Ab on kotimaisen osakeyhtiökonsernin emoyhtiö. Yhtiö on HYY Yhtymän hallinnointiyhtiö, joka johtaa yhtymän toimintaa omistajan määrittelemien tavoitteiden mukaisesti. Yhtiön tehtävänä on HYY Yhtymän organisointi ja strateginen johtaminen sekä rahoituksen ja sisäisten palvelujen järjestäminen yhtymälle ja omistajalle. Yhtiö myös tutkii ja käynnistää uuteen liiketoimintaan tähtäävät hankkeet sekä vastaa koko yhtymää koskevista kehityshankkeista ja pitkäjänteisestä sijoitustoiminnasta.

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n tarkoituksena on korkeatasoisen ja ammattimaisen johtamisen keinoin tukea HYY Yhtymän liiketoimintaa. Kantava periaate on pyrkimys kustannustehokkaaseen toimintaan, jonka saavuttamiseksi toimintamalleja kehitetään jatkuvasti.

Yhtiön rooliin kuuluu mahdollisuus ottaa liiketoiminnallisia riskejä uusien liiketoimintojen kehittämiseksi. Toimintaa ohjaavat kuitenkin omistajayhteisön asettamat periaatteet, joiden mukaisesti Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan toiminnan turvaaminen pitkällä aikavälillä on yhtiön tärkein tehtävä. Liiketoiminnalliset riskit arvioidaan aina tämän periaatteen mukaisesti.

HYY Yhtymän toiminnan kehittämistä ohjaa pyrkimys yhteiskunnallisesti vastuulliseen toimintaan. Tavoitteena on kehittää toimintaa kestäväällä tavalla niin taloudellisesti, sosiaalisesti kuin ympäristönkin kannalta tarkasteltuna. Vuonna 2003 periaatteiden noudattaminen näkyi useissa erillisissä hankkeissa. Oy HYY-Yhtiöt Ab:n hankkeista konkreettisin oli siirtyminen kokonaan paperittomaan kirjanpitoon koko yhtymässä. Paperiton

Yhtiöiden avainlukuja

	2003	2002
Liikevaihto, milj. €		
Oy HYY-Yhtiöt Ab	1,5	1,6
OY Uni-IT Ab	0,3	-
Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä, milj. €		
Oy HYY-Yhtiöt Ab	-0,4	-0,5
OY Uni-IT Ab	0,0	-

	2003	2002
Sijoitettu pääoma, milj. €	14,9	15,8
Sijoitetun pääoman tuotto, %		
Oy HYY-Yhtiöt	-1,0	-0,9
OY Uni-IT Ab	4,1	-
Bruttoinvestoinnit, milj. €	0,2	0,1
Henkilöstö keskimäärin	19	19



Uni-IT – tietotekniikkapalvelujen tarjoaja

toiminta vähentää liiketoiminnan rutiinien vaatimaa työmäärää, parantaa kustannustehokkuutta ja helpottaa tiedon käyttämistä liiketoiminnan ohjauksessa.

HYY Yhtymässä määriteltiin vuoden 2003 aikana eettiset periaatteet sijoitustoiminnalle. Käytännössä periaatteet ohjaavat Oy HYY-Yhtiöt Ab:ssa toimivan yhtymäpankin toimintaa sen hoitaessa konsernin kassavarojen lyhytaikaista sijoittamista sellaisiin kohteisiin, jotka ovat eettiseltä perustaltaan mahdollisimman korkeatasoisia.

Oy Uni-IT Ab

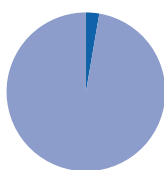
Yhtymän IT-toiminnot keskitettiin vuoden 2003 alusta Oy Uni-IT Ab -tytäryhtiöön. Yhtiön tehtävänä on toteuttaa yhtymän tietohallintostrategiaa. Yhtiön pää-

määränä on helpottaa ja auttaa yhtymän eri yksiköitä tietotekniikan hyödyntämisessä.

Merkittävimpiä käynnistettyjä IT-kehityskohteita olivat paperittomaan kirjanpitoon liittyvät hankkeet, palkkahallintojärjestelmän uusiminen sekä vuoteen 2004 ajoittuvat henkilöstöhallintojärjestelmän ja taloushallintojärjestelmän uusiminen. Tavoitteena on myös kehittää sisäistä tiedonkulkua uusimalla yhtiön intranet sekä uusimalla yhteiset sähköposti- ja kalenteritoiminnot. Näillä hankkeilla pyritään luomaan edellytyksiä yhtymän toiminnan jatkuvaan tehostamiseen.

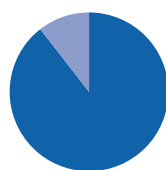
Pitemmän aikavälin kehityshankkeista suurin on UniCardin seuraavan sukupolven palvelukonseptien rakentaminen.

Henkilöstön osuus koko yhtymän henkilöstöstä, 2003



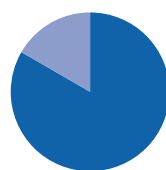
● HYY-Yhtiöt ja Uni-IT 19
● Yhtymä 708

Henkilöstö yhtiöittäin, 2003



● HYY-Yhtiöt 17
● Uni-IT 2

Liikevaihto yhtiöittäin, 2003



● HYY-Yhtiöt 1,5 milj. €
● Uni-IT 0,3 milj. €



Vastuullista toimintaa

HYY Yhtymän olemassaolon päätarkoitus on ylioppilaskunnan toiminnan taloudellinen tukeminen sekä palvelujen tuottaminen ylioppilaskunnan jäsenistölle. Jo nämä tavoitteet itsessään sisältävät tavanomaiseen yritystoimintaan verrattuna poikkeuksellisen näkökulman yhteiskuntavastuun toteuttamiseen. HYY Yhtymä toimii ja on olemassa opiskelijan hyväksi.

Näillä sivuilla kerrotaan yhtymän yhteiskuntavastuullisesta toiminnasta ja sen toteutuksesta esimerkinomaisesti. Sosiaalisen vastuun ja ympäristövastuun mittarit koskevat yhtymän kotimaan toimintoja pois lukien KILROY travels. KILROY-konserni toteuttaa omaa henkilöstö- ja ympäristöpolitiikkaansa. KILROY on kuitenkin mukana koko yhtymän henkilöstön määrää, laatua ja vaihtuvuutta koskevissa luvuissa.

Taloudellinen vastuu

Yhtymän yritystoiminnan, vakavaraisuuden ja tulokellisuuden tulee turvata ylioppilaskunnan itsenäinen ja riippumaton asema sekä mahdollisuudet toteuttaa omia ihanteitaan ja palvella jäseniään. Omistamisen yleisenä päämääränä on ylioppilaskunnan varallisuuden hoito turvallisesti ja tuottavasti siten, että tulevien jäsenistöpolvien toimintaedellytykset säilyvät. Yritystoiminnan tavoitteena on olla kaikissa olosuhteissa kannattavampaa kuin riskitön sijoittaminen. Ylioppilaskunnan perustehtävien ylläpitäminen ei saa vaarantua missään olosuhteissa.

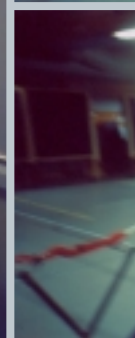
Yhtymän yritystoiminnan tulee olla ennen kaikkea pitkäjänteistä. Toiminnassa ei pyritä itseisarvoiseen liikevaihdon kasvattamiseen vaan tärkeämpää on tulos ja operatiivinen kassavirta. Yhtymä harjoittaa yritys- ja sijoitustoimintaa kohtuullisin riskein, toimialoitain määritellyin voittotavoittein, eettisesti ja ympäristöön nähden vastuullisin toimintatavoin. Yhtymän taloudellista suoriutumista mittaavia tunnuslukuja on esitelty s. 8-9.

Sosiaalinen vastuu

Ylioppilaskunnan yritysomistuksen lähtökohtana voi olla myös jäsenistölle tärkeiden palvelujen kehittäminen ja ylläpitäminen, jos voidaan osoittaa näin saavutettavan etuja yleiseen markkinatarjontaan verrattuna. Yhtymän sosiaalinen vastuu tarkoittaa vastuuta asiakkaille tarjottavien palvelujen laadusta sekä vastuuta yhtymän henkilöstön hyvinvoinnista, työympäristöstä ja osaamisesta.

Opiskelijapalvelut

HYY Kiinteistöt tarjosi vuonna 2003 lähes 450 opiskelijalle yhteensä noin 8 900 m² asuintilaa. Helsingin alueen opiskelijoiden asuntoasiat hoitaa pääsääntöisesti Helsingin opiskelija-asuntosäätiö eli HOAS, jonka perustajajäsen ylioppilaskunta on. Opiskelijajärjestöjen käyttöön tarjottiin tiloja Uudelta Ylioppilastalolta, Vanhalta ylioppilastalolta ja Domus Academicasta. Tiloissa toimii osakuntia, ainejärjestöjä ja harrastuskerhoja.



HYY Yhtymän yritykset myöntävät alennuksia opiskelijoille, jotka käyttävät yhtymän omaa kanta-asiakaskorttia UniCardia. Vuonna 2003 alennukset olivat yhteensä yli 490 000 euroa. Tästä suurimman osuuden eli 65 % muodostaa UniCafen opiskelijalounaan tuki.

Reilun kaupan edistämisyhdistys myönsi vuonna 2003 UniCafelle kunniamaininnan Reilun kaupan tuotteiden menekin edistämisestä. Reilun kaupan tuotteita (kahvia, teetä ja suklaata) oli saatavilla kaikissa UniCafe-ravintoloissa. Syksyllä Reilun kaupan kahvin hinta UniCafe-ravintoloissa ja Vanhalla ylioppilastalolla alennettiin samalle tasolle kuin muunkin kahvin.

Kaikissa UniCafe-ravintoloissa pyritään saatavuuden mukaan tarjoamaan luomuruokaa. Peruselintarvikkeita hankittaessa luomutuotteet ovat etusijalla, jos ne ovat hinnaltaan kohtuullisia ja niiden saatavuus on riittävä. UniCafe-ravintoloissa valmistetut liha- ja siipikarjannokset ovat perustuotteiden osalta suomalaista alkuperää.

Henkilöstöpolitiikka

Yhtymän yrityksissä toteutetaan yhtenäistä henkilöstöpolitiikkaa. Viestinnällä, koulutuksella ja tutkimustoiminnalla varmistetaan, että kaikissa liiketoimintayksiköissä ja eri henkilöstötasoilla ymmärretään ja hyväksytään yhtymän arvot ja yrityskulttuuri. Yhtymällä on tasa-arvosuunnitelma, jota on toteutettu vuodesta 2000 lukiin. Suunnitelman on hyväksynyt yhtymähallitus sekä henkilökunnan keskuudestaan valitsema henkilökunta-neuvosto. Henkilöstön ammattitaito ja työmotivaatio ovat keskeinen kilpailukeino.

Tavoitteena on turvata ammattitaitoisen henkilöstön pysyvyys ja saatavuus vaikeissakin työmarkkinaoloissa.

Henkilöstö lukuina

Vuonna 2003 HYY Yhtymän palveluksessa oli keskimäärin 708 henkilöä (2002:794). Vuoden 2003 lopussa HYY Yhtymässä oli työsuhteessa 810 henkeä, joista 27 % oli miehiä ja 73% naisia. Suhteellisesti eniten naisia työskentelee Oy HYY-Yhtiöt Ab:n palveluksessa ja miehiä Oy Uni-IT Ab:ssä sekä Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:ssä. Työntekijöistä 89 % oli vakituksessa (2002:87) ja 11 % määräaikaisessa työsuhteessa (2002:13).

HYY Yhtymän henkilöstö on kohtalaisen nuorta kuten sen asiakaskuntakin. Yhtymä pyrkiikin tarjoamaan työtä nuorille myös opiskelun ohessa. Yli puolet työntekijöistä on alle 30-vuotiaita ja 83 % on alle neljäkymmenen (2002: 82). Palveluaika on suhteellisen lyhyt eli 74 % työntekijöistä on ollut yhtymän palveluksessa alle viisi vuotta (2002:80). Vuonna 2003 yhtymän palveluksessa aloitti 160 työntekijää ja lopetti 281 työntekijää.

