



Sisältö:

1.....	Toimitusjohtajan katsaus
2.....	HYY Yhtymä
4.....	Toiminnan esittely
6.....	HYY Yhtymän tunnuslukuja 2001–2005
8.....	Kotimaan toiminta
9.....	Kotimaan tunnuslukuja
10.....	Kiinteistöt
12.....	Ravintolat
14.....	Muut yhtiöt
16..	Kansainvälinen toiminta
16.....	Matkailu
18..	Hallinto ja johtaminen
22..	Toimipaikat
22.....	Kotimaan toimipaikat
23.....	KILROY travelsin toimipaikat
24..	Tunnuslukujen laskentakaavat

Toimitusjohtajan katsaus

HYY Yhtymän vuosi 2005 sujui suunnitelmien mukaan. Saavutimme tavoitteemme.

Taloudellinen tulos parani edellisvuoden hyvistä lukemista. Vuoden aikana valmisteltiin projekteja, joiden toteutus muuttaa HYY Yhtymää melkoisesti.

Kesällä yhtymän matkailuliiketoiminta KILROY travels myi erikoistuneiden kaukomatkojen MyPlanet-alakonsernin. Tämä oli ylioppilaskunnan määrittämän omistajastrategian mukaisen KILROYsta irtaantumisen ensimmäinen vaihe.

Kauppan ajoitus ja hinta olivat hyvät, ja sen ansiosta KILROY saattoi jakaa yhtymälle vuoden lopulla huomattavan osingon. Tästä rahasta tuli HYY Yhtymän sijoitustoiminnan ensipääoma.

Lisää sijoitusvaroja on odotettavissa, kun KILROYsta irtaantuminen etenee. HYY Yhtymällä on vielä omistuksessaan 63 prosenttia tästä kansainvälisestä matkatoimistokonsernista, jonka yritys- ja tuotokuva on hyvä.

Yhtymän pitkän ajan tavoite on kasvattaa sijoitussalkkua vähitellen niin, että siitä saatava tuotto vastaa lähes yhtymän nykyistä voitonjakoa ylioppilaskunnalle. Varat sijoitetaan pitkäjänteisesti, vastuullisesti, tuottavasti ja turvallisesti. Ohjenuorana ovat vastuullisuuden arvot.

HYY Yhtymän tulokäsitemme on tavallisen yrityksen tavoitteita laiveampi. Yhtymän omistaja, Helsingin yliopiston ylioppilaskunta, linjaa työmme ja tavoitteemme ylimmän päättäjensä, edustajiston, hyväksymässä omistajastrategiassa.

Osa yhtymästä palvelee ylioppilaskunnan jäseniä tarjoamalla muun muassa edullisia opiskelijalounaita, järjestötiloja sekä kustantamalla tiedekirjallisuutta. Suuri osa, kiinteistöt ja matkailuliiketoiminta, on puhtaasti kaupallista yritystoimintaa, jonka tuotot koituvat ylioppilaskunnan ja sen jäsenten hyväksi.

Alkaneen vuoden alussa valmistuivat ehdotukset Vanhan ylioppilastalon tulevaisuudesta. HYY Yhtymä huolehtii arvokasta kulttuuriperinnettä edustavan rakennuksen taloudesta niin kiinteistön omistajana kuin ravintolayrittäjänäkin. Ylioppilastalon tappiollisuuden takia on ollut syytä pohtia sen tehtävää. Ajatus on nyt täsmentää sen profiilia akateemisten juhlien, ylioppilaiden merkkitapahtumien, luontaisimpana paikkana ja kehittää myös perinteistä Vanhan Kuppilaa.

Kiinteistöt on myös aloittamassa uudisrakennusprojektiä: Etu-Töölöön Leppäsuon alueelle nousee ”kolmas ylioppilastalo”. Suunnitelmat ovat valmistumassa ja ylioppilaskunta päättää, mihin käyttöön se varaa tilansa tästä yhdessä kauppa- ja korkeakoulun kanssa rakennettavasta kiinteistöstä. Rakennustöiden yhteydessä yhtymä uudistaa viereisen Domus Academican tilavat maanalaiset kerrokset.

Suurimman tulonlähteemme kiinteistöjen vuosi oli etenkin toimistovuokramarkkinoiden vaikea tilanne huomioon ottaen taloudellisesti menestyksenkäs. Kaikkien kiinteistöjemme sijainti pääkaupungin sydämessä on merkitykseltään vain korostunut Kampin liikekeskuksen valmistuttua.

UniCafe piti hintansa edullisina ja kehitti toimintaansa selvästi. Erityistä kiitosta saivat ystävällinen palvelu, ravintoloiden siisteys ja edulliset lounashinnat. Hostel Academican kesä oli erinomainen. Kustannustoimi menestyi ja sai myönteistä julkisuutta ja tunnustusta hyvin oivalletuista myyntimenestyksistään.

HYY Yhtymässä on hyvä tehdä työtä. Omistajamme luo linjauksillaan edellytykset tehtävämme menestykselliselle toteutukselle. Kertomusvuoden uudistukset kertovat ylioppilaskunnan päättäjien halusta ja kyvystä pitkän aikavälin päätöksiin.



Asiakkaiden luottamus on tärkein kiitoksemme, ja henkilöstömme osoitti jälleen viime vuoden työllään ansaitsevansa tämän kiitoksen. Omasta puolestani kiitän HYY Yhtymän hyväksi työskennellyttä henkilökuntaa, asiakkaita ja kumppaneita.

Erityisesti kiitän opiskelijoita, HYY:n jäseniä, jotka ovat vilkkaasti käyttäneet varsinkin UniCafen palveluja. Saimme kertomusvuoden asiakastytyväisyystutkimukseemme 5 187 opiskelijan vastaukset. Tuloksekas tutkimus paransi olennaisesti mahdollisuuksiamme kehittää palvelujamme asiakkaiden toiveiden mukaisesti.

17.3.2006

Linnea Meder
Linnea Meder

HYY Yhtymä

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

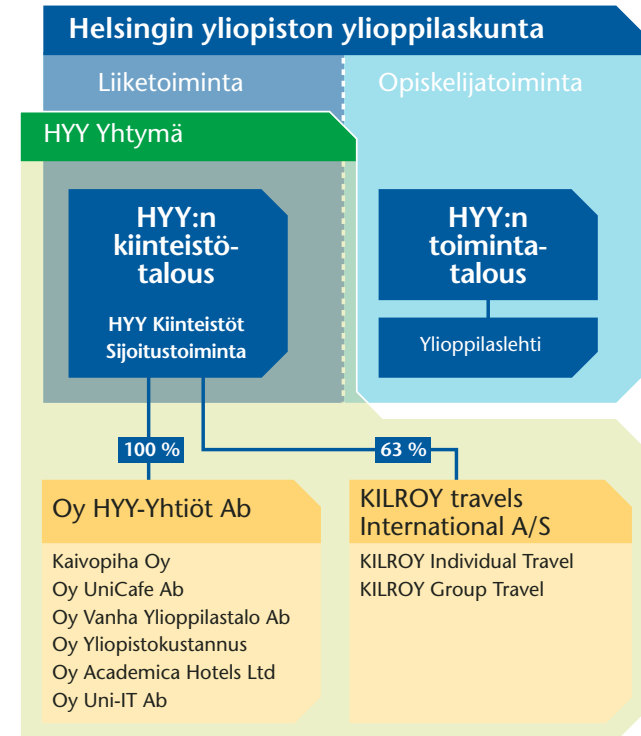
Helsingin yliopiston ylioppilaskunnassa on kaksi osaa:

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

HYY:n kiinteistötalous ja sen kaksi alakonsernia muodostavat yhdessä HYY Yhtymän.

HYY:n kiinteistötalous omistaa kotimaassa toimivan alakonsernin kokonaan ja 63 % kansainvälisestä KILROY travels International A/S:stä.

HYY Yhtymä toimii kiinteistö-, hotelli- ja ravintola-, kustannus- ja matkailualalla.



Päämäärä

HYY Yhtymän tavoite on tukea ylioppilaskunnan varsinaisten tehtävien toteuttamista taloudellisesti.

Yhtymän yritystoiminnan, vakavaraisuuden ja tuloksellisuuden tulee turvata ylioppilaskunnan

- itsenäinen ja riippumaton asema sekä
- mahdollisuudet toteuttaa omia ihanteitaan ja palvella 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 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. Yhtymässä ei tehdä ratkaisuja, jotka ovat vastoin yhteiskunnan säännöksiä tai hyviä tapoja.

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.





KOTIMAAN TOIMINTA



Kiinteistöt

Ravintolat

Muut yhtiöt

Toiminta **HYY Kiinteistöt** palvelee liike- ja toimistotila-asiakkaita sekä tarjoaa ylioppilaskunnalle ja opiskelijoille asuntoja, toiminta- ja järjestötiloja. Tilat sijaitsevat Helsingin keskustassa Ylioppilasaukion ja Kaivopihan ympärillä sekä uuden Kampin keskuksen läheisyydessä Etu-Töölössä.

Kaivopiha Oy johtaa, vuokraa ja ylläpitää HYY Kiinteistöjä.

Oy UniCafe Ab on pääkaupunkiseudun yliopisto- ja korkeakouluopiskelijoiden sekä henkilöstön oma lounasravintolaketju, joka tarjoaa myös kahvila- ja edustuspalvelua. Empire-ravintolat palvelevat joustavasti ja ammattitaitoisesti tilausravintola-asiakkaita.

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab Vanha on perinteikäs opiskelijoiden juhlatalo, joka tarjoaa ajanmukaisia kokous- ja juhlapalveluja myös yrityksille ja yhteisöille.

Oy Yliopistokustannuksen muodostavat laatukustantajina tunnetut Gaudeamus Kirja ja Otatieto, jotka ovat tuottaneet lähes 40 vuotta tieteellisiä teoksia ja oppikirjoja korkeakouluopetukseen sekä myös laajemmalle yleisölle.

Oy Academica Hotels Ltd toimii nimellä Hostel Academica ja on Helsingin suurin hostel. Hostel Academica tarjoaa kesäisin asiakkailleen Etu-Töölössä lähes hotellitasoisen majoituksen.

Liikevaihto 12,2 milj. euroa

10,6 milj. euroa

2,5 milj. euroa

0,8 milj. euroa

1,1 milj. euroa

Tulos* 4,9 milj. euroa

0,2 milj. euroa

-0,1 milj. euroa

0,0 milj. euroa

0,3 milj. euroa

Henkilöstö** 10 henkilöä

151 henkilöä

23 henkilöä

5 henkilöä

12 henkilöä kesäisin

Tapahtui vuonna 2005 Vuokrausaste oli 96 %. Alan asiakastytyväisyysvertailussa HYY Kiinteistöt sijoittui jälleen kärkeen. Investoinnit kohdistuivat pääasiassa Kaivopihan

liikekiinteistöihin ja olivat korjaus- ja ylläpitoinvestointeja. "Kolmannen ylioppilastalon" rakennushanketta valmisteltiin.

UniCafe-ravintolat myivät yli kaksi miljoonaa lounasta. Tutkimuksen mukaan asiakkaat olivat tyytyväisiä lounashintoihin, tuotevalikoimaan ja aukiolo-aikoihin. Erityisesti mainittiin hyvä asiakaspalvelu.

Vuoden aikana tehtiin toiminnan uudet linjaukset, joiden mukaan Vanha keskittyi kokous- ja juhlapalvelutoimintaan sekä kehittää Kuppilasta opiskelijoiden tapaamispaikan.

Toimintavuonna tehtiin uusia kirjallisia avauksia. Kiinaa koskevat teokset olivat menestys. Yhdessä muiden pienkustantajien kanssa ylläpidettiin Kolmen sepän kirjakauppaa.

Vuoden erinomaista tulosta paransivat Helsingin yleisurheilun MM-kisat, joiden aikana hostel palveli lehdistöä ja kisaturistiteja. Asiakkaat olivat erityisen tyytyväisiä palveluun ja tilojen siisteyteen.

Sisäiset palvelut **Oy HYY-Yhtiöt Ab** • Johto-, kehitys-, hallinto-, rahoitus- ja viestintäpalvelut • Liikevaihto 1,6 milj. euroa, Henkilöstö 18
Oy Uni-IT Ab • Tietohallinnon leasing-, huolto-, ylläpito- ja kehityspalvelut. • Liikevaihto 0,4 milj. euroa, Henkilöstö 2

* Tulos ennen satunnaisia eriä ** Keskimäärin vuoden aikana



HYY Yhtymä

Liikevaihto 169,7 milj. euroa
Tulos 9,5 milj. euroa
Henkilöstö 581 henkilöä

KANSAINVÄLINEN TOIMINTA



Sijoitustoiminta

Arvopaperisalkun tarkoituksena on säilyttää ja kartuttaa ylioppilaskunnan omaisuutta siten, että se aikanaan muodostaisi vaihtoehtoisen tulolähteen HYY Yhtymän omistajalle, ylioppilaskunnalle. Sijoitustoimintaa ohjaa vastuullisuus, jonka periaatteet on esitelty lähemmin Vastuullista toimintaa 2005 -raportissa.

Sijoitustoiminta alkoi. Joulukuussa tehtiin ensimmäiset arvopaperisijoitukset. Sijoitussalkun arvo on 3,4 milj. euroa. Sijoitustoimintaa tukemaan perustettiin toimikunta, joka esitellään Hallinto- ja johtaminen -osassa sivulla 20.

Matkailu

KILROY Individual Travel tarjoaa pohjoiseurooppalaisille opiskelijoille, nuorille ja uskollisille asiakkailleen matkailupalveluja kaikkialle maailmaan. KILROY toteuttaa unelmat tarjoamalla yksilöllisiä matkakokemuksia.

142 milj. euroa

5,1 milj. euroa

368 henkilöä

MyPlanet -al konserni myytiin kesäkuussa 2005. Edellisten vuosien strategian ja liiketoimintamallin muutos eteni suunnitellusti.

KILROY Group Travel tarjoaa pohjoismaisille opiskelijoille ja ryhmille räätälöityjä opinto-, kulttuuri- ja liikuntamatkapalveluja Eurooppaan ja ulkopuolelle. Tanskassa Group Travel on lisäksi erikoistunut TEAM BENNS brandilla hiihtomatkoihin Keski-Eurooppaan ja Pohjoismaihin.

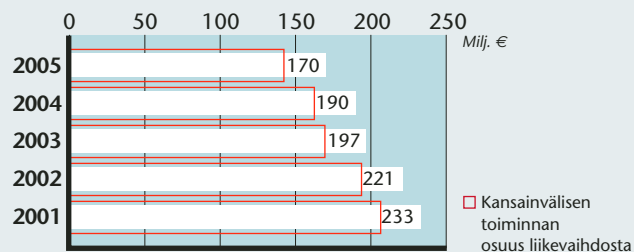
Individual Travelin toiminnan painopiste siirtyi Euroopan ulkopuoliseen matkailuun. Erityisesti kasvoi lisäarvopalvelujen myynti. KILROYn markkinointi palkittiin Tanskan parhaana.

HYY Yhtymän tunnuslukuja 2001–2005

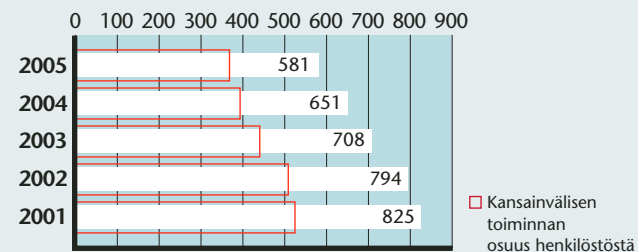
	2005	2004	2003	2002	2001
Tuloslaskelmat ja kannattavuus					
Liikevaihto, milj. €	169,7	189,7	196,7	220,8	232,9
<i>Liikevaihdon muutos, %</i>	-10,6	-3,5	-10,9	-5,2	-2,3
Liiketulos	9,5	4,7	4,2	4,0	4,6
<i>Suhteessa liikevaihtoon, %</i>	5,6	2,5	2,1	1,8	2,0
Tulos ennen satunnaisia eriä	9,5	4,9	4,0	5,3	6,3
<i>Suhteessa liikevaihtoon, %</i>	5,6	2,6	2,0	2,4	2,7
Tilikauden tulos	7,2	4,0	3,4	3,6	2,1
<i>Suhteessa liikevaihtoon, %</i>	4,3	2,1	1,7	1,6	0,9
Oman pääoman tuotto (ROE), %	39,7	20,4	15,7	20,6	15,9
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	25,7	14,3	12,9	16,0	19,5
Kassavirta					
Liiketoiminnan rahavirta	-0,9	9,8	-3,0	1,4	8,0
Bruttoinvestoinnit	3,8	7,1	5,9	4,0	7,3
<i>Suhteessa liikevaihtoon, %</i>	2,2	3,7	3,0	1,8	3,1
Tase ja vakavaraisuus					
Oma pääoma	21,9	17,2	15,6	15,0	13,4
Vähemmistöosuus	3,4	3,7	3,6	5,3	4,6
Vieras pääoma	41,3	55,1	61,3	67,1	76,0
Taseen loppusumma, milj. €	66,6	76,0	80,4	87,4	94,0
Korolliset velat, milj. €	14,0	18,5	23,4	20,2	19,1
Nettovelat, milj. €	-11,3	-11,4	-9,1	-20,7	-26,4
<i>Nettovelkaantumisaste</i>	-0,4	-0,5	-0,5	-1,0	-1,5
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin, %	47,8	37,5	29,9	30,6	26,4
Omavaraisuusaste maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus huomioiden, %	68,5	61,6	54,7	54,6	51,3
Henkilöstö					
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	581	651	708	794	825
Henkilöstön lukumäärä kauden lopussa	529	655	704	847	850
Voitonjako					
Osingonjako vähemmistöosakkaille	2,0	0,0	1,2	0,0	0,4
Voitonjako ylioppilaskunnalle, milj. €	2,0	2,5	2,4	2,4	2,4

