

# *Vuosikertomus 2004*

# *Sisältö:*

1.....	Toimitusjohtajan katsaus
2.....	HYY Yhtymä
4.....	Toiminnan esittely
6.....	HYY Yhtymän tunnuslukuja
8.....	Kotimaan toiminta
9.....	<b>Kotimaan tunnuslukuja</b>
10.....	<b>Kiinteistöt</b>
14.....	<b>Ravintolat</b>
18.....	<b>Muut yhtiöt</b>
20..	<b>Kansainvälinen toiminta</b>
20.....	<b>Matkailu</b>
23..	<b>Hallinto ja johtaminen</b>
27..	<b>Toimipaikat</b>
27.....	<b>Kotimaan toimipaikat</b>
28.....	<b>KILROY travelsin toimipaikat</b>
29..	<b>Tunnuslukujen laskentakaavat</b>



## Toimitusjohtajan katsaus

Vuosi 2004 oli HYY Yhtymälle hyvä. Toimintamme sujui vakaasti ja monilta osin jopa odotuksiamme paremmin. Saatoimme keskittyä asioihin, joissa meillä oli parantamisen tarvetta ja mahdollisuuksia.

Kertomusvuoden kirkkain tähtemme oli selvästi UniCafe. Tämä 23 ravintolaa hoitava yhtiömme tarjosi vuoden mittaan noin kaksi miljoonaa edullista ja terveellistä opiskelija- ja henkilöstöateriaa. Se paransi selvästi tulostaan edellisestä vuodesta ja saavutti hyvin taloudellisen tavoitteensa, joka riittää sen kustannusten ja kehityksen kattamiseen niin, että se voi hyvin hoitaa tehtävänsä opiskelijoiden palvelijana. Tämän se teki huolehtimalla pääkaupunkiseudun, pääasiassa maamme pääyliopiston, opiskelijoiden ja henkilöstön aterioiden laatu ja hinta ovat kohdallaan.

Muusta kotimaan toiminnastamme Hostel Academica teki erinomaisen kesän. Se on matkailijoiden suosiossa, käyttöasteet olivat hyvät. Tämä onnistui, vaikka sillä oli poikkeuksellisesti käytössään edellisvuosia suurempi kapasiteetti. Myös vaativalla alalla oleva, tiedekirjoja kustantava Oy Yliopistokustannus hallitsi hyvin kulunsa, osasi valita tuotteensa ja saavutti tavoitteensa.

HYY Kiinteistöille, ylivoimaisesti suurimmalle tulonlähteellemme, vuosi oli vakaa ja tulos edelleen hyvä, vaikka se hie-man heikkeni. Helsingin keskustassa, naapurikortteleissamme, on mittavia uudistussuunnitelmia. Ne vaativat HYY Kiinteistöiltä sekä mahdollisuuksien oivallusta että määrätietoista kehitystyötä, jotta pidämme asemamme pääkaupungin keskustan parhaimpiin kuuluvana liikekorttelina.

Kansainvälinen toimintomme, KILROY travels -al konserni, paransi tulostaan. Siihen oli aihetta, koska vuosi 2003 oli matkatoimistoketjumme tähän asti ainoa tappiollinen vuosi, tosin hyvin pienellä alijäämällä.

KILROY on ollut yhtiömälle tuottoisa. Meillä on sijoitettuna 3,9 miljoonaa euroa, josta olemme saaneet tähän mennessä tuottoja yli 15 miljoonaa euroa. Tätä alakonserniamme on kehitetty hyvin, sen yrityskuva on erinomainen. Tarkastelemme KILROYta kuitenkin sijoituksena, ja aikomuksemme on ajan mittaan luoda ratkaisu, jolla irtaannumme siitä.

HYY Yhtymä on monella tapaa ainutlaatuinen taloudellinen yhteisö. Se hoitaa omistajansa, Helsingin yliopiston yliopilaskunnan, määräämää tehtävää eli HYY:n jäsenten palveluja opiskelijaravintoloin, tiedekirjojen ja järjestötoimien, sekä rahan hankkimista yliopilaskunnan tarpeisiin puhtaasti kaupallisella liiketoiminnalla Helsingin ydinkeskustan liikekorttelissaan ja matkatoimistolla.

Saamaamme tehtävää on ollut hyvä hoitaa. Päätäjämme, Helsingin yliopiston opiskelijoiden kunkin sukupolven, tulee tehokkaasti ja nopeasti syventyä varsin mittavien taloudellisten päätösten tekoon. Silti he osoittavat erinomaista kykyä pitkäjänteisyyteen, joka turvaa menestyksellisen yritystoiminnan tulevillekin polville. Aikajänne on pitkä, monien kiinteistökehityshankkeiden kehitysnäkemykset määritellään vuosiksi, jopa vuosikymmeneksi eteenpäin.

Viime vuodesta kerrottaessa on kiitoksen aihe ja paikka: henkilökunnallemme, joka ammattitaitoisesti hallitsee vaativat tehtävänsä ja on osoittanut pystyvänsä nopeasti oikaisemaan poikkeamat, omistajillemme hyvistä ja tulevaisuutta luovista päätöksistä, asiakkaillemme, joiden tyytyväisyys on mieluisin palkkiomme, sekä lukuisille liikekumppaneillemme, jotka ovat myötävaikuttaneet onnistumiseemme tehtävässämme.

Linnea Meder



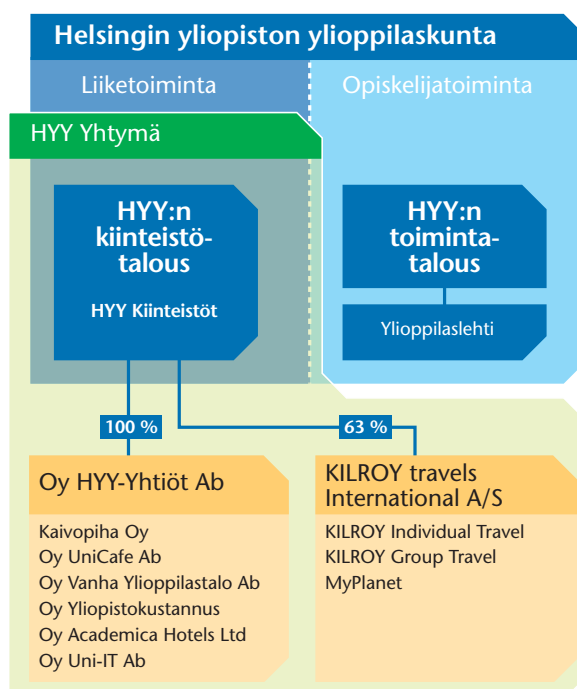
# HYY Yhtymä

HYY Yhtymä on ylioppilaskunnan päättämä tapa järjestää yritystoimintansa. Yhtymän tehtävänä on harjoittaa kaupallista liiketoimintaa ja tuottaa opiskelijapalveluja. Liiketoiminnan tuotoista syntyy ylioppilaskunnalle jaettava tulos.

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnassa on kaksi osaa:

- opiskelijatoiminta eli HYY:n toimintatalous, joka huolehtii opiskelijoiden edunvalvonnasta ja järjestötoiminnasta
- liiketoiminta eli HYY:n kiinteistötalous, joka vastaa yritystoiminnasta

Liiketoimintaa harjoittaa HYY Yhtymän konserni, joka toimii neljällä toimialalla: kiinteistöt, ravintolat, muut yhtiöt ja matkailu. Ylioppilaskunta omistaa kotimaassa toimivat yhtiöt kokonaan ja 63 % kansainvälisestä KILROY Travels International A/S:sta.





## Päämäärä

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 palvelu jäseniään.

Lähtökohtana on myös jäsenistölle tärkeiden palvelujen kehittäminen ja ylläpitäminen, jos voidaan osoittaa näin saavutettavan etuja yleiseen markkinatarjontaan verrattuna.

## Perusarvot

### *Nöyryys*

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

### *Pitkäjänteisyys*

mutta aktiivisuus ja uusiutumistahto. Kohtuullisuus tavoiteasetelussa 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.

# Toiminnan esittely



## KOTIMAAN TOIMINTA



Osuus yhtiön  
liikevaihdosta  
14 %



Osuus yhtiön  
tuloksesta  
86 %

## Kiinteistöt

**Toiminta** **HYY Kiinteistöt** toimii pitkäjänteisenä liikekiinteistöyrittäjänä sijoittamalla kiinteistöihin kestävästi ja tuottavasti sekä tarjoaa ylioppilaskunnalle toiminta- ja järjestötiloja.

HYY Kiinteistöt omistaa Helsingin keskustassa sijaitsevan Keskustakiinteistön, johon kuuluvat Liikekiinteistö Kaivopiha sekä Uusi- ja Vanha ylioppilastalo sekä Kampissa sijaitsevan Leppäsuon kiinteistön, johon kuuluvat Domus Academican opiskelija-asuntola sekä Helecon-tietokeskukselle vuokrattu Kirjastotalo

**Kaivopiha Oy** johtaa, vuokraa ja ylläpitää HYY Kiinteistöjä

## Ravintolat

**Oy UniCafe Ab** tarjoaa lounas-, kahvila- ja juhlapalveluja pääasiassa Helsingin yliopiston sekä muun pääkaupunkiseudun korkeakoulusegmentin opiskelijoille ja henkilökunnalle. Ketjuun kuuluu 24 ravintolaa pääkaupunkiseudulla sekä viiniravintola Gustus & Vera.

**Oy Vanha Ylioppilastalo Ab** tarjoaa juhla-, kokous- ja tapahtumapalveluja Vanhalla ylioppilastalolla. Arjen kohtaamispaikkoina toimivat Keittiö lounainen, Kuppila ja kesäterassi.

**Liikevaihto** 11,9 milj. euroa

13,3 milj. euroa

**Tulos**  
(ennen veroja  
ja varauksia) 4,6 milj. euroa

0,2 milj. euroa

**Henkilöstö**  
(keskimäärin  
vuoden aikana) 10 henkilöä

176 henkilöä

**Tapahtui vuonna 2004** Vuokrausmarkkinoiden kilpailutilanne kiristyi ja keskustan vetovoima heikentyi. **HYY Kiinteistöt** teki pitkäjänteistä yhteistyötä vuokralaisten kanssa ja selviytyi vaikeasta tilanteesta hyvin.

Kiinteistöalan asiakastutkimuksessa **Kaivopiha Oy** oli neljättä kertaa peräkkäin parhaiten menestynyt yritys. Leppäsuon kiinteistössä Domus Academican C-talon mittava peruskorjaus valmistui.

**UniCafe** paransi selkeästi tulostaan edellisvuosista tehostamalla hankintoja, optimoimalla henkilöstön määrää sekä virtaviivaistamalla tarjontaa. Kysynnän kausivaihtelut korostuivat ravintolatoiminnassa ja lounastajien määrät vaihtelivat eri kuukausina enemmän kuin koskaan aiemmin. Yhtiö tarjosi vuoden aikana noin 2,0 miljoonaa edullista opiskelija- ja henkilöstöateriaa.