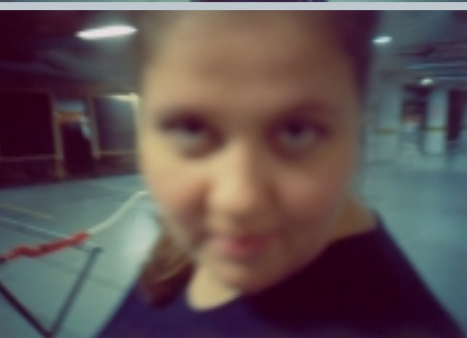
KILROYn palveluksessa on 70 % koko yhtymän henkilöstöstä

Henkilöstön hyvinvointi, virkistystoiminta ja koulutus

Vuonna 2003 yhtymän työterveyshuollossa käytettiin henkilöstön työkyvyn ylläpitoon ja sairaudenhoitoon 283 euroa henkilöä kohden (2002:331).

Sairaudesta johtuvia poissaoloja oli keskimäärin 9,4 päivää/ yhtymän palveluksessa oleva henkilö (2002:8,6). Näistä työtapaturmien aiheuttamia poissaoloja oli 2,4 % (2002:3,3). Työtapaturmat vähenivät viime vuonna yhtymässä lähes 10 %. Eniten työtapaturmia on sattunut UniCafessa, yhteensä 16 (2002:19). Vuonna 2004 UniCafen työsuojelutavoite on tapaturmaton vuosi.

Syksyllä 2003 tehtiin kolmas yhtymän kotimaan



toimintaa koskeva ilmapiiritutkimus. HYY Yhtymä työnantajana sai keskiarvoksi 3,8 (asteikko 1-5, jossa 5 on paras). Vertailtaessa muihin palvelualan yrityksiin se on hyvä arvosana. Tutkimuksen mukaan yhtymän palveluksessa viihdytään hyvin, työilmapiiri on hyvä ja työ koetaan kannustavana. Henkilöstö kokee hallitsevansa työnsä ja kantaa vastuuta työstään. Omaa työpanosta arvostetaan ja myös työkaverin osaamista kunnioitetaan. Yhtymässä ei tutkimuksen mukaan ole sukupuolista häirintää tai työpaikkakiusaamista.

Yhtymässä toimii henkilökuntaneuvosto, jonka tehtävänä on henkilökunnan virkistystoiminnan organisointi. Henkilökuntaneuvosto sai yhtymältä toimintaansa runsaat 27 000 euroa, jolla vuonna 2003 järjestettiin 15 kulttuuri-, virkistys- tai liikuntatapahtumaa.

Yhtymä kannustaa henkilöstön ammatillista omaa kehittäväncuvaa tukevaa koulutusta osallistumalla henkilöstön koulutuksen kustannuksiin osittain tai kokonaan

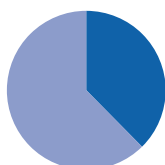
sekä suomalla mahdollisuuden työajan tai liukumavapaiden käyttämiseen. Lisäksi yhtymä kannustaa henkilöstöään suorittamaan perustutkintoa seuraavia tutkintoja.

Ympäristövastuu

Ympäristöasiat ovat jo lähes 15 vuotta olleet olennainen osa yhtymän päivittäistä toimintaa ja sen kehittämistä. Yhtymän ensimmäinen ekotilinpäätös tehtiin vuodelta 1992, ympäristöohjelma hyväksyttiin 1996 ja se uusittiin vuonna 2002.

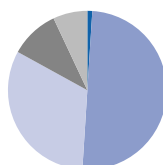
Liiketoiminnan tulostavoitteissa hyväksytään ja toteutetaan ainakin ne ympäristönäkökohdista johtuvat puuttuvat tuotot ja lisäkulut, jotka omistaja on tietoisesti voitonjakoedellytyksiä kaventavina päättänyt. Ympäristövaiikutukset julkistetaan rehellisesti ja avoimesti. Käytännön ympäristötyössä pyritään liiketoiminnan taloudellisuuteen ja säästöihin, jotka vastaavat vähintään ympäristöjärjestelmän ylläpidosta aiheutuvia kuluja.

Henkilöstön jakauma



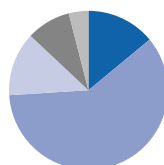
● Suomi 37,6 %
● Ulkomaat 62,4 %

Henkilöstön ikäjakauma



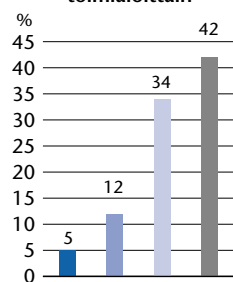
● alle 20 v. 1 %
● 20-29 v. 50 %
● 30-39 v. 32 %
● 40-49 v. 10 %
● yli 50 v. 7 %

Palvelusvuodet HYY Yhtymässä



● alle 1 v. 14 %
● 1-5v. 60 %
● 6-10 v. 13 %
● 11-20 v. 9 %
● yli 20 v. 4 %

Henkilöstökulujen osuus liikevaihdosta toimialoittain



● Kiinteistöt
● Ravintolat
● Matkailu
● Muut yhtiöt



Henkilökuntaneuvosto – kulttuuria ja liikuntaa

HYY Yhtymän ympäristöasioiden toteutusvastuu on linjajohdolla. Yhtymätasolla toimii ekoverkko, johon kuuluu puheenjohtajana yhtymän ympäristökoordinaattori ja edustaja yhtymän jokaiselta toimialalta ja viestinnästä. Ekoverkon tehtävänä on ylläpitää ympäristöohjelmaa, kehittää ympäristöasioiden johtoa, koulutusta ja viestintää sekä aktivoida yhtymän työntekijöitä ympäristöasioissa. Ekoverkko kokoontui vuonna 2003 neljä kertaa. Ekoverkon toimintaan kuului mm. energiansäästöviikon aikana henkilökunnalle järjestetty kierrätys- ja vaihtotori.

Ympäristöasioiden painopisteitä

HYY Kiinteistöjen vuokralaisia neuvotaan ja koulutetaan jatkuvasti mm. jätehuoltoasioissa.

Ympäristömerkityn sähkön käyttöä edistetään HYY Kiinteistöjen vuokralaisten keskuudessa. Vuonna 2003 päädyttiin suosittamaan vihreän sähkön sertifikaattien hankintaa varsinaisen ekosähkön ostamisen sijaan. Sertifikaattien avulla voidaan kohdentaa ympäristöystävällisen sähkön tuki tarkemmin ja saada aikaan säästöjä muussa energiahankinnassa.

Biojättemääriä kartoitettiin keväällä ja syksyllä kymmenessä UniCafe-ravintolassa. Keskimäärin biojätettä syntyi n. 40 g/ruokailija/lounas. Ravintoloiden välillä vaihtelu oli suurta (11 g – 92 g/ruokailija). Keväällä 2004 mittaukset pyritään laajentamaan kaikkiin UniCafe-ravintoloihin. Lisäksi keväällä kampanjoidaan biojätteen määrän vähentämiseksi.

Keväällä 2003 kartoitettiin tavarantoimittajilta saapuvien kuljetusten määriä. Kartoituksen mukaan jokaiseen UniCafe-ravintolaan tulee keskimäärin 7,5 kuljetusta viikossa. Uusi kartoitus tehdään keväällä 2004, mutta

jo nyt voidaan sanoa, että kuljetuskertoja on pystytty vähentämään.

Yliopistokustannus julkaisi vuonna 2003 keskustelua herättäneitä ympäristöaihetta koskevia kirjoja: *Ympäristön tila Suomessa* (toim. Harri Hakala ja Jari Välimäki) sekä *Oikeudenmukaisuus ja ympäristö* (toim. Ari Lehtinen ja Pertti Rannikko.)

Hostel Academica on ensimmäinen hostel, jolle on myönnetty pääkaupunkiseudun ympäristöystävällisen hotellin Vihreä Hotelli –tunnus. Vuonna 2003 Hostel laati asiaan liittyvän väliraportin ja sai käyttöönsä Vihreä Hotelli –viirin. Tunnus pyritään uusimaan syksyllä 2004.

Emoyhtiössä vähennettiin edelleen paperinkulutusta mm. vastaanottamalla verkkolaskuja paperilaskujen sijaan aina kun se on mahdollista. Myös kirjanpidon tulosteista suurin osa arkistoitiiin sähköisessä muodossa ja vastaavista paperitulosteista luovuttiin. Verkkolaskujen osuutta kaikista ostolaskuista pyritään edelleen lisäämään ja sähköistä arkistointia kehittämään vuonna 2004.

Hallinto ja johtaminen 19.3.2004

Yhtymän omistaja

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

neuvoston 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 hallitus

Edustajisto valitsee ylioppilaskunnalle hallituksen kalenterivuodeksi kerrallaan. Ylioppilaskunnan hallitus käyttää hallinto- ja toimeenpanovaltaa ylioppilaskunnan omistamia kiinteistöjä koskeissa asioissa. Ylioppilaskunnan hallitus toimii Oy HYY-Yhtiöt Ab:n yhtiökokouksena sekä valitsee HYY Yhtymän hallintoneuvoston, HYY Yhtymän hallituksen ja kiinteistöhallituksen. Ylioppilaskunnan hallitus hyväksyy edustajistolle esitettävät esitykset, jotka koskevat HYY Yhtymän omistajastrategia-asiakirjaa, emoyhteisön vuotuisia sijoitus- ja riskipuitteita sekä kiinteistötalouden tavoitebudjettia.

HYY Yhtymän hallintoneuvosto

Ylioppilaskunnan hallitus valitsee hallintoneuvoston, johon kuuluu 12 – 18 jäsentä. Hallintoneuvoston toimikausi on varsinaisten yhtiökokousten välinen aika eli noin vuosi.

Hallintoneuvosto toimii HYY Yhtymän ja Oy HYY-Yhtiöt Ab:n hallintoneuvostona. HYY Yhtymän hallitus tuo hallintoneuvoston käsiteltäväksi yhtymäkokonaisuuden kannalta merkittävät ja periaatteelliset asiat. Hallintoneuvosto antaa selontekoja tai lausuntoja edustajistolle ja ylioppilaskunnan hallitukselle eri päätösasiakirjoista. Hallintoneuvosto valitsee ja vapauttaa Oy HYY-Yhtiöt Ab:n toimitusjohtajan.

Vuonna 2003 hallintoneuvosto kokoontui viisi kertaa. Kokouksiin osallistumisprosentti oli 76 %.

Puheenjohtaja

Jukka Nohteri, oikeust. yo

Varapuheenjohtaja

Jussi Huovila, maat. ja metsät. yo

Jäsenet

Anna Anttinen, valtiot. yo

Anton Eskola, fil. maist.

Camilla Granholm, pol. stud.

Ilkka Hannula, fil. yo

Johanna Hautakorpi, oikeust. yo

Marja Huovinen, fil. yo

Jani Kielenniva, fil. yo

Hilkka Laitinen, valtiot. yo

Juho Lindman, valtiot. ja kauppat. yo

Ari Lukkarinen, teol. yo

Sami Metelinen, fil. yo

Hanna Mäkinen, fil. yo

Tuomas Ruohonen, oikeust. yo

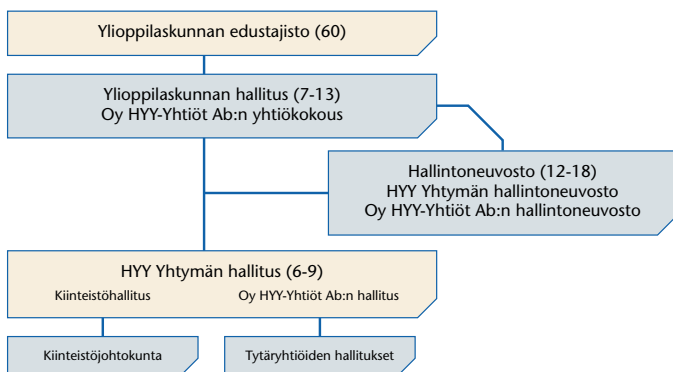
Liisa Selvenius, fil. maist.

ja oikeust. yo

Jenni Uljas, fil. yo

Vesa Vuorenkoski, valtiot.

ja oikeust. yo





HYY Yhtymän hallitus vasemmalta lukien: Hanna-Mari Mäkinen, Hannu Savolainen, Antti Pätäälä, Mikko Mylly, Elina Sojonen, Jaakko Hietala, Mika Ihamuotila, Kerstin Rinne, Harri Tanhuanpää, Kaisa Siitonen

HYY Yhtymän hallitus

HYY Yhtymän hallitus toimii yhtiön emoyhteisön eli HYY:n kiinteistö-talouden sekä Oy HYY-Yhtiöt Ab:n ja sen konsernin hallituksena. Yhtymän hallitukseen kuuluu 6 – 9 jäsentä. Hallituksen kokoonpanosta noin puolet valitaan ylioppilaskunnan opiskelijoiden joukosta ja loput ovat ulkopuolisia asiantuntijajäseniä. Puheenjohtaja valitaan ylioppilaskunnan hallituksen keskuudesta. Opiskelijajäsenillä puheenjohtaja mukaan lukien on päätöksenemmistö heidän ollessaan yksimielisiä. Asiantuntijajäsenet valitaan kaksivuotiskaudeksi ja muut valitaan vuosittain. Henkilökunnan edustajalla on kokouksissa läsnäolo- ja puheoikeus.