Tunnuslukujen laskentakaavat s. 24

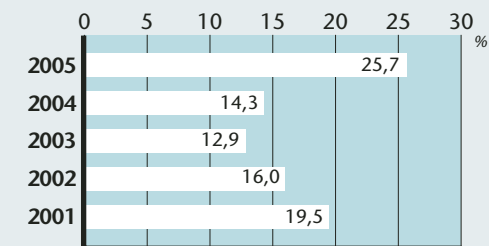
Liikevaihto



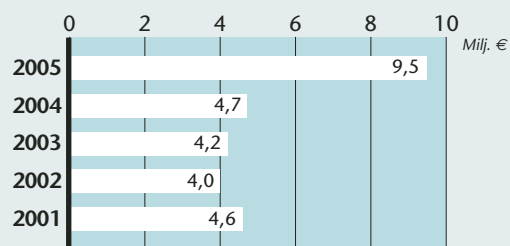
Henkilöstö keskimäärin vuoden aikana



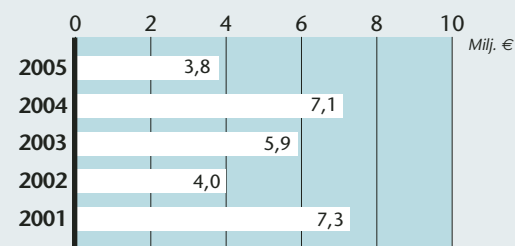
Sijoitetun pääoman tuotto, %



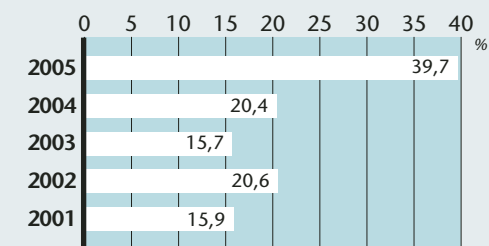
Liiketulos



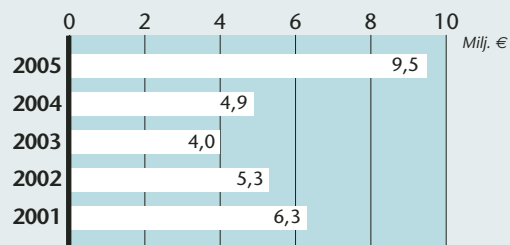
Bruttoinvestoinnit



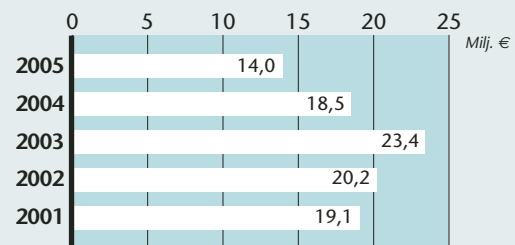
Oman pääoman tuotto, %



Tulos ennen satunnaisia eriä



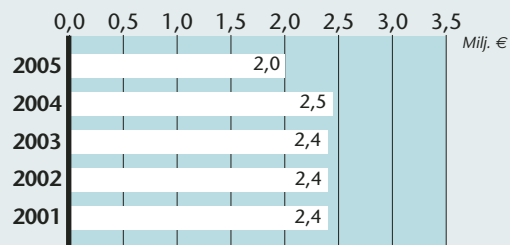
Korolliset velat



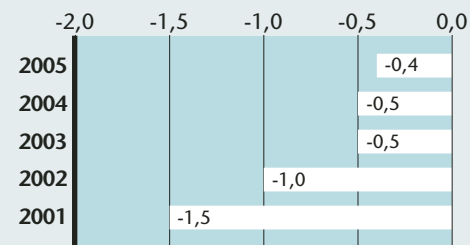
Omavaraisuusaste, % kirjanpitoarvoin



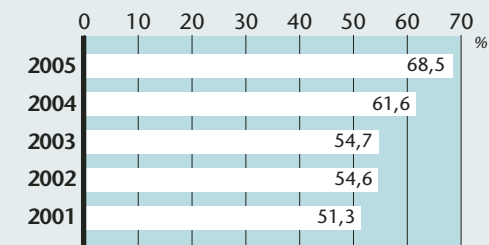
Voitonjako ylioppilaskunnalle



Nettovelkaantumisaste



Omavaraisuusaste, % maa-alueiden arvonnkorotusmahdollisuus huomioiden



Kotimaan tunnuslukuja 2001–2005

	2005	2004	2003	2002	2001
Tuloslaskelmat ja kannattavuus					
Liikevaihto, milj. €	27,4	27,2	27,2	27,0	26,4
Liikevaihdon muutos, %	0,5	0,2	0,6	2,2	-3,9
Liiketulos	5,0	5,3	5,1	4,7	4,6
Suhteessa liikevaihtoon, %	18,2	19,4	18,8	17,5	17,4
Tulos ennen satunnaisia eriä	7,8	4,7	6,1	4,0	4,1
Suhteessa liikevaihtoon, %	28,7	17,3	22,3	14,6	15,7
Tilikauden tulos	7,1	4,0	5,3	3,2	1,6
Suhteessa liikevaihtoon, %	26,0	14,6	19,5	12,0	5,9
Oman pääoman tuotto (ROE), %	40,8	27,8	43,9	31,5	14,8
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	25,5	16,6	22,1	17,4	18,0
Kassavirta					
Liiketoiminnan rahavirta	9,7	6,4	7,1	5,3	*)
Bruttoinvestoinnit	4,4	5,4	2,9	1,1	1,3
Suhteessa liikevaihtoon, %	16,2	19,8	10,7	4,1	4,9
Tase ja vakavaraisuus					
Oma pääoma	19,8	15,1	13,5	10,6	9,8
Vieras pääoma	17,1	20,0	21,9	20,5	21,7
Taseen loppusumma, milj. €	36,8	35,1	35,5	31,1	31,5
Korolliset velat, milj. €	14,0	17,2	19,3	17,5	17,1
Nettovelat, milj. €	12,3	15,9	15,8	16,5	16,9
Nettovelkaantumisaste	0,6	1,1	1,2	1,6	1,7
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin, %	54,2	43,5	38,6	34,9	31,7
Omavaraisuusaste maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus huomioiden, %	76,6	71,8	69,3	69,7	68,0
Henkilöstö					
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	213	213	219	226	237
Henkilöstön lukumäärä kauden lopussa	211	217	215	230	240

*) Liiketoiminnan rahavirta 2001, tieto puuttuu

Tunnuslukujen laskentakaavat s. 24

Kotimaan toiminta

HYY Yhtymän kotimaan liiketoiminta koostuu kiinteistö-, hotelli- ja ravintola- sekä kustannusalaista. Kotimaassa tuottavimmat osat HYY Yhtymän liiketoimintaa ovat kiinteistöt ja keuhotellitoiminta. Liikevaihdollisesti kiinteistöliiketoiminta muodostaa 45 % liiketoiminnasta, ja se on avainasemassa koko HYY Yhtymän tuloksentekevyydelle. Ravintolaliiketoiminnan osuus liikevaihdosta on 48 %, hotellitoiminnan 4 % ja kustannusalan 3 %.

HYY Yhtymän tuloksäsite on tavallisen yrityksen tavoitteita laiveampi. Osa kotimaan toiminnasta palvelee ylioppilaskunnan jäseniä tarjoamalla muun muassa edullisia opiskelijalounaita, järjestötiloja sekä kustantamalla tiedekirjallisuutta.

Lisäksi kotimaassa toimii sisäisiä palveluja tuottavia yhtiöitä, jotka tukevat varsinaista yritystoimintaa tarjoamalla johto-, kehitys-, hallinto- ja rahoituspalveluja sekä viestintä- ja tietohallintopalveluja.

Sijoitustoiminnan alku

Kotimaan toiminnan liikevaihto oli 27,4 milj. euroa ja tulos ennen satunnaisia eriä 7,8 milj. euroa. Kotimaan yritykset työllistivät 213 henkilöä. Yhtiöiden toiminta, tunnusluvut ja tulevaisuuden näkymät esitellään seuraavilla sivuilla.

Arvopaperisijoittaminen aloitettiin joulukuussa 2005. Sijoitussalkun arvo oli 3,4 milj. euroa. Sijoitustoiminnan tavoite on pitkällä tulevaisuudessa. Tavoitteena on kartuttaa arvopaperisalkkua niin, että se noin 25 vuoden päästä on varteenotettava voitonjaon lähde HYY Yhtymän omistajalle eli Helsingin yliopiston ylioppilas-

kunnalle. Sijoitustoimintaa ohjaavat vastuullisuuden kriteerit, joista kerrotaan Vastuullista toimintaa 2005 -raportissa

Tietohallintopalveluita tuottavan Oy Uni-IT Ab:n laajin projekti on sirullisen UniCard-toimikorttijärjestelmän uudistaminen. Laajimmillaan järjestelmästä voi tulla maamme ylioppilaskuntien yhteinen hanke.

Vakaa tulevaisuus

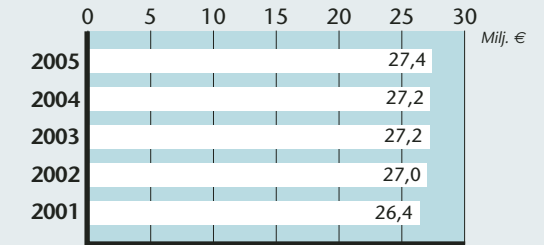
Kotimaan toiminnan tulevaisuus nähdään vakaana ja vilkkaana.

Kiinteistö keskittyy ”kolmannen ylioppilastalon” rakentamiseen ja keskustakiinteistöjen asiakastytyvääisyyttä parantaviin hankkeisiin. Ravintoloissa on tekemisen meininki. Konsepteja kehitetään asiakaslähtöisesti. UniCafen tavoite on olla ”paras sarjassaan”, ja Vanha terävöittää imagoaan. Hostel ylläpitää suosiotaan ja kehittää toimintonsa yhä uudenaikaisemmiksi. Kustannustoiminta jatkaa vakaalla linjallaan.

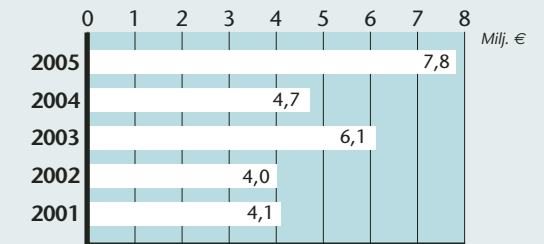
UniCard-toimikorttijärjestelmän uusi versio kehittyi yli 200 000 käyttäjän järjestelmäksi. Maksuominaisuus ja etuisuudet ovat järjestelmän ydin, mutta lisäarvoa käyttäjille tuotetaan muutenkin. Perinteisen käyttövälineen eli kortin rinnalle tulee erilaisia ajanmukaisia välineitä. Verkkosivustot tulevat olemaan osittain itse ohjelmoitavissa. Lähtökohta on, että käyttäjä voi itse valita välineet ja käyttötavat sekä niin halutessaan tuottaa uusia ohjelmia yhteisön käyttöön. Yhteisöllisyys on tavoite.

Vastuullinen arvopaperisijoittaminen kehittyi kokemusten myötä. Samalla pyritään pienin askelin vaikuttamaan vastuullisen toiminnan puolesta.

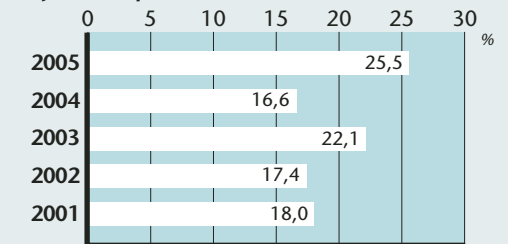
Liikevaihto



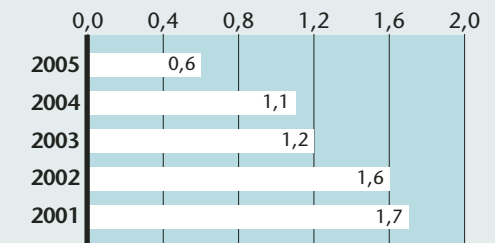
Tulos ennen satunnaisia eriä



Sijoitetun pääoman tuotto



Nettovelkaantumisaste





HYY Kiinteistöt

HYY Kiinteistöt palvelee liike- ja toimistotila-asiakkaita sekä tarjoaa ylioppilaskunnalle ja opiskelijoille asuntoja, toiminta- ja järjestötiloja. Rakennukset ja tilat sijaitsevat Helsingin ydinkeskustassa ja Etu-Töölössä Kampin keskuksen läheisyydessä. Kiinteistöjen pinta-ala, tarkempi sijainti ja valmistumisvuosi on esitelty oheisessa taulukossa.

Keskusta houkuttelee

Yksityisen kulutuskysynnän ja ostovoiman kasvu tuovat uusia mahdollisuuksia Helsingin keskustan kehittämiseen. Ydinkeskustan houkuttelevuus toimipaikkana on kasvanut ja paranee lähivuosina alueen suurien investointien ansiosta. Kehäteiden varsien rakennus- ja kehityshankkeet haastavat keskustan kilpailuun asiakkaita.

Tärkeimpiä Helsingin keskusta-alueen kehitysprojekteja ovat Stockmannin laajennus- ja lisärakennustyöt, Spondan City Center -hanke eli Makkaratalon ja Asematunnelin kehittäminen, Helsingin kaupungin johdolla toteutettu Kampin liikenneterminaali ja kauppakeskus sekä Forumin laajennus.

Aleksanterinkadun alle on syntyvässä ydinkeskustan maanalaisten huoltokatu kävelykeskustan ja liikekiinteistöjen tarpeisiin.

Liiketilojen kysyntätilanne on kohtuullinen ja vuokratason voidaan odottaa pysyvän vakaana. Tilojen laatua ja ominaisuuksia sekä logistiikkaa koskevat vaatimukset sen sijaan kasvavat.

Toimistotilojen vuokrausaste pääkaupunkiseudulla kääntyi vuonna 2005 lievään nousuun. Koko Helsingin alueella toimistotiloista oli vapaana noin yhdeksän ja ydinkeskustassa reilusti yli kymmenen prosenttia. Yritykset kilpailuttavat toimistotilan tarjoajia yhä enemmän. Vuokran lisäksi laatumieliokuva ja tilojen tekninen varustelutaso vaikuttavat asiakasyritysten päätöksentekoon. Vuokrasopimukset säilyvät lyhyinä.

Vakaan toiminnan vuosi 2005

Vuoden 2005 vuokraustoiminnan liikevaihto oli asetetun tavoitteen mukainen 12,2 milj. euroa. Tulos ennen satunnaisia eriä ylitti tavoitteen ja oli 4,9 milj. euroa. Vuokraustoiminnan kannattavuus oli hyvä. Yli puolet liikevaihdosta muodostui liike- ja ra-

Vuokraustoiminnan tunnuslukuja *)

	2005	2004	2003
Liikevaihto, milj. €	12,2	11,9	12,0
Liiketulos, milj. €	5,4	5,4	5,8
Tulos ennen satunnaisia eriä, milj. €	4,9	4,8	5,4
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	23,6	20,4	20,5
Bruttoinvestoinnit	1,1	3,9	2,0
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin	10	10	10

*) Sis. HYY Kiinteistöt ja Kaivopiha Oy

	Osoite	Kunta	Valmistumis-/ peruskorjausvuosi
Keskustakiinteistö, ydinkeskusta, vuokrattava pinta-ala 32 601 m²			
Kaivotalo	Kaivokatu 10	Helsinki 10	1955
Citytalo	Mannerheimintie 3	Helsinki 10	1981
Hansatalo	Mannerheimintie 5	Helsinki 10	1981
Uusi ylioppilastalo	Mannerheimintie 5	Helsinki 10	1910
Vanha ylioppilastalo	Mannerheimintie 3	Helsinki 10	1870/1978
Leppäsuon kiinteistö, Etu-Töölö, vuokrattava pinta-ala 15 497 m²			
B-talo	Leppäsuonkatu 9	Helsinki 10	1947/1979/1999
C-talo	Hietaniemenkatu 14	Helsinki 10	1952/1984/2004
D-talo	Hietaniemenkatu 14	Helsinki 10	1968/1992
Helecon tietokeskus	Leppäsuonkatu 9 E	Helsinki 10	1954/1999
Muut			
Aleksis Kiven kuolinmökki	Rantatie	Tuusula	1800-luku

Kaivopiha Oy



vintolatiiloista, noin viidennes toimistotiloista ja loput palvelukiinteistöistä. Keskustakiinteistön keskimääräinen vuokrausaste oli noin 96 %, joka on edellisvuosien tasolla.

Kiinteistötalouden Instituutin vuosittaisessa asiakastytyväisyysvertailussa HYY Kiinteistöt sijoittui myös vuonna 2005 kärkeen. Edelliseen vuoteen nähden toimistojen asiakastytyväisyys parani lievästi ja tyytyväisyys liiketiloihin väheni hieman. Vuokralaiset arvostavat erityisesti vuokranantajan ammattitaitoa, yhteishenkilön tavoitettavuutta ja asiakaspalvelun sujuvuutta.

Vuoden 2005 investoinnit kohdistuivat pääasiassa Keskustakiinteistöön ja olivat lähinnä tilavuokraus-, korjaus- ja ylläpito-investointeja.

Tulossa ”kolmas ylioppilastalo”

Vuoden 2006 liikevaihtotavoite on 12 milj. euroa, tulostavoite 4 milj. euroa ja vuokrausasteen tavoite on 96 %.