**Ravintola Vanha** ei saavuttanut tulostavoitettaan ja jäi tappiolliseksi. Syksyn menestyksekkäs juhlapalvelutoiminta paransi tulosta. Lounasravintola Vanhan keittiö ja juhlapalvelut saivat positiivista huomiota.

Osuus kotimaan liikevaihdosta



44 %

Osuus kotimaan tuloksesta



92 %

Osuus kotimaan liikevaihdosta



50 %

Osuus kotimaan tuloksesta



4 %

**HYY Yhtymä** Liikevaihto 189,7 milj. euroa  
 Tulos (ennen veroja ja varauksia) 4,9 milj. euroa  
 Henkilöstö (keskimäärin vuoden aikana) 651 henkilöä



#### KANSAINVÄLINEN TOIMINTA



## Muut yhtiöt

**Oy Yliopistokustannus** kustantaa humanistis-filosofis-yhteiskunnallista ja teknisen alan kirjallisuutta nimillä Gaudeamus Kirja ja Otatieto.

**Oy Academica Hotels Ltd** toimii kesähotellina nimellä Hostel Academica Helsingin Kampissa.

1,7 milj. euroa

0,2 milj. euroa

8 henkilöä

**Yliopistokustannuksen** merkittäviä teoksia olivat mm. *Stoalaisuus*, (toim. Kaarakainen ja Kaukua) sekä Norbert Eliaksen elämäkertateos *Mozart-neron muotokuva*. World Watch -intistutuin *Maailman tila -raportti* julkaistiin alkuvuodesta. Yhtiön tulos oli positiivinen.

**Hostel Academican** laajennetut tilat olivat käytössä ensimmäistä kertaa. Huonemäärän lisäys yli sadalla huoneella näkyi liikevaihdon kasvuna. Hostelin käyttöaste oli yli 80 %. Yhtiön tulos oli erinomainen.

Osuus kotimaan liikevaihdosta



Osuus kotimaan tuloksesta



## Matkailu

**KILROY Individual Travel** tarjoaa Pohjois-Euroopassa opiskelijoille, nuorille ja nuoremmille matkailupalveluja kaikkialle maailmaan.

**KILROY Group Travel** tarjoaa Pohjoismaissa opiskelijoille ja yleensä opinto-, kulttuuri- ja liikuntatarkoituksessa ryhmänä matkustaville räätälöityjä matkapalveluja kohteisiin Euroopassa ja sen ulkopuolella.

**MyPlanet** on erikoistunut osaamisista ja paikallisyhteyksiä edellyttäviin yksilöllisiin ja ryhmämatkoihin Skandinaviasta Australiaan, Uuteen Seelantiin, Kanadaan ja Yhdysvaltoihin sekä Australiasta Pohjoismaihin ja Venäjälle.

162,5 milj. euroa

0,2 milj. euroa

438 henkilöä

Merkittävä osa **Individual Travelin** tarjonnasta on vapautunut ikärajoitteista ja asiakaskunta on laajentunut matkustustottumuksiltaan nuoremmiin. Pelkkien Euroopan sisäisten lentolippujen myynnin osuus on laskeva. Vaativa matkustaminen ja lisäarvopalveluiden myynti on tavoitteen mukaisesti kasvussa. Operatiivinen tulos parani selvästi, mutta oli vielä tappiollinen.

**Group Travelin** toimintaa on laajennettu myös muihin Pohjoismaihin, joissa KILROYn toimintamallilla on merkittävä kasvupotentiaali. Hiihtomatkat Tanskasta Itävaltaan, Norjaan ja Ruotsiin ovat voimakkaassa kasvussa. Group Travel oli selvästi voitollinen.

**MyPlanet**-yhtävyyksissä Skandinaviassa ja Australiassa oli jäsenenä noin 35 000 kotitaloutta. MyPlanet kasvatti vuoden aikana liikevaihtoaan ja sen kannattavuus oli erinomainen.

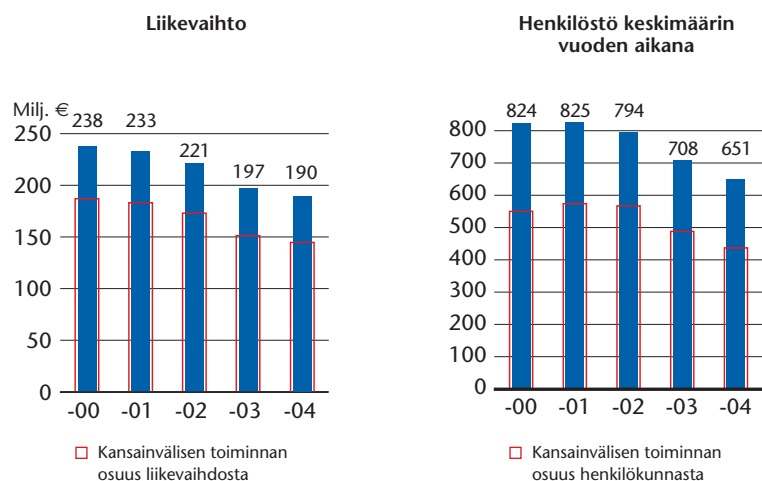
# HYY Yhtymän tunnuslukuja 2000–2004

	2004	2003	2002	2001	2000
<b>Tuloslaskelmat ja kannattavuus</b>					
Liikevaihto, milj. €	189,7	196,7	220,8	232,9	238,3
Liikevaihdon muutos, %	-3,5	-10,9	-5,2	-2,3	5,1
Liiketulos	4,7	4,2	4,0	4,6	5,4
Suhteessa liikevaihtoon, %	2,5	2,1	1,8	2,0	2,3
Tulos ennen veroja ja varauksia	4,9	4,0	5,3	6,3	6,8
Suhteessa liikevaihtoon, %	2,6	2,0	2,4	2,7	2,8
Tilikauden tulos	4,0	3,4	3,6	2,1	4,1
Suhteessa liikevaihtoon, %	2,1	1,7	1,6	0,9	1,7
Oman pääoman tuotto (ROE), %	20,4	15,7	20,7	15,9	28,9
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	14,3	12,9	16,0	19,5	20,2
<b>Kassavirta</b>					
Liiketoiminnan rahavirta *)	9,8	-3,0	1,4	8,0	12,4
Bruttoinvestoinnit	7,1	5,9	4,0	7,3	6,8
Suhteessa liikevaihtoon, %	3,7	3,0	1,8	3,1	2,9
<b>Tase ja vakavaraisuus</b>					
Oma pääoma	17,2	15,6	15,0	13,4	13,6
Vähemmistöosuus	3,7	3,6	5,3	4,6	4,2
Vieras pääoma	55,1	61,3	67,1	76,0	78,8
Taseen loppusumma, milj. €	76,0	80,4	87,4	94,0	96,6
Korolliset velat, milj. €	18,5	23,4	20,2	19,1	20,7
Nettovelat, milj. € (**)	-11,4	-9,1	-20,7	-26,4	-27,4
Nettovelkaantumisaste	-0,5	-0,5	-1,0	-1,5	-1,5
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin, %	37,5	29,9	30,6	26,4	25,9
Omavaraisuusaste maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus huomioiden, %	61,6	54,7	54,6	51,3	50,3
<b>Henkilöstö</b>					
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	651	708	794	825	824
Henkilöstön lukumäärä kauden lopussa	655	704	847	850	938
<b>Voitonjako</b>					
Osingonjako vähemmistöosakkaille	0,0	1,2	0,0	0,4	0,3
Voitonjako ylioppilaskunnalle, milj. €	2,5	2,4	2,4	2,4	2,3

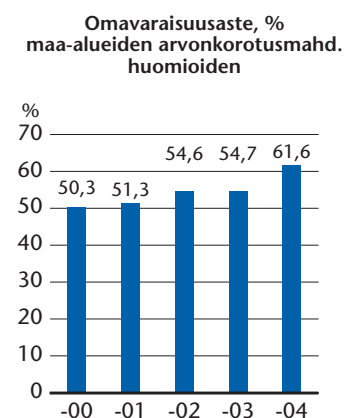
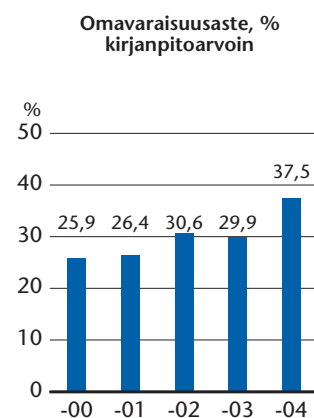
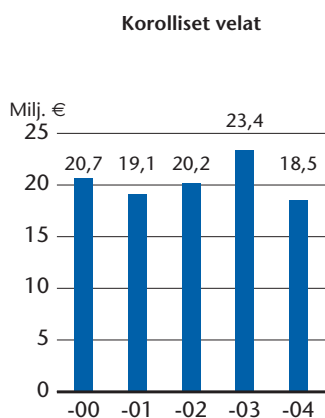
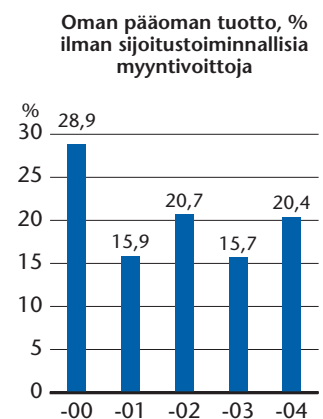
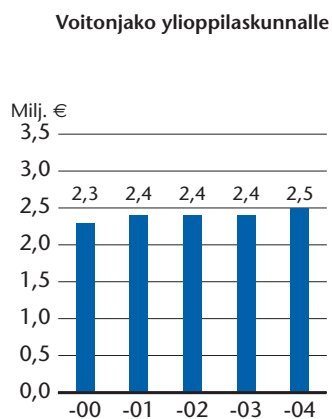
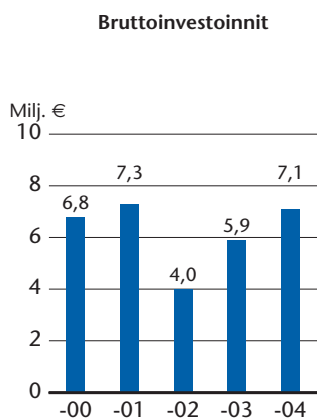
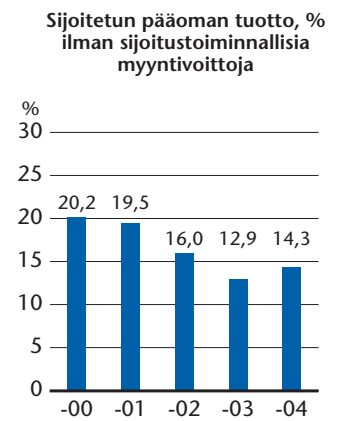
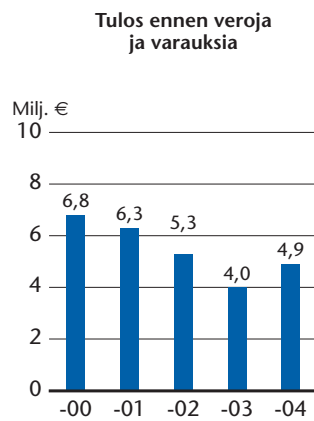
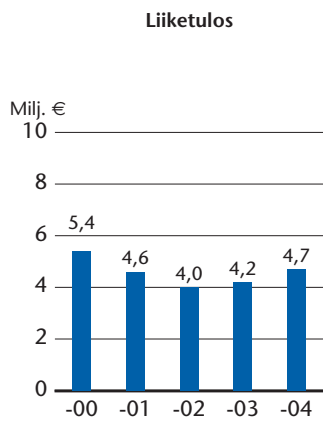
\*) laskentatapaa muutettu 2003

\*\*\*) laskentatapaa muutettu aikaisemmista vuosista

Tunnuslukujen laskentakaavat s. 29









# *Kotimaan toiminta*

Yhtymä toimii kotimaassa kiinteistö-, ravintola- majoitus- ja kustannusalalla. Vuonna 2004 kotimaan toiminta menestyi hyvin ja saavutti tulostavoitteen.