HYY Yhtymän hallituksen päätehtävänä on johtaa yhtiön toimintaa lakiin, HYY:n sääntöjen ja Oy HYY-Yhtiöt Ab:n yhtiöjärjestyksen mukaan. Hallitus valvoo yhtiön toimintaa ja hallintoa sekä tekee merkittävät strategiaoikeuksia, investointeja, organisaatiota ja rahoitusta koskevat päätökset. Yhtymän hallitus huolehtii johtamisen tukemisesta, valvonnasta ja arvioinnista.

Vuonna 2003 HYY Yhtymän hallitus kokoontui 11 kertaa. Hallitukseen kuului viisi opiskelijajäsentä ja neljä asiantuntijajäsentä. Hallituksen jäsenten kokouksiin osallistumisprosentti oli 84 %.

Puheenjohtaja

Hanna-Mari Mäkinen
oikeust. ja yhteiskuntat. yo
hallituksessa vuodesta 2004

Varapuheenjohtaja

Hannu Savolainen
fil. yo ja valtiot. yo
hallituksessa vuodesta 2002
puheenjohtaja vuonna 2003

Jäsenet

Mikko Mylly
fil. yo ja teol. yo,
hallituksessa vuodesta 2002

Elina Sojonen

valtiot. yo
hallituksessa vuodesta 2002

Antti Pätäälä

oikeust. yo
hallituksessa vuodesta 2003

Jaakko Hietala

oikeust. kand., asianajaja
Asianajotoimisto Fennica Oy, osakas
hallituksessa vuosina 1993-1995
ja vuodesta 2000

Mika Ihamuotila

kauppat. toht.
Sampo Oyj, varatoimitusjohtaja
hallituksessa vuodesta 1996

Kerstin Rinne

varatuomari
SanomaWSOY Oyj, lakiasioista
ja suunnittelusta vastaava johtaja
hallituksessa vuodesta 1999

Harri Tanhuanpää

valtiot. maist. ja MBA
Oy Rettig Ab, Group Treasurer
hallituksessa vuodesta 1994

Henkilökunnan edustaja

Kaisa Siitonen

Oy HYY-Yhtiöt Ab, laskenta-assistentti
hallituksessa vuodesta 1997

Hallituksen työvaliokunta

Yhtiön hallituksella on työvaliokunta, jonka työskentelyllä varmistetaan mm. ajankohtainen ja riittävä tiedonkulkua yhtiön asioista omistajalle eli ylioppilaskunnalle ja päinvastoin. Työvaliokunnan jäseniä ovat yhtiön hallituksen puheenjohtajan lisäksi ylioppilaskunnan hallituksen, kiinteistöjohtokunnan ja talousvaliokunnan puheenjohtajat.

Jäsenet vuonna 2003

Lauri Korkeaoja, valtiot. yo

Hanna-Mari Mäkinen, oikeust. yo
ja yhteiskuntat. yo

Nina Paakkunainen, fil. yo

Hannu Savolainen, fil. yo ja valtiot. yo

Jäsenet vuonna 2004

Kaarina Huhtinen, maat. ja metsät. yo

Hanna Jäntti, fil. yo

Hanna-Mari Mäkinen, oikeust.

ja yhteiskuntat. yo

Ilkka Pölonen, fil. yo

KILROY travels International A/S:n hallitus

Hallitus toimii KILROY travels International A/S:n ja sen konsernin hallituksena.

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).

Vuonna 2003 KILROY travels International A/S:n hallitus kokoontui 5 kertaa.

Puheenjohtaja

Tapio Kiiskinen

ekonomi, kauppaneuvos
hallituksessa vuodesta 1991

Varapuheenjohtaja

John Ducholm

cand. merc.
SAS Group, Executive Vice President
hallituksessa vuodesta 1999

Lars Liebst

Tivoli A/S, Managing Director
hallituksessa vuodesta 2001

Linnea Meder

ekonomi ja eMBA
HYY Yhtymä, toimitusjohtaja
hallituksessa vuosina 1993-1997
ja vuodesta 2002

Kaj Storbacka

kauppat. toht. ja dipl. ins.
Vectia Oy, hallituksen puheenjohtaja
hallituksessa vuodesta 2000

Henkilökunnan edustaja

Lisbeth Rasmussen

KILROY travels International A/S,
Supervisor
hallituksessa vuodesta 2003

Tilintarkastus

Emoyhteisön ja Oy HYY-Yhtiöt Ab:n sekä sen konsernin tilintarkastajana toimii KHT-yhteisö KPMG Wideri Oy Ab, jossa vastuullisena tilintarkastajana on KHT Reino Tikkanen. KILROY travels International A/S:n sekä sen konsernin tilintarkastajana toimii KHT-yhteisö KPMG C. Jespersen.

Tilintarkastuskomitea

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

Tilintarkastuskomitean tarkoituksena on lisätä ja parantaa HYY Yhtymän taloudellista valvontaa ja erityisesti kehittää HYY:n toiminnallista ja taloudellista kokemusta. Komitean kokoonpanossa pyritään ottamaan huomioon kulloisenkin edustajiston näkemykset.

Tilintarkastuskomitean tehtäviin kuuluu mm. käydä läpi laadittu tilinpäätös ja sen perusteet, sisäisen tarkastuksen toimintasuunnitelma ja antaa yhtiöiden johdolle sisäistä tarkastusta koskevia suosituksia.

Vuonna 2003 tilintarkastuskomitea kokoontui kaksi kertaa. Tilintarkastuskomiteaan kuuluivat:

Puheenjohtaja

Reino Tikkanen,

ekonomi, KHT
KPMG Wideri Oy Ab, partner

Erkki Helaniemi, oikeust. kand.

Alexander Corporate Finance Oy,
hallituksen puheenjohtaja, partner

Rauno Välimaa, oikeust. kand.

OKO Osuuspankkien Keskuspankki
Oyj, yksikönpäällikkö, rahoitusjohtaja

Jukka Pajarinen, valtiot. yo

Elina Moisio, valtiot. yo



Ylärivissä HYY Yhtymän Suomen johtajisto vasemmalta lukien: Linnea Meder, Yrjö Herva, Arja Kosonen, Jukka Leinonen, Kati Salmivaara, Marjo Berglund. Alarivissä KILROYn johtajisto:

Johtajisto

Suomen johtajisto

Linnea Meder, s. 1947
ekonomi, eMBA
yhtymän toimitusjohtaja
ylioppilaskunnan talousjohtaja
HYY:n ja HYY Yhtymän palveluk-
sessa vuodesta 1973

Marjo Berglund, s. 1964
ekon.mag.
talous- ja IT-johtaja
johtaja, Oy Vanha Ylioppilastalo Ab
Toimitusjohtajan varamies muissa
paitsi kiinteistöasioissa.
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1992

Yrjö Herva, s. 1961
maat. ja metsät. kand.
johtaja, Kaivopiha Oy,
HYY Kiinteistöt
Toimitusjohtajan varamies
kiinteistöasioissa.
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1990

Arja Kosonen, s. 1964
valtiot. maist.
johtaja, Oy UniCafe Ab
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1991

Jukka Leinonen, s. 1957
dipl.ins.
apulaisjohtaja, Kaivopiha Oy
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1995

Kati Salmivaara, s. 1964
apulaisjohtaja, yhtymäviestintä,
Oy Academica Hotels Ltd
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1988

KILROYn johtajisto

Mogens Jønck, s. 1953
cand. merc.
toimitusjohtaja
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1999

Anne-Marie Hertz, s. 1958
accounting and management
economist
talous- ja IT-johtaja,
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 2000

Michael Kirk-Jensen, s. 1964
cand.merc.
johtaja, KILROY Individual Travel
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1999

Annelise Dam Larsen, s. 1956
johtaja, MyPlanet
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1999

Allan Qvist, s. 1970
johtaja, KILROY Group Travel
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 2001

Peter Cramon, s. 1970
market economist
johtaja, E-business / Business
development
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 2001

Hallituksen toimintakertomus

Toimintaympäristö ja sen kehitys

Yleiskuva Suomen kiinteistömarkkinoilla on kaikissa kasvukeskuksissa melko yhtenäinen. Toimistotiloista on ylitarjontaa eikä määrällistä lisätarvetta ole. Tyhjien tilojen määrä on lisääntynyt. Pääkaupunkiseudulla toimitilamarkkinoiden kaksijakoisuus lisääntyy. Toimistoja tyhjenee edelleen, mutta sekä liike- että varastotiloissa jatkuu niukkuus. Vaikka trendit eri tilatyyppejen osalta kysynnässä ja käyttöasteissa ovat hyvin erilaiset, kaikkien vuokratasot ovat jo pari vuotta pysyneet paikallaan. Kolmen vuoden takaisesta ydinkeskustan toimistotilojen prime-vuokrien tasosta on tultu alas noin 9 % ja tämäkin heti jakson alussa.

Yleisillä vuokrausmarkkinoilla toimistotilojen tarjonta Helsingin ydinkeskustassa oli noin 60 000 m² alkuvuodesta 2004. Piilotarjonta huomioiden markkinoilla voi tosiasiallisesti olla lähes kaksinkertainen tilakapasiteetti, jolle haetaan uutta pysyvää käyttöä. Toimistotilojen vajaakäyttöaste Helsingin keskustassa nousi vuoden aikana noin 6 prosenttiin. Myymälä- ja ravintolatilojen kysyntä Helsingin ydinkeskustassa säilyi kohtuullisen hyvänä, mutta tilahakijoiden ja asiakasyri-tysten vuokranmaksu- ja investointihalukkuus tiloihin on edelleen laskenut. Läheiset massiiviset kehityshankkeet Kampin keskus ja City

Center sekä Stockmannin tavaratalon suunniteltu laajennus tuovat lähivuosina merkittävän lisätarjonnan liiketilojen segmenttiin.

Vuosi 2003 oli kolmas peräkkäinen koko matkailuteollisuutta kohdannut vaikea vuosi. Erityisesti Euroopassa jatkui halpalentoyhtiöiden aloittama ja perinteisten lentoyhtiöiden aggressiivisesti vastaama hintasota, joka laski edelleen markkinahintoja ja eri osapuolten kannattavuutta. Läntisen Euroopan talouden elpyminen oli odotettua hitaampaa. Maailmanlaajuisia markkinahäiriöitä vuoden 2003 ensimmäisellä puoliskolla aiheutti myös SARS ja Irakin sota.

Opiskelijaruokailussa volyyminkehitys vuonna 2003 oli jossain määrin nouseva ja kysyntä on edelleen vakaa. Henkilöstöravintolatoiminnassa toimipaikkakohtainen myyntikehitys oli volyymiltaan lievästi laskeva. Anniskeluravintolatoiminnan suhdannetilanne maassamme on yleisen taloustilanteen johdosta heikoin kymmeneen vuoteen. Tarjonnan kasvu ja negatiiviseksi kään-tyntynyt kysyntäkehitys pitivät ravintolakapasiteetin käyttöasteen laskevana viime vuonna. Käyttöaste aleni noin 4 % vuonna 2003. Verotukseen ja aukioloaikoihin liittyvä epävarmuus on suuri. Hotellihuoneiden käyttöaste Suomessa vuonna 2003 oli 0,6 prosenttiyksikköä alempi kuin vuonna 2002. Yöpymis-

ten kokonaismäärä väheni prosentin vuoteen 2002 verrattuna.

Liikevaihto

Yhtymän liikevaihto 196,7 milj. euroa väheni edelliseen vuoteen verrattuna 11 %.

Yhtymän emoyhteisön ja kotimaisten yhtiöiden liikevaihto muodosti 23 % kokonaisliikevaihdosta. Loput 77 % muodostuu matkailualan alakonsernin ulkomaisten yhtiöiden liikevaihdosta.