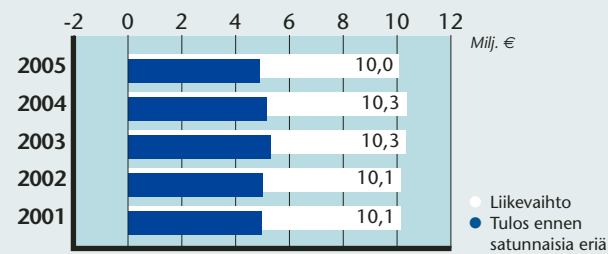
Liiketilojen markkinariski kasvaa kilpailun myötä, mutta samalla keskusta on entistä houkuttelevampi. HYY Kiinteistöt ja Kaivopiha Oy panostavat voimakkaasti asiakas- ja vuokralaispalveluun pitääkseen yllä pitkäjänteisiä vuokra-asiakassuhteita. Keskustakiinteistön kilpailukyky säilytetään hoito- ja kunnossapitotoiminnalla sekä jatkuvilla kehitysinvestoinneilla.

Keskustakiinteistön ja Liikekiinteistö Kaivopihan lähivuosien tärkeimmät kehitysinvestointikohteet ovat Ylioppilasaukion alle rakennettavat lisäliiketilat ja yhteys asiakaspysäköintilaitokseen, mahdollinen liittyminen keskustakorttelin tuleviin kalliohuolto-yhteyksiin, Kaivopihan näkyvän kuluttajailmeen kehittäminen ja toimistotilojen muutostyöt vuokralaiskäyttäjien muuttuvien tarpeiden mukana.

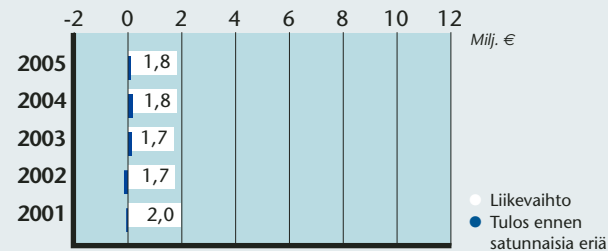
Leppäsuon kiinteistössä Etu-Töölössä jatkuu Domus Academican maanalaisten toimitilojen peruskorjaussuunnittelu. Ylioppilaskunnan ja Helsingin kauppakorkeakoulun yhteishankkeen ”Leppätalo – kolmas ylioppilastalo” toteutussuunnittelu käynnistyy. ”Kolmas ylioppilastalo” rakennetaan ylioppilaskunnan kiinteistön viereiselle tontille. Hankkeen toteuttaa yhtiö, joka perustetaan yhdessä kauppakorkeakoulun kanssa. Rakennustöiden ennakoitu aloitusajankohta on alkuvuonna 2007. Uudisrakennuksen tilat tulevat aikanaan osakkaiden osoittamien vuokralaisten käyttöön. Alueen ja tilojen toiminnallisuutta kehitetään muun muassa siirtämällä piha-alueiden pysäköintipaikkoja vapaisiin kellaritiloihin.

Vuokraustoiminta tilinpäätöksissä

Keskustakiinteistö



Leppäsuon kiinteistö





Oy UniCafe Ab:n tunnuslukuja

	2005	2004	2003
Liikevaihto, milj. €	10,6	10,7	10,9
Liiketulos, milj. €	0,1	0,2	-0,2
Tulos ennen satunnaisia eriä, milj. €	0,2	0,3	-0,2
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	6,5	14,5	-7,9
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin	151	154	165

UniCafe

UniCafe tarjoaa maukkaita lounaita ja herkullisia kahvilatuotteita pääkaupunkiseudun opiskelijoille ja oppilaitosten henkilöstölle. Empire-ravintolat taas tarjoavat sekä tyylikkääät tilat että joustavan ravintolapalvelun kokouksiin ja juhliin.

UniCafe tarjoaa omistaja-asiakkaille eli Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan jäsenille laadultaan ja hinnaltaan kilpailukyisen lounaan. Edustuspalvelut ja tilausravintolat tukevat UniCafen perustehtävää taloudellisesti.

Kausivaihtelu tyypillistä

Anniskelu- ja kahvilatoiminnassa myynnin kasvu on ollut 4–5 %. Catering-ala kasvaa julkisten palveluiden ulkoistamisen myötä. UniCafen mahdollisuudet laajentumiseen ovat pääkaupunkiseudun korkeakouluissa ja ammattikorkeakouluissa sekä henkilöstöravintoloissa.

Voimakkaat kausivaihtelut ovat tyypillisiä UniCafen toiminnalle. Hankinnat ja henkilöstön määrä tulee sopeuttaa yliopiston lukukausiin ja aikatauluihin. UniCafe kilpailee asiakkaista pika- ja kotiruoan kanssa.

Työmarkkinoilla on pulaa osaavasta ja sitoutuneesta työvoimasta. Alan imago vaikuttaa työvoiman saantiin ja pysyvyyteen. Suurten ikäluokkien eläkkeelle siirtyminen asettaa uusia haasteita. Tulevaisuuden kehittämiskohteet ovat esimiestyö ja erityisesti henkilöstöjohtaminen.

Kehittämisen vuosi 2005

UniCafen liikevaihto vuonna 2005 oli 10,6 milj. euroa. Vuonna 2004 tulos oli ensimmäistä kertaa neljään vuoteen voitollinen ja myös vuoden 2005 tulos oli hyvä. Vuonna 2005 UniCafe tarjosi yli kaksi miljoonaa opiskelija- ja henkilöstö-lounasta. Päivittäin ravintoloissa kävi yli 15 000 asiakasta.

UniCafe-ketjuun kuului toimintavuonna 24 ravintolaa. Uusi UniCafe Olivia paransi keskustakampuksen opiskelijoiden lounaspalvelua. UniCafe Arte jouduttiin sulkemaan kosteusvaurioepäilyjen vuoksi. Vuoden 2006 alussa ravintolapalvelua tarjoaa 22 UniCafe-ravintolaa. Empiren tilausravintoloita ovat Viola ja Gustus&Vera sekä UniCafe Olivia.

Vuoden aikana toteutettiin työhyvinvoinnin kartoitus, jonka perusteella aloitettiin useita kehitystoimenpiteitä. Tärkeimpiä olivat liiketoimintastrategian päivitys ja laaja esimieskoulutus, joka jatkuu vuonna 2006. Lisäksi käynnistettiin useita pienempiä kehitysprojekteja.

Vuoden 2005 asiakastytyväisyyssyystutkimukseen vastasi ennätysmäärä UniCafen asiakkaita. Tutkimuksen perusteella voidaan tehdä johtopäätöksiä koko UniCafen toiminnan kehittämisestä. Tuloksia käsitellään lähemmin Vastuullista toimintaa 2005 -raportissa.

Paras sarjassaan

Tulostavoitteena on positiivinen 0-tulos, jolla varmistetaan yhtiön tulevaisuuden kehittäminen.

UniCafen suuri haaste tulee omistajan taholta. Opiskelijalounaan hinta ei saa nousta. Laadun ja valikoiman on pysyttävä hyvänä. UniCafen ruoka maistuu hyvälle!

UniCafe panostaa esimiestehtävissä olevien johtamiskoulutukseen ja ruotsinkielisen peruspalvelun parantamiseen. Kahvilatoimintaa kehitetään neljässä ravintolassa eli UniCafe Päärakennuksessa, Physicumissa ja kesällä 2006 remontin jälkeen avattavassa Biokeskuksessa ja syksyllä 2006 avattavassa Porthaniassa.

Empire-ravintolat keskittyvät pääasiakkaan eli yliopiston palvelun kehittämiseen ja tunnettuuden edistämiseen edustuspalvelun tarjoajana. UniCafen tavoitteena on olla ”paras sarjassaan” opiskelija- ja henkilöstöravintolana sekä edustuspalvelujen tarjoajana.

Vanha

Vanha ylioppilastalo on perinteikäs opiskelijoiden juhlatalo, joka tarjoaa ajanmukaista kokous- ja juhlapalvelua myös yrityksille ja yhteisöille. Vanhan juhlat muistetaan!

Vanhan juhlat eli tilausravintolatoiminta on toiminnan kulmakivi. Kuppila ja musiikkiklubit ovat opiskelijoiden kohtaamispaikkoja. Kesäisin keittiö palvelee terassilla nälkäisiä ja janoisia.

Haasteelliset markkinat

Yleinen taloudellinen tilanne on kohtalainen, mutta yksityisten kulluttajien ravintolapalvelujen kysyntä on vähentynyt. Alkoholin vähittäismyynti ja tuonti ulkomailta ovat lisääntyneet tuntuvasti. Alkoholin veron alennus ja oluen hintakilpailu vähittäismyymälöissä vaikuttavat ravintoloiden asiakasmääriin. Asiakkaat eivät pysy uskollisina, joten myös ruokaravintoloiden konseptien elinikä lyhenee jatkuvasti.

Tuleva tupakkalaki saattaa kieltää tupakoinnin ravintoloissa kokonaan. Lain odotetaan astuvan voimaan jo vuonna 2007.

Uudet linjaukset 2005

Yhtiön vuoden 2005 liikevaihto pieneni hieman ja oli 2,5 milj. euroa. Myyntikate parani, mutta ei riittävästi, jotta yhtiö olisi päässyt tavoiteltuun tulokseen. Yhtiön tulos oli tappiollinen. Ti-

lausravintolatoiminta menestyi hiljaisen kevään jälkeen loppuvuotta kohden.

Erityisesti Kuppilan asema markkinoilla heikkeni eikä se pystynyt vastaamaan alkoholiveron laskun jälkeiseen tilanteeseen vaan menetti asiakaskuntaansa. Yhteistyössä vuokranantajan kanssa panostettiin muun muassa juhlasalin kunnossapitoon uudemalla parketilla.

Syksyllä 2005 perustettiin Vanhan ideointiryhmä, johon kuului omistajan edustajia, yhtiön ja Vanhan johtoa sekä ulkopuolisia asiantuntijoita. Ryhmä pohti uusia toiminnallisia linjauksia, jotka paremmin vastaisivat omistajan määrittelemiä tavoitteita. Työ saatiin päätökseen vuoden lopussa.

Vanha on juhlatalo

Tulostavoitteena on positiivinen 0-tulos sekä myönteinen vaikutus omistajien ja yhtiön julkisuuskuvaan erityisesti opiskelijoiden keskuudessa.

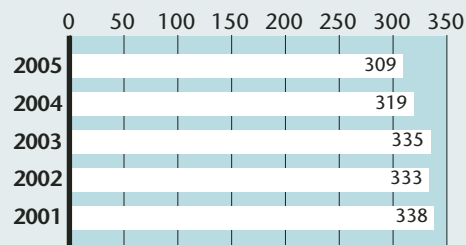
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab keskittyy tulevaisuudessa kahteen ravintolatoiminnan konseptiin. Toinen on tilausravintolatoiminta eli juhla- ja kokouspalvelu yrityksille ja yhteisöille. Yliopistojen ja korkeakoulujen sekä HYY:n ja opiskelijajärjestöjen tulee olla yritysten lisäksi tärkeä osa asiakaskuntaa.

Toinen painopiste tulee olemaan Kuppila, josta kehitetään opiskelijoita houkutteleva ja viihtyisä tapaamispaikka keskelle Helsinkiä. Aleksanterinkadun puoleisen ainutlaatuisen yläteras-sin toimintaa kehitetään. Klubitoiminnassa keskitytään erityisesti opiskelijoille järjestettyihin tilaisuuksiin.

Vanhan ravintolatoiminnan teemoina ovat opiskelijaelämä ja akateemiset traditiot.



Vanhalla järjestetyt juhlatilaisuudet 2001-2005, kpl



Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:n tunnuslukuja

	2005	2004	2003
Liikevaihto, milj. €	2,5	2,6	2,6
Liiketulos, milj. €	-0,1	-0,1	-0,1
Tulos ennen satunnaisia eriä, milj. €	-0,1	-0,1	-0,1
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	-26,1	-12,7	-11,1
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin	23	22	18



Yliopistokustannus

Oy Yliopistokustannuksen muodostavat tiedemaailmassa laadukustantajana tunnetut Gaudeamus Kirja ja Otatieto. Ne ovat tuottaneet lähes 40 vuotta tieteellisiä teoksia ja oppikirjoja korkeakouluopetukseen. Gaudeamuksen kustantamat kirjat ovat menestyneet myös akateemisina tietokirjoina, jotka ovat herättäneet huomiota myös yleisillä tietokirjamarkkinoilla – niin ammattikäytössä kuin laajemminkin yleisön lukemistona.

Tietokirjat kiinnostavat

Kirja-ala säilytti vetovoimansa myös vuonna 2005, sillä se saavutti miltei saman liikevaihdon kuin vuonna 2004. Myös Yliopistokustannuksen kehitys on jatkunut vakaana, sillä tiedossa ei ole suuria riskejä, jotka vaikuttaisivat yhtiön lähiajan toimintaan. Kehitystä tulee kuitenkin seurata valppaasti, julkaistaanhan tietokirjoja ennätysmäisesti ja niin myös kilpailu on kovaa. Tärkeää on seurata myös sähköisen oppimateriaalin kehitystä, joka saattaa tuoda alalle pyrkimyksiä standardoida, ketjuttaa ja yhdenmukaistaa sisältöjä niin kotimaassa kuin kansainvälisestikin. Luovia ratkaisuja on löydettävä myös tilanteessa, jossa julkinen valta osallistuu entistä passiivisemmin suomalaisen kirjakulttuurin edistämiseen.

Kiinan vuosi 2005

Yliopistokustannuksen liikevaihto oli vuonna 2005 vajaat 0,8 milj. euroa. Liikevaihto kasvoi reilut kymmenen prosenttia ja tulos oli tavoitteen mukainen.

Oppikirjojen julkaisemisen ohella tehtiin uusia kirjallisia avauksia. Ympäristökirjallisuuden klassikko *Kasvun rajat* jatkoi Gaudeamuksen jo vuonna 1991 aloittamaa kriittisen ympäristökirjallisuuden sarjaa. Hannu Juusolan *Israelin historia* oli ensimmäinen pohjoismainen esitys modernin Israelin historiasta. Ilkka Niiniluodon ja hänen työryhmänsä työstämä *Nykyajan etiikka* osallistui

ajankohtaiseen keskusteluun yksilön ja yhteisön suhteesta.

Myös avaukset uusille mantereille kiinnostivat: Kiinan murrosta kartoittava *Kiinan yhteiskunta muutoksessa* oli kiinan kieleen ja kulttuuriin perehtyneen nuoren tutkijapolven voimannäyttö. Kiinalaisklassikko *Guwen Guanzhou* -antologian suomennos *Jadekasvot* oli ensimmäinen teoksesta Kiinan ulkopuolella julkaistu editio. *Sodankäynnin taidon* uusi suomennos (nyt suoraan kiinasta!) osoittautui yllättäväksi joulunajan menestysteokseksi.

Vaalimme suomen kieltä

Yhtiön tavoitteena on positiivinen 0-tulos. Yliopistokustannuksen kustannuspolitiikka on niin kansainvälistä kuin kansallistakin – kaksisuuntaisesti. Toisaalta suomennetaan hyvää tietoa tiedekirjallisuutta, olivatpa ne sitten Aristoteleen tai Kantin kaltaisten klassikoiden teoksia tai modernien ajattelijoiden ja tietentekijöiden kirjoja. Kansainvälisyyteen kuuluu myös vaalia suomen kieltä ja kulttuuria. Siksi on oleellista julkaista suomalaisten tietentekijöiden ja tutkijoiden teoksia suomen kielellä.

Tehtävää tukee pitkäjänteinen omistaja – ylioppilaskunta, erinomainen kirjoittajat sekä asiansa osaava henkilöstö. Näin Gaudeamuksen ja Otatiedon kirjat palvelevat parhaiten suomalaisia – oppimateriaalina, tieteellisinä teoksina, ammatillisina julkaisuina ja tietokirjoina.

Oy Yliopistokustannuksen tunnuslukuja

	2005	2004	2003
Liikevaihto, milj. €	0,8	0,7	0,7
Liiketulos, milj. €	0,0	0,0	0,0
Tulos ennen satunnaisia eriä, milj. €	0,0	0,0	0,0
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	6,9	6,5	13,1
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin	5	5	4

Hostel Academica

Hostel Academica on Helsingin suurin hostel, joka tarjoaa asiakkailleen lähes hotellitasoisen majoituksen ja runsaan aamiaisen. Hostel Academica on avoinna kesä-, heinä- ja elokuussa.

Hostel Academica sijaitsee Etu-Töölössä Hietaniemen uimarannan läheisyydessä. Hostelilla on käytössä 260 huonetta, joissa kaikissa on oma wc, kylpyhuone ja pienoiskeittiö.

Asiakkaat ulkomaalaisia

Kilpailu kiristyy. Helsinkiin suunnitellaan myös hotelleja, jossa ei ole henkilökuntaa, vaan kaikki palvelut hoidetaan sähköisesti. Hotellien kesäiset tarjoushinnat kiristävät kilpailua asiakkaista etenkin heinäkuussa.

Asiakkaista noin 75 % on ulkomaalaisia. Määrä on pysynyt lähes samana jo useita vuosia. Myös suomalaiset ovat pikku hiljaa löytämässä retkeilymajat. Saksalaisten, ruotsalaisten, venäläisten, espanjalaisten ja ranskalaisten sekä virolaisten määrä on kasvussa Helsingissä. Vastaavasti Isosta-Britanniasta, Kiinasta ja Sveitsistä tulevien matkailijoiden määrä on hiukan laskenut.

Kisavuosi 2005

Hostel Academican liikevaihto vuonna 2005 oli 1,1 milj. euroa ja tulos voitollinen. Vuoden tulosta paransivat Helsingin yleisurheilun MM-kisat, joiden aikana hostel palveli lehdistöä sekä kisaturisteja ja käyttöaste oli 100 %. Käyttöaste koko kesän ajalta oli 80 %.

Hostel Academicassa vieraili matkailijoita 80 maasta. Uutuutena vieraille tarjottiin oma oleskelutila, joka oli television ja internetpääätteiden myötä erityisen suosittu yleisurheilun MM-kisojen aikaan. Asiakkaita palveltiin myös kirja-, lelu- ja astialainauksella.