HYY Yhtymän kotimaan toiminnan liikevaihto säilyi ennallaan ja oli yhteensä 27,2 milj. euroa. Kotimaan toiminnan tulos ennen veroja oli 4,7 milj. euroa, parannusta 0,2 milj. euroa.

HYY Kiinteistöjen vuosi oli vakaa ja tulos edelleen hyvä, vaikka se hieman heikkeni.

Kirkkain tähti oli Oy UniCafe Ab. Tämä 23 ravintolaa hoitava yhtiö tarjosi vuoden mittaan noin kaksi miljoonaa edullista opiskelija- ja henkilöstöateriaa. Se paransi selkeästi tulostaan edellisvuodesta. Tulosparannus saavutettiin tehostamalla hankintoja, optimoimalla henkilöstön määrää ja virtaviivaistamalla tarjontaa. Ravintolayhtiö Oy Vanha Ylioppilastalo Ab jäi hieman tappiolliseksi.

Oy Yliopistokustannus saavutti tavoitteen. Oy Academica Hotels Ltd:n tulos oli erittäin hyvä. Yhtiön liikevaihto kasvoi huomattavasti huonemäärän lisäyksen myötä.

Sisäisiä palveluja tuottavat yhtiöt Oy HYY-Yhtiöt Ab ja Oy Uni-IT Ab tukivat tehtävänsä mukaisesti yhtymän toimintaa ja osaltaan auttoivat muita yhtiöitä saavuttamaan tulostavoitteen.

Oy HYY-Yhtiöt Ab hoiti talous-, rahoitus- ja palkkahallintoon sekä konsernilaskentaan liittyviä tehtäviä. Yhtiö toimii myös sisäisenä yhtymäpankkina ja vastasi yhtymän ulkoisesta ja sisäisestä viestinnästä sekä koordinoi ympäristö- ja yhteiskuntavastuuasioita.

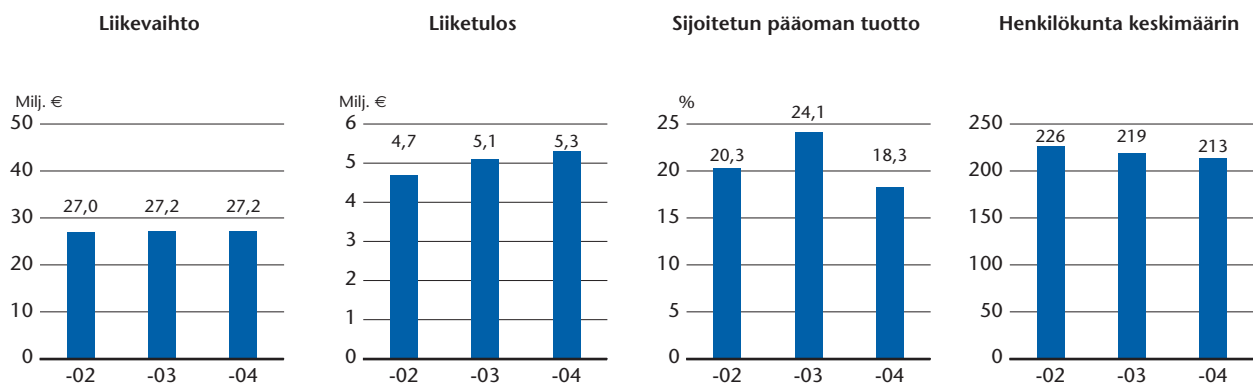
Oy Uni-IT Ab tuotti HYY Yhtymään kuuluville konserniyhtiöille tietohallintoon ja puhelimiin liittyviä leasing-, huolto-, koulutus-, ylläpito- ja kehityspalveluja. Yhtiö vastasi myös UniCard-toimikortin toimintaympäristöstä ja sen kehitystyöstä.

Yhtymä julkaisee vuodelta 2004 ensimmäisen yhteiskuntavastuun raportin, jossa käsitellään taloudellisen ja sosiaalisen vastuun sekä ympäristövastuun tunnuslukuja. Raportti koskee kotimaan toimintaa.

# Kotimaan tunnuslukuja 2002–2004

	2004	2003	2002
<b>Tuloslaskelmat ja kannattavuus</b>			
Liikevaihto, milj. €	27,2	27,2	27,0
Liikevaihdon muutos, %	0,2	0,6	2,2
Liiketulos	5,3	5,1	4,7
Suhteessa liikevaihtoon, %	19,3	18,8	17,5
Tulos ennen veroja ja varauksia	4,7	6,1	4,0
Suhteessa liikevaihtoon, %	17,3	22,3	14,6
Tilikauden tulos	4,0	5,3	3,2
Suhteessa liikevaihtoon, %	14,6	19,5	12,0
<b>Oman pääoman tuotto (ROE), %</b>			
	27,8	43,9	31,5
<b>Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %</b>			
	18,3	24,1	20,3
<b>Kassavirta</b>			
Liiketoiminnan rahavirta	6,3	7,1	5,3
Bruttoinvestoinnit	5,4	2,9	1,1
Suhteessa liikevaihtoon, %	19,8	10,7	4,1
<b>Tase ja vakavaraisuus</b>			
Oma pääoma	15,1	13,5	10,6
Vieras pääoma	20,0	21,9	20,5
Taseen loppusumma, milj. €	35,1	35,5	31,1
Korolliset velat, milj. €	12,6	17,9	13,8
Nettovelat, milj. €	11,2	14,4	12,8
Nettovelkaantumisaste	0,7	1,1	1,2
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin, %	43,5	38,6	34,9
Omavaraisuusaste maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus huomioiden, %	71,8	69,3	69,7
<b>Henkilöstö</b>			
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	213	219	226
Henkilöstön lukumäärä kauden lopussa	217	215	230

Tunnuslukujen laskentakaavat s. 29





KOTIMAAN TOIMINTA

# Kiinteistöt

HYY Kiinteistöt toimii pitkäjänteisenä kiinteistöyrittäjänä, jonka päätehtävänä on Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan kiinteistöomaisuuden arvon kasvattaminen ja kiinteistöjen jatkuvan tuoton varmistaminen. HYY Kiinteistöillä on Helsingin ydinkeskustan Keskustakiinteistössä yhteensä 32 000 m<sup>2</sup> vuokrattavia liike- ja toimistotiloja. Tämän lisäksi kiinteistöomaisuuteen kuuluvat Helsingin Leppäsuolla sijaitsevat Domus Academica sekä Kirjastotalo. Domus Academica on opiskelija-asuntoja, joista osaa käytetään myös kesähotellina kolme kuukautta vuodessa. Kirjastotalo on puolestaan vuokrattu Helsingin kauppakorkeakoulun Helecon-tietokeskukselle.

Keskustakiinteistöön kuuluvat Vanha ja Uusi ylioppilastalo Mannerheimintielle sekä Hansatalo, Kaivotalo ja Citytalo Kaivopihan ympärillä. Nämä rakennukset ovat keskeinen osa Helsingin ydinkeskustaa ja sen omaleimaista identiteettiä. HYY:n Keskustakiinteistöt ovat myös tärkeä palvelujen, kulttuurin ja vapaa-ajan keskus, jossa liikkuu päivittäin yli 30 000 ihmistä.

## Kilpailu kiristyy

Kilpailutilanne Helsingin keskustan toimisto- ja liiketilojen vuokrauksessa kiristyi edelleen vuoden 2004 aikana. Ydinkeskustan keskimääräiset neliövuokrat säilyivät kuitenkin lähes edellisvuoden tasolla, mutta paine niitä kohtaan lisääntyi.

Tärkein syy kilpailun kiristymiseen on keskustan ulkopuolisen liikerakentamisen suuri määrä viime vuosina. Ruoholahden sekä kehäteiden ja ulosmenoteiden varrelle rakennetut toimistokeskukset ja uudet kauppakeskukset ovat lisänneet uudistilojen tarjontaa merkittävästi. Tätä kehitystä on myös tuettu julkisilla liikenneväyläinvestoinneilla. Tuloksena on ollut Helsingin keskustan vetovoiman väheneminen, mikä näkyy erityisesti kaupan alalla, jolla keskustan markkinaosuus on laskenut viime vuosina.

Keskustan toimisto- ja liiketiloista suurin osa on vanhoissa kiinteistöissä, joiden tehokkuus on usein heikompi kuin uudistilojen. Vuokrataso sen sijaan on keskustassa ollut selvästi korkeampi kuin reuna-alueilla, mutta viime vuosien kehityksen myötä ero on pienentynyt.



*HYY Kiinteistöjen liikevaihdosta lähes puolet tulee liiketiloista. Muu liikevaihto jakautuu tasan toimistotilojen ja ylioppilaskunnan käytössä olevien palvelukiinteistöjen välillä.*

## HYY Kiinteistöt on selviytynyt kiristyneessä kilpailussa hyvin. Suurin syy tähän on pitkäjänteinen yhteistyö vuokralaisten kanssa.

Keskustan vetovoiman heikentyminen on ollut seurausta myös liikekeskustan kehityshankkeiden viivästyisestä. Lähi-vuosina odotetaan tilanteen kuitenkin kehittyvän myönteiseen suuntaan Kampin keskuksen, suunniteltujen Citykorttelin ja Stockmannin tavaratalon uudistusten, Forumin laajennuksen ja keskustan huoltotunnelin sekä uusien pysäköintitilojen ansiosta. Nämä suunnitellut hankkeet eivät kuitenkaan ole viime vuosina edenneet parhaalla mahdollisella vauhdilla julkisen päätöksenteon viiveiden vuoksi. Nyt näköpiirissä on, että kaavoitukselliset valmiudet keskustan kehitysinvestoinneille tulevat todennäköisesti toteutumaan alkuvuonna 2005.