Toimialat

Kiinteistöt

HYY Kiinteistöjen toteutunut liikevaihto 12,0 milj. euroa pieneni edelliseen vuoteen verrattuna noin 1 %. Vuokraustoiminnan tulos ennen veroja oli 5,4 milj. euroa, joka oli noin 0,1 milj. euroa edellisvuotta parempi. Sijoitustoiminnan 0,2 milj. euron nettokulujen, 0,8 milj. euron verojen sekä varausten muutoksen jälkeen kirjanpidollinen tulos oli 4,5 milj. euroa. Vuokraustoiminta toimi vuonna 2003 erittäin vaikeassa markkinatilanteessa johdettujen mm. toimistokiinteistöjen yleisestä vajaakäyttöasteen kasvusta sekä vuokratason laskusta uusvuokrauksen osalta. Pitkäjänteisen toimintatapansa ansiosta vuokraustoiminta saavutti kuitenkin sille asetettavat tavoitteet ja tulos oli jopa ennätysellistä edellisvuotta parempi.

HYY Yhtymä

Liikevaihdon tarkastelu toimialoittain:

Milj. euroa	2003	2002	Muutos-%
Kiinteistöt (HYY Kiinteistöt, Kaivopiha Oy)	12,0	12,2	-1
Matkailu (KILROY travels -al konserni)	169,5	193,8	-12
Ravintolat (Oy UniCafe Ab, Oy Vanha Ylioppilastalo Ab)	13,4	13,1	+2
Muut yhtiöt (Oy Yliopistokustannus, Oy Academica Hotels Ltd)	1,4	1,5	-2
Sisäisiä palveluja tuottavat yhtiöt *) (Oy HYY-Yhtiöt Ab, Oy Uni-IT Ab)	0,2	0,2	0
YHTEENSÄ	196,7	220,8	-11

*) sisäinen myynti eliminoitu

Kiinteistöt

Liikevaihdon ja tuloksen *) tarkastelu yksiköittäin:

Milj. euroa	2003		2002	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
HYY Kiinteistöalustus				
Vuokraustoiminta				
Yrityskiinteistöt	9,4	5,1	9,4	5,3
Palvelukiinteistöt	2,6	0,3	2,7	0,0
Sijoitustoiminta		-0,2		3,5
Kaivopiha Oy	0,8	0,0	0,8	0,0
YHTEENSÄ	12,0	5,3	12,2	8,9

*) tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja

	2003	2002
Vuokraustoiminnan sijoitetun pääoman tuotto, %	21,7	23,0
Oman pääoman alkutuotto, jos maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus lisätään omaan pääomaan, %	8,1	13,6

Matkailu

KILROY travels -al konsernin liikevaihto 169,5 milj. euroa pieneni 12 % edelliseen vuoteen verrattuna. KILROY Individual Travel -liiketoimintayksikkö menetti merkittävästi markkinaosuuttaan ensisijaisesti halpalentoyhtiöille Euroopan sisäisessä liikenteessä, mutta säilytti markkinaosuutensa Euroopan ulkopuolelle suuntautuneessa liikenteessä. KILROY Group Travel kasvatti selvästi liikevaihtoaan ja markkinaosuuttaan erityisesti Suomessa, Ruotsissa ja Norjassa, mutta myös Tanskassa vuoden alussa aloitetun hiihtomatkarjonnan onnistumisen seurauksena. MyPlanet lisäsi hieman liikevaihtoaan ja vahvisti edelleen markkinaosuuttaan toimintamais-

saan. Alakonsernin tappio 3,5 milj. euron poistojen ja 0,1 milj. euron nettorahoituskulujen jälkeen ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 0,5 milj. euroa (2002: voitto 1,4 milj. euroa). Tulos sisältää KILROY Individual Travelin liiketoimintamallin muutokseen, johtamisrakenteen virtaviivaistamiseen sekä henkilöstön ja toimipaikkojen vähentämiseen liittyviä kertakuluja ja varauksia. Tulosta rasittaa myös kokonaisuutena suuruinen kertaluonteinen sijoitustoiminnan valuuttakurssitappio. Tulos jäi alle tavoitteen, mutta oli varsinaisen matkailuliiketoiminnan osalta toimialan olosuhteissa ja vertailussa hyväksyttävä.

Alakonsernin tanskalaisen tilin päätöksen mukaan KILROY travel-

sin liikevaihto väheni noin 12 % ja oli 1.260 milj. DKK. Tulos ennen veroja ja vähemmistöosuuksia oli tappiota 3,7 milj. DKK.

Alakonsernin oman tilinpäätöksen mukainen oma pääoma suomalaisen kirjanpitoikäytännön mukaan oli 31.12.2003 7,9 milj. euroa (2002: 12,0 milj. euroa), josta vapaan oman pääoman osuus on 4,8 milj. euroa. Vuonna 2003 maksettiin vuoden 2002 tulokseen perustuen 2,7 milj. euron osinko omistajille.

	2003	2002
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-2,3	10,8

Matkailu

Liikevaihdon tarkastelu toiminta-alueittain:

Milj. euroa	2003	2002	Muutos-%
KILROY Individual Travel	98,8	129,3	-24
KILROY Group Travel	33,1	27,3	+21
MyPlanet	37,6	37,2	+1
NETTOLIIKEVAIHTO	169,5	193,8	-12

Ravintolat

Ravintoloiden (Oy UniCafe Ab ja Oy Vanha Ylioppilastalo Ab) liikevaihto 13,4 milj. euroa kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 2 %. Tulos suunnitelman mukaisten 0,3 milj. euron poistojen ja 0,1 milj. euron nettoraohitustuottojen jälkeen ennen tilinpäätösjärjestelyjä oli tappiota 0,3 milj. euroa (2002: 0,2 milj. euroa tappiota). Ravintolat jäivät tavoitteestaan ja molempien yhtiöiden tulos oli pahasti tappiollinen.

Vuoden 2003 lopussa UniCafe-ravintoloita oli 22. Syyskuussa avattiin Nilsiäkadulla ravintola Palmenia. Entinen Stobelia muutettiin Viiniravintola Gustus&Veraksi. Liikeideana tällä ravintolalla on mm. tarjota laadukkaita ja hyviä viinejä laseittain. UniCafe-ravintoloiden asiakasmäärä pysyi edellisen vuoden tasolla. Lounaita myytiin yh-

teensä noin 2,1 milj. kpl tilivuoden aikana. Opiskelija-aterioita myytiin noin 1,8 milj. kpl. Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan jäsenistölle myönnettiin opiskelijalounaista noin 10 % suuruisen UniCard-bonus. UniCard-bonus myötä UniCafe oli kilpailijoitaan olennaisesti edullisempi.

Ravintola Vanhan juhlapalvelu myi alkuvuodesta edellisvuotta heikommin, mutta loppuvuodesta tehtiin uusia liikevaihtoennätyksiä. Historiallisista helteistä huolimatta, terassin myynnit olivat huomattavasti pienemmät aikaisempiin vuosiin verrattuna, millä oli olennainen vaikutus tilikauden tulokseen. Joka-lauantainen Club Kajal säilyi jo neljättä vuotta suosittuna klubina.

Muut yhtiöt

Oy Yliopistokustannus saavutti hyvin tulostavoitteensa. Toiminnan

painopiste keskittyi Gaudeamus Kirjan kehittämiseen.

Oy Academica Hotels Ltd:ssa toimivan Hostel Academican tulos oli hyvä vaikkei ihan saavuttanutkaan sille asetettua tulostavoitetta Kesän käyttöaste oli 76,8 % , laskua edelliseen vuoteen verrattuna 0,7 %-yksikköä

Sisäisiä palveluja tuottavat yhtiöt sekä emoyhtiö Oy HYY-Yhtiöt Ab:n konserni (ilman HYY Yhtymän emoyhteisöä HYY:n kiinteistöaloutta)

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n pääosin yhtiön sisäisistä palveluista muodostuva liikevaihto 1,5 milj. euroa väheni edelliseen vuoteen verrattuna 10 %. Tulos nettoraohitustuottojen 0,1 milj. euroa jälkeen oli tappiota 0,3 milj. euroa. Yhtiön oma pääoma 31.12.2003 on 5,9 milj. euroa, josta jakokelpoinen osuus on 3,2 milj. euroa.

Ravintolat Liikevaihdon ja tuloksen*) tarkastelu yhtiöittäin:

Milj. euroa	2003		2002	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Oy UniCafe Ab	10,9	-0,2	10,5	-0,2
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab	2,6	-0,1	2,6	-0,1
YHTEENSÄ	13,4	-0,3	13,1	-0,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	2003		2002	
Oy UniCafe Ab		-7,9		-7,5
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab		-11,1		-16,3

Muut yhtiöt Liikevaihdon ja tuloksen*) tarkastelu yhtiöittäin:

Milj. euroa	2003		2002	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Oy Yliopistokustannus	0,7	0,0	0,7	0,0
Oy Academica Hotels Ltd	0,7	0,1	0,7	0,1
YHTEENSÄ	1,4	0,1	1,5	0,1
Sijoitetun pääoman tuotto, %	2003		2002	
Oy Yliopistokustannus		13,1		15,8
Oy Academica Hotels Ltd		75,0		86,9
Oy HYY-Yhtiöt Ab konserni		-3,1		-5,1

*) tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja

Vuoden 2003 alussa Oy Uni-IT Ab:lle (ent. Oy UniCard Ab) siirrettiin emoyhtiö Oy HYY-Yhtiöt Ab:ltä tietoliikennepalvelut ja samalla UniCard-toiminta siirtyi sisaryrityksen Oy UniCafe Ab:n hoidettavaksi. Yhtiön vuoden 2003 liikevaihto oli 0,3 milj. euroa. Yhtiön tulos oli 3 000 euroa ylijäämäinen.

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n konsernin liikevaihto 16,4 milj. euroa lisääntyi edelliseen vuoteen verrattuna 2 %. Liiketoiminnan muita tuottoja oli 20 000 euroa (2002: 35 000 euroa). Liiketulos oli -0,7 milj. euroa (2002: -1,2 milj. euroa). Voitto ennen veroja ja vähemmistöosuutta rahoitustuottojen 0,1 milj. euroa jälkeen oli -0,5 milj. euroa (2002: -0,9 milj. euroa). Tilikauden tulos vähäisten välittömien verojen jälkeen oli tappiota 0,5 milj. euroa (2002: tappiota 0,9 milj. euroa). Konserni jäi tulos tavoitteestaan johtuen ravintoloiden tappiollisesta tuloksesta.

Konsernin oma pääoma 31.12.2003 on 5,1 milj. euroa, josta kokonaan jakokelpoiset varat ovat 2,3 milj. euroa.

Yhtymän tulos

Yhtymän vuoden 2003 voitto ennen satunnaisia eriiä ja veroja oli 4,0 milj. euroa (2002: 5,3 milj. euroa). Kotimaan toiminta (pl. KILROY Finland) menestyi kokonaisuutena hyvin. Vuodelle 2003 asetettu tulostavoite saavutettiin ja operatiivinen tulos oli 12 % edellisvuotta parempi. Kotimaan yhtiöiden välillä oli kuitenkin suuria eroja. Ravintolayhtiöt jäivät tavoitteestaan, ja molempien tulos oli tappiollinen. Kotimaan hyvä tulos perustuu pääasiassa Kiinteistöjen hyvään tulokseen. KILROY-alakonserni jäi tavoitteistaan eikä pystynyt ensimmäistä kertaa historiansa aikana tukemaan yhtymän muuta tulosta.

Yhtymän sijoitetun pääoman tuotto ilman sijoitustoiminnan tuottoja oli 12,9 % (2002: 16,0 %).

Vuonna 2003 ei tuloutunut merkittäviä tuottoja sijoitustoiminnasta.

Tuloslaskelmaan sisällymätön tilintarkastettava tilinpäätöksen liitetietona ilmoitettava Kiinteistöalouden Instituutin laskema HYY Kiinteistöjen positiivinen arvomuutos tilikauden aikana oli noin 5,7 milj. euroa (2002: 2,8 milj. euroa). Kiinteistöjen markkina-arvo (tulevaisuudessa saatavien nettomäärien vuokratuottojen nykyarvo) oli vuoden alussa noin 161,7 milj. euroa ja vuoden lopussa noin 167,4 milj. euroa.