Hostelin henkilöstö palveli asiakkaita sujuvasti yhdeksällä eri kielellä: suomeksi, ruotsiksi, englanniksi, hollanniksi, ranskaksi, saksaksi, venäjäksi, espanjaksi ja italiaksi. Asiakastytyväisyyttä mitattiin

palautelomakkeella. Erityistä kiitosta sai hostelin ystävällinen palvelu sekä huoneiden ja muiden tilojen siisteys. Asiakaspalautteista kerrotaan lisää yhtymän Vastuullista toimintaa 2005 -raportissa.

Hostel on panostanut koko toimintansa ajan erityisesti ympäristötyöhön. Hostelille myönnettiin vuonna 2001 Suomen Ympäristökeskuksen Vihreä Hotelli -merkki. Hostelin ympäristötyö jatkuu.

Panostamme palveluun

Hostelin kasvun mahdollisuudet ovat huonemäärän lisäämisessä sekä toiminta-ajan pidentämisessä joko kevääseen tai syksyyn. Tavoitteena on kaikissa oloissa säilyttää hyvä kannattavuus. Hostelin menestystekijät ovat hyvä palvelu ja edullinen hinta sekä keskeinen sijainti. Verkon kautta tehtävät varaukset ovat edelleen kasvava alue ja panostuksen kohde.

Hostelin palvelu rakentuu tuotteen helposta saatavuudesta, myynnin sujuvuudesta, hyvästä aamiaispalvelusta ja siististä huoneesta. Palvelukulttuurin tärkein tekijä on kielitaitoinen ja asiakaspalveluun henkisesti sitoutunut henkilöstö. Hostel haluaa vastata asiakkaan odotuksiin ja ylittää ne. Kesän 2005 palautekyselyn mukaan 93 % asiakkaista voisi yöpyä hostelissa uudelleen. Tämä on myös tuleva tavoite.



Oy Academica Hotels Ltd:n tunnuslukuja

	2005	2004	2003
Liikevaihto, milj. €	1,1	1,0	0,7
Liiketulos, milj. €	0,3	0,2	0,1
Tulos ennen satunnaisia eriä, milj. €	0,3	0,2	0,1
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	272,4	221,0	75,0
Henkilökunnan lukumäärä kesäaikana	12	11	9



KILROY

KILROY Individual Travel tarjoaa pohjoiseurooppalaisille opiskelijoille, nuorille ja uskollisille asiakkailleen matkailupalveluja kaikkialle maailmaan. KILROY toteuttaa unelmat tarjoamalla yksilöllisiä matkakokemuksia.

KILROY Group Travel tarjoaa pohjoismaisille opiskelijoille ja ryhmille räätälöityjä opinto-, kulttuuri- ja liikuntamatkapalveluja Eurooppaan ja ulkopuolelle. Tanskassa Group Travel on lisäksi erikoistunut TEAM BENNS -brändillä hiihtomatkoihin Keski-Eurooppaan ja Pohjoismaihin.

Myynti siirtyy verkkoon

Kansainväliset matkailumarkkinat kasvavat noin 4 % vuosivauhilla. Pohjoismaiden markkinat kasvavat vielä hieman nopeammin.

Matkailualalla on hyväksyttävä, että jokainen vuosi voi tuoda mukanaan epävarmuustekijöitä, jotka vaikuttavat markkinatilanteeseen. Terrorismi, luonnon katastrofit, pandemian uhka tai öljyn hinnan voimakas vaihtelu vaikeuttavat markkinoiden ennustettavuutta.

Alan kaupankäynnin muutos jatkuu. Asiakkaat hankkivat matka- ja majoituspalvelut yhä useammin internetin kautta. Verkkokaupan osuus kasvoi vuonna 2005 noin 50 % ja kasvu jatkuu. Asiakasryhmästä, tuotevalikoimasta ja toimintamaasta riippuen verkkokaupan osuus on jo 10–30 %. Asiakkaat ovat kuitenkin edelleen uskollisempia perinteisille matkailualan brandeille kuin pelkille internet-toimijoille.

Halpalentoyhtiöt ovat mannterit sisäisillä lennoilla luoneet uudenlaisia liiketoimintamalleja, jotka vaikuttavat koko matkailu-alaan. Tämä pienentää marginaaleja mutta samaan aikaan myös kasvattaa kiinnostusta matkailuun. Lentoyhtiöt ovat verkkomyynnillä ottaneet oman markkinaosuutensa ja tilanne säilyy myös tulevaisuudessa.

Matkatoimistojen, jotka haluavat toimia linkkinä asiakkaan ja palveluntuottajan välillä, tulee pystyä tarjoamaan lisäarvoa sekä asiakkaalle että palveluntuottajalle. Erityisosaaminen ja asiakaspalvelu tulevat olemaan uudelleen keskeisiä kilpailutekijöitä.

Hintakilpailu säilyy kovana, mutta yleinen hintataso ei enää laske. Kestävän liiketoiminnan hintarajat ovat tulleet vastaan myös halpalentoyhtiöille. Kuluttajansuojadirektiivien kiristymisen nostaa erityisesti niiden hintatasoa ja kiihdyttää jo alkanutta toimijoiden karsiutumista.

Lisäpalveluja kysytään

KILROY travels International A/S:n jatkuvasta liikevaihdosta noin 70 % syntyy Individual Travelin toiminnasta ja loput Group Travelista. Vuodesta 1999 konserniin kuulunut MyPlanet -alakonserni, joka vuonna 2004 muodosti noin neljänneksen koko konsernin liikevaihdosta, myytiin kesäkuussa 2005 kansainväliselle matkailukonsernille First Choice Plc:lle, joka on listattu Lontoon pörssissä. MyPlanetin liikevaihto ja tulos ajalta 1.1. - 31.5.2005 sisältyy vielä KILROY travels -konsernin tilinpäätökseen.

KILROYn jatkuvan toiminnan liikevaihto kasvoi noin 6 % vuonna 2005 ja oli noin 142,3 miljoonaa euroa. Edellisten vuosien aikana aloitettu strategian ja liiketoimintamallin muutos on edennyt suunnitellusti. Individual Travelin toiminnan painopiste on siirtymässä osaamista vaativaan Euroopan ulkopuoliseen matkailuun. Erityisesti ovat kasvaneet lentomatkojen lisäksi myytävät lisäarvopalvelut. Group Travelin liikevaihtoa on kasvattanut erityisesti Tanskassa myytävät hiihtomatkat.

KILROYn tulos ennen satunnaisia eriä oli voitollinen noin 5,1 milj. euroa. Voitto muodostui vielä vuonna 2005 täysin MyPlanetin myynnistä. KILROY travelsin konsernitilinpäätökseen yhdistetty MyPlanetin toiminnan viiden ensimmäisen kuukauden

KILROYn tunnuslukuja

	2005	2004	2003
Liikevaihto, milj. €	142,3	162,5	169,5
Liiketulos, milj. €	4,7	0,3	-0,4
Tulos ennen satunnaisia eriä, milj. €	5,1	0,7	-0,5
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	49,9	7,1	-2,3
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin	368	438	489

tulos oli voimakkaasti tappiollinen yhtiön normaalin kalenterivuoden sisäisen tulosrytmin vuoksi. Koko kalenterivuoden tulos olisi ollut edelleen selvästi voitollinen.

Individual Travelin liiketoimintamallin pitkäjänteiseen muutokseen liittyvä toiminnan tulos oli vielä budjetoidusti tappiollinen mutta parani selvästi edelliseen vuoteen verrattuna. Group Travelin tulos oli voitollinen ja alalla erittäin hyvä.

Vahva markkinajohtaja

KILROY travels säilyttää ja vahvistaa markkinajohtajuutensa Pohjoismaissa. KILROY travels omistajineen osallistuu edelleen aktiivisesti toimialajärjestelyihin.

Vuonna 2006 liikevaihdon arvioidaan kasvavan vähintään 9 %. KILROYn markkinoiden kasvuksi vuonna 2006 on ennustettu noin 4–5 %.

Liiketoimintamallin muutoksen läpiviennin loppuvaiheessa KILROY travels -konsernille on hyväksytty vähäinen tappio vielä vuonna 2006. Konserni on suunnitelman mukaisesti paranevalla tulosuralla. Vuodesta 2007 lukien tulos on jälleen selvästi voitollinen, kun muutokseen liittyvät kertakulut poistuvat ja 2000-luvulla tehtyjen poikkeuksellisten suurten IT-investointien tehokkuushyödyt realisoituvat ja investointeihin liittyvät poistot olennaisesti pienentyvät.

Lähivuosien merkittävin liiketoimintariski liittyy ns. lintuinfuussin kaltaisten virustautien muuttumiseen pandemiaksi keskeisillä markkina-alueilla.

KILROYn taseen omavaraisuus ja maksuvalmius ovat toimialalla poikkeuksellisen vahvoja. Tämä perustuu aikaisempien vuosien tulokseen ja pääomistajan riskipolitiikkaan liittyvään maltilliseen osingonjakoon.

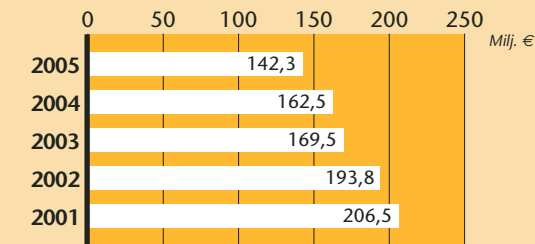
Lähivuosina tarvittavien investointien taso on olennaisesti edellisiä vuosia pienempi ja ne pystytään kattamaan täysin tulo-



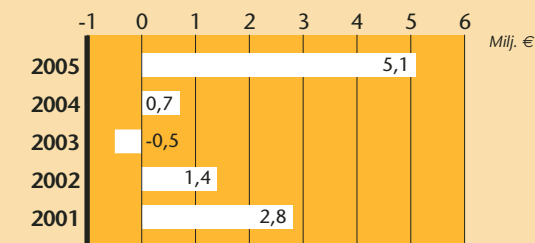
rahoituksella. Viime vuosina tehtyjen poikkeuksellisten suurten investointien jälkeen keskitytään lähinnä verkkoliiketoiminnan teknisten edellytysten ja sisällön kehittämiseen.

Tanskan hiihtomatkatuominnan kriittisen massan saavuttamiseen ja markkinajohtajuuteen panostetaan tarvittaessa myös yritysostoilla.

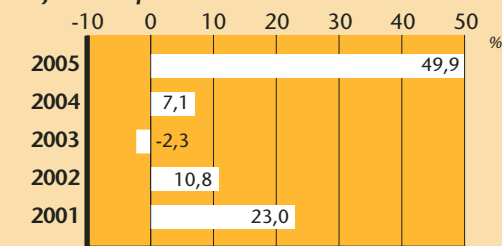
Liikevaihto



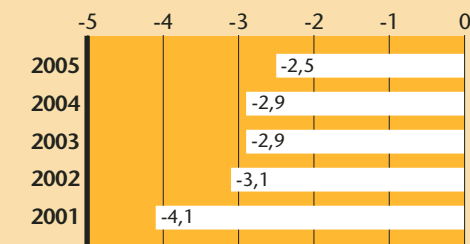
Tulos ennen satunnaisia eriä



Sijoitetun pääoman tuotto



Nettovelkaantumisaste



Hallinto ja johtaminen 17.3.2006

YHTYMÄN OMISTAJA

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta eli HYY omistaa HYY Yhtymän. HYY on perustettu vuonna 1868. Vuoden 2006 alussa ylioppilaskuntaan kuului yli 32 000 jäsentä. Ylioppilaskunnan jäseniä ovat kaikki Helsingin yliopistossa alempaa tai ylempää korkeakoulututkintoa suorittavat opiskelijat.

Ylioppilaskunta toimii jäsenistönsä yhdyssiteenä ja edistää heidän yhteiskunnallisia, sosiaalisia ja henkisiä sekä opiskeluun ja opiskelijan asemaan yhteiskunnassa liittyviä pyrkimyksiään.

Ylioppilaskunta rahoittaa toimintansa jäsenmaksuilla ja HYY Yhtymän voitonjaolla.

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,
- päättää HYY Yhtymän hallintoneuvoston selonteon perusteella vuotuisista yhtymän emoyhteisön eli HYY:n kiinteistötalouden sijoitus- ja riskipuitteista,
- päättää yhtymän emoyhteisön vuotuisen tavoitebudjetin sekä tilinpäätöksen vahvistamisesta ja vastuuvapauden myöntämisestä sekä
- 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.

Hallitus

- käyttää hallinto- ja toimeenpanovaltaa ylioppilaskunnan omistamia kiinteistöjä koskevilla asioissa,
- toimii Oy HYY-Yhtiöt Ab:n yhtiökokouksena sekä valitsee HYY Yhtymän hallintoneuvoston, HYY Yhtymän hallituksen ja kiinteistöjohtokunnan sekä
- 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. Kaikki hallintoneuvoston jäsenet ovat opiskelijoita. Hallintoneuvoston toimikausi on varsinaisten yhtiökokousten välinen aika eli noin vuosi. Hallintoneuvostolla on kirjalliset toimintaperiaatteet.

Hallintoneuvosto

- toimii HYY Yhtymän ja Oy HYY-Yhtiöt Ab:n hallintoneuvostona,
- käsittelee yhtymän hallituksen esityksen perusteella yhtymäkokonaisuuden kannalta merkittävät ja periaatteelliset asiat,
- antaa selontekoja tai lausuntoja edustajistolle ja ylioppilaskunnan hallitukselle eri päätösasiakirjoista sekä
- valitsee ja vapauttaa Oy HYY-Yhtiöt Ab:n toimitusjohtajan.

Vuonna 2005 hallintoneuvosto kokoontui seitsemän kertaa. Kokouksiin osallistumisprosentti oli 70 %.

Puheenjohtaja

Mikko Myllys, teol. yo, fil. yo.

Sari Aalto, fil. yo

Catharina Gripenberg,
pol. kand.

Johanna Jokela, valtiot. yo

Tommi Jämsä, oikeust. yo ja
kauppat. yo.

Hanna Jäntti, fil. yo

Karoliina Kapanen, valtiot. yo

Mikko Kivipelto, valtiot. yo

Immi Kormi, hammaslääket. kand.

Varapuheenjohtaja

Anna Anttinen, valtiot. yo

Eero Kärki, oikeust. yo

Vive Lahti, kasvatust. yo ja fil. yo
Juho Lindman, kauppat. maist.,
valtiot. yo

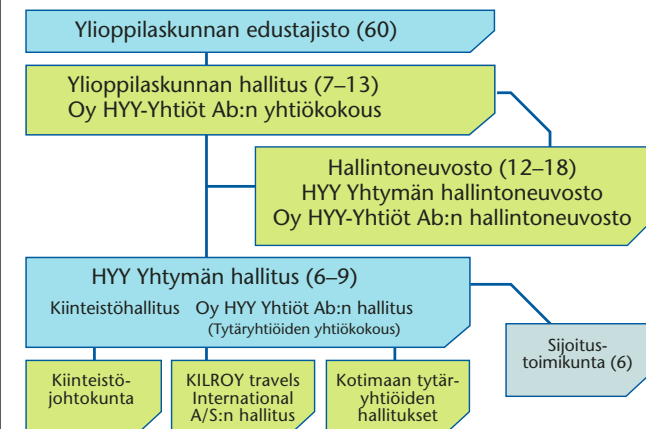
Otto Puustinen, fil. yo

Anna-Maria Rajala, maat. ja
metsät. yo

Anna Ruohonen, fil. yo

Jouni Sirén, fil. yo

Ville Väkeväinen, teol. yo



HYY Yhtymän hallitus

HYY Yhtymän hallitus toimii yhtymän emoyhteisön eli HYY:n kiinteistöalouden sekä Oy HYY-Yhtiöt Ab:n ja sen konsernin hallituksena. Yhtymän hallitukseen kuuluu 6–9 jäsentä.

Hallituksen jäsenistä noin puolet on ylioppilaskuntaan kuuluvia opiskelijoita ja loput ovat ulkopuolisia asiantuntijajäseniä. Hallitukseen kuuluu myös henkilökunnan edustaja, jolla on puhe- ja läsnäolo-oikeus hallituksen kokouksissa.

Asiantuntijat valitaan kahdeksi vuodeksi kerrallaan ja muut vuosittain. Yhtymän hallituksen puheenjohtaja on aina opiskelija ja ylioppilaskunnan hallituksen jäsen. Opiskelijajäsenillä on hallituksessa päätöksenemmistö heidän ollessaan yksimielisiä. Hallituksella on kirjalliset toimintaperiaatteet.

Yhtymän hallitus

- johtaa yhtymän toimintaa lakien, HYY:n sääntöjen ja Oy HYY-Yhtiöt Ab:n yhtiöjärjestyksen mukaan,
- valvoo yhtymän toimintaa ja hallintoa sekä tekee merkittävät strategiala, investointeja, organisaatiota ja rahoitusta koskevat päätökset sekä
- huolehtii johtamisen tukemisesta, valvonnasta ja arvioinnista.

Vuonna 2005 HYY Yhtymän hallitus kokoontui yhdeksän kertaa. Hallitukseen kuului viisi opiskelijajäsentä ja neljä asiantuntijajäsentä sekä henkilökunnan edustaja. Hallituksen jäsenten kokouksiin osallistumisprosentti oli 80 %.