Vuonna 2004 ydinkeskustassa vapaiden toimitilojen osuus kasvoi 13 prosenttiin tarjonnasta, HYY Kiinteistöjen käyttöaste säilyi alan keskiarvoa selvästi parempana noin 95 prosentissa, mutta laski vuoden 2003 97,5 prosentista. Vapaiden tilojen määrän arvioidaan edelleen lisääntyvän sekä koko keskustan alueella että HYY Kiinteistöjen hallinnoimissa kiinteistöissä jonkin verran. Merkittävän muutoksen keskustan toimisto- ja liiketilatarjontaan aiheuttaa myös vuonna 2006 valmistuva Kampin keskus.

Muutos kilpailutilanteessa on ollut myös ulkomaisten kiinteistörahastojen, yhtiöiden ja muiden uusien pääomasijoittajien tulo markkinoille. Tämän ennakoidaan aiheuttavan muutoksia myös keskustan kiinteistömarkkinoilla lähivuosina.

Palvelukiinteistötoiminnassa eli ylioppilaskunnan omassa käytössä olevissa tiloissa ja opiskelija-asunnoissa markkina-tilanne on vakaa. HYY Kiinteistöillä on näissä tiloissa käytännössä 100 prosentin käyttöaste tilojen määrän sopeutuessa ylioppilaskunnan tarpeisiin. Tilat eivät kuitenkaan ole liiketaloudellisessa käytössä vaan niitä ylläpidetään ylioppilaskunnan oman toiminnan tarpeisiin sekä opiskelija-asuntoina. Poikkeuksen tekee Domus Academican C-talo ja osa D-taloa, joita käytetään myös kesähotellina.

### Pitkäjänteinen työ tuo tulosta

HYY Kiinteistöt on selviytynyt kiristyneessä kilpailusta toistaiseksi keskimääräistä paremmin. Suurin syy tähän on pitkäjänteinen yhteistyö päävuokralaisten kanssa sekä kiinteistöjen oikein ajoitetut saneeraukset 1980- ja 1990-luvuilla. Viime vuosina HYY Kiinteistöjen investoinnit on voitu kohdistaa ylläpito- ja korjaustoimintaan, ja erityisesti vuonna 2004 vuokralaisten kanssa yhteistyössä toteutettuihin Kaivotalon



toimistotilojen peruskorjauksiin ja tilojen muutoksiin. Tällä on voitu ylläpitää pitkiä vuokrasuhteita ja uudistaa niitä, mikä on kannattavuuden säilyttämisen kannalta ensiarvoisen tärkeää.

HYY Kiinteistöjen liikevaihdosta tulee 57 prosenttia liike-tiloista, 20 prosenttia toimistotiloista ja 23 prosenttia palvelukiinteistöistä. Liiketilojen vuokraustilanne säilyi vuoden 2004 aikana vakaana, mutta toimistotilojen kysyntä heikkeni.

Vuonna 2004 HYY Kiinteistöjen liikevaihto laski prosentin eli 11,8 milj. euroon. Myös tulos laski, mutta oli edelleen hyvä 3,7 miljoonaa euroa. Tulosta heikensivät toimistotilojen lievä vajaakäytön kasvu vuoden kuluessa ja Domuksen opiskelija-asuntolan C-talon peruskorjaus, joka oli suurin peruskorjausinvestointi vuosikymmenen. Domus Academican C-talo vuokrattiin peruskorjauksen jälkeen viideksi vuodeksi Helsingin yliopistolle kansainvälisen opiskelijavaihdon käyttöön talvi-kuukausina ja Hostel Academicalle kesähotellikäyttöön.

Keskustakiinteistössä on suunnitteilla Kaivopihan toiminnallisia uudelleenjärjestelyjä lähivuosina, jalankulkualueen ilmeen uudistus, uusien maanalaisten liiketilojen rakennuttaminen Ylioppilasaukion alle ja liittyminen rakennettavaan Mannerheimintien pysäköintilaitokseen.

Vuokrattavia tiloja investoidaan tarpeen mukaisiksi ja liikekiinteistön kunnosta huolehditaan jatkuvalla aktiivisella ylläpidolla ja hoidolla. Vuonna 2004 käynnistettiin selvitys liikekiinteistö Kaivopihan tulevasta strategiasta. Tavoitteena on Keskustakiinteistön kilpailukyvyyn kehittäminen pitkällä tähtäimellä yhtenä Helsingin kannattavimmista liikekiinteistöistä.

Suunnitteilla olevista palvelukiinteistöjen investoinneista suurin on Leppäalahanke. Tarkoituksena on rakentaa Leppäsuon kiinteistön Domus Academican vieriselle tontille yhteinen talo Helsingin kauppakorkeakoulun kanssa. Lisäksi Do-

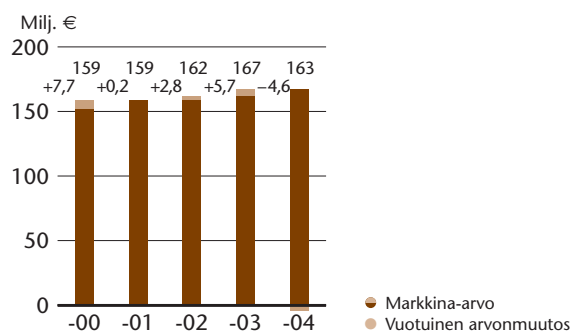
mus Academican kiinteistössä on maanalaisia tiloja yhteensä noin 4 500 m<sup>2</sup>, joiden toiminnallisia käyttövaihtoehtoja tutkitaan parhaillaan. Nämä Leppäsuon kiinteistöt sijaitsevat keskustan välittömässä läheisyydessä.

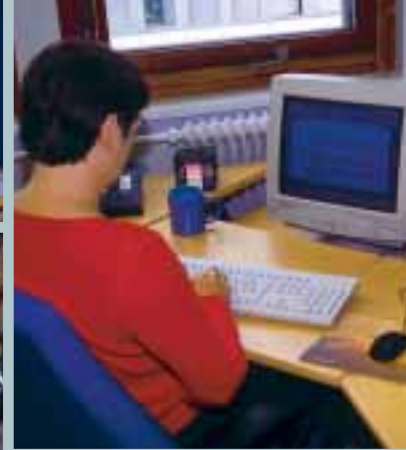
### Mukana alan kehityksessä

HYY Kiinteistöt on mukana myös useissa toimialan kehittämiseen tähtäävissä hankkeissa yhdessä Kiinteistötalouden Instituutin ja Suomen merkittävimpien kiinteistönomistaja-yhteisöjen kanssa. Kiinteistöalan asiakastytyväisyys-benchmarking-vertailussa Kaivopiha oli neljättä kertaa peräkkäin parhaiten menestynyt yritys. Valtakunnallinen vertailututkimus tehdään noin 20 kiinteistönomistajan välillä kyselytutkimuksena vuokratilojen käyttäjäyritysten piirissä.

HYY Kiinteistöt oli mukana myös suomalaisessa Kti -kiinteistöindeksissä, puolivuositain jatkuvassa vuokratuottovertailussa sekä kiinteistöjen ylläpito ja management -kustannusten benchmarkingissa. Toimialan yhteisiä markkinatietopalveluita hyödynnetään jatkuvasti. Tavoitteena on seurata alan kehitystä sekä muuttaa palvelutoiminnan painopistettä kysyntätilanteen

### HYY Kiinteistöjen markkina-arvo ja vuotuinen arvonmuutos





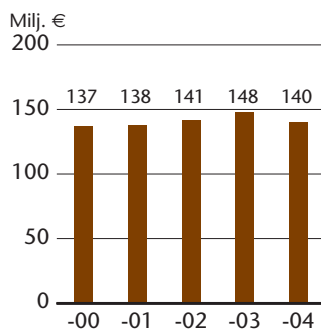
vaatimusten mukaan. Strategiset perusvalinnat HYY Kiinteistöt tekee kuitenkin pitkällä tähtäimellä ennakoiden tulevia markkinamuutoksia sekä kilpailutilanteen edellyttämiä investointi- ja muita toiminnallisia panostuksia.

### Tulevaisuuden näkymät

HYY Kiinteistöjen tavoitteena vuodelle 2005 on 12 miljoonan euron liikevaihto ja hyvän kannattavuuden ylläpitäminen. Tavoitteena on säilyttää mahdollisimman pitkäaikainen sopimuskanta, joka helpottaa sopeutumista lyhyen aikavälin markkinamuutoksia ja mahdollistaa pitkäjänteisen toiminnan kehittämisen. Markkinatilanteen odotetaan edelleen heikkenevän lyhyellä aikavälillä ja alan keskimääräisten tuottojen arvioidaan laskevan. Myös uusia strategisia avauksia odotetaan tapahtuvan markkinoilla erityisesti kiinteistöomistuksissa.

Lähitulevaisuudessa merkittävä panostus kohdistuu palvelutason edelleen kehittämiseen sekä uusvuokrauksessa että vuokralaispalvelussa. Tavoitteena on säilyttää alan johtava asema asiakastyytyväisyydessä sekä tehostaa uusvuokrauksen toimintamalleja kilpailukyvyyn kehittämiseksi.

### Markkina-arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus



Pitkällä aikavälillä toiminnan kehitys riippuu Helsingin keskustan kehityshankkeiden edistymisestä ja niiden myötä keskustan vetovoiman parantamisesta. Monilla aloilla keskusta on edelleen selkeästi suosituin sijoittumispaikka vaikka kehitys onkin ollut viime vuosina vaatimatonta. Suunnan muutos edellyttää määrätietoista päätöksentekoa kaupungilta ja kiinteistönomistajilta. HYY Kiinteistöt on omalta osaltaan vaikuttamassa myönteisesti keskusta-alueen kehityshankkeiden etenemiseen ja yhteistoiminnan lisäämiseen ydinkeskustan kiinteistöjen välillä ydinkeskustan vetovoiman lisäämiseksi.