Investoinnit

Bruttoinvestointien jakautuminen toimialoittain:

Kiinteistöt	2,0 milj. euroa
Matkailu	3,0 milj. euroa
Ravintolat	0,7 milj. euroa
Muut	0,2 milj. euroa
Yhteensä	5,9 milj. euroa

Kiinteistöjen investoinnit olivat liiketiloissa pääasiassa toimistotilavuokrauksiin ja tilajärjestelyihin liittyneitä rakennusten ja talotekniikan saneerauksia sekä vähäisiä korvaus- ja ylläpitoinvestointeja. Domus Academican asuintiloissa alkoi yhden rakennuksen kattava peruskorjaus syyskuussa 2003 ja työ valmistuu aikataulun mukaisesti toukuun lopussa 2004. Hankkeen tavoitekustannusarvio on kokonaisuutena 5,5 milj. euroa. Ravintolainvestoinneista suurin hanke oli Ravintola Vanhan keittiön peruskorjaus.

Matkailualan alakonsernin investoinnit muodostuivat pääasiassa IT-järjestelmien ja verkko-ohjelmien jatkokehitystyöstä sekä vähäisemmässä määrin lisäyksistä yhtymärakenteessa.

Yhtymän nettoinvestoinnit olivat 1,3 milj. euron käyttöomaisuusmyyntien jälkeen 4,7 milj. euroa.

Rahoitus

Likvidit varat olivat tilikauden lopussa 32,5 milj. euroa (2002: 40,8 milj. euroa). Yhtymän maksuvalmius on ollut edelleen hyvä. Korollisen lainapääoman nettomäärä tilikauden päättyessä oli 23,4 milj. euroa (2002: 20,2 milj. euroa). Nettorahoituskulut olivat 0,2 milj. euroa (2002: nettora hoitustuotot 1,3 milj. euroa).

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 29,9 % (2002: 30,6 %). Tilinpäätöksen liitetietojen mukainen yhtymän maa-alueiden kirjanpitolain mukainen arvonorotusmahdollisuus huomioonottaen omavaraisuus olisi 54,7 % (2002: 54,6 %). Todellista vakavaraisuutta arvioitaessa on huomioitava käyttöomaisuuteen sisältyvien kiinteistöjen kirjanpitoarvojen ja markkinaarvojen positiivinen erotus, joka taseen liitetietojen mukaan oli 31.12.2003 noin 148 milj. euroa.

Yhtymän varsinaisen liiketoiminnan tulo-rahoitus oli 3,5 milj. euroa alijäämäinen (2002: 1,4 milj. euroa ylijäämäinen). Yhtymän kassaperusteiset nettoinvestoinnit olivat 5,4 milj. euroa (2002: 5,5 milj. euroa). Yhtymän kotimaisen osan lainapääoman keskimääräinen painotettu efektiivinen korkokanta 31.12.2003 oli 3,9 % (2002: 4,4 %).

Henkilöstö

HYY Yhtymän palveluksessa oli toimintavuonna keskimäärin 708 henkilöä, missä vähennystä edellisvuodesta oli 86 työntekijää. Vähennys kohdistui pääasiassa KILROY-alakonserniin. Henkilöstöstä oli Suomessa 266, muualla Euroopassa 33 ja Australiassa 4.

Henkilöstön määrän kehitys toimialoittain:

Toimiala	2003	2002
Kiinteistöt	10	12
Matkailu	489	568
Ravintolat	183	184
Muut yhtiöt	7	8
Sisäisiä palveluja tarjoavat yhtiöt	19	22
Yhtymä yhteensä	708	794

Toimitusjohtaja ja tilintarkastaja

Yhtymän toimitusjohtajana toimi koko tilikauden ajan eMBA, ekonomia Linnea Meder.

Ylioppilaskunnan edustajiston emoyhteisölle ja yhtiökokouksen Oy HYY-Yhtiöt Ab:lle ja sen konsernille vuodelle 2003 valitsemana tilintarkastajana toimi tilintarkastusyhteisö KPMG Wideri Oy Ab.

Yhtymän omistus

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta on itsehallintoon oikeutettu julkisyhteisö, jonka asema perustuu yliopistolakiin (645/1997) ja edellisen pohjalta 6.2.1998 annettuun ja 1.8.1998 voimaantulleeseen ylioppilaskunta-asetukseen. Asetukseen perustuvien vahvistettujen ylioppilaskunnan sääntöjen perusteella kirjanpitolain alainen ylioppilaskunnan omistamien kiinteistöjen talous toimii kirjanpitolain tarkoittaman eri yhteisömuotoisen konsernin eli HYY Yhtymän emoyhteisönä. HYY:n kiinteistötalous omistaa 100 % Oy HYY-Yhtiöt Ab:n osakekannasta sekä 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 konsolidoida. Yhtymän voitonjako tapahtuu siirtona emoyhteisön vapaasta omasta pääomasta ylioppilaskunnan talouden käyttörahastoon.

Ylioppilaskunnan talouden toimintamenot vuonna 2003 olivat noin 3,2 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 euroa/jäsen/lukuvuosi on ollut käytännöllisesti katsoen sama vuodesta 1991 alkaen lukuun ottamatta pientä europyöritystä alaspäin. Ylioppilaskunnan talouden alijäämä 1,9 milj. euroa on katettu HYY Yhtymän voitonjaolla kartutusta käyttörahastosta.

Ylioppilaskunnan talouden taseen loppusumma 31.12.2003 oli 4,4 milj. euroa, josta omakatteisen jäsenlainarahaston pääoman osuus oli 0,1 milj. euroa ja muun oman pääoman osuus 3,6 milj. euroa.

Muutokset yhtymärakenteessa

Oy UniCard Ab myi UniCard-liiketoiminnan tammikuussa 2003 sisar-yritykselleen Oy UniCafe Ab:lle. Yhtiö vaihtoi nimensä Oy Uni-IT Ab:ksi ja aloitti yhtymän sisäisiä IT- ja leasingpalveluja tarjoavana yhtiönä.

KILROY Group Travel A/S:n TEAM BENNS-ryhmämatkayksiköön liitettiin vuoden 2003 alusta Peer Gynt Aps:lta ostettu hiihtomatkatoiminta.

MyPlanet International A/S perusti yksin omistetun MyPlanet Australia Pty. Ltd tytäryhtiön Sydneyhin kesällä 2003. Lisäksi se osti 33,3 % Bentours Int. Pty. Ltd:n osakekannasta. Yhtiö on johtava Australiasta Skandinaviaan suuntautuvien matkojen myyjä.

Lähiajan näkymät

Toimitilojen vuokrausmarkkinoinnissa on odotettavissa vajaakäyttöasteen lisääntymistä johtuen yleisen toimitilakysynnän olemattomuudesta tai keskittymisestä uusiin ”kakkosalueelle” valmistuneisiin toimitilakohteisiin ja huomattavasta ylikapasiteetista suhteessa kysyntätilanteeseen. Toimistotilojen osalta 1990-luvun erinomainen ydinkeskustan markkinatilanne on historiaa ja tilojen ylitarjonta on huomattavaa jo myös aivan ydinkeskustassa. Vapaiden ja vapautuvien tilojen uusvuokrauksen odotusajat ovat

olennaisesti pidentyneet aiempiin vuosiin verrattuna. Markkinakysyntä liittyy pääasiassa vuokrasopimusten epäjatkuvuuskohtiin, ja painotuu vuokrahinnan optimointiin myös sijainniltaan ja investointitasoiltaan korkeatasoisissa tiloissa.

HYY Kiinteistöjen vuokraustoitminnan tuloksen odotetaan kuitenkin hyvään vuokralaissaalkkuun perustuen saavuttavan vuonna 2004 lähes vuonna 2003 toteutuneen tason.

KILROYn markkinoiden epävarmuus jatkuu edelleen vuonna 2004 taloudellisen matalasuhtaan jatkua. Merkkejä markkinaliikkeen kehityksen kääntymisestä suotuisampaan suuntaan on kuitenkin havaittavissa.

KILROY Individual Travelin liiketoimintamallin muutoksesta johtuen koko konsernin liikevaihto vuonna 2004 ei kasva, vaikka kasvua Group Travelissa ja MyPlanetissa tapahtuukin. Kaikkien liiketoimintayksiköiden kannattavuuden paranemiselle on selvät perusteet toimintarakenteen kiinteiden kulu- jen vähenemisen ja tuottavuuden nousun seurauksena. Ennakoimattomat maailmanlaajuisesti vaikuttavat uudet terroriteot ja epidemiat voivat hidastaa kehitystä. Tuloksen vuonna 2004 odotetaan kuitenkin olevan taas selvästi voitollinen.

KILROY travels keskittyy lähivuosina jo tehtyjen investointien täysimääräiseen hyödyntämiseen ja kannattavuuden voimakkaaseen parantamiseen. KILROY pääomistajineen osallistuu kuitenkin edelleen aktiivisesti toimialan järjestelyihin ja haastavan markkinatilanteen avaimiin mahdollisuuksiin.

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

UniCafe hakee mahdollista asiakasmäärien kasvua pääkaupunkiseudun muista korkea- ja ammattikorkeakouluista.

Muiden yhtiöiden (Academica Hotels ja Yliopistokustannus) positiivisen tuloskehityksen odotetaan jatkuvan.

Koko yhtymän liikevaihdoksi vuodelle 2004 on budjetoitu noin 196 milj. euroa. Voitoksi ennen satunnaiseriä ja veroja on budjetoitu noin 3,9 milj. euroa.

Voitonjako

Yhtymätaseen mukainen oma pääoma on 15 564 462 euroa, josta jakokelpoisia varoja on 11 533 116 euroa. HYY:n kiinteistötalouden erillistaseen mukainen oma pääoma on 17 645 798 euroa ja jakokelpoiset varat ovat 14 645 798 euroa. Hallitus ehdottaa, että voitonjako ylioppilaskunnan taloudelle olisi 2 400 000 euroa loppuosan voitosta jäädessä tulostilille.

Tuloslaskelma

<i>Euroa</i>	1.1. - 31.12.2003	1.1. - 31.12.2002
LIKEVAIHTO	196 686 196	220 806 963
Liiketoiminnan muut tuotot	54 266	38 840
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-139 906 515	-161 014 215
Varastojen lisäys tai vähennys	-163 067	419 563
Ulkopuoliset palvelut	-2 014 440	-1 900 460
Henkilöstökulut	-25 935 787	-27 473 554
Poistot ja arvonalentumiset	-5 492 410	-6 073 238
Liiketoiminnan muut kulut	-19 003 238	-20 804 315
Yhteensä	-192 515 458	-216 846 220
LIKEVOITTO	4 225 004	3 999 583
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	2 450	1 947
Muut korko- ja rahoitustuotot	1 135 604	2 211 385
Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista	0	-13 593
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1 349 623	-897 290
Yhteensä	-211 568	1 302 449
VOITTO ENNEN VEROJA JA VÄHEMMISTÖOSUUTTA	4 013 436	5 302 032
Tuloverot	-921 408	-1 363 923
Vähemmistöosuus	258 022	-312 882
TILIKAUDEN VOITTO	3 350 050	3 625 227

Kassavirtalaskelma

1000 euroa	2003	2002
VARSINAINEN TOIMINTA		
Kassatulot		
Myynnistä	195 336	221 533
Kassamaksut		
Hankintamenot	-155 133	-173 934
Palkkausmenot	-26 283	-27 817
Muut menot	-17 036	-19 052
Korot	223	2 499
Verot	-655	-1 796
	-198 884	-220 101
VARSINAISEN TOIMINNAN NETTOKASSAVIRTA	-3 548	1 432
INVESTOINTITOIMINTA		
Sijoituslainat, vähennys	39	11
Osakesijoitukset	0	-3
Tytäryhtiösijoitukset	-84	16
Käyttöomaisuuden myyntitulot	0	4
Käyttöomaisuusinvestoinnit	-5 353	-3 927
Myyntivoittovero	0	-1 634
INVESTOINTITOIMINNAN NETTOKASSAVIRTA	-5 398	-5 533
RAHOITUSTOIMINTA		
Lyhytaikaiset velat, muutos	2 692	0
Pitkäaikaiset velat, muutos	-640	1 312
Lainasaamisten ja talletusten muutos	566	403
Rahoitusomaisuusarvopaperit, muutos	-265	10 599
Realisoituneet kurssimuutokset	-497	0
Saadut osingot	503	2
Voitonjako	-2 400	-2 360
RAHOITUSTOIMINNAN NETTOKASSAVIRTA	-41	9 956
NETTOMUUTOS KASSAVAROISSA	-8 988	5 854
Kassavarat 1.1.	35 667	29 713
Kurssimuutosten vaikutus	-135	100
KASSAVARAT 31.12.	26 544	35 667