Puheenjohtaja

Topi Haarlaa

liiketal. trad. ja teol. yo
edustajiston jäsen 2002
Oy UniCafe Ab:n hallitus 2003
yhtymän hallituksessa vuodesta 2004



Varapuheenjohtaja

Seppo Kymäläinen

oik. yo., valtiot. yo.
edustajiston jäsen 2005
Kiinteistöjohtokunnan varapj. 2004
Talousvaliokunta 2005
yhtymän hallituksessa vuodesta 2005



Linus Lång

maat. ja metsät. yo, pol. stud.
edustajiston jäsen 2002-03
ylioppilaskunnan hallitus 2004
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:n hallitus 2002-03
yhtymän hallituksessa vuodesta 2005



Jenni Korkeaaja

valtiot. maist., fil. yo
ylioppilaskunnan hallitus 2003
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:n hallitus 2002-03
yhtymän hallituksessa vuodesta 2005



Ilkka Pölönen

fil. yo
puheenjohtaja vuonna 2005
ylioppilaskunnan hallitus 2004-05
Kiinteistöjohtokunnan varapj. 2003 ja pj. 2004
Ylioppilaslehden kustannus Oy:n hallituksen varapj. 2002
yhtymän hallituksessa vuodesta 2005



Jaakko Hietala

hallituksen asiantuntijajäsen,
oikeust. kand., asianajaja
Asianajotoimisto Fennica Oy, osakas
Hallituksessa vuosina 1993-1995 ja vuodesta
2000, HYY:n puheenjohtaja 1997-98
AKK:n vetoamusoikeuden puheenjohtaja
2001-, Hallitusammattilaiset ry, jäsen 2003-



Mika Ihamuotila

hallituksen asiantuntijajäsen, kauppat. toht.
Sampo Oyj, toimitusjohtaja, pankkitoiminnot
Hallituksessa vuodesta 1996, Elisa Oyj, hallituksen jäsen 2003-, Suomen pankkiyhdistys, hallituksen puheenjohtaja 2004-, Elinkeinoelämän keskusliitto, hallituksen jäsen 2004-



Kerstin Rinne

hallituksen asiantuntijajäsen, varatuomari
SanomaWSOY Oyj, strategisesta suunnittelusta ja lakiasioista vastaava johtaja
Hallituksessa vuodesta 1999, Werner Söderström Oy:n hallituksen jäsen 1999-. Sanoma Oy:n hallituksen varapuheenjohtaja 2002-, Swelcom Oy:n hallituksen varapuheenjohtaja 2000-



Harri Tanhuanpää

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



Tiina Kääriä

henkilökunnan edustaja
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab, myyntiasistentti
yhtymän hallituksessa vuodesta 2006
yhtymän palveluksessa vuodesta 1990

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 2005

Kreeta Hämäläinen, oikeust. yo

Antti Pätiälä, oikeust. yo

Ilkka Pölönen, fil. yo

Jaana Saarni, fil. yo

Jäsenet vuonna 2006

Topi Haarlaa, liiketal.

trad. ja teol. yo

Mikko Kotola, valtiot. yo

Maija Jäppinen, valtiot. yo ja fil. yo

Katariina Styрман, fil. yo

Sijoitustoimikunta

Yhtymän sijoitustoimintaa seurataan ja arvioidaan erillisenä liiketoimintana ja sitä harjoitetaan HYY:n kiinteistötalouden puitteissa. Sijoitustoiminta on yhtymän toimitusjohtajan vastuulla ja hänellä on siinä apunaan yhtymän talousjohtaja.

Heitä avustaa sijoitustoimikunta, johon kuuluu toimitusjohtajan ja talousjohtajan lisäksi yhtymän hallituksen puheenjohtaja ja kolme asiantuntijaa. Toimikunta valitaan vuosittain.

Yhtymän hallitus nimitti sijoitustoimikunnan elokuussa 2005.

Linnea Meder, yhtymän toimitusjohtaja, puheenjohtaja

Marjo Berglund, yhtymän talousjohtaja

Topi Haarlaa, yhtymän hallituksen puheenjohtaja

Erkki Helaniemi, oikeust. kand.,

Alexander Corporate Finance Oy, partner

Anders Löflund, Svenska handelshögskolan, professori

Katja Salovaara, valtiot. maist., Ilmarinen, portfolio manager

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), joka kokoontui kahdeksan kertaa vuonna 2005.

Vuonna 2005 KILROY travels International A/S:n hallitus kokoontui 4 kertaa.

Puheenjohtaja

Tapio Kiiskinen

ekonomi, kauppaneuvos

yhtymän toimitusjohtaja vuosina 1969-2002

hallituksessa vuodesta 1987

Varapuheenjohtaja

John Dueholm

cand. merc.

SAS Group, Executive Vice President

hallituksessa vuodesta 1999

Linnea Meder

ekonomi, eMBA

yhtymän toimitusjohtaja vuodesta 2003

hallituksessa vuosina 1993-1997 ja vuodesta 2002

Lisbeth Rasmussen, henkilökunnan edustaja

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 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 muun muassa käydä läpi laadittu tilinpäätös ja sen perusteet, sisäisen tarkastuksen toimintasuunnitelma ja antaa yhtiöiden johdolle sisäistä tarkastusta koskevia suosituksia.

Vuoden 2005 tilit tarkastanut tilintarkastuskomitea kokoontui kaksi kertaa. Tilintarkastuskomiteaan kuuluivat:

Puheenjohtaja **Reino Tikkanen**, ekonomi, KHT, KPMG Oy Ab, osakas

Veera Mustonen, fil. maist., Nokia Oyj, Senior manager

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

Anton Eskola, fil. maist., Helsingin yliopisto, Suomen valtiokalenterin toimittaja

Laura Rissanen, valtiot. maist., Euroopan parlamentti, poliittinen avustaja

JOHTAJISTO

Kotimaan johtajisto



Linnea Meder, s. 1947
ekonomi, eMBA
yhtymän toimitusjohtaja
vuodesta 2003
ylioppilaskunnan talousjohtaja
HYY:n ja HYY Yhtymän
palveluksessa
vuodesta 1973



Marjo Berglund, s. 1964
ekon. mag.
talous- ja IT-johtaja
vuodesta 2003
toimitusjohtajan varamies
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1992



Yrjö Herva, s. 1961
maat. ja metsät. kand.
johtaja vuodesta 1994
Kaivopiha Oy, HYY Kiinteistöt
toimitusjohtajan varamies
kiinteistöasioissa
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1990



Arja Kosonen, s. 1964
valtiot. maist.
johtaja vuodesta 2001
Oy UniCafe Ab,
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1991



Jukka Leinonen, s. 1957
dipl. ins.
apulaisjohtaja vuodesta 1996
Kaivopiha Oy, HYY Kiinteistöt
HYY Yhtymän palveluksessa
vuodesta 1995

KILROY travels International A/S:n johtoryhmä



Tapio Kiiskinen, s. 1947
ekonomi, kauppaneuvos
KILROY travels International A/S:n
hallituksen puheenjohtaja
vuodesta 1987
HYY Yhtymän palveluksessa
1969-2002



Claus H. Hejlesen, s. 1962
cand. jur.
toimitusjohtaja vuodesta 2005
KILROY travelsin palveluksessa
1990-2002, ja vuodesta 2005



Henrik Kaltoft, s. 1968
HD-R
talousjohtaja vuodesta 2005
KILROY travelsin palveluksessa
vuodesta 1998



Allan Qvist, s. 1970
yksikönjohtaja, Group Travel
vuodesta 2003
KILROY travelsin palveluksessa
vuodesta 2001

Kotimaan toimipaikat

Kiinteistöt

HYY Kiinteistöt

Keskustakiinteistö /
Liikekiinteistö Kaivopiha
Leppäsuon kiinteistö /
Domus Academica
PL 1099, Mannerheimintie 3 B
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

Ravintolat

Oy UniCafe Ab

PL 1099, Mannerheimintie 3 B
00101 HELSINKI
Puh. (09) 1311 4271
Telefax (09) 1311 4346
www.unicafe.fi

Empire-ravintolat

Myyntipalvelu
Puh. (09) 1311 4298
Telefax (09) 1311 4346
www.empireravintolat.fi

UniCafe-ravintolat

UniCafe Biokeskus
Viikinkaari 9
00790 HELSINKI
Puh. (09) 1915 9526

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

UniCafe Exactum
Gustaf Hällströmin katu 2 B
00560 HELSINKI
Puh. (09) 1915 1109

UniCafe Korona
Viikinkaari 11
00790 HELSINKI
Puh. (09) 1915 8768

UniCafe Ladonlukko
Latokartanonkaari 9
Viikin laitokset

00790 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 Hällströminkatu 2
00560 HELSINKI
Puh. (09) 1915 0720

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

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

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 Valdemar
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
00790 HELSINKI
Puh. (09) 1915 7009

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

Empire-ravintolat

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

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

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

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab

Ravintola Vanha
Mannerheimintie 3
00100 HELSINKI

Myyntipalvelu
PL 1099, Mannerheimintie 3 B
00101 HELSINKI
Puh. (09) 1311 4367

Telefax (09) 1311 4236
www.vanha.fi

KILROY travelsin toimipaikat

Muut yhtiöt

Oy Yliopistokustannus

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

Oy Academica Hotels Ltd

PL 1099, Mannerheimintie 3 B
00101 HELSINKI
Hostel Academica
Hietaniemenkatu 14
00100 HELSINKI
Puh. (09) 1311 4334
Telefax (09) 441 201
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

Toimikortti

www.unicard.fi

Matkailu

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- 8000 AARHUS C

Østeraagade 23
DK-9000 AALBORG

Oy KILROY travels Finland Ab

Puh. 020 3545 769
Kaivokatu 10 D
00100 HELSINKI

Tuomiokirkonkatu 34
33100 TAMPERE

Eerikinkatu 2
20100 TURKU

KILROY travels Netherlands B.V.

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

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

Stille Rijn 8-9
NL-2312 DE LEIDEN

Korte Hoogstraat 11
NL-3011 GJ ROTTERDAM

Vinkenburgstraat 15
NL-3512 AA UTRECHT

KILROY travels Norway A/S

Puh. +47 8155 9633
Nedre Slottsgate 23
N-0157 OSLO

Universitetssentret
Problemveien 11
Box 54, Blindern
N-0313 OSLO

Vaskerelven 16
N-5014 BERGEN

Vestre Strandgate 13
N-4610 KRISTIANSSAND

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

Engelbrektsgratan 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
Knabrostræde 8
DK-1210 KÖÖPENHAMINA K

Nørregade 50
DK-7500 HOLSTEBRO

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 HOLSTEBRO

Tunnuslukujen laskentakaavat

$$\text{Oman pääoman tuotto (ROE), \%} = \frac{\text{Nettotulos} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskimäärin)}}$$

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), \%} = \frac{(\text{Nettotulos} + \text{rahoituskulut} + \text{verot}) \times 100}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin)}}$$

$$\text{Nettovelat} = \text{Korollinen vieras pääoma - lainasaamiset - rahoitusarvopaperit - rahat ja pankkisaamiset}$$

$$\text{Nettovelkaantumisaste} = \frac{\text{Nettovelat}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}$$

$$\text{Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin, \%} = \frac{(\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}) \times 100}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$$

$$\text{Omavaraisuusaste maa-alueiden arvokorotusmahdollisuus huomioiden, \%} = \frac{(\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus} + \text{arvonkorotusmahdollisuus}) \times 100}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot} + \text{arvonkorotusmahdollisuus}}$$



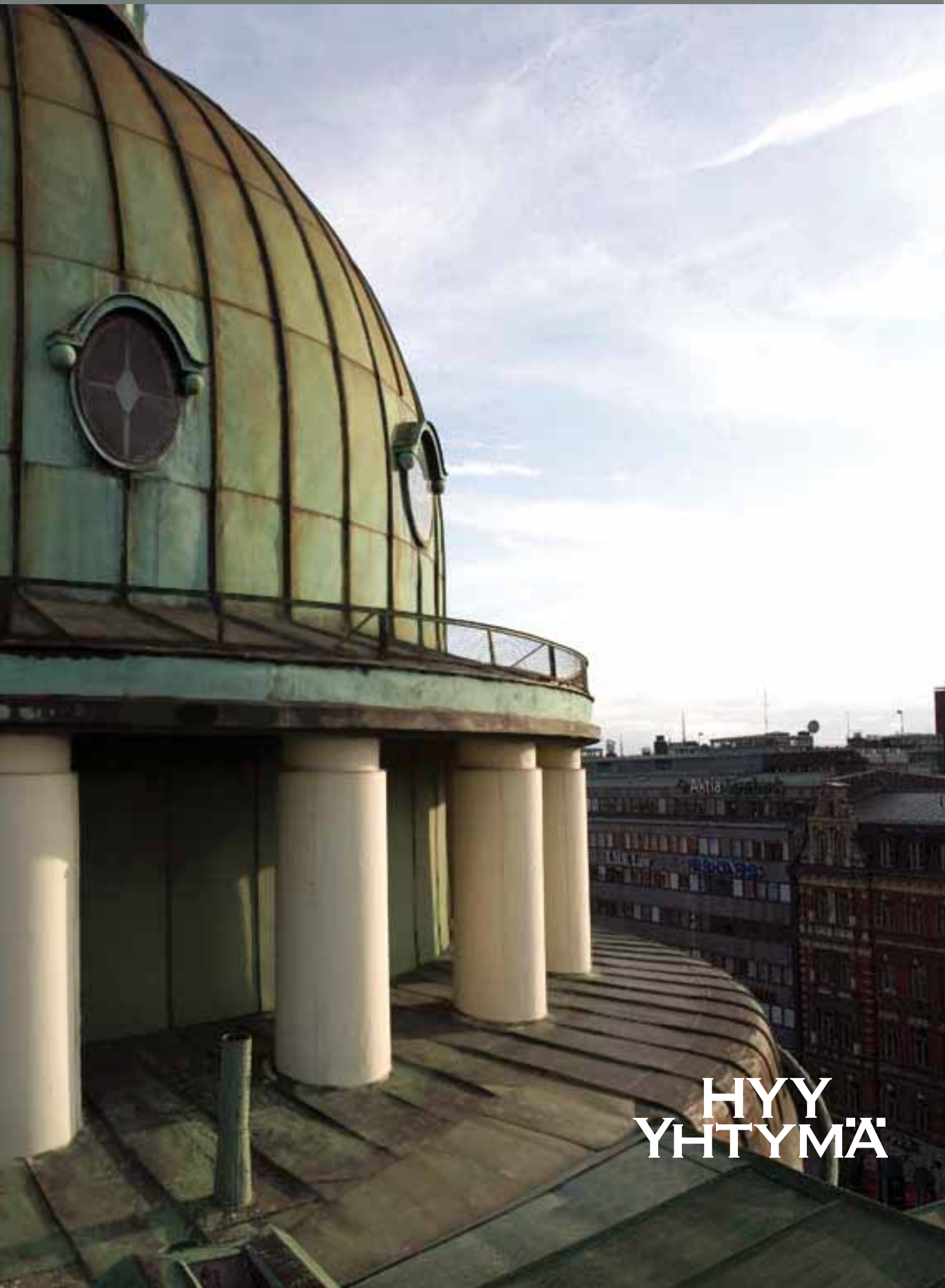
HYY Yhtymän toimistot ovat
Green Office -toimistoja

HYY YHTYMÄ

PL 1099
00101 Helsinki
tiedotus@hyy.fi
www.hyy.fi

HYY Yhtymä julkaisee vuoden 2005 toiminnastaan vuosikertomuksen, vastuullisen toiminnan raportin ja tilinpäätöksen. Kaikki julkaisut ovat saatavissa sähköisessä muodossa nettisivuiltamme.





**HYY
YHTYMÄ**

Sisältö:

1.....	Toimintakertomus
7.....	Tuloslaskelma
8.....	Tase
10..	Rahoituslaskelma
11..	Tilinpäätöksen liitetiedot
13	Tuloslaskelman liitetiedot
15	Taseen liitetiedot
21	Muut liitetiedot
23 ..	Allekirjoittaminen
23 ..	Hallintoneuvoston lausunto
24 ..	Tilintarkastuskertomus
25 ..	Tunnuslukujen laskentakaavat

Toimintakertomus

TOIMINTA TILIKAUDELLE

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan omistama HYY Yhtymä toimi tilikaudella 2005 neljällä toimialalla. Kotimaassa toimialat olivat kiinteistö-, majoitus- ja ravintola- sekä kustannusala. Kansainvälisesti toimittiin matkailualalla. Arvopaperisijoittaminen aloitettiin joulukuussa 2005.

LIKEVAIHTO JA TULOS

HYY Yhtymän vuoden 2005 liikevaihto oli 169,7 milj. euroa.

Kotimaan liikevaihto muodosti 16 % kokonaisliikevaihdosta. Loput 84 % muodostui matkailualan alakonsernin yhtiöiden liikevaihdosta.

Yhtymän sijoitetun pääoman tuotto sijoitustoiminnalliset myyntivoitot mukaan lukien oli 25,7 % (2004: 14,3 %).

Tuloslaskelmaan sisältymätön tilintarkastettava tilinpäätöksen liitetietona il-

moitettava Kiinteistötalouden Instituutin laskema HYY Kiinteistöjen arvo aleni tilikauden aikana 9,4 milj. euroa (2004: -4,6 milj. euroa). Kiinteistöjen arvioitu markkina-arvo (tulevaisuudessa saatavien nettomääräisten vuokratuottojen nykyarvo) oli vuoden alussa 162,8 milj. euroa ja vuoden lopussa 153,4 milj. euroa.

Kotimaan toiminta

Kiinteistöt

HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan liikevaihto 12,1 milj. euroa kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna noin 3 %.

Liikevaihdon kasvu johtui Domus Academican C-talon peruskorjauksen 2004 jälkeen vuokraukseen palautuneesta palvelukiinteistöjen kapasiteetista vuonna 2005. Vuokraustoiminnan tulos en-

nen satunnaisia erii oli 4,9 milj. euroa, joka oli edellisvuoden tasolla.

Liike- ja toimistotilojen vuokrausmarkkinat ja kilpailutilanne Helsingin keskustassa pysyivät edelleen hyvin haastavina. Toimitilojen vajaakäyttö ei pääkaupunkiseudulla enää lisääntynyt mutta vanhojen toimistotilojen kysyntä oli vähäisempää kuin modernien toimistotilojen kysyntä. Liiketilojen vajaakäyttö säilyi alhaisena. Vapaiden toimistotilojen tarjonta koko Suur-Helsingin alueella oli loppusyksyllä 2005 vielä yli 700 000 m². Ydinkeskustan alueella on tarjolla vapaana vuokrausmarkkinoille toimistotilaa n. 74 000 m² (2004: 75 000 m², KTI: Key indicators for Key Markets 12/2005).