Kiinteistöjen tunnuslukuja	2004	2003	2002
Liikevaihto, milj. €	11,9	12,0	12,2
<i>Liikevaihdon muutos, %</i>	-1,1	-1,3	2,5
Liiketulos, milj. €	5,4	5,8	6,0
<i>Suhteessa liikevaihtoon, %</i>	45,2	48,5	49,3
Tulos ennen veroja ja varauksia, milj. €	4,6	5,2	8,8
<i>Suhteessa liikevaihtoon, %</i>	38,9	43,5	72,3
Tilikauden tulos, milj. €	3,9	4,5	8,0
<i>Suhteessa liikevaihtoon, %</i>	32,7	37,3	65,9
Oman pääoman tuotto (ROE), %	19,7	25,0	57,3
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	13,2	15,3	25,7
Bruttoinvestoinnit	5,3	2,0	1,0
<i>Suhteessa liikevaihtoon, %</i>	44,5	16,6	8,2
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin	10	10	12
Henkilökunnan lukumäärä vuoden lopussa	10	10	13

KOTIMAAN TOIMINTA

# Ravintolat

## UniCafe – opiskelijoiden omat ravintolat

UniCafe harjoittaa pääkaupunkiseudulla ravintolatoimintaa Helsingin yliopiston ja pääkaupunkiseudun muiden korkeakoulujen yhteydessä. Suurimmat asiakasryhmät ovat opiskelijat ja oppilaitosten henkilökunta. Toiminnan tavoitteena on tarjota hyvää ja terveellistä lounasruokaa sekä tarjota tilausravintolapalvelua.

UniCafella on 24 ravintolaa, joissa käy päivittäin 20 000 asiakasta. Vuosittain tarjotaan yli kaksi miljoonaa lounasta, joiden hinta-laatu -suhde on erittäin hyvä. Toiminnan perustana on ravitsemukselliset ja terveydelliset näkökohdat huomiioon ottava lounastarjonta, joka on suunniteltu päivittäisen työpaikka- ja opiskelijuokailun tarpeista lähtien. Tarjolla on myös vaihtoehdot erikoisruokavaihtoehtoja noudattaville.

## Kausivaihtelu kasvaa

UniCafen toiminnassa suurimpia haasteita on kannattavuuden ylläpitäminen nopeasti muuttuvilla markkinoilla. Viime vuonna raaka-aineiden hinnat ovat jatkuvasti nousseet, mutta aterioiden hintoja ei ole nostettu samaan tahtiin opiskelijuokailun tukemiseksi. Viimeksi hintoja tarkistettiin syksyllä 2003.

Vuonna 2004 korostui kysynnän kausivaihtelu, joka aiheutui opiskelurytmien muutoksista periodiopiskeluun siirryttäessä. Tämän seurauksena lounastajien määrät vaihtelivat eri kausina enemmän kuin koskaan aiemmin.

Pitkällä aikavälillä opiskelijuokailun markkinoihin on vaikuttanut opiskelijoiden työssäkäymisen lisääntyminen sekä ruokailutottumusten muutokset. UniCafe kilpailee lounastajista nykyään sekä pikaruokaloiden että perinteisten ravintoloiden lounastarjonnan kanssa.

UniCafen vastaus haasteelliseen markkinatilanteeseen vuonna 2004 oli ostotoiminnan ja henkilöstökustannusten optimointi vaihtelevissa kysyntätilanteissa. Huomiota kiinnitettiin myös töiden aiempaa tarkempaan suunnitteluun toiminnan tehokkuuden ylläpitämiseksi. Niin ikään ravintola-kohtaista kate- ja tuloseurantaa tehostettiin.

UniCafe-ravintoloiden asiakasmäärä laski edellisen vuoden tasolta. Syynä tähän oli pääasiassa se, että yhdessä Helsingin yliopiston keskustakampuksen suurimmista ravintoloista alkoi remontti syyskuussa 2004 ja kaikkia ravintolan asiakkaita ei saatu mm. tilanahtauden vuoksi ohjattua muihin UniCafe-ravintoloihin. Lisäksi lukukausien aikaiset kausivaihtelut lisääntyivät ja olivat entistä vaikeammin ennakoitavissa.





UniCafen toiminnan perustana on ravitsemukselliset ja terveelliset seikat huomioiva lounastarjonta, joka on suunniteltu opiskelija- ja työpaikkaruokailun tarpeisiin.

## UniCafen tulos kääntyi voitolliseksi kausivaihtelun kasvusta ja lounastajamäärän laskusta huolimatta.

UniCafen liikevaihto vuonna 2004 oli 10,7 milj. euroa (vuonna 2003 10,9 milj. euroa). Toiminnan tehostamisen ansiosta liiketoiminnan tulos kääntyi kuitenkin neljän tappiollisen vuoden jälkeen voitolliseksi.

UniCafe avasi vuonna 2004 kaksi uutta ravintolaa, Exactumin Kumpulaan ja ARTE! -ravintolan Kuvataideakatemia-yhteyteen. Yliopiston Porthanian remontin vuoksi jouduttiin sulkemaan siellä sijaitseva ravintola kahden vuoden ajaksi syyskuusta 2004 alkaen.

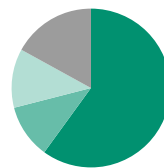
### Suunnittelujänne pitenee

UniCafen toiminnan kannalta tärkeimpiä tehtäviä on pitkään-teen johtamisen ja henkilöstön kehittäminen osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön saamiseksi myös tulevaisuudessa. Koko suurkeittiöalan kiinnostavuus ravintola-alan ammattilaisten parissa on heikko, mutta toiminnan tehokas hoito edellyttää erittäin korkeaa ammattitaitoa. Tämä luo haasteita erityisesti nuorten osaavien ammattilaisten houkuttelemiseksi alalle. Samaan aikaan on kyettävä huolehtimaan ikääntyvän henkilöstön työkyvyn ylläpidosta.

Johtamisen ja henkilöstön hyvinvoinnin kehittämiseksi UniCafessa käynnistettiin vuonna 2004 Hyvä työpaikka kehityshanke (HYTKE). Hankkeen tarkoituksena on alkuvaiheessa selvittää sekä suurimmat kehityskohteet että henkilöstön työtyytyväisyyden nykytila.

Vuonna 2005 UniCafe lanseeraa tilausravintolapalvelua tarjoavat Empire-ravintolat.

Oy UniCafe Ab  
Liikevaihdon jakauma 2004



- Opiskelijalounaat 60 %
- Muu myynti opiskelijoille 11 %
- Henkilöstölounaat 12 %
- Muu myynti 17 %



## Vanha Ylioppilastalo haluaa uudistua

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:n ravintolatoimintaan kuuluu kolme toimintakonseptia: päivittäinen-, juhlapalvelu- ja klubitointa.

Ravintola Vanhan markkinatilanne vuonna 2004 oli vaikea, kuten koko anniskeluravintola-alalla yleensä. Ongelmaksi muodostui erittäin sateinen kesä, joka vähensi asiakasmääriä kesäterasseilta. Kesäterassien kannalta voidaan sanoa koko kesäsesongin käytännöllisesti jääneen pois.

Ravintola-alalla markkinatilanteeseen sopeutuminen oli vaikeaa. Kuppilan ja terassien kysyntätilanteeseen vaikutti maaliskuussa toteutunut alkoholiveron lasku, ja sen myötä tapahtunut ravintola- ja myymäläalkoholin hintasuhteen muutos anniskelutoiminnan epäeduksi. Hyvä esimerkki verotuksen aiheuttamasta kilpailutilanteen muutoksesta on se, että kesällä oluen hinta oli vähittäismyynnissä paikoin halvempi kuin panimoiden ravintoloille tarjoama hinta. Syksyä kohti tilanne kuitenkin tasaantui.

Vuonna 2004 Vanha toi markkinoille lounaskonseptin, jonka suosio on ollut hyvä. Lounaspalvelun kehittämiseksi Vanhalla oli hyvät edellytykset uuden keittiön myötä.

Juhlapalvelun kannalta kevät 2004 oli hiljainen ja kysyntä lisääntyi vasta syksyllä. Vaimea markkinatilanne keväällä oli odotusten vastainen ja siksi kustannuksia ei ehditty sopeuttamaan riittävän nopeasti kysyntätilanteeseen. Kevään jälkeen kesän heikko myynti edelleen heikensi tilannetta. Syksy oli liikevaihdoltaan ja tulokseltaan erittäin hyvä.

Oy Vanhan Ylioppilastalo Ab:n liikevaihto vuonna 2004 kasvoi prosenttia ja oli 2,6 miljoonaa euroa. Liiketoiminnan tulos oli silti n. 0,1 miljoonaa euroa tappiollinen.

Vuonna 2004 vahvistui käsitys tarpeesta uudistaa Vanhan ravintolatoiminta. Avainkysymyksiä ovat konseptien määrä ja uudistumiskyky sekä kysyntään mukautuva organisaatio. Vanhan ylioppilastalon yhteiskäyttö eri yhteisöjen kanssa on myös tarkastelun alla. Tilojen mahdollinen peruskorjaustarve kartoitetaan konseptien ja niiden määrien mukaisiksi.

## Tulevaisuuden näkymät

HYY Yhtymän ravintolatoiminnan tulevaisuuden tärkeimmät haasteet ovat kannattavuuden ylläpitäminen sekä opiskelija-ruokailussa että muussa ravintolatoiminnassa.

UniCafen osalta jo käynnistetyt kehityshankkeet ovat saaneet aikaan myönteisen kehityksen huolimatta kustan-



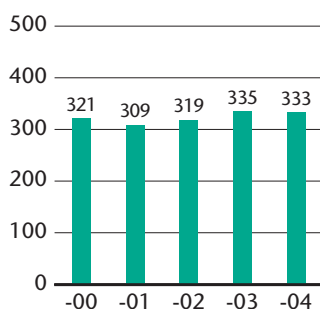
Monipuoliset ja tunnelmalliset tilat luovat lähes rajattomat mahdollisuudet erilaisten juhlatilaisuuksien toteuttamiseen.

nustason noususta ja laskeneesta lounasmäärästä. Myönteisen kehityksen ennakoidaan edelleen jatkuvan. Pitkällä tähtäimellä UniCafen suurin haaste on osaamisen ylläpito henkilöstön ikääntyessä ja nuorison kiinnostuksen suuntautuksessa muille aloille.

Ravintola Vanhan osalta edessä on merkittävien muutosten aika, sillä Vanhan on pystyttävä vastaamaan yhä nopeammin muuttuviin alan ja asiakaskunnan vaatimuksiin. Alan kehityksen myötä asiakkaat ovat entistä kokeilunhalui-

sempia ja ravintolakonseptien elinikä on oleellisesti lyhentynyt. Vanhan ylioppilastalon ravintolatoiminnan suuntaamisesta tehdään päätökset vuoden 2005 aikana.