Tase

Vastaavaa

<i>Euroa</i>	31.12.2003	31.12.2002
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	4 790 155	170 410
Konserniliikearvo	3 666 304	3 690 547
Muut pitkävaikutteiset menot	4 449 875	4 679 557
	12 906 335	8 540 514
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	808 024	808 024
Rakennukset ja rakennelmat	17 839 462	18 642 308
Rakennusten koneet ja laitteet	1 429 924	1 187 514
Koneet ja kalusto	2 254 794	7 140 544
Muut aineelliset hyödykkeet	8 672	8 672
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	1 482 325	105 343
	23 823 201	27 892 405
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	144 096	59 871
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	630 858	654 664
Muut osakkeet ja osuudet	480 122	480 214
	1 255 075	1 194 748
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	37 984 612	37 627 668
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus		
Valmiit tuotteet/tavarat	1 112 515	1 277 964
Ennakkomaksut	8 119	8 527
	1 120 634	1 286 491
Saamiset		
Lyhytaikainen		
Myyntisaamiset	2 244 839	4 535 177
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	23 806	49 516
Saamiset omistajilta	5 813	13 554
Lainasaamiset	0	2 500
Muut saamiset	4 922 786	1 137 457
Siirtosaamiset	1 646 613	1 879 410
	8 843 857	7 617 614
Rahoitusomaisuusarvopaperit		
Muut arvopaperit	5 919 841	5 182 466
	26 543 927	35 667 318
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	42 428 258	49 753 889
VASTAAVAA	80 412 870	87 381 557

Tase

Vastattavaa

<i>Euroa</i>	31.12.2003	31.12.2002
OMA PÄÄOMA		
Pääoma	3 000 000	3 000 000
Muut rahastot	0	320 933
Tulos edellisiltä vuosilta	9 214 412	8 058 578
Tilikauden tulos	3 350 050	3 625 227
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	15 564 462	15 004 738
VÄHEMMISTÖOSUUS	3 550 046	5 276 632
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	11 606 132	11 286 266
Eläkelainat	2 002 692	2 283 642
Saadut ennakot	1 665 692	0
Velat omistajille	4 168 856	3 697 000
Muut velat	1 214 519	1 270 448
Laskennalliset verovelat	1 767 551	1 605 728
	22 425 441	20 143 084
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	4 057 933	1 171 376
Eläkelainat	280 950	289 438
Saadut ennakot	14 754 699	21 140 831
Ostovelat	14 515 756	18 414 256
Velat omistajille	7 490	12 610
Muut velat	3 075 218	3 734 738
Siirtovelat	2 180 875	2 193 854
	38 872 920	46 957 103
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	61 298 362	67 100 188
VASTATTAVAA	80 412 870	87 381 557

Tilinpäätöksen liitetiedot

HYY Yhtymän emoyhteisö on HYY:n kiinteistöalouden, kotipaikka Helsinki. HYY:n kiinteistöalouden yksin-omistama 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 konsernitalinpäätösten 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 oli tilikauden lopussa kolme osakkuusyhtiötä: kaksi kiinteistöosakkuusyhtiötä ja yksi matkailualan osakkuusyhtiö. Myöskään matkailualan yhtiötä ei ole yhdistetty yhtymätilinpäätökseen, koska sillä olisi ollut vain epäoleellinen vaikutus yhtymän tulokseen ja omaan pääomaan.

Laskentaperiaatteet

Yhtymätilinpäätös perustuu alkuperäisiin hankintahintoihin. 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 konsernilikearvona, joka poistetaan taloudellisena vaikutusaikanaan. Poistoajana on käytetty 5 ja 10 vuotta.

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

Ulkomaanrahan määräiset erät

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat on muutettu 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.

KILROY travelsin juoksevaan tuottorakenteeseen on vuodesta 2000 sisältynyt jatkuva oleellinen USD-sidonnainen tuottoerä, johon liittyvä valuuttariski on katettu sopimusteitse. Vuoden 2004 alusta kyseinen tuottoerä on muuttunut euromääräiseksi. Vuoden 2003 liikevaihtoon sisältyy päättyneeseen USD-sidonnaiseen sopimukseen liittyvä DKK 8,7 miljoonan valuuttakursieron tuloutus.

Eläkkeet ja eläkevastuiden kattaminen

Yhtymän suomalaisten yhtiöiden henkilöstön eläketurvan lisäetuineen hoitavat vakuutusyhtiöt. Ulkomaisten tytäryhtiöiden eläkejärjestelyt on hoidettu paikallisten käytäntöjen mukaan.

Pysyvät vastaavat ja poistot

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankintameno vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapois- toin käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Suunnitelman mukaisten poistojen perusteena olevat pitoajat ovat seuraavat:

Aineettomat oikeudet	3 - 5 vuotta
Konserniliikearvo	5 - 10 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot	3 - 30 vuotta
Rakennukset	30 - 50 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	10 - 20 vuotta
Koneet ja kalusto	3 - 5 vuotta

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.

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 suoritettavaksi ja joiden vaikutus on huomioitu vuokran suuruuden määrittelyssä. Näiden poistoaika on pääsääntöisesti vuokrasopimuksen mukainen vuokra-ajan pituus. Käyttöomaisuuden markkina-arvoista, arvonnkorotusmahdollisuudesta ja vakuusarvosta on erikseen tiedot taseen liitetiedoissa. Tilikauden aikaisesta arvonnmuutoksesta eli pääomatuoista on erikseen tiedot tuloslaskelman liitetiedoissa.

Vaihtuvat vastaavat

Vaihto-omaisuuden arvostuksessa on käytetty hankintahintaa. Vaihto-omaisuushyödykkeiden arvostuksen ylärajana on todennäköinen luovutushinta ja todennäköinen hankintahinta.

Rahoitusarvopaperit on arvostettu hankintamenoon 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 osan muodostaa alalla poikkeukselliseen omaan lentolippujärjestelmään perustuva menettelytapa, jossa muodostuu huomattava määrä asiakkailta saatuja ennakkomaksuja. Saatuina ennakoina on esitetty se osa asiakkaiden etukäteen takaisinlunastuttamisoikeudella maksamista lentolipuista, joista ei tilinpäätöksen valmistumishetken mennessä ole syntynyt ostovelkaisuuhdetta alakonsernin ja lentoyhtiön välille, yhteensä 7,4 milj. euroa (2002 12,4 milj. euroa). Saaduista ennakoina taseen vastattavissa lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa on 5,7 milj. euroa ja pitkäaikaisessa vieraassa pääomassa 1,7 milj. euroa.

Tilinpäätöksen liitetiedot

Tuloslaskelmaan liittyvät

Euroa	2003	2002
LIKEVAIHDON JAKAUMA		
Toimialoittain		
Kiinteistöt	12 041 081	12 204 507
Matkailu	168 349 352	193 814 310
Ravintolat	13 438 477	13 119 639
Muut yhtiöt	1 685 767	1 668 507
Yhteensä	195 514 677	220 806 963
Markkina-alueittain		
Suomi	45 132 563	47 822 137
Muut Pohjoismaat	138 264 127	156 135 141
Muu Eurooppa	11 743 989	16 231 963
Muut	373 998	617 722
Yhteensä	195 514 677	220 806 963
LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	34 813	19 618
Avustukset	19 000	19 000
Muut jatkuvat toimintaan liittyvät tuotot	453	222
Yhteensä	54 266	38 840
HENKILÖSTÖN JA TOIMIELINTEN JÄSENIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT		
Hallitusten jäsenille maksetut palkat ja palkkiot *)	97 156	102 704
Toimitusjohtajille maksetut palkat, palkkiot ja muut korvaukset *)	399 064	433 183
Palkat	21 937 375	23 441 707
Eläkekulut	1 405 195	1 454 412
Muut henkilöstökulut	2 101 937	2 046 637
Henkilöstökulut	25 940 727	27 478 643

*) Hallitusten palkkoihin ja palkkioihin sisältyy HYY Yhtymän hallituksen ja tanskalaisen alakonsernin emoyhtiön hallituksen jäsenten palkat ja palkkiot. Toimitusjohtajien palkkoihin ja palkkioihin sisältyy yhtymän toimitusjohtajalle ja tanskalaisen alakonsernin toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot. Yhtymän emoyhteisön julkisyhteisöhallituksena toimivan ylioppilaskunnan hallituksen palkkiot eivät sisälly lukuihin, koska ne ensivaiheessa maksetaan ylioppilaskunnan taloudesta. Osa em. palkkioista on laskutettu HYY Yhtymältä, ja ne sisältyvät liiketoiminnan muihin kuluihin.

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

Tuloslaskelmaan liittyvät

	2003	2002
Yhtymän palveluksessa olleiden henkilöiden keskimääräinen lukumäärä		
Kiinteistöt	10	12
Matkailu	489	568
Ravintolat	183	184
Muut	26	30
	708	794
Suomessa	266	284
Muissa Pohjoismaissa	405	468
Muualla Euroopassa	33	42
Muualla	4	0
	708	794

Johdon eläkesitoumukset ja johdolle tai osakkeenomistajille myönnetyt lainat

HYY Yhtymään kuuluvien yhtiöiden toimitusjohtajien ja johtajien eläkeiäksi on sovittu 60 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 luovuttamilla 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>	2003	2002
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Poistot käyttöomaisuuslajeittain		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	1 437 956	88 966
Konserniliikearvo	617 369	594 640
Muut pitkävaikutteiset menot	1 075 692	1 077 422
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset	802 352	802 082
Rakennusten koneet ja laitteet	168 670	165 922
Koneet ja kalusto	1 390 371	3 344 206
Yhteensä	5 492 410	6 073 238
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Tuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Osinkotuotot		
Muilta	2 450	1 947
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Omistusyhteisyryyksiltä	27 004	27 853
Muilta	1 108 600	2 183 532
Korko- ja rahoitustuotot yhteensä	1 138 054	2 213 332
Sijoitusten arvonalentumiset		
Rahoitusarvopaperien arvonalentumiset	0	-13 593
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-852 888	-897 290
Talletusten kurssitappiot	-496 735	0
Korko- ja muut rahoituskulut yhteensä	-1 349 623	-910 883
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-211 568	1 302 449

Tilinpäätöksen liitetiedot

Tuloslaskelmaan liittyvät

Euroa	2003	2002
VÄLITTÖMÄT VEROT		
Kiinteistövero	454 486	432 665
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta		
Tilikaudelta	488 550	1 344 854
Edelliseltä tilikaudelta	0	17 946
Laskennallisen verovelan muutos		
Tilinpäätössiirtoista johtuva	-10 458	-31 839
Ulkomaisten konserniyritysten omiin tuloslaskelmiin sisältyvä	-11 170	-399 703
Välittömät verot yhteensä	921 408	1 363 923

TULOSLASKELMAAN SISÄLTYMÄTÖN EMOYHTEISÖN KÄYTTÖOMAISUUTEEN KUULUVIEN KIINTEISTÖJEN ARVONMUUTOS ELI PÄÄOMATUOTTO

	Markkina-arvo 31.12.2003	Markkina-arvo 31.12.2002	Pääomatuotto (arvonmuutos) 2003	Pääoma- tuotto- aste %
Keskustakiinteistö	142 158 249	138 211 523	3 946 726	2,5
Leppäsuon kiinteistö	25 229 247	23 469 066	1 760 181	1,5
Markkina-arvot yhteensä	167 387 496	161 680 589		
Pääomatuotto yhteensä			5 706 907	
Pääomatuottoaste keskimäärin %				2,3

Laskentakaavan mukaisesti rakennustöiden aktivoitu investointimeno vähennetään valmistumisvuonna kokonaisuudessaan arvonmuutoksesta pääomatuottoa laskettaessa. Arvonmuutoksesta vähennettävät investointimenot vuonna 2003 olivat keskustakiinteistössä 0,6 milj. euroa ja Leppäsuon kiinteistössä 1,4 milj. euroa.

KESKEISTEN KIINTEISTÖJEN KOKONAISTUOTTOASTE

	Nettotuottoaste %		Pääomatuotto- aste %		Kokonaistuotto- aste %	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002
Keskustakiinteistö	5,1	5,2	2,5	0,8	7,6	6,1
Leppäsuon kiinteistö	2,6	3,1	1,5	5,0	4,1	4,0
Keskimäärin (painotettu ka.)	4,7	4,9	2,3	1,4	7,1	6,3

Ilman vuoden 2003 aikaisten investointien vaikutusta keskustakiinteistön kokonaisuttoaste oli 7,96 %.