HYY Kiinteistöjen keskustan tilojen keskimääräinen vuokrausaste oli noin 96 %, joka on edellisvuosien tasolla ja

HYY Yhtymä

Liikevaihdon tarkastelu toimialoittain:

Milj. euroa	2005	2004	Muutos-%
Kotimaan toiminta			
Kiinteistöt (HYY Kiinteistöt, Kaivopiha Oy)	12,2	11,9	+2
Ravintolat (Oy UniCafe Ab, Oy Vanha Ylioppilastalo Ab)	13,1	13,3	-2
Muut yhtiöt (Oy Yliopistokustannus, Oy Academica Hotels Ltd)	1,8	1,7	+7
Sisäisiä palveluja tuottavat yhtiöt *) (Oy HYY-Yhtiöt Ab ja Oy Uni-IT Ab)	0,3	0,3	
Kotimaa yhteensä	27,4	27,2	0
Kansainvälinen toiminta			
Matkailu (KILROY travels -al konserni)	142,3	162,5	-12
Yhtymä yhteensä	169,7	189,7	-11

*) sisäinen myynti eliminoitu

HYY Yhtymä

Tuloksen tarkastelu:

Milj. euroa	2005	2004
Kotimaan toiminta	7,8	4,7
./osinkotuotot matkailualalta	-3,4	-
Kansainvälinen toiminta	5,1	0,2
Tulos ennen veroja	9,5	4,9
Verot	-0,4	-0,8
Vähemmistöosuus	-1,9	-0,1
Yhteensä	7,2	4,0

Sijoitetun pääoman tuotto, %

	2005	2004
Kotimaan toiminta	25,5	16,6
Kansainvälinen toiminta	49,9	7,1

Kiinteistöt

Liikevaihdon ja tuloksen^{*)} tarkastelu yksiköittäin:

Milj. euroa	2005		2004	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Vuokraustoiminta				
Yrityskiinteistöt	9,2	4,8	9,2	4,8
Palvelukiinteistöt	2,9	0,1	2,7	0,1
Kaivopiha Oy	0,9	0,0	0,9	0,0
YHTEENSÄ	12,2	4,9	11,9	4,8

*) tulos ennen satunnaisia eriä

	2005	2004
Vuokraustoiminnan sijoitetun pääoman tuotto, %	20,5	20,4

10 prosenttiyksikköä markkinoita parempi. Domus Academican tilojen käyttöaste kokonaisuutena oli noin 92 %. Vajaa-käyttö painottui maanalaisiin auditorio- ja aulatiloihin. Käytössä olleiden asuin-tilojen keskimääräinen käyttöaste toimintavuonna oli noin 97 %.

Ravintolat

Opiskelija- ja henkilöstöravintolatoiminnassa volyymikkehitys vuonna 2005 oli vaisua. Ainoastaan ruokapalveluiden ulkoistamisen myötä sektori pääsi hoteli- ja ravintola-alan yleiskehitystä vastaavan myynnin arvon kehittymiseen.

UniCafen liikevaihto oli 10,6 milj. euroa (2004: 10,7 milj. euroa). Lounasasiakkaiden määrä nousi, mutta tilausravintolatoiminnan liikevaihto laski. Lounaita myytiin yhteensä noin 2 055 000 kpl, näistä tuettuja opiskelijalounaita noin 1 600 000 kpl. UniCafen lounasmyynnin suotuisa kasvu joh-

tui uuden ravintolan, Olivian, avaamisesta. Vuoden 2005 lopussa UniCafe-ravintoloita oli 20. Ravintola Porthania, joka on yhtiön suurimpia ravintoloita, oli koko vuoden suljettuna kiinteistön saneeraus- ja johdosta. Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan jäsenistölle myönnettiin opiskelijalounaista noin 10 %:n suuruinen UniCard-alennus. Tilikauden aikana lounaista myönnetty UniCard-alennukset olivat noin 415 000 euroa (vuonna 2004: 396 500 euroa).

Juomavaltaisen anniskeluravintolatoiminnan kysyntänäkökulmasta edelleen heikot, sillä alkoholiveron laskun myötä tapahtunut ravintola- ja myymäläalkoholin hintasuhteen muutos vaikuttaa selvimminkin tähän sektoriin. Vanhan Kuppi-lan asema markkinoilla heikkeni eikä se pystynyt vastaamaan alkoholiveron laskun jälkeisen markkinatilanteen haasteisiin vaan menetti asiakaskuntaansa. Juh-

lapalvelun kysyntä säilyi vakaana. Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:n liikevaihto laski hieman ja oli 2,5 milj. euroa. Tulos oli tappiollinen. Vuoden lopussa päätettiin toiminnan uusista linjauksista.

Muut yhtiöt

Kirja-ala säilytti vetovoimansa vuonna 2005. Oy Yliopistokustannuksen liikevaihto 0,8 milj. euroa kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna noin 13 %. Tästä Gaudeamus Kirjan liikevaihto oli 0,6 milj. euroa ja kasvu 21 %. Otatiedon liikevaihto pieneni 16 %. Otatiedon liikevaihdon supistuminen aiheutui uutuskirjojen puuttumisesta ja kopiokorvausten pienenemisestä. Toiminnan painopiste keskittyi edelleen Gaudeamus Kirjan kehittämiseen. Yhtiön Kiina-kirjat olivat menestys.

Oy Academica Hotels Ltd:n tulos oli erinomainen. Yhtiön vuoden liikevaihto kasvoi noin 3 % vaikka huonekapasi-

Ravintolat

Liikevaihdon ja tuloksen^{*)} tarkastelu yhtiöittäin:

Milj. euroa	2005		2004	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Oy UniCafe Ab	10,6	0,2	10,7	0,3
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab	2,5	-0,1	2,6	-0,1
YHTEENSÄ	13,1	0,0	13,3	0,2

*) tulos ennen satunnaisia eriä

Sijoitetun pääoman tuotto, %

	2005	2004
Oy UniCafe Ab	6,5	14,5
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab	-26,1	-12,7

Muut yhtiöt

Liikevaihdon ja tuloksen^{*)} tarkastelu yhtiöittäin:

Milj. euroa	2005		2004	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Oy Yliopistokustannus	0,8	0,0	0,7	0,0
Oy Academica Hotels Ltd	1,1	0,3	1,0	0,2
YHTEENSÄ	1,8	0,3	1,7	0,2

*) tulos ennen satunnaisia eriä

Sijoitetun pääoman tuotto, %

	2005	2004
Oy Yliopistokustannus	6,9	6,5
Oy Academica Hotels Ltd	272,4	221,0

teetti suunnitelman mukaisesti laski 329 huoneesta 260 huoneeseen, eli 21 %.

Vuoden liikevaihtoa ja tulosta paransivat Helsingin yleisurheilun MM-kisat. Tehokkaasti toimimaan saatu viimehetkenmyynti oli merkittävä osa kokonaisyliopistokustannusmyynnin onnistumista. Keskihuonehinta nousi noin 11 %. Käyttöaste nousi 1 % ja oli 80 %.

Arvopaperisijoitukset

KILROY travels International A/S:n maksamat osingot sijoitettiin suunnitelmien mukaisesti arvopaperimarkkinoille. Sijoitusten kirjanpito- ja markkina-arvo oli 31.12.2005 3,5 milj. euroa.

Sisäisiä palveluja tuottavat yhtiöt

Sisäisten palveluiden yhtiöiden, Oy HYY-Yhtiöt Ab:n ja Oy Uni-IT Ab:n, asiakkaina ovat HYY Yhtymään kuuluvat yritykset, Helsingin yliopiston yliopilaskunta ja Ylioppilaslehti.

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n yhtiön sisäisistä talous-, rahoitus-, johto- ja viestintä-palveluista muodostuva liikevaihto 1,6 milj. euroa kasvoi edellisestä vuodesta 9 %. Tulos ennen satunnaisia eriä oli 0,5 milj. euroa tappiollinen (2004: tappio 0,4 milj. euroa). Yhtiön oma pääoma 31.12.2005 on 3,7 milj. euroa, josta jakokelpoinen osuus 0,9 milj. euroa. Oy HYY-Yhtiöt Ab:n konsernin oma pääoma on 2,9 milj. euroa ja jakokelpoinen osuus 0,2 milj. euroa.

Oy Uni-IT Ab tuotti tietohallintoon ja puhelinjärjestelmiin liittyviä leasing-, huolto-, koulutus-, ylläpito- ja kehityspalveluja. Yhtiö vastasi myös UniCard-toimikortin toimintaympäristöstä ja sen kehitystyöstä. Liikevaihto oli 0,4 milj. euroa (2004: 0,4 milj. euroa), vähennystä edellisestä vuodesta 7 %. Liiketulos oli 18 000 euroa (v. 2004: 10 000 euroa).

Kansainvälinen toiminta

Matkailu

KILROY travels –al konsernin liikevaihto 142,3 milj. euroa pieneni 12 % edelliseen vuoteen verrattuna. Tilikauden aikana myyty MyPlanet muodosti vielä vuonna 2004 25 % koko konsernin liikevaihdosta. Jatkuvan toiminnan liikevaihto kasvoi noin 6 %. Edellisten vuosien aikana aloitettu strategian ja liiketoimintamallin muutos on edennyt suunnitellusti. Individual Travelin toiminnan painopiste on siirtymässä osastamista vaatimaan Euroopan ulkopuoliseen matkailuun. Erityisesti ovat kasvaneet lentomatkojen lisäksi myytävät lisäarvopalvelut. Group Travelin liikevaihtoa ovat kasvattaneet erityisesti Tanskassa myytävät hiihtomatkat.

KILROY travels –al konsernin tulos ennen satunnaisia eriä oli 5,1 milj. euroa (2004: 0,7 milj. euroa). Tulos muo-

Matkailu

Liikevaihdon tarkastelu toiminta-alueittain:

Milj. euroa	2005	2004	Muutos-%
KILROY Individual Travel	89,5	87,0	+3
KILROY Group Travel	36,7	33,8	+9
MyPlanet	16,1 ^{*)}	41,7	-61
NETTOLIIKEVAIHTO	142,3	162,5	-12

*) ajalta 1.1.-31.5.2006

dostui MyPlanetin myynnistä. Individual Travelin liiketoimintamallin pitkäjänteiseen muutokseen liittyvä toiminnan tulos oli vielä budjetoidusti tappiollinen, mutta parani selvästi edelliseen vuoteen verrattuna. Group Travelin tulos oli voitollinen ja alalla erittäin hyvä.

Alakonsernin oman tilinpäätöksen mukainen oma pääoma suomalaisen kirjanpitoikäytännön mukaan on 31.12.2005 9,4 milj. euroa (2004: 9,3 milj. euroa), josta vapaan oman pääoman osuus on 5,6 milj. euroa.

RAHOITUS

Likvidit varat olivat tilikauden lopussa 25,3 milj. euroa (2004: 29,9 milj. euroa). Yhtymän maksuvalmius on edelleen hyvä. Korollisen lainapääoman nettomäärä tilikauden päättyessä oli 14,0 milj. euroa (2004: 18,5 milj. euroa).

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 47,8 % (2004: 37,5 %). Tilinpäätöksen liitetietojen mukainen yhtymän maa-alueiden kirjanpitolain mukainen arvonkorotusmahdollisuus huomioonottaen omavaraisuus olisi 68,5 % (2004: 61,6 %). Todellista vakavaraisuutta arvioitaessa on huomioitava käyttöomaisuuteen sisältyvien kiinteistöjen kirjanpitoarvojen ja markkina-arvojen positiivinen erotus, joka taseen liitetietojen mukaan oli 31.12.2005 noin 130 milj. euroa.

Yhtymän varsinaisen liiketoiminnan kassavirta oli 0,9 milj. euroa alijäämäinen matkailualan konsernirakenteen muutoksesta johtuen (2004: 9,8 milj. euroa ylijäämäinen). Yhtymän kassaperusteisten nettoinvestointien rahavirta oli 5,3 milj. euroa positiivinen johtuen MyPlanet –alakonsernin myynnistä saaduista myyntituotoista (2004: nettoinvestoinnit olivat 5,2 milj. euroa).

INVESTOINNIT

Bruttoinvestointien jakautuminen toimialoittain:

Kiinteistöt	1,1 milj. euroa
Ravintolat	0,0 milj. euroa
Muut ja sisäisiä palveluja tuottavat yhtiöt	0,3 milj. euroa
Kotimaa yhteensä	1,4 milj. euroa
Matkailu	2,4 milj. euroa
Yhtymä yhteensä	3,8 milj. euroa

Kotimaan investoinnit olivat pääasiassa kiinteistöinvestointeja ja KILROY travels -konsernin investoinnit verkkojärjestelmien kehittämistä.

Yhtymän nettoinvestoinnit olivat 10,8 milj. euron käyttöomaisuusmyyntien jälkeen –7,0 milj. euroa.

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Vuokrausmarkkinoilla kilpailu lähivuosi- na kovenee edelleen. Yksityisen kulutuskysynnän kasvu lisää liiketilojen kysyntää Helsingin keskustassa, mutta Makkaratalon - City-Centerin ja Stockmannin laajennukset (yhteensä yli 25 000 m² uutta liiketilaa ja noin 10 000 m² uutta toimistotilaa) sekä Keskuskadun muuttaminen kävelykaduksi vaikuttavat kiinteistöjen asemoitumiseen vuokrausmarkkinoilla. Nämä laajennukset ja keväällä 2006 kokonaan valmistuvan Kampin keskuksen uudet tilat (liiketilaa n. 37 000 m²+ toimistotilaa n. 10 000 m²) lisäävät Helsingin keskustan tarjontakilpailua vähintään tulevien vuosien kuluttajakysynnän kasvua vastaavasti.

Oy UniCafe Ab toimii pääosin opiskelijaravintolana. Perusopiskelijalounaan enimmäishinnoittelun säännöstely on haaste nopeasti muuttuvassa markkinatilanteessa. Ravintola Vanha on muuttamassa imagoaan ja toimintakonseptiaan.

Toimintakonseptien muutoksiin liittyy aina riskejä. Muutoin kotimaan yhtiöiden osalta ei ole tiedossa normaalin liiketoimintariskin ylittäviä merkittäviä riskejä.

Matkailualalla jokainen vuosi voi tulla mukanaan epävarmuustekijöitä, jotka vaikuttavat markkinatilanteeseen. Terrorismi, luonnonkatastrofit, pandemian uhka tai öljyn hinnan voimakas vaihtelu vaikeuttavat markkinoiden ennustettavuutta.

Arvopaperimarkkinoiden kehitykseen kuuluvat nousun lisäksi toistuvat laskut. Niiltä ei pystytä suojautumaan muutoin kuin laskemalla sijoitussalkun valittua ja päätettyä riskitasoa ja sen perusteella pitkän aikavälin odotettua tuottotasoa. Sijoitustoimintaan sisältyvän osakkeiden arvonmuutosriskin hyväksyminen on oleellinen osa toimintaa.

HENKILÖSTÖ

Kotimaan toimintojen palveluksessa oli toimintavuonna keskimäärin 213 henkilöä (2004: 213 henkilöä). Vuoden lopussa kotimaan toimintojen palveluksessa oli 211 henkilöä (2004: 215).

KILROY-alakonsernin jatkuvan toiminnan palveluksessa oli keskimäärin 318 henkilöä. MyPlanetin 5 kuukauden vaikutus huomioon ottaen KILROYn palveluksessa oli keskimäärin 368 henkilöä.

Yhtymän palveluksessa yhteensä oli keskimäärin 581 henkilöä (2004: 651.)

JOHTO, HALLINTO JA TILINTARKASTAJAT

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

Yhtymän hallituksessa oli 9 jäsentä, ja hallitus kokoontui tilikauden aikana 9 kertaa. Osallistumisprosentti hallituksen kokouksissa oli 80 %.

Yhtymän sijoitustoiminta aloitettiin joulukuussa 2005. Sijoituspäätösten valmistelun avuksi yhtymän hallitus nimitti elokuussa sijoitustoimikunnan, johon kuuluu hallituksen puheenjohtajan ja toimivan johdon edustajien lisäksi kolme alan asiantuntijaa.

Ylioppilaskunnan edustajiston emoyhteisölle ja yhtiökokouksen Oy HYY-Yhtiöt Ab:lle ja sen konsernille vuodelle 2005 valitsemana tilintarkastajana toimi tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab. Tilintarkastajat ovat tarkastussuunnitelmassaan ottaneet huomioon, että yhtymällä ei ole omaa sisäisen tarkastuksen toimintoa.

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 63 % 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 talousarvion 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 2005 olivat noin 3,5 milj. euroa. Tästä 0,2 milj. euroa katettiin omatoimisella varainhankinnalla, avustuksilla ja keräystuotoilla sekä 1,0 milj. euroa jäsenistöltä keräytyillä 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 europyöristystä alaspäin. Ylioppilaskunnan talouden alijäämä 2,1 milj. euroa on katettu HYY Yhtymän voitonjaoilla kartutetusta käyttörahastosta.

Ylioppilaskunnan talouden taseen loppusumma 31.12.2005 oli 5,3 milj. euroa, josta omakatteisen jäsenlainarahaston pääoman osuus oli 0,1 milj. euroa ja muun oman pääoman osuus 4,3 milj. euroa.

YHTEISKUNTAVASTUU

Yhtymän yhteiskuntavastuusta kerrotaan enemmän erillisessä vuoden 2005 vastuuraportissa.

Kiinteistöt, Oy UniCafe Ab ja Oy Academica Hotels Ltd teettivät asiakastyytyväisyystutkimuksen.

Kotimaan henkilöstötyytyväisyyskysely suoritettiin marraskuussa.