Vanhan juhlatilaisuudet 2000–2004



Ravintoloiden tunnuslukuja	2004	2003	2002
Liikevaihto, milj. €	13,3	13,4	13,1
<i>Liikevaihdon muutos, %</i>	-0,8	2,4	1,8
Liiketulos, milj. €	0,2	-0,3	-0,3
<i>Suhteessa liikevaihtoon, %</i>	1,2	-2,4	-2,1
Tulos ennen veroja ja varauksia, milj. €	0,1	-0,3	-0,2
<i>Suhteessa liikevaihtoon, %</i>	0,9	-2,0	-1,6
Tilikauden tulos, milj. €	0,1	-0,3	-0,2
<i>Suhteessa liikevaihtoon, %</i>	0,9	-2,0	-1,6
Oman pääoman tuotto (ROE), %	8,4	-11,0	-7,7
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	7,8	-9,9	-7,7
Bruttoinvestoinnit, milj. €	0,0	0,7	0,4
<i>Suhteessa liikevaihtoon, %</i>	0,2	5,2	2,7
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin	176	183	184
Henkilökunnan lukumäärä vuoden lopussa	182	183	187

KOTIMAAN TOIMINTA

# Muut yhtiöt

## Oy Academica Hotels Ltd

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

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

Kesällä 2004 ei Helsingissä järjestetty merkittäviä tapahtumia tai kongresseja, jotka olisivat erityisesti lisänneet kysyntää. Hostel Academicalle kesä oli kuitenkin hyvä, sillä kesähotellilla oli käytössään poikkeuksellisesti 329 huonetta, joka oli 114 huonetta enemmän kuin edelliskesänä. Perinteisten kahden talon lisäksi käytössä oli vasta peruskorjattu Domuksen C-talo.

Huonemäärän lisäys näkyi Hostel Academican liikevaihdon kasvuna ja tuloksen merkittävänä paranemisena. Liikevaihto oli 1,0 miljoonaa euroa ja tulos erinomainen.

Hostel Academica on kansainvälisesti arvostettu kesähotelli. Asiakaskunnasta 75 prosenttia tulee ulkomailta 80

eri maasta. Toimintaa kehitetään aktiivisesti ja erityisesti verkkomarkkinointiin ja sähköisiin varausjärjestelmiin on panostettu.

Kesähotellitoiminnan tulevaisuus näyttää hyvältä, vaikka Hostel Academican vuokrattavien huoneiden lukumäärä laskee kesästä 2004, mikä aiheuttaa liikevaihdon ja tuloksen laskua. Hostel Academicalla on ensi kesänä käytössään 260 huonetta. Kesällä 2005 järjestettävien yleisurheilun MM-kisojen odotetaan lisäävän kysyntää elokuussa.

## Oy Yliopistokustannus University Press Finland Ltd

Oy Yliopistokustannus tunnetaan yliopisto- ja muun korkeakoulu yhteisön 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 pyrkii edistämään pitkäjänteisesti yliopisto- ja tiedeyhteisön toimintaa sekä vaikuttamaan myönteisesti omistajien ja yhtymän julkisuuskuvaan.

Gaudeamus Kirjan painopiste on humanistis-filosofis-yhteiskunnallisessa kirjallisuudessa.



Hostel Academicalle vuosi oli hyvä. Huonemäärän lisäys näkyi liikevaihdon kasvuna ja tuloksen merkittävänä paranemisena. Käyttöaste oli yli 80 % ja vieraita kävi yli 80 maasta.

Vuoden 2004 merkittävimpiä julkaisuja oli *Stoalaisuus*, joka sisältää sekä suomalaisten huippututkijoiden artikkeleita että käännöksiä antiikin tunnetusta filosofisesta suuntauksesta. Teoksen toimittivat Teija Kaarakainen ja Jari Kaukua.

Kansainvälisesti tunnustetun saksalaisen sosiologin Norbert Eliaksen kirjoittama elämänkerta *Mozart – neron muotokuva* julkaistiin suomenkielisenä laitoksena. Antropologian alalla tehtiin puolestaan merkittävä avaus julkaisemalla norjalaisen Thomas Hylland Eriksenin perusteos *Toista maata?*

World watch -instituutin *Maaailman tila* -raportti julkaistiin alkuvuodesta. Vuoden 2004 raportin teemana oli kulutus. Loppuvuodesta työstettiin instituutin alkuvuodesta 2005 julkaistavaa seuraavaa raporttia, jossa keskitytään globaalin turvallisuuden kysymyksiin. Teoksen arvioidaan olevan merkittävä kansainvälinen keskustelunavaaja useilla eri foorumeilla ajankohtaisen teemansa ansiosta.

Viime vuosina vahvistuneita haasteita alalla on kirjan iän lyheneminen, mikä edellyttää uusien markkinointikeinojen käyttöönottoa. Nyt Yliopistokustannus julkaisee noin 25 nimekettä vuodessa.

Yliopistokustannuksen liikevaihto vuonna 2004 laski hieman edellisvuodesta ja oli 0,7 milj. euroa. Tulos oli positiivi-

- 1993 Tieto-Finlandia Ympäristön tila Suomessa
- 1993 Vuoden luontokirja Ympäristön tila Suomessa
- 1993 Tiedonjulkistamisen valtionpalkinto Ympäristön tila Suomessa
- 2000 Tieto-Finlandia Maailman tila ja Suomi
- 2004 Alvar Renqvist -palkinto kustannustoimittaja Ani Kuusjärvelle

nen. Taloudelliseksi tavoitteeksi yhtiö on asettanut tietokirjallisuuden aktiivisen kustannustoiminnan tappiota tuottamatta. Vuonna 2005 yhtiön toiminnan odotetaan jatkuvan vakaana.

Muiden yhtiöiden tunnuslukuja	2004	2003	2002
Liikevaihto, milj. €	1,7	1,4	1,5
Liikevaihdon muutos, %	18,8	-2,0	6,4
Liiketulos, milj. euroa	0,2	0,1	0,2
Suhteessa liikevaihtoon, %	14,1	6,6	10,2
Tulos ennen veroja ja varauksia, milj. €	0,0	0,0	0,0
Suhteessa liikevaihtoon, %	0,2	0,1	1,2
Tilikauden tulos, milj. €	0,0	0,0	0,0
Suhteessa liikevaihtoon, %	0,1	0,1	1,2
Oman pääoman tuotto (ROE), %	149,4	56,9	78,7
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	114,7	40,5	52,4
Bruttoinvestoinnit, milj. €	0,0	0,0	0,0
Suhteessa liikevaihtoon, %	1,5	0,5	0,3
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin	8	7	8
Henkilökunnan lukumäärä vuoden lopussa	6	5	8



KANSAINVÄLINEN TOIMINTA

# Matkailu

## KILROY vie maailmalle

KILROY travels -konsernin Individual Travel ja Group Travel -yksiköt tarjoavat opiskelijoille, nuorille ja nuoremmille matkailupalveluja kaikkialle maailmaan.

KILROYn alakonserni MyPlanet on erikoistunut kaiken ikäisten matkoihin Skandinaviasta Australiaan, Uuteen-Seelantiin, Kanadaan ja Yhdysvaltoihin sekä Australiasta Pohjoismaihin ja Venäjälle. KILROY on omassa asiakasryhmässään ehdottomasti tunnetuin ja käytetyin matkatoimisto Pohjoismaissa ja Hollannissa. MyPlanetilla on vastaava asema Skandinaviassa ja Australiassa.

KILROY travels -konsernin emoyhtiö on tanskalainen KILROY travels International A/S, jonka osakkeista HYY:n kiinteistöalustus omistaa noin 63 %. Konsernin KILROY-yksiköillä on myyntiyhtiöt kaikissa Pohjoismaissa ja Hollannissa. MyPlanetilla on myyntiyhtiöt Tanskassa, Ruotsissa, Norjassa ja Australiassa.

KILROY travels -konsernin liikevaihdosta yli puolet tulee yksilöllisistä matkailupalveluista (Individual Travel), noin viidennes ryhmämatkoista (Group Travel) ja neljäsosa MyPlanetista, jossa pääosa muodostuu edelleen yksilömatkoista ryhmämatkojen ollessa uusi kasvumarkkina.

Individual Travelin pääasiakaskunnan muodostavat 16–35-vuotiaat, jotka ovat tyypillisesti opiskelijoita tai oikeutettuja

erikoishintaisiin matkalippuihin. Viime vuosina merkittävä osa tarjonnasta on vapautunut ikärajoitteista ja asiakaskunta on laajentunut matkustustottumuksiltaan nuoremmiin. Individual Travelin liiketoiminta on jaettu kahteen yksikköön: pääasiassa Euroopan sisäisten lyhyen matkan lentolippujen ja niihin liittyvien matkapalvelujen myyntiin keskittyvään Online-yksikköön, sekä räätälöitävien henkilökohtaista palvelua edellyttävien tuotteiden myyntiin keskittyvään Explorer-yksikköön.

Online-yksikkö myy tuotteitaan pelkästään verkkokaupassa. Myös Explorer-yksikön asiakaskontaktit syntyvät ensisijaisesti verkossa, mutta varsinaisen kaupan tapahtuu useimmiten vaativiin matkapalveluihin erikoistuneen osaavan henkilöstön kanssa.

KILROYn strategian mukaisesti liikevaihdollisesti pelkkien lyhyen matkan lentolippujen myynnin osuus on laskeva, osin myös yksikköhintojen edelleen jatkuneen laskun seurauksena. Vaativa matkustaminen ja lisäarvopalveluiden myynti on tavoitteen mukaisesti kasvussa. Lisäarvopalveluiden suhteellisen osuuden kasvattaminen on ollut ja on edelleen perustekijä parantuvalla kannattavuudella. Perinteisten ja halpalentoyhtiöiden myös suorassa Euroopan verkkomyynissään käymän hintakilpailun seurauksena pelkkien lyhyen matkan lentolippujen myynti on kannattavasti mahdollista vain verkossa, jos



Asiakaskontaktit syntyvät ensisijaisesti verkossa, mutta kauppa tapahtuu useimmiten vaativiin matkapalveluihin erikoistuneen osaavan henkilöstön kanssa.

Tunnettu brandi, uskolliset asiakkaat, osaava henkilöstö ja teknologiainvestoinnit luovat pohjaa menestykselle.

siinäkin. Lentolippujen verkkokauppa kasvoi vuonna 2004 KILROYn toimintamaissa Euroopassa noin 50 %.

Group Travel on ylivoimainen markkinajohtaja lukioiden, ammatillisten oppilaitosten ja yliopistojen ryhmämatkoissa Tanskassa. Toimintaa on laajennettu myös muihin Pohjoismaihin, joissa KILROYn toimintamallilla on merkittävä kasvupotentiaali. Vuonna 2003 tehdyn yritysoston seurauksena hiihtomatkat Tanskasta Itävaltaan, Norjaan ja Ruotsiin ovat voimakkaassa kasvussa.

MyPlanetin asiakkaita ovat pääosin 35–65-vuotiaat ostokyiset hyvän koulutustason aikuiset, jotka ovat kiinnostuneet kohdemaansa kulttuurista. Asiakaskuntaa yhdistää ja ostamiseen liittyy jäsenyys asuinmaan ja kohdemaan MyPlanet ystävyysseurassa. Vuosittain maksullisesti uusittava kotitalouskohdainen jäsenyys muodostaa aktiivisen myös palvelutoimintaa kehittävän yhteisön ja on perusta kanta-asiakasohjelmille. Vuonna 2004 MyPlanet-ystävyyseuroissa Skandinaviassa ja Australiassa oli jäsenenä noin 35 000 taloutta. MyPlanetin keskiostos on euroina noin kymmenkertainen KILROY Individual Travelin keskiostokseen verrattuna.