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.

Taseeseen liittyvät

<i>Euroa</i>	2003	2002
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	418 169	374 654
Lisäykset	1 832 111	47 669
Vähennykset	-75 551	-4 154
Siirrot omaisuuserien välillä	7 013 101	0
Hankintameno 31.12.	9 187 830	418 169
Kertyneet poistot 1.1.	-247 759	-158 930
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-2 714 526	137
Tilikauden poisto	-1 435 390	-88 966
Kertyneet poistot 31.12.	-4 397 675	-247 759
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 790 155	170 410
Konserniliikearvo		
Hankintameno 1.1.	5 540 237	5 506 752
Lisäykset	626 649	26 124
Kurssiero	-50 658	33 485
Hankintameno 31.12.	6 116 228	5 566 361
Kertyneet poistot 1.1.	-1 833 662	-1 281 011
Tilikauden poisto	-616 262	-594 803
Kertyneet poistot 31.12.	-2 449 924	-1 875 814
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 666 304	3 690 547
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	9 827 045	9 040 275
Lisäykset	878 541	737 526
Vähennykset	-301 938	-130 309
Siirrot omaisuuserien välillä	-3 224	121 893
Kurssiero	-81 507	57 660
Hankintameno 31.12.	10 318 917	9 827 045
Kertyneet poistot 1.1.	-5 082 811	-4 171 120
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	288 639	101 204
Tilikauden poisto	-1 074 870	-1 077 572
Kertyneet poistot 31.12.	-5 869 042	-5 147 488
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 449 875	4 679 557
Ennakkomaksut		
Hankintameno 1.1.	0	3 183 712
Siirrot erien välillä	0	-3 187 263
Kurssiero	0	3 551

Tilinpäätöksen liitetiedot

Taseeseen liittyvät

Euroa	2003	2002
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet		
Hankintameno 31.12.	808 024	808 024
Kirjanpitoarvo 31.12.	808 024	808 024
Rakennukset		
Hankintameno 1.1.	35 356 326	35 347 976
Lisäykset	0	7 808
Kursiero	-805	542
Hankintameno 31.12.	35 355 521	35 356 326
Kertyneet poistot 1.1.	-16 713 727	-15 911 934
Tilikauden poisto	-802 332	-802 084
Kertyneet poistot 31.12.	-17 516 059	-16 714 018
Kirjanpitoarvo 31.12.	17 839 462	18 642 308
Rakennusten koneet ja laitteet		
Hankintameno 1.1.	3 090 581	3 031 327
Lisäykset	356 080	59 254
Siirrot omaisuuserien välillä	55 000	0
Hankintameno 31.12.	3 501 661	3 090 581
Kertyneet poistot 1.1.	-1 903 067	-1 737 145
Tilikauden poisto	-168 670	-165 922
Kertyneet poistot 31.12.	-2 071 737	-1 903 067
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 429 924	1 187 514
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	22 617 483	16 469 176
Lisäykset	792 501	2 977 923
Vähennykset	-987 564	-194 792
Siirrot omaisuuserien välillä	-7 009 877	3 187 263
Kursiero	-290 034	177 913
Hankintameno 31.12.	15 122 509	22 617 483
Kertyneet poistot 1.1.	-15 223 155	-12 225 783
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	3 743 916	93 912
Tilikauden poisto	-1 388 476	-3 345 068
Kertyneet poistot 31.12.	-12 867 715	-15 476 939
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 254 794	7 140 544
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 31.12.	8 672	8 672
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 672	8 672
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	105 343	121 893
Lisäykset	1 431 982	105 343
Siirrot omaisuuserien välillä	-55 000	-121 893
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 482 325	105 343

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

Taseeseen liittyvät

Euroa	2003	2002
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä		
Hankintameno 1.1.	59 871	55 902
Lisäykset	84 225	4 656
Vähennykset	0	-687
Hankintameno 31.12.	144 096	59 871
Kirjanpitoarvo 31.12.	144 096	59 871
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä		
Hankintameno 1.1.	654 664	678 470
Lisäykset	-23 806	11 903
Vähennykset	0	-35 709
Hankintameno 31.12.	630 858	654 664
Kirjanpitoarvo 31.12.	630 858	654 664
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	480 214	483 535
Lisäykset	0	84
Vähennykset	-84	-3 412
Kurssiero	-8	7
Hankintameno 31.12.	480 122	480 214
Kirjanpitoarvo 31.12.	480 122	480 214
KÄYTTÖOMAISUUDEN MARKKINA-ARVOT ¹⁾ SILTÄ OSIN KUIN NE OLENNaisesti POIKKEAVAT KIRJANPITOARVOISTA		
Keskustakiinteistö	142 158 249	138 211 523
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 67 kpl		
Leppäsuon kiinteistö	25 229 247	23 469 066
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 70 kpl		
Markkina-arvot yhteensä	167 387 496	161 680 589
Vastaavat kirjanpitoarvot yhteensä	19 846 077	20 395 654
Markkina-arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus	147 541 419	141 284 935

Muiden kiinteistöjen sekä kiinteistö- ja asunto-osakkeiden yhteenlaskettu markkina-arvo vastaa vähintään niiden yhteenlaskettua kirjanpitoarvoa 740 103 euroa.

¹⁾ Markkina-arvo on Kiinteistötalouden Instituutin laskentakaavan mukaisesti laskettu tulevaisuudessa saatavien nettomääräisten vuokratuottojen nykyarvo. Markkina-arvot 31.12.2003 on laskettu 6,4 %:n kokonaistuotto-vaatimuksen ja 95 %:n käyttöasteen perusteella. Kokonaistuottovaatimus perustuu valtion 10 vuoden obligaatioiden 2003 korkoon 4,5 % vähennettynä inflaatio-odotuksella 2,5 % ja lisätynä riskipreemiolla 2,4 % sekä poistoihin ja ajanmukaistamiseen varatulla 2,0 %:lla. Edellisen vuoden markkina-arvot on laskettu vastaavasti 6,9 %:n kokonaistuottovaatimuksen ja 95 %:n käyttöasteen perusteella.

Tilinpäätöksen liitetiedot

Taseeseen liittyvät

KÄYTTÖMAISUUDEN ARVONKOROTUSMAHDOLLISUUS

Kirjanpitolain edellytykset täyttävä maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus on yhtymän emoyhteisön omistaman keskustakiinteistön (Liikekiinteistö Kaivopiha) tontissa, jonka pinta-ala on 8 984 m² ja rakennusoikeus (liike- ja toimistotiloja) 38 141 m². Tontin verotusarvo vuonna 2003 oli 43 323 203 euroa. Tontin kirjanpito-arvo 31.12.2003 on 711 363 euroa. Kaupunginosan liike- ja toimistotonttien rakennusoikeuden hintaa vertailutietona käyttäen tontin arvo ylittää verotusarvon. Tilinpäätöksen liitetietona ilmoitettava arvonkorotusmahdollisuus 31.12.2003 on vähintään 35 000 000 euroa.

VAKUUSKELPOISEN KÄYTTÖMAISUUDEN VAKUUSARVO

Yhtymän käyttöomaisuuteen sisältyvän vakuuskelpoisen käyttöomaisuuden vakuusarvo (markkina-arvo - realisointivaraus) on noin 120 000 000 euroa. Realisointivaruksena on omaisuuserittäin käytetty vähintään 30 % käyvästä arvosta. Vakuuskelpoisen käyttöomaisuuteen on laskettu suomalaisten kiinteistöjen sekä kiinteistö- ja asunto-osakkeiden lisäksi KILROY travels International A/S:n osake-erän arvo. Vakuuskelpoiseen käyttöomaisuuteen kohdistuvat vastuut (kiinnitykset ja annetut pantit) olivat 31.12.2003 yhteensä 14 998 541 euroa.

ARVOPAPEREIDEN MARKKINA-ARVO

	Tasearvo	Markkina-arvo	Erotus
Noteeratut osakkeet	17 019	165 811	148 792

VAIHTUVAT VASTAAVAT

<i>Euroa</i>	2003	2002
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä		
Lainasaamiset	23 806	35 709
Siirtosaamiset	0	13 807
	23 806	49 516
Saamiset omistajilta		
Myyntisaamiset	4 001	12 188
Muut saamiset	1 812	0
Siirtosaamiset	0	1 366
	5 813	13 554

*Taseeseen liittyvät***OSAKKEET JA OSUUDET**

	Yhtymän omistusosuus-%	Emoyhteisön omistusosuus-%
Konserniyhtiöt		
Oy HYY-Yhtiöt Ab	100,0	100,0
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab	100,0	
Oy UniCafe Ab	100,0	
Oy Uni-IT Ab	100,0	
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	
KTI MyPlanet Holding A/S	56,6	
MyPlanet International A/S	52,6	
MyPlanet Sweden AB	52,6	
MyPlanet Education AB	52,6	
MyPlanet Norway AS	52,6	
MyPlanet Australia Pty. Ltd	52,6	
KILROY Group 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	
Bentours Int. Pty. Ltd	33,3	
<i>Euroa</i>	2003	2002
OMA PÄÄOMA		
Pääoma 1.1. ja 31.12.	3 000 000	3 000 000
Muut rahastot 1.1.	320 933	0
Suojausrahasto	-320 933	320 933
Muut rahastot 31.12.	0	320 933
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	11 683 805	10 377 007
Muut muutokset ja kurssierot	-69 393	41 571
Voitonjako	-2 400 000	-2 360 000
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	9 214 412	8 058 578
Tilikauden voitto	3 350 050	3 625 227
Oma pääoma yhteensä	15 564 462	15 004 738
Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.		
Voitto edellisiltä tilikausilta	9 214 412	8 058 578
Tilikauden voitto	3 350 050	3 625 227
- Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus	-1 031 346	-975 648
Yhteensä	11 533 116	10 708 157

Tilinpäätöksen liitetiedot

Taseeseen liittyvät

Euroa	2003	2002
VIERAS PÄÄOMA		
Korollinen ja koroton vieras pääoma		
Korollinen		
Pitkäaikainen	18 992 199	18 537 356
Lyhytaikainen	4 411 803	1 698 157
	23 404 002	20 235 513
Koroton		
Pitkäaikainen	3 433 243	1 605 728
Lyhytaikainen	34 461 117	45 258 947
	37 894 360	46 864 675
Vieras pääoma yhteensä	61 298 362	67 100 188
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	15 664 065	12 457 642
Eläkelainat	2 283 642	2 573 080
Muut pitkäaikaiset velat	8 889 536	6 810 519
	26 837 243	21 841 241
Lainojen lyhennyserät	-4 411 802	-1 698 157
Yhteensä	22 425 441	20 143 084

Pitkäaikaisen vieraan pääoman takaisinmaksusuunnitelma

	2004	2005	2006–2008	2009 ->
Lainat rahoituslaitoksilta	4 057 933	1 361 258	4 530 379	5 714 495
Eläkelainat	280 950	273 057	608 957	1 120 678
Muut lainat	72 919	83 805	906 442	89 128
Yhteensä	4 411 802	1 718 120	6 045 778	6 924 301

	2003	2002
Velat omistajille		
Vaihtovelkakirjalainat	5 856	0
Muut velat	4 163 000	3 697 000
	4 168 856	3 697 000
Laskennalliset verovelat		
Tilinpäätössiirtoihin perustuvat	68 411	78 868
Ulkomaisten konserniyriytysten omiin taseisiin sisältyvät	1 699 140	1 526 860
	1 767 551	1 605 728
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lyhytaikaiset velat omistajalle		
Ostovelat	0	4 914
Muut velat	2 438	5 646
Siirtovelat	5 052	2 050
	7 490	12 610

Muut liitetiedot

	2003	2002
ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT		
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön		
Eläkelainat	2 283 642	2 573 080
Annetut kiinnitykset	3 193 888	3 193 888
Rahalaitoslainat	11 593 866	9 745 049
Annetut kiinnitykset	15 264 735	12 540 091
Muut velat	1 121 033	1 338 696
Annetut kiinnitykset	5 109 373	5 109 373
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	23 567 996	20 843 352
Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita		
Rahalaitoslainat	40 299	20 193
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	47 016	74 041
Leasingvastuut		
Leasingsopimuksista maksamatta olevat määrät		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	45 801	46 160
Myöhemmin maksettavat	98 030	85 103
Yhteensä	143 831	131 263

Tilinpäätöksen liitetiedot

Muut liitetiedot

Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskien hallinnan periaatteet

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

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

Markkinariskit

Vahuttariski

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

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

Tanskalaisen KILROY travels -al konsernin kansainvälisyys altistaa useiden eri valuuttojen välisille valuuttariskeille. Valuuttamääräiset saamiset ja velat muodostavat al konsernin valuutta-aseman. Koska al konsernilla on sopimuksia useiden eri maiden lentoyhtiöiden kanssa hallitaan valuuttariskiä useaan eri paikallisvaluuttaan nähden. Myynti tapahtuu kussakin maassa paikallisessa valuutassa. Valuutta-asemaan kuuluu taseerien lisäksi ennustettavissa olevia sopimus pohjaisia valuuttamääräisiä saamisia. Merkittävimmät valuutat ovat USD, GBP ja euro. Suojauspolitiikan mukaisesti merkittävät avoimet valuuttapositiot suojataan.