Green Office on WWF Suomen kehittämä ohjelma yritysten ekologisen jalanjäljen pienentämiseksi. Se on yritysten toimistoille suunnattu ympäristöjärjestelmä, jonka käyttöönottoon kotimaassa valmistauduttiin. WWF Suomi myönsi HYY Yhtymän toimistoille Green Office -merkin käyttöoikeuden 7.3.2006.

Uusiutuvien energialähteiden merkitys energiantuotannon päästöjen vähentämisessä ja energiahuollon järjestämisessä on merkittävä. Vihreät sertifikaatit ovat markkinalähtöinen tapa edistää uusiutuvien energialähteiden hyödyntämistä sähköntuotannossa. Oy Academica Hotels Ltd hankki koko sähkönkulutustansa ja loput kotimaan yritykset toimistojensa sähkönkulutusta vastaavan määrän uusiutuvan energian sertifikaatteja.

Yhtymän sijoitustoiminnan lähtökohdiana on vastuullinen sijoittaminen. Kaiken kattavaa määritelmää siitä, mitä eettinen sijoittaminen on, ei ole olemassa. Sijoituskohteiden eettisyyden arvioinnissa sovelletaan sekä negatiivista että positiivista arvottamista. Vältettäviä toimialoja ovat ase-, uhkapeli-, seksi ja tupakkateollisuus. Hajautetussa sallussa sijoitetaan kaikkiin maanosiin. Vastuullisuudessa eri maanosien välillä on eroja. Suomeen sijoittamista voidaan pitää lähtökohtaisesti vastuullisena. Läntisessä Euroopassa, Pohjois-Amerikassa ja Japanissa pyritään erityisesti normipohjaiseen seulontaan. Muiden alueiden (kehittyvien markkinoiden) uskotaan kehittyvän vastuullisemmiksi pitkän aikavälin positiiviseen arvottamiseen perustuvilla sijoituksilla. Vastuullinen sijoittaminen vaatii jatkuvaa seurantaa ja kehitystyötä. Edellä mainittuja tavoitteita valvotaan ja kehitetään läpinäkyvällä raportoinnilla.

MUUTOKSET

YHTYMÄRAKENTEES- SA

Yhtymän konsernirakenne muuttui jonkin verran.

Tilikauden aikana myytiin vähemmistöosakkuus Kiinteistö Oy Kehitystalossa.

KILROY travels International A/S myi tytäryhtiö MyPlanetin kesäkuussa First Choice Holidays PLC:lle, joka on Lontoon pörssissä julkisesti noteerattu matkatoimistokonserni.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT JA KEHITYSNÄKYMÄT

Yhtymän liikevaihdoksi vuodelle 2006 on budjetoitu 165 milj. euroa. Voitoksi ennen satunnaisia eriä on budjetoitu 3,7 milj. euroa.

Kotimaan toiminta

Liikevaihtotavoite vuodelle 2006 on 27,4 milj. euroa. Voitoksi ennen satunnaisia eriä on budjetoitu 4,2 milj. euroa.

Kiinteistöjen vuokraustoiminnan liikevaihtotavoite vuodelle 2006 on 12,1 milj. euroa ja tulostavoite suunnitelman mukaisten poistojen ja korkojen jälkeen ennen veroja on 4,7 milj. euroa ja verojen jälkeen 4,0 milj. euroa. Vuokrausaste-tavoite on 96 % keskustakiinteistössä. Vuoden 2006 alussa käynnistyy uuden palvelukeskus Academican eli kolmannen ylioppilastalon” rakennussuunnitelu. Uudisrakentaminen toteutuu yhdessä Helsingin kauppakorkeakoulun kanssa, mikä edellyttää uuden yhtiön perustamista. Rakennustöiden arvioitu aloitusajankohta on alkuvuonna 2007.

Muut lähivuosien tärkeimmät investointikohteet ovat Keskustakiinteistön

kehitysinvestoinnit, joihin kuuluvat mm. Ylioppilasauktion maanalaiset lisäliiketilat, liittyminen Mannerheimintien asiakaspysäköintilaitokseen ja Kaivopihan kuluttajailmeen kehittäminen sekä Lepäsuon kiinteistön maanalaisten tilojen rakennus- ja kunnostustyöt.

UniCafe-ravintoloiden vuoden 2006 liikevaihtotavoite on 10,8 milj. euroa. Tulostavoite on positiivinen 0-tulos. Palvelu-alojen työ- ja toimintaympäristöön vaikuttavat alan tulevina vuosina kova kilpailu, tehokkuusvaatimukset, ammattitaitoisen työvoiman saanti ja nykyisen henkilöstön työkyvyn ylläpitäminen. Nämä seikat asettavat haasteet UniCafen kehittämiselle ja mm. tämän seurauksena yrityksen liiketoimintastrategiaa on tarkennettu. Tavoitteena seuraavan kolmen vuoden aikana on olla ”Paras Sarjassaan” ja entistä kilpailukykyisempi yritys palvelualalla.

Vanhan Ylioppilastalon vuoden 2006 liikevaihtotavoite on 2,2 milj. euroa. Tavoitteena on vähintään 0-tulos. Vuoden 2006 erityistavoitteet ovat kohderyhmän terävöittäminen, imagon selkeyttäminen ja liikeideoiden yhteensovittaminen.

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

Uuden sukupolven toimikorttipohjaisen opiskelijan palvelujärjestelmän toteutusprojekti on yksi vuoden merkittävistä hankkeista.

Arvopaperisijoitusten keskimääräinen tuotto-odotus on 8 %. Liikkeellelähtö joulukuussa 2005 ja osin tammikuussa 2006 on tuottomielessä ollut onnistunut. Sijoitustoiminnan suurin ja mielenkiintoisin haaste on vastuullisen sijoittamisen entistäkin tarkempi määrittely.

Kansainvälinen toiminta

Vuonna 2006 KILROY travels –konsernin liikevaihdon arvioidaan kasvavan vähintään 9 %. Liiketoiminnan muutoksen läpiviennin loppuvaiheeseen liittyen on konsernille hyväksytty tavoitteena vielä vuonna 2006 vähäinen tappio. Konserni on suunnitelman mukaisesti paranevalla tulosuralla. Vuodesta 2007 lukien tulos on jälleen selvästi voitollinen, kun muutokseen liittyvät kertakulut poistuvat, 2000-luvulla tehtyjen poikkeuksellisten suurten IT-investointien tehokkuushyödyt realisoituvat ja investointeihin liittyvät poistot olennaisesti pienentyvät.

VOITONJAKOESITYS

Yhtymätaseen mukainen oma pääoma 31.12.2005 on 21 888 802 euroa, josta jakokelpoisia varoja on 17 545 083 euroa. HYY:n kiinteistötalouden taseen mukainen oma pääoma on 20 718 325 euroa ja jakokelpoiset varat ovat 17 718 325 euroa. Hallitus ehdottaa, että voitonjako ylioppilaskunnan taloudelle on 2 000 000 euroa loppuosan voitosta jäädessä tulostilille.

Tuloslaskelma

Euroa	Vitenumero liitetiedoissa	1.1. - 31.12.2005	%	1.1. - 31.12.2004	%
LIKEVAIHTO	1	169 657 117	100,0	189 715 892	100,0
Liiketoiminnan muut tuotot	2	7 250 239	4,3	192 398	0,1
Materiaalit ja palvelut					
Aineet, tarvikkeet ja tavarat					
Ostot tilikauden aikana		-121 182 194	71,4	-133 839 391	70,5
Varastojen lisäys tai vähennys		-283 216	0,2	-23 993	0,0
Ulkopuoliset palvelut		-2 126 752	1,3	-2 021 343	1,1
Henkilöstökulut	3	-21 941 792	12,9	-24 180 687	12,7
Poistot ja arvonalentumiset	4, 8, 9	-4 560 960	2,7	-5 080 091	2,7
Liiketoiminnan muut kulut	5	-17 325 963	10,2	-20 051 238	10,6
Yhteensä		-167 420 878	98,7	-185 196 743	97,6
LIKEVOITTO		9 486 479	5,6	4 711 547	2,5
Rahoitustuotot ja -kulut					
Osuus osakkuusyritysten voitosta	6	0	0,0	230 244	0,1
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		11 248	0,0	2 914	0,0
Muut korko- ja rahoitustuotot		616 751	0,4	904 647	0,5
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-599 580	0,4	-966 387	0,5
Yhteensä		28 419	0,0	171 419	0,1
VOITTO ENNEN VEROJA JA VÄHEMMISTÖOSUUTTA		9 514 897	5,6	4 882 966	2,6
Verot	7	-352 256	0,2	-799 528	0,4
Vähemmistöosuus		-1 949 456	1,1	-55 871	0,0
TILIKAUDEN VOITTO		7 213 185	4,3	4 027 567	2,1

Euroa	Viitenumero liitetiedoissa	31.12.2005	%	31.12.2004	%
VASTAAVAA					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	8				
Kehittämismenot		95 853		0	
Aineettomat oikeudet		3 227 717		4 539 398	
Konserniliikearvo		1 357 825		3 215 903	
Muut pitkävaikutteiset menot		3 729 251		4 287 838	
		8 410 646	12,6	12 043 138	15,9
Aineelliset hyödykkeet	9				
Maa-alueet		808 024		808 024	
Rakennukset ja rakennelmat		19 621 817		20 557 156	
Rakennusten koneet ja laitteet		2 331 844		1 696 827	
Koneet ja kalusto		1 027 391		1 588 211	
Muut aineelliset hyödykkeet		8 672		8 672	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		97 156		248 147	
		23 894 904	35,9	24 907 037	32,8
Sijoitukset	10				
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		32 541		294 334	
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä		0		607 052	
Muut osakkeet ja osuudet		3 303 998		481 335	
		3 336 539	5,0	1 382 721	1,8
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		35 642 089	53,5	38 332 896	50,5
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Vaihto-omaisuus					
Valmiit tuotteet/tavarat		814 213	1,2	1 095 636	1,4
Saamiset	11				
Lyhytaikainen					
Myyntisaamiset		2 680 914		2 714 356	
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä		0		48 655	
Saamiset omistajilta		9 567		13 676	
Lainasaamiset		3 000		3 000	
Muut saamiset		1 072 525		1 867 379	
Siirtosaamiset		1 061 247		2 007 841	
		4 827 254	7,2	6 654 907	8,8
Rahoitusarvopaperit					
Muut arvopaperit		7 628 660	11,5	1 060 732	1,4
Rahat ja pankkisaamiset		17 697 663	26,6	28 825 801	37,9
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		30 967 789	46,5	37 637 076	49,5
VASTAAVAA		66 609 878	100,0	75 969 972	100,0

Tase

<i>Euroa</i>	Vitenumero liitetiedoissa	31.12.2005	%	31.12.2004	%
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA	12				
Pääoma		3 000 000		3 000 000	
Tulos edellisiltä vuosilta		11 675 617		10 177 999	
Tilikauden tulos		7 213 185		4 027 567	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		21 888 802	32,9	17 205 566	22,6
VÄHEMMISTÖOSUUS		3 433 860	5,2	3 651 168	4,8
VIERAS PÄÄOMA	13				
Laskennalliset verovelat		855 884	1,3	1 283 912	1,7
Pitkäaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta		7 844 516		11 038 403	
Eläkelainat		168 188		336 376	
Saadut ennakot		693 255		423 889	
Velat omistajille		4 995 000		4 623 000	
Muut velat		198 601		189 420	
		13 899 560	20,9	16 611 088	21,9
Lyhytaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta		649 904		1 156 940	
Eläkelainat		168 188		168 188	
Saadut ennakot		12 917 407		19 939 117	
Ostovelat		8 031 479		9 666 654	
Velat omistajille		15 549		12 288	
Muut velat		2 988 988		4 003 658	
Siirtovelat		1 760 258		2 271 393	
		26 531 773	39,8	37 218 237	49,0
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		41 287 217	62,0	55 113 237	72,5
VASTATTAVAA		66 609 878	100,0	75 969 972	100,0

Rahoituslaskelma

1.000 euroa	2005	2004
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	2 304	4 712
Oikaisut liikevoittoon:		
Suunnitelman mukaiset poistot	4 333	4 835
Muut oikaisut	-20	29
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaiset saamiset, lisäys / vähennys (-/+)	1 894	2 221
Vaihto-omaisuus, lisäys / vähennys (-/+)	279	20
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys / vähennys (+/-)	-8 961	-851
Maksetut korot ja maksut	-596	-753
Saadut korkotuotot	613	914
Saadut osingot	11	3
Maksetut verot	-771	-1 284
Liiketoiminnan rahavirta	-915	9 846
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-3 157	-5 047
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	220	22
Investoinnit muihin sijoituksiin	-3 003	-151
Muiden sijoitusten luovutustulot	607	24
Tytäryhtiösijoitusten luovutustulot	10 629	0
Investointien rahavirta	5 296	-5 153
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen nosto (+)	0	1 000
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksu (-)	-1 000	-2 708
Pitkäaikaisten lainojen nosto (+)	382	2 460
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu (-)	-3 866	-5 622
Lyhytaikaisten saamisten lisäys / vähennys (-/+)	49	-25
Rahoitusarvopapereiden lisäys / vähennys (-/+)	-6 578	4 862
Maksetut osingot / voitonjako	-4 426	-2 400
Rahoituksen rahavirta	-15 439	-2 433
Rahavarojen muutos	-11 058	2 260
Rahavarat 1.1.	28 825	26 544
Kurssimuutos	-69	21
Rahavarat 31.12.	17 698	28 825

Tilinpäätöksen liitetiedot

HYY Yhtymän emoyhteisö on HYY:n kiinteistöalustus, kotipaikka Helsinki. HYY:n kiinteistöalustuksen yksinomistama Oy HYY-Yhtiöt Ab, kotipaikka Helsinki, on alakonsernin emoyhtiö.

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

Edellä mainittujen konsernien konsernitilinpäätösten jäljennökset ovat saatavissa HYY Yhtymän pääkonttorista, Mannerheimintie 5 C, 00100 Helsinki.

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

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

Laajuus

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

Yhtymään kuuluva KILROY travels -konserni myi kesäkuussa 2005 MyPlanet-alakonsernin. MyPlanetin tuloslaskelma on konsolidoitu KILROY travels -konsernin ja yhtymän tuloslaskelmaan ajalta 1.1. - 31.5.2005.

Osakkuusyhtiöt

Osakkuusyhtiöksi on katsottu yhtiöt, joissa on 20 - 50 %:n välitön tai välillinen osakeomistus.

Tilikauden aikana myytiin omistusosuus yhdestä kiinteistöosakkuusyhtiöstä ja tilikauden alussa hankittiin koko osakekanta matkailualalla omistetusta osakkuusyhtiöstä, joka myytiin kokonaisuudessaan kesäkuussa.

Vuonna 2004 matkailualan osakkuusyhtiö on yhdistetty tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä. Omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiön tilikauden tuloksesta on esitetty rahoituserissä.

Tilikauden lopussa yhtymällä oli yksi kiinteistöosakkuusyhtiö.

Kiinteistöosakkuusyhtiöitä ei ole sisällytetty yhtymätilinpäätökseen, koska niillä ei ole vaikutusta yhtymän tulokseen eikä omaan pääomaan. Epäolennaisuuden vuoksi kiinteistöyhtiöiden tietoja omasta pääomasta ja tilikauden voitosta ei ole esitetty liitetiedoissa.

Omistajat

Omistajina käsitellään Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan käyttötaloutta eli ylioppilaskunnan taloutta, joka ei kuulu HYY Yhtymään.

Laskentaperiaatteet

Yhtymätilinpäätös perustuu alkuperäisiin hankintahintoihin. 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 vaikutusajan. Poistoajana on käytetty 5 ja 20 vuotta.

Vähemmistöosuus on erotettu tuloslaskelmassa osuutena tilikauden tuloslaskelmaa 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

lisätyillä myyntisaamisiin liittyvillä kursivoitoilla.

Eläkkeet ja eläkevastuiden kattaminen

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

Satunnaiset erät

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

Pysyvät vastaavat ja poistot

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

Suunnitelman mukaisten poistojen perusteena olevat pitoajat ovat seuraavat:

	vuotta
Aineettomat oikeudet	3 - 7
Konsernilikearvo	5 - 20
Muut pitkävaikutteiset menot	3 - 30
Rakennukset	30 - 50
Rakennusten koneet ja laitteet	10 - 20
Koneet ja kalusto	3 - 5

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

Muut pitkävaikutteiset menot sisältävät pääasiassa vuokratilojen kunnostus-

kuluja, jolloin poisto-aika 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 poisto-aika on pääsääntöisesti vuokrasopimuksen mukainen vuokra-ajan pituus.

Kiinteistöjen käyttöomaisuuden markkina-arvoista, arvonkorotusmahdollisuudesta ja vakuusarvosta sekä tilikauden aikaisesta arvonmuutoksesta on erikseen tiedot taseen liitetiedoissa.

Kiinteistöihin liittyvät tunnusluvut on laskettu seuraavasti:

Kiinteistöjen arvioitu markkina-arvo on Kiinteistötalouden Instituutin laskentakaavan mukaisesti laskettu tulevaisuudessa saatavien nettomäärien vuokratuottojen nykyarvo. Markkina-arvot 31.12.2005 on laskettu 6,1 %:n (2004: 6,5 %) kokonaistuottovaatimuksen ja 95 %:n (2004: 95 %) käyttöasteen perusteella. Kokonaistuottovaatimus perustuu valtion 10 vuoden obligatioiden vuoden 2005 korkoon 3,5 % (2004: 4,1 %) vähennettynä inflaatio-odotuksella 2,0 % (2004: 2,0 %) ja li-

sätyinä riskipreemiolla 2,6 % (2004: 2,4 %) sekä poistoihin ja ajanmukaistamiseen varatulla 2,0 %:lla (2004: 2,0 %). Vuonna 2005 vuokrattavien neilömäärien pinta-alat lisääntyivät tarkennetun laskennan johdosta. Markkina-arvon laskennassa vuokra-arvot ja kulut jaetaan tilatyypeittäin (myymälä-, ravintola-, toimisto-, varasto- ja muut tilat). Näiden arvot täsmennettiin vastaamaan vuoden 2005 markkinatilannetta.