### Toiminnan laajuus ja kannattavuus

Vuonna 2004 KILROY travels -konsernin liikevaihto oli 162,5 milj. euroa. Liikevaihto laski 5 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Liikevaihto pieneni tarkistetun strategian

Matkailun tunnuslukuja	2004	2003	2002
Liikevaihto, milj. €	162,5	169,5	193,8
<i>Liikevaihdon muutos, %</i>	-4,1	-12,5	-6,2
Liiketulos, milj. €	0,3	-0,4	0,5
<i>Suhteessa liikevaihtoon, %</i>	0,2	-0,3	0,3
Tulos ennen veroja ja varauksia, milj. €	0,2	-0,5	1,4
<i>Suhteessa liikevaihtoon, %</i>	0,1	-0,3	0,7
Tilikauden tulos, milj. €	0,0	-0,4	0,4
<i>Suhteessa liikevaihtoon, %</i>	0,0	-0,2	0,2
Oman pääoman tuotto (ROE), %	7,1	-6,6	6,7
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	7,1	-2,3	10,8
Bruttoinvestoinnit, milj. €	1,6	3,0	2,9
<i>Suhteessa liikevaihtoon, %</i>	1,0	1,8	1,5
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin	438	489	568
Henkilökunnan lukumäärä vuoden lopussa	438	489	617



ja vuosina 2003–2004 tehdyn toimintarakenteen voimakkaan keventämisen seurauksena Individual Travelissa. Group Travel saavutti tavoitteen mukaisesti edellisen vuoden liikevaihtotason. MyPlanet lisäsi liikevaihtoaan edelleen. Konsernin tulos ennen veroja oli 0,2 milj. euroa. Tulos parani poikkeuksellisesta kertakulusta huolimatta edellisen vuoteen verrattuna. Operatiivinen tulos parani selvästi myös Individual Travelissa, mutta oli vielä keskellä muutosvaihetta tappiollinen. Group Travelin kannattavuus oli tyydyttävä ja MyPlanetin erinomainen.

Matkailualan markkinatilanne rauhoittui vuonna 2004 usean vaikean vuoden jälkeen. Hintatason lasku hidastui eikä markkinoilla ollut merkittäviä globaalisti vaikuttavia poikkeuksellisia häiriöitä.

Hintakilpailu oli kuitenkin edelleen kireää. KILROYn toimintamaissa hintatason lasku söi matkustajamäärien kasvun vaikutuksen siten, ettei kokonaismarkkinan arvossa tapahtunut olennaista muutosta. Matkustajamäärissä palattiin yleisesti vuotta 2001 edeltäneelle tasolle.

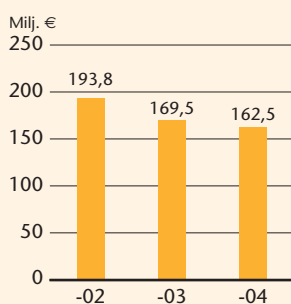
## Tulevaisuuden näkymät

Vuonna 2005 KILROY travels -konsernin ja erityisesti MyPlanetin liikevaihdon odotetaan kasvavan ja kannattavuuden kaikissa yksiköissä kehittyvän myönteisesti.

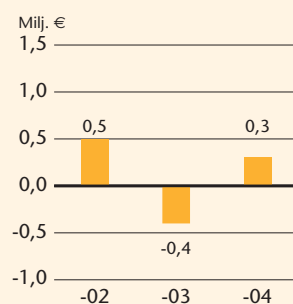
Individual Travelin keskeinen haaste tulevaisuudessa on liikevaihdon kasvattaminen viime vuosina uusitulla toimintamallilla. Group Travelin tavoitteena on säilyttää vahva markkina-asemansa Tanskassa ja kasvaa edelleen Ruotsissa, Norjassa ja Suomessa. MyPlanetin merkittävin kasvunäkymä on Australiasta Pohjoismaihin ja Venäjälle suuntautuvassa matkailussa. MyPlanet Australia Pty.Ltd on vuoden 2005 alussa hankkinut omistukseensa aikaisemman osakkuusyhtiönsä Bentours International Pty Ltd:n koko osakekannan. Ostolla on positiivinen vaikutus MyPlanetin tulokseen jo vuonna 2005.

KILROYn korkea branditunnettuus ja asiakasuskollisuus, liiketoimintamallin muutos, henkilöstön osaamistason vahvistaminen ja mahdollisuus teknologiainvestointien täysimääräiseen hyödyntämiseen luovat pohjan menestymiselle voimakkaastikin muuttuvilla markkinoilla.

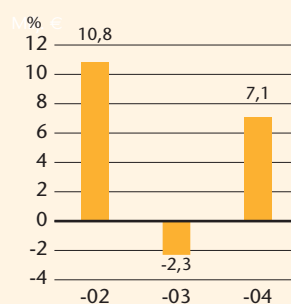
Liikevaihto



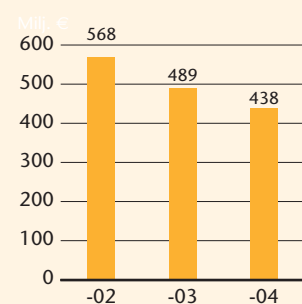
Liiketulos



Sijoitetun pääoman tuotto



Henkilökunta keskimäärin





# Hallinto ja johtaminen 18.3.2005

## YHTYMÄN OMISTAJA

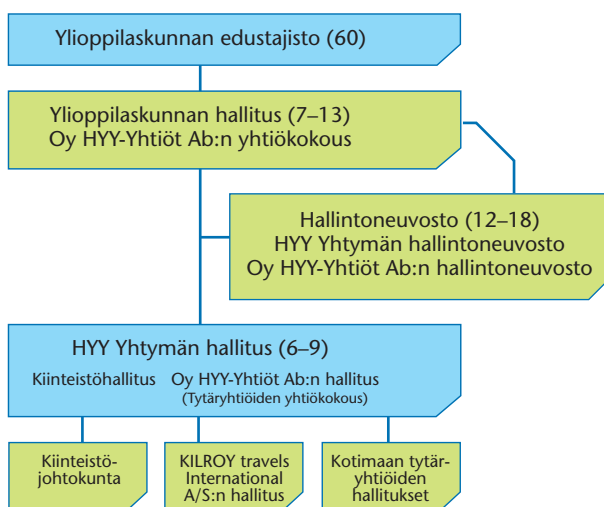
Helsingin yliopiston ylioppilaskunta eli HYY omistaa HYY Yhtymän. HYY on perustettu vuonna 1868. Jäseniä ylioppilaskunnassa oli vuonna 2004 yli 31 000. Ylioppilaskunnan jäseniä ovat kaikki Helsingin yliopistossa alempaa tai ylempää korkeakoulututkintoa suorittavat opiskelijat. Ylioppilaskunta toimii jäsenistönsä yhdysiteenä ja edistää heidän yhteiskunnallisia, sosiaalisia ja henkisiä sekä opiskeluun ja opiskelijan asemaan yhteiskunnassa liittyviä pyrkimyksiään.

Ylioppilaskunta rahoittaa toimintansa jäsenmaksuilla ja HYY Yhtymän voitonjaolla. Viime vuosina voitonjaon osuus on ollut noin kaksi kolmasosaa toiminnan rahoituksesta.

## Ylioppilaskunnan edustajisto

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

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



## Ylioppilaskunnan hallitus

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

## HYY Yhtymän hallintoneuvosto

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

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

Vuonna 2004 hallintoneuvosto kokoontui 4 kertaa. Kokouksiin osallistumisprosentti oli 80 %.

## Puheenjohtaja

**Mikko Mylly,** fil. yo ja teol. yo

## Varapuheenjohtaja

**Anna Anttinen,** valtiot. yo

**Sari Aalto,** fil. yo

**Kaisu Ahtola,** oikeust. yo

**Suvi Hautanen,** fil. yo

**Miina Kajos,** fil. yo

**Mikko Kivipelto,** valtiot. yo

**Riina Kontkanen,** fil. yo

**Jenni Kyrölähti,** fil. yo ja valtiot. yo

**Jukka Lång,** fil. yo ja oikeust. yo

**Kristoffer Meinander,** fil. maist.

**Sami Metelinen,** fil. yo

**Nina Ristimäki,** fil. yo

**Otto Puustinen,** fil. yo

**Nuutti Rintala,** luonnontiet. kand.

**Liisa Selvenius,** fil. maist. ja oikeust. yo

**Riikka Taavetti,** fil. yo

**Ville Väkeväinen,** teol. yo

### *HYY Yhtymän hallitus*

HYY Yhtymän hallitus toimii yhtymän emoyhteisön eli HYY:n kiinteistötalouden 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. Ns. 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 yhtymän toimintaa lakien, HYY:n sääntöjen ja Oy HYY-Yhtiöt Ab:n yhtiöjärjestyksen mukaan. Hallitus valvoo yhtymän toimintaa ja hallintoa sekä tekee merkittävät strategiat, investointeja, organisaatiota ja rahoitusta koskevat päätökset. Yhtymän hallitus huolehtii johtamisen tukemisesta, valvonnasta ja arvioinnista.

Vuonna 2004 HYY Yhtymän hallitus kokoontui 11 kertaa. Hallitukseen kuului viisi opiskelijajäsentä ja neljä asiantuntijajäsentä sekä tarkkailijajäsenenä yksi henkilökunnan edustaja. Hallituksen jäsenten kokouksiin osallistumisprosentti oli 87 %.



**Puheenjohtaja**  
**Ilkka Pölönen**, fil. yo  
hallituksessa vuodesta 2005



**Varapuheenjohtaja**  
**Antti Pätiälä**, oikeust. yo  
hallituksessa vuodesta 2003

#### **Jäsenet**



**Topi Haarlaa**, liiketal. trad. ja teol. yo  
hallituksessa vuodesta 2004



**Johanna Hautakorpi**, oikeust. yo  
hallituksessa vuodesta 2004



**Hanna-Mari Mäkinen**, oikeust. yo  
ja yhteiskuntat. maist.  
hallituksessa vuodesta 2004  
puheenjohtaja vuonna 2004



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



**Mika Ihamuotila**  
kauppat. toht.  
Sampo Oyj, toimitusjohtaja, pankkitoiminnot  
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, pääkirjanpitäjä  
hallituksessa vuodesta 1997

#### **Hallituksen työvaliokunta**

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

#### **Jäsenet vuonna 2004**

**Kaarina Huhtinen**, maat. ja metsät. yo  
**Hanna Jäntti**, fil.yo  
**Hanna-Mari Mäkinen**, oikeust. yo ja yhteiskuntat. maist.  
**Ilkka Pölönen**, fil. yo

#### **Jäsenet vuonna 2005**

**Kreetta Hämäläinen**, oikeust. yo  
**Antti Pätiälä**, oikeust. yo  
**Ilkka Pölönen**, fil.yo  
**Jaana Saarni**, 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 2004 KILROY travels International A/S:n hallitus kokoontui 5 kertaa.