Korkoriski

HYY Yhtymä altistuu korkoriskille pääasiassa taseen korollisten nettovelkojen kautta. Korkoriskien hallinnan tavoitteena on tuloksen vaihtelun vähentäminen pitkäjänteisesti, ei korkokustannusten hetkellinen minimointi.

Luottoriskit

Kaupallinen luottoriski

Pääosa yhtiön toimialojen toiminnasta kiinteistöalaa lukuunottamatta perustuu käteismyyntiin. Luottotapioriskin hallinnan tavoitteena on sopimusten tekeminen ainoastaan yhtiön luottokriteerit täyttävien sopusuosapuolten kanssa.

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

Kassavarojen hallinnan riski

Liiketoimintayksiköiden tulorahoituksesta syntyneen kassavarojen sijoitustoiminnassa ensisijaista on sijoitetun pääoman takaisinsaaminen ja toissijaista tuotto. Yhtiön kassavarojen sijoitussalkun tulee olla likvidi rahamarkkinasalkku pienellä riskillä.

Rahasto- ja vastaavia sijoituksia tehdään vain tunnettuihin ja hyvämaineisiin kotimaisiin ja kansainvälisiin rahastoihin sekä yritystodistuksiin omistajan arvot mahdollisuuksien mukaan huomioon ottaen.

Yhtymä ylläpitää riittävää likviditeettiä hyödyntäen tehokasta kassanhallintaa. Kotimaassa likviditeetti optimoidaan konsernitilien avulla. Yhtiön kassavarojen sijoitussalkun tulee olla likvidi rahamarkkinasalkku pienellä riskillä.

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

Vakuutukset


Yhtiön vakuutukset on järjestetty paikallisesti omaisuus- ja vastuuvakuutusten avulla.

HYY Yhtymän hallituksen ja toimitusjohtajan allekirjoitukset

Helsingissä maaliskuun 19. päivänä 2004



Hanna-Mari Mäkinen
Puheenjohtaja



Jaakko Hietala



Antti Pätiälä



Elina Sojonen



Harri Tanhuanpää



Mika Ihmuotila



Mikko Myllys



Hannu Savolainen



Kerstin Rinne



Linnea Meder
Toimitusjohtaja

Hallintoneuvoston lausunto

Hallintoneuvosto on tutustunut HYY Yhtymän (konsernitilinpäätös, jossa emoyhteisöön HYY:n kiinteistö-talouteen on yhdistetty Oy HYY-Yhtiöt Ab ja KILROY travels International A/S alakonsernit) sekä Oy HYY-Yhtiöt Ab:n ja sen konsernin tilinpäätöksiin vuodelta 2003 sekä tilintarkastuskertomuksiin ja konserni-tilintarkastuskertomuksiin eikä ole havainnut niissä seikkoja, jotka antaisivat aihetta huomautuksiin. Hallintoneuvosto puoltaa tämän vuoksi tilinpäätösten vahvistamista ja yhtyy hallitusten ehdotuksiin voiton käyttämisestä.

Helsingissä 23. maaliskuuta 2004

Hallintoneuvoston puolesta



Jukka Nohteri
Hallintoneuvoston puheenjohtaja

Tilintarkastuskertomus

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan edustajistolle

Olemme tarkastaneet Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan kiinteistötalouden ja sen yhdessä alakonsernien kanssa muodostaman HYY Yhtymän kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2003. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen, tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty HYY Yhtymän hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta ylioppilaskunnan sääntöjen ja osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolaisten sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot HYY Yhtymän toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää HYY Yhtymän hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Puollamme tilikauden tuloksen käsittelemistä hallituksen toimintakertomuksessaan esittämällä tavalla.

Helsingissä 22. maaliskuuta 2004
KPMC WIDERI OY AB



Reino Tikkanen
KHT

Tunnuslukujen laskentaperiaatteet

Yritystutkimusneuvottelukunnan ohjeistuksen mukaiset tunnusluvut

Tunnusluvut on laskettu Yritystutkimusneuvottelukunnan 1999 uusittujen ohjeiden mukaan.

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, %	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus} + \text{varaukset} \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{ennakkomaksut}}$

Muut tunnusluvut

Oman pääoman alkutuotto, % jos maa-alueiden arvonkorotus- mahdollisuus realisoidaan ¹⁾	$\frac{\text{Nettotulos} + \text{rahoituskulut} + \text{verot} \times 100}{\text{Taseen loppusumma} + \text{arvonkorotusmahdollisuus} - \text{korottomat velat (keskimäärin)}}$	Keskeisten kiinteistöjen markkina-arvo, vuotuinen arvonmuutos ja kokonaistuotto on laskettu Kiinteistö-talouden Instituutin laskentakaavan mukaisesti.
Vakuusomavaraisuus	$\frac{\text{Vakuuskelpoisen omaisuuden vakuusarvo}}{\text{Annetut pantit, kiinnitykset ja muut vakuudet}}$	
Omavaraisuusaste maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus huomioiden, % ²⁾	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus} + \text{varaukset} + \text{arvonkorotusmahdollisuus} \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{ennakkomaksut} + \text{arvonkorotusmahdollisuus}}$	¹⁾ Nettotuotto ilman tulevaa arvonmuutostuottoa kunkin vuoden alussa, jos omaisuuden arvonkorotusmahdollisuus olisi realisoitu edellisen vuoden lopussa. Ei kuvaa toteutunutta kokonaistuottoa tai sijoitetun pääoman tuottoa.
Kiinteistöjen markkina-arvo	Kiinteistöistä tulevaisuudessa saatavien nettomääräisten vuokratuottojen nykyarvo	²⁾ Virallisessa tilintarkastetussa tilinpäätöksessä ilmoitettu kirjanpitolain mukaiset edellytykset täyttävä arvonkorotusmahdollisuus lisätään omaan pääomaan pääomarakennekäytännöllä.
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.	

Toimipaikat

■ *Emoyhtiö*

Oy HYY-Yhtiöt Ab

Yhtymäjohto, sisäiset palvelut ja

Oy Uni-IT Ab

PL 1099, Mannerheimintie 5 C

00101 HELSINKI

Puh. (09) 1311 4225

Telefax (09) 1311 4306

www.hyy.fi

■ *Kiinteistöt*

HYY Kiinteistöt

Keskustakiinteistö/

Liikekiinteistö Kaivopiha

Leppäsuon kiinteistö/

Domus Academica

PL 1099

Mannerheimintie 5 C

00101 HELSINKI

www.kaivopiha.fi

www.domusacademica.fi

Kaivopiha Oy

Kaivopihan asiakaspalvelu

Kaivotalo, Kaivokatu 10 C

00100 HELSINKI

Puh. (09) 1311 4250

Telefax (09) 601 020

Domus Academican

opiskelija-asukaspalvelu

HOAS / Kampin aluetoimisto

PL 799, Pohjoinen Rautatiekatu 29

00100 HELSINKI

Puh. (09) 549 900

Telefax (09) 5499 0345

www.hoas.fi

■ *Matkailu*

KILROY travels Group

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

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

Tuomiokirkonkatu 34

33100 TAMPERE

Eerikinkatu 2

20100 TURKU

KILROY travels Netherlands B.V.

Puh. +31 20 524 5100

Spuistraat 281

NL-1012 VR AMSTERDAM

Singel 413-415

NL-1012 WP AMSTERDAM

De Vinkenburgstraat 15

NL-3512 AA UTRECHT

Meent 122

NL-3011 JS ROTTERDAM

Oude kijk in't Jatstraat 21

NL-9712 EA GRONINGEN

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

Vestre Strandgate 13

N-4610 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

Kungsgatan 2 c

S-223 50 LUND

Engelbrektskatan 18

S-211 33 MALMÖ

Kungsgatan 71

Box 327

S-901 07 UUMAJA

Bredgränd 3

S-753 20 UPPSALA

Rudbecksgatan 16

S-702 23 ÖREBRO

KILROY Group Travel A/S

Puh. +45 33 48 06 00

Nygade 3

DK-1164 KÖÖPENHAMINA K

TEAM BENNS

Nørregade 51

DK-7500 HOLSTEBRO

Kaivokatu 10 D

00100 HELSINKI

Nedre Slottsgate 23
N-0157 OSLO

Kungsgatan 4
Box 7144
S-103 87 TUKHOLMA

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

MyPlanet Australia Pty. Ltd.
Suite 2, Level 7189
Kent Street
Sydney, NSW 2000

MyPlanet Denmark A/S
Nørregade 51
DK-7500 HOLSTEBRO

Frederiksberg Allé 18-20
DK-1820 FREDERIKSBERG C

MyPlanet Sweden AB
Puh. +46 31 774 0075
Kastellgatan 17
Box 7124
S-402 33 GÖTEBORG

Roslagsgatan 35-37
Box 19175
S-104 32 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

UniCafe ARTE!
Kaikukatu 4
00530 HELSINKI
p. (09) 6803 3290

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

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

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

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

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

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

UniCafe Meilahti
Haartmaninkatu 3
00290 HELSINKI
Puh. (09) 241 8775

UniCafe Metsätalo
Fabianinkatu 39
00170 HELSINKI
Puh. (09) 1912 1603

UniCafe Palmenia
Nilsiäkatu 3
00510 HELSINKI
Puh. (09) 1915 4109

UniCafe Physicum
Gustaf Hällströmin katu 2
00560 HELSINKI
Puh. (09) 1915 0720

UniCafe Porthania
Yliopistonkatu 3
00100 HELSINKI
Puh. (09) 1912 2558

UniCafe Päärakennus
Fabianinkatu 33
00170 HELSINKI
Puh. (09) 1912 2407

UniCafe Rotunda
Unioninkatu 36
00170 HELSINKI
Puh. (09) 1912 2748

UniCafe Ruskeasuo
Kytösuontie 9
00300 HELSINKI
Puh. (09) 1912 7429

UniCafe Servin Mökki
Jämeräntaival 4
02150 ESPOO
Puh. (09) 468 3273

UniCafe Soc&kom
Topeliuksenkatu 16
00250 HELSINKI
Puh. (09) 1912 8434

UniCafe Topelias
Unioninkatu 38
00170 HELSINKI
Puh. (09) 1912 4309

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

UniCafe Valtiotiede
Unioninkatu 37
00170 HELSINKI
Puh. (09) 1912 4836

UniCafe Viikuna
Agnes Sjöbergin katu 2
00710 HELSINKI
Puh. (09) 1915 7009

UniCafe Ylioppilasaukio
Mannerheimintie 3 B
00100 HELSINKI
Puh. (09) 260 9491

Viiniravintola Gustus&Vera
Fabianinkatu 37
00170 HELSINKI
Puh. (09) 1912 4307

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab
Ravintola Vanha
Mannerheimintie 3
00100 HELSINKI
Puh. (09) 1311 4368/Kuppila
(09) 1311 4596/Keittiö
(09) 1311 4367 /Juhlat
Telefax (09) 1311 4236
www.vanha.fi

■ *Muut yhtiöt*

Oy Yliopistokustannus

Gaudeamus

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

Oy Academica Hotels Ltd

Hostel Academica
Hietaniemenkatu 14
00100 HELSINKI
Puh. (09) 1311 4334
Telefax (09) 441 201
www.hostelacademica.fi



Suunnittelu:
Spokesman Oy
Painotyö:
F.G. Lönnberg Oy, 2004



HYY YHTYMÄ

PL 1099
00101 Helsinki
www.hyy.fi

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