#### **Puheenjohtaja**

##### **Tapio Kiiskinen**

ekonomi, kauppaneuvos  
hallituksessa vuodesta 1987

#### **Varapuheenjohtaja**

##### **John Dueholm**

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

#### **Lars Liebst**

Tivoli A/S, Managing Director  
hallituksessa vuodesta 2001

#### **Linnea Meder**

ekonomi, 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 Service Network, Supervisor  
hallituksessa vuodesta 2003

### **TILINTARKASTUS**

Emoyhteisön ja Oy HYY-Yhtiöt Ab:n sekä sen konsernin tilintarkastajana toimii KHT-yhteisö KPMG 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.

### *HYY Yhtymän tilintarkastuskomitea*

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

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, käydä läpi sisäisen tarkastuksen toimintasuunnitelma ja antaa yhtiöiden johdolle sisäistä tarkastusta koskevia suosituksia.

Vuonna 2004 tilintarkastuskomitea kokoontui kaksi kertaa. Tilintarkastuskomiteaan kuuluivat:

#### **Puheenjohtaja**

##### **Reino Tikkanen**

ekonomi, KHT  
KPMG Oy Ab, osakas

#### **Erkki Helaniemi**

oikeust. kand.  
Alexander Corporate Finance Oy, hallituksen puheenjohtaja,  
partner

#### **Rauno Välimaa**

oikeust. kand.  
OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj,  
yksikönpäällikkö, rahoitusjohtaja

#### **Elina Moisio, valtiot. maist.**

Työterveyslaitos, tutkija

#### **Laura Rissanen, valtiot. ja kauppat. yo**

Kansallinen Kokoomus rp., poliittinen avustaja

## JOHTAJISTO

### *Kotimaan johtajisto*



**Linnea Meder**, s. 1947  
ekonomi, eMBA  
yhtymän toimitusjohtaja  
ylioppilaskunnan talousjohtaja  
HYY:n ja HYY Yhtymän palveluksessa vuodesta 1973



**Marjo Berglund**, s. 1964  
ekon. mag.  
talous- ja IT-johtaja  
Toimitusjohtajan varamies.  
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, viestintä,  
Oy Academica Hotels Ltd  
HYY Yhtymän palveluksessa vuodesta 1988

### *KILROY travels -konsernin johtoryhmä*



**Tapio Kiiskinen**, s. 1947  
ekonomi, kauppaneuvos  
toimiva hallituksen puheenjohtaja  
KILROY travels International A/S  
MyPlanet International A/S  
HYY Yhtymän palveluksessa 1969–2002



**Claus H. Hejlesen**, s. 1962  
cand. jur.  
toimitusjohtaja  
KILROY travels International A/S  
HYY Yhtymän palveluksessa 1990–2002,  
ja vuodesta 2005



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



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



**Allan Qvist**, s. 1970  
yksikönjohtaja, Group Travel  
HYY Yhtymän palveluksessa vuodesta 2001

# Kotimaan toimipaikat

## Kiinteistöt

**HYY Kiinteistöt**  
Keskustakiinteistö/  
Liikekiinteistö Kaivopiha  
Leppäsuon kiinteistö/  
Domus Academica  
PL 1099  
Mannerheimintie 5 C  
00101 HELSINKI  
[www.kaivopiha.fi](http://www.kaivopiha.fi)  
[www.domusacademica.fi](http://www.domusacademica.fi)

**Kaivopiha Oy**  
Kaivopihan asiakaspalvelu  
Kaivotalo, Kaivokatu 10 C  
00100 HELSINKI  
Puh. (09) 1311 4250  
Telefax (09) 601 020

**Domus Academican  
opiskelija-vuokrauspalvelu**  
HOAS / Kampin aluetoimisto  
PL 799, Pohjoinen Rautatiekatu 29  
00100 HELSINKI  
Puh. (09) 549 900  
Telefax (09) 5499 0345  
[www.hoas.fi](http://www.hoas.fi)

## Ravintolat

**Oy UniCafe Ab**  
PL 1099, Mannerheimintie 5 C  
00101 HELSINKI  
Puh. (09) 1311 4271  
Telefax (09) 1311 4346  
[www.unicafe.fi](http://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 Exactum  
Gustaf Hällströmin katu 2 B  
00560 HELSINKI  
Puh. (09) 1915 1109

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 Olivia  
Siltavuorenpenger 20 R  
00170 HELSINKI  
Puh. (09) 1912 9821

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

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

UniCafe Päärakennus  
Fabianinkatu 33, 00170 HELSINKI  
Puh. (09) 622 4563

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

**Empire-ravintolat**  
PL 1099, Mannerheimintie 5 C  
00101 HELSINKI  
Puh. (09) 1311 4298  
Telefax (09) 1311 4346  
[www.empireravintolat.fi](http://www.empireravintolat.fi)

Ravintola Olivia  
Siltavuorenpenger 20 R  
00170 HELSINKI  
Puh. (09) 1912 9821

Viiniravintola Gustus & Vera  
Fabianinkatu 37  
00170 HELSINKI  
Puh. (09) 1912 4307  
[www.gustusvera.fi](http://www.gustusvera.fi)

**Oy Vanha Ylioppilastalo Ab**  
Mannerheimintie 3  
00100 HELSINKI  
Puh. (09) 1311 4367  
Telefax (09) 1311 4236  
[www.vanha.fi](http://www.vanha.fi)

## Muut yhtiöt

**Oy Yliopistokustannus  
Gaudeamus Kirja, Otatiето**  
PL 1099, Mannerheimintie 5 C  
00101 HELSINKI  
Puh. (09) 1311 4280  
Telefax (09) 1311 4317  
[www.yliopistokustannus.fi](http://www.yliopistokustannus.fi)

**Oy Academica Hotels Ltd  
Hostel Academica**  
Hietaniemenkatu 14  
00100 HELSINKI  
Puh. (09) 1311 4334  
Telefax (09) 441 201  
[www.hostelacademica.fi](http://www.hostelacademica.fi)

## Sisäiset palvelut

**Oy HYY-Yhtiöt Ab  
Oy Uni-IT Ab**  
PL 1099, Mannerheimintie 5 C  
00101 HELSINKI  
Puh. (09) 1311 4225  
Telefax (09) 1311 4306  
[www.hyy.fi](http://www.hyy.fi)

# KILROY travelsin toimipaikat

## ■ Matkailu

KILROY travels Group  
www.kilroytravels.com

### KILROY travels International A/S

Tel + 45 3348 0700  
Knabrostræde 8  
DK-1210 KÖÖPENHAMINA K

### KILROY travels Denmark A/S

Puh. + 45 7015 4015  
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. 020 3545 769  
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 VP AMSTERDAM

Singel 413-415  
NL-1012 WP AMSTERDAM

Vinkenburgstraat 15  
NL-3512 AA UTRECHT

Korte Hoogstraat 11  
NL-3011 GJ ROTTERDAM

Oude Kijk in 't Jatstraat 21  
NL-9712 EA GRONNINGEN

Stille Rijn 8-9  
NL-2312 DE LEIDEN

### KILROY travels Norway A/S

Puh. +47 8155 9633  
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

Jomfrugata 3  
N-7011 TRONDHEIM

Kolbjørn Heies vei 4  
NTNU Gløshaugen  
N-7491 TRONDHEIM

### KILROY travels Sweden AB

Puh. +46 7 7154 5769  
Kungsgatan 4  
Box 7144  
S-103 87 TUKHOLMA

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

Vasagatan 7  
S-411 24 GÖTEBORG

Klostergatan 31  
S-582 23 LINKÖPING

Kungsgatan 2c  
S-223 50 LUND

Engelbrektskatan 18  
S-211 33 MALMÖ

Kungsgatan 71  
S-901 07 UUMAJA

Bredgränd 3  
S-753 20 UPPSALA

Rudbecksgatan 16  
S-702 23 ÖREBRO

### KILROY Education

Kungsgatan 6  
Box 7144  
S-103 87 TUKHOLMA

### KILROY Group Travel A/S

Puh. +45 7022 0535

Nygade 3  
DK-1164 KÖÖPENHAMINA K

Nørregade 50  
DK-7500 HOLSTERBRO

Kaivokatu 10 D  
00100 HELSINKI  
Puh. +358 9 680 7812

Nedre Slottsgate 23  
N-0157 OSLO  
Puh. +47 2310 2340

Kungsgatan 4  
Box 7144  
S-103 87 STOCKHOLM  
Puh. +46 8402 9310

### TEAM BENNS

Puh. +45 9742 5000  
Nørregade 51  
DK-7500 HOLSTERBRO

### MyPlanet International A/S

Puh. +45 7012 5011

### MyPlanet Denmark A/S

Nørregade 51  
DK-7500 HOLSTERBRO

Falkoner Allé 1  
DK-2000 FREDERIKSBERG

### Myplanet Sweden Ab

Puh. +46 31 774 0075  
Kastellgatan 17  
S-402 33 GÖTEBORG

Norrbackagatan 47 B  
113 41 TUKHOLMA

### MyPlanet Norway A/S

Puh. +47 2332 6630  
Wergelandsveien 7  
P.O. Box 7144, Majorstua  
N-0307 OSLO

### MyPlanet Australia Pty. Ltd.

Puh. +61 2 9020 5800  
Suite 2, Level 7, 189 Kent Str.  
SYDNEY NSW 2000

# Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto (ROE), %	= $\frac{\text{Nettotulos} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskimäärin)}}$
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	= $\frac{(\text{Nettotulos} + \text{rahoituskulut} + \text{verot}) \times 100}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin)}}$
Nettovelat	= Korollinen vieras pääoma - lainasaamiset - rahoitusarvopaperit - rahat ja pankkisaamiset
Nettovelkaantumisaste	= $\frac{\text{Nettovelat}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}$
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin, %	= $\frac{(\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}) \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Omavaraisuusaste maa-alueiden arvonnkorotusmahdollisuus huomioiden, %	= $\frac{(\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus} + \text{arvonkorotusmahdollisuus}) \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot} + \text{arvonkorotusmahdollisuus}}$
Kiinteistöjen markkina-arvo	= Kiinteistöistä tulevaisuudessa saatavien nettomääräisten vuokratuottojen nykyarvo



Vuosikertomus, tilinpäätös ja vastuullisen toiminnan raportti on painettu joutsenmerkityssä painossa.

**HYY**  
YHTYMÄ

PL 1099  
00101 Helsinki  
[www.hyy.fi](http://www.hyy.fi)

HYY Yhtymän vuoden 2004 toiminnasta on julkaistu vuosikertomus, tilinpäätös ja vastuullisen toiminnan raportti. Kaikki ovat saatavissa nettisivuiltamme.