Kiinteistöjen tuottoasteet on laskettu seuraavasti: Nettotuottoaste on vuokraus-toiminnan nettotuotto prosentteina tilivuoden alun markkina-arvosta. Arvonmuutostuottoaste on markkina-arvon muutos vähennettynä aktivoiduilla investoinneilla prosentteina tilivuoden alun markkina-arvosta. Kokonaistuottoaste = nettotuottoaste + arvonmuutostuottoaste.

Vaihtuvat vastaavat

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

Rahoitusarvopaperit on arvostettu hankintameno- tai tilinpäätöspäivän todennäköiseen alhaisempaan 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 ostovelkasuhdetta alakonsernin ja lentoyhtiön välille, yhteensä 6,1 milj. euroa (2004: 9,4 milj. euroa). Saaduista ennakosta taseen vastattavissa lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa on 5,4 milj. euroa ja pitkäaikaisessa vieraassa pääomassa 0,7 milj. euroa.

Tuloslaskelman liitetiedot

Euroa	2005	2004
1 LIIKEVAIHDON JAKAUMA		
Kotimaan toiminta		
Kiinteistöt	12 152 286	11 904 990
Ravintolat	13 104 716	13 330 136
Muut yhtiöt	2 096 985	1 987 409
Yhteensä	27 353 987	27 222 535
Kansainvälinen toiminta		
Matkailu	142 303 130	162 493 357
Yhteensä	169 657 117	189 715 892
Markkina-alueittain		
Suomi	45 895 193	44 599 733
Muut Pohjoismaat	114 185 278	134 531 775
Muu Eurooppa	8 703 407	9 709 778
Muut	873 239	874 606
Yhteensä	169 657 117	189 715 892
2 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
KILROY travels -alakonsernin myyntivoitot	7 183 860	0
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	46 379	172 398
Avustukset	20 000	20 000
Yhteensä	7 250 239	192 398
3 HENKILÖSTÖ JA TOIMIELINTEN JÄSENET		
Henkilöstökulut		
Palkat	18 836 547	21 011 668
Eläkekulut	1 842 289	1 418 494
Muut henkilöstökulut	1 262 956	1 750 525
Yhteensä	21 941 792	24 180 687
Johdon palkat ja palkkiot		
Yhtymähallituksen jäsenille maksetut palkat ja palkkiot	52 224	48 375
Yhtymän toimitusjohtajalle maksetut palkat, palkkiot ja muut korvaukset	138 544	138 268
Yhteensä	190 768	186 643

Yhtymän toimitusjohtajalla on irtisanomistilanteessa ja yhtiön määräysvaltaamutostilanteissa oikeus 12 kuukauden palkkaa vastaavaan korvaukseen.

Johdon eläkesitoumukset ja johdolle myönnetyt lainat

Yhtymän toimitusjohtajan sopimuksen mukainen eläkeikä on 60 vuotta. Suomen työeläkelain ja HYY Yhtymän oman vapaaehtoisen järjestelyn perusteella toimitusjohtajan eläke on 66 % viimeisen 10 vuoden palkkojen keskiarvosta. Myös muiden HYY Yhtymään kuuluvien yhtiöiden toimitusjohtajien ja johtajien eläkeikäksi on sovittu 60 vuotta. Hallitusten jäsenten osalta ei ole eläkesitoumuksia. Yhtymän toimitusjohtajalla, hänen varamiehillään tai hallituksen jäsenillä ei ollut 31.12.2005 rahalainaa HYY Yhtymän yhtiöiltä.

	2005	2004
Henkilöstö keskimäärin toimialoittain		
Kotimaan toiminta		
Kiinteistöt	10	10
Ravintolat	174	176
Sisäiset palvelut	20	19
Muut	9	8
Yhteensä	213	213
Kansainvälinen toiminta		
Matkailu	368	438
Yhteensä	581	651

	2005	2004
Henkilöstö keskimäärin maittain		
Suomessa	253	256
Muissa Pohjoismaissa	296	361
Muualla Euroopassa	27	29
Muualla	5	5
Yhteensä	581	651
<i>Euroa</i>	2005	2004
4 POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Poistot käyttöomaisuuslajeittain		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	1 373 617	1 382 379
Konserniliikearvo	346 873	396 849
Muut pitkävaikutteiset menot	979 247	1 072 385
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset	935 018	857 597
Rakennusten koneet ja laitteet	195 720	206 351
Koneet ja kalusto	730 485	1 164 530
Yhteensä	4 560 960	5 080 091
5 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT		
Tilintarkastajien palkkiot ja palvelut		
Tilintarkastuspalkkiot	301 499	306 445
Palkkiot muista palveluista	54 257	125 395
Yhteensä	355 756	431 840
Josta päätilintarkastajan palkkiot ja palvelut		
Tilintarkastuspalkkiot	85 303	93 002
Palkkiot muista palveluista	20 975	10 474
Yhteensä	106 278	103 476
6 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Tuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Osuus osakkuusyritysten tuotosta	0	230 244
Osinkotuotot		
Muilta	11 248	2 914
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Omistusyhteisyrittäjiltä	4 920	26 040
Muilta	611 831	878 607
Korko- ja rahoitustuotot yhteensä	627 999	1 137 806
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Omistajille	-147 515	-128 467
Muulle	-452 065	-701 091
Talletusten kurssitappiot	0	-136 829
Korko- ja muut rahoituskulut yhteensä	-599 580	-966 387
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	28 419	171 419
7 VÄLITTÖMÄT VEROT		
Kiinteistövero	455 399	452 912
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta		
Tilikaudelta	120 392	801 830
Laskennallisen verovelan muutos		
Tilinpäätössiirroista johtuva	6 350	14 549
Ulkomaisten konserniyritysten omiin tuloslaskelmiin sisältyvä	-229 885	-469 763
Välittömät verot yhteensä	352 256	799 528

Taseen liitetiedot

Euroa	2005	2004
8 AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Kehittämismenot		
Hankintameno 1.1.	0	0
Lisäykset	95 853	0
Hankintameno 31.12.	95 853	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	95 853	0
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	10 192 140	9 324 361
Lisäykset	1 179 879	1 123 698
Siirrot omaisuuserien välillä	0	18 687
Konsernirakenteen muutos	-1 425 918	0
Kurssiero	-19 564	6 782
Hankintameno 31.12.	9 926 537	10 473 528
Kertyneet poistot 1.1.	-5 652 742	-4 534 206
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	-14 385
Konsernirakenteen muutos	318 077	0
Kurssiero	9 462	-3 160
Tilikauden poisto	-1 373 617	-1 382 379
Kertyneet poistot 31.12.	-6 698 820	-5 934 130
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 227 717	4 539 398
Konserniliikearvo		
Hankintameno 1.1.	5 899 982	6 014 713
Lisäykset	870 724	0
Vähennykset	0	-127 449
Konsernirakenteen muutos	-4 161 004	0
Kurssiero	-9 359	12 718
Hankintameno 31.12.	2 600 343	5 899 982
Kertyneet poistot 1.1.	-2 684 079	-2 348 408
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	66 951
Konsernirakenteen muutos	1 784 877	0
Kurssiero	3 558	-5 773
Tilikauden poisto	-346 873	-396 849
Kertyneet poistot 31.12.	-1 242 517	-2 684 079
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 357 826	3 215 903
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	9 405 812	10 474 383
Lisäykset	577 743	943 786
Vähennykset	0	-319 643
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	49 868	0
Konsernirakenteen muutos	-601 035	0
Kurssiero	12 301	2 242
Hankintameno 31.12.	9 444 689	11 100 768
Kertyneet poistot 1.1.	-5 117 974	-6 024 509
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	284 554
Konsernirakenteen muutos	509 218	0
Kurssiero	-127 435	-590
Tilikauden poisto	-979 247	-1 072 385
Kertyneet poistot 31.12.	-5 715 438	-6 812 930
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 729 251	4 287 838

Taseen liitetiedot

Euroa	2005	2004
9 AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa-alueet		
Hankintameno 31.12.	808 024	808 024
Kirjanpitoarvo 31.12.	808 024	808 024
Rakennukset		
Hankintameno 1.1.	38 893 962	35 355 521
Lisäykset	0	2 213 277
Vähennykset	0	-119 114
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	0	1 443 972
Kurssiero	-820	306
Hankintameno 31.12.	38 893 142	38 893 962
Kertyneet poistot 1.1.	-18 336 806	-17 516 059
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	36 971
Kurssiero	499	-121
Tilikauden poisto	-935 018	-857 597
Kertyneet poistot 31.12.	-19 271 325	-18 336 806
Kirjanpitoarvo 31.12.	19 621 817	20 557 156
Rakennusten koneet ja laitteet		
Hankintameno 1.1.	3 974 915	3 501 661
Lisäykset	633 714	473 254
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	197 023	0
Hankintameno 31.12.	4 805 652	3 974 915
Kertyneet poistot 1.1.	-2 278 088	-2 071 737
Tilikauden poisto	-195 720	-206 351
Kertyneet poistot 31.12.	-2 473 808	-2 278 088
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 331 844	1 696 827
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	14 183 021	15 113 256
Lisäykset	347 375	552 135
Vähennykset	-30 699	-917 296
Siirrot omaisuuserien välillä	0	-18 687
Konsernirakenteen muutos	-1 160 250	0
Kurssiero	-9 176	52 275
Hankintameno 31.12.	13 330 271	14 781 683
Kertyneet poistot 1.1.	-12 594 810	-12 858 461
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	29 845	881 975
Konsernirakenteen muutos	983 854	0
Kurssiero	8 716	-52 456
Tilikauden poisto	-730 485	-1 164 530
Kertyneet poistot 31.12.	-12 302 880	-13 193 472
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 027 391	1 588 211
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 31.12.	8 672	8 672
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 672	8 672
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	248 147	1 482 325
Lisäykset	95 900	209 794
Siirrot omaisuuserien välillä	-246 891	-1 443 972
Hankintameno 31.12.	97 156	248 147
Kirjanpitoarvo 31.12.	97 156	248 147

Käyttöomaisuusrekisteristä on tilikauden aikana poistettu ne hyödykkeet, joiden hankintameno on kirjattu kokonaan kuluksi. Tästä johtuen tilikauden alkusaldot eivät vastaa edellisen tilikauden loppusaldoja.

Euroa	2005	2004
Käyttöomaisuuden markkina-arvot ¹⁾		
Keskustakiinteistö	128 511 452	138 030 482
Mannerheimintie 5, Kaivokatu 10, Aleksanterinkatu 23		
Tontin pinta-ala 8 984 m ²		
Rakennusoikeus 38 141 m ²		
Liike- ja toimistotiloja		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 32 601 m ² ²⁾		
(Käytetty vuokrattava bruttoala 31 693 m ² , vuodet 1999-2004)		
Asemakaavavelvoite 60 autopaikkaa, vuokrattavissa 72 ap.		
Leppäsuon kiinteistö	24 908 814	24 802 946
Leppäsuonkatu 9, Hietaniemenkatu 14		
Tontin pinta-ala 6 882 m ²		
Rakennusoikeus 18 570 m ²		
Asuin-, kirjasto- ja liiketiloja		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (GLA) 17 635 m ² ²⁾		
(Käytetty vuokrattava bruttoala 15 544 m ² , vuodet 1999-2004)		
Asemakaavavelvoite 61 autopaikkaa, vuokrattavissa 71 ap.		
Markkina-arvot yhteensä	153 420 266	162 833 428
Vastaavat kirjanpitoarvot yhteensä	22 611 670	22 901 740
Markkina- ja kirjanpitoarvojen erotus	130 808 596	139 931 688

Käyttöomaisuuden arvonkorotusmahdollisuus

Kirjanpitolain edellytykset täyttävä maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus on edellä mainitussa emoyhteisön omistamassa keskustakiinteistön (Liikekiinteistö Kaivopiha) tontissa. Tontin verotusarvo vuonna 2005 oli 43 323 203 euroa. Tontin kirjanpito-arvo 31.12.2005 on 711 363 euroa. Kaupunginosan liike- ja toimistotonttien rakennusoikeuden hintaa vertailutietona käyttäen tontin arvo ylittää verotusarvon. Tilinpäätöksen liitetietona ilmoitettava arvonkorotusmahdollisuus 31.12.2005 on vähintään 35 000 000 euroa.

1) Markkina-arvot on ilmoitettu siltä osin kuin ne olennaisesti poikkeavat kirjanpitoarvoista. Markkina-arvot on laskettu Kiinteistötalouden Instituutin laskentakaavan mukaisesti. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa on yksityiskohtaiset tiedot käytetyistä laskentakaavoista.

2) Tarkennettu kiinteistöjärjestelmään tilanteessa 31.12.2005.

	2005	2004
Kiinteistöjen arvonmuutos ja tuottoasteet ¹⁾		
Kiinteistöjen markkina-arvo		
Keskustakiinteistö	128 511 452	138 030 482
Leppäsuon kiinteistö	24 908 814	24 802 946
Yhteensä	153 420 266	162 833 428
Kiinteistöjen arvonmuutos		
Keskustakiinteistö	-9 519 030	-4 127 767
Leppäsuon kiinteistö	105 868	-426 301
Yhteensä	-9 413 162	-4 554 068
Kiinteistöjen arvonmuutostuottoaste, %		
Keskustakiinteistö	-7,73	-3,7
Leppäsuon kiinteistö	0,02	-12,5
Keskimäärin (painotettu ka.)	-6,55	-5,1
Kiinteistöjen nettotuottoaste, %		
Keskustakiinteistö	4,77	4,7
Leppäsuon kiinteistö	3,36	2,2
Keskimäärin (painotettu ka.)	4,55	4,3
Kiinteistöjen kokonaistuottoaste, %		
Keskustakiinteistö	-2,96	1,0
Leppäsuon kiinteistö	3,38	-10,3
Keskimäärin (painotettu ka.)	-1,99	-0,8
<i>Euroa</i>		
	2005	2004
10 SIIJOITUKSET		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		
Hankintameno 1.1.	294 334	144 096
Lisäykset	0	150 169
Vähennykset	-261 096	0
Kurssiero	-697	69
Hankintameno 31.12.	32 541	294 334
Kirjanpitoarvo 31.12.	32 541	294 334
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä		
Hankintameno 1.1.	607 052	630 858
Lisäykset	0	11 903
Vähennykset	-607 052	-35 709
Hankintameno 31.12.	0	607 052
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	607 052
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	481 335	480 122
Lisäykset	3 010 908	1 210
Vähennykset	-188 231	0
Kurssiero	-14	3
Hankintameno 31.12.	3 303 998	481 335
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 303 998	481 335
Arvopapereiden markkina-arvo		
Noteeratut osakkeet		
Markkina-arvo	238 125	185 699
Tasearvo	17 019	17 019
Erotus	221 106	168 680

1) Kiinteistöjen arvonmuutos ja tuottoasteet on laskettu Kiinteistöalouden Instituutin laskentakaavan mukaisesti. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa on yksityiskohtaiset tiedot käytetyistä laskentakaavoista. Laskentakaavan mukaisesti rakennustöiden aktivoitu investointimeno vähennetään valmistusvuonna kokonaisuudessaan arvonmuutoksesta arvonmuutostuottoasteesta laskettaessa. Arvonmuutoksesta vähennettävät investointimenot vuonna 2005 olivat keskustakiinteistössä 0,9 milj. euroa ja Leppäsuon kiinteistössä 0,1 milj. euroa. Arvonmuutosta ei ole kirjattu tuloslaskelmaan.

	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	63,4	63,4
KILROY travels Denmark A/S	63,4	
KILROY Group Travel A/S	63,4	
KILROY travels Finland OY AB	63,4	
KILROY travels Norway A/S	63,4	
KILROY travels Trondheim A/S	63,4	
KILROY travels Sweden AB	63,4	
KILROY travels Spain S.A.	63,4	
KILROY Invest A/S	63,4	
KILROY travels Netherlands B.V.	63,4	
Osakkuusyhtiöt		
Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1	25,0	25,0

Euroa	2005	2004
11 SAAMISET		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä		
Lainasaamiset	0	35 709
Siirtosaamiset	0	12 946
	0	48 655
Saamiset omistajilta		
Myyntisaamiset	8 629	12 763
Muut saamiset	938	913
	9 567	13 676
12 OMA PÄÄOMA		
Pääoma 1.1. ja 31.12.	3 000 000	3 000 000
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	14 205 566	12 564 462
Muut muutokset ja kurssierot	-79 949	13 537
Voitonjako	-2 450 000	-2 400 000
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	11 675 617	10 177 999
Tilikauden voitto	7 213 185	4 027 567
Oma pääoma yhteensä	21 888 802	17 205 566
Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.		
Voitto edellisiltä tilikausilta	11 675 617	10 177 999
Tilikauden voitto	7 213 185	4 027 567
- Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus	-1 343 719	-1 244 496
Yhteensä	17 545 083	12 961 070

Taseen liitetiedot

Euroa	2005	2004
13 VIERAS PÄÄOMA		
Laskennalliset verovelat		
Tilinpäätössiirtoihin perustuvat	89 309	82 959
Ulkomaisten konserniyritysten omiin taseisiin sisältyvät	766 575	1 200 953
	855 884	1 283 912
Korollinen ja koroton vieras pääoma		
Korollinen		
Pitkäaikainen	13 206 305	16 187 199
Lyhytaikainen	834 910	2 341 946
	14 041 215	18 529 145
Koroton		
Laskennalliset verovelat	855 884	1 283 912
Pitkäaikainen	693 255	423 889
Lyhytaikainen	25 696 863	34 876 291
	27 246 002	36 584 092
Vieras pääoma yhteensä	41 287 217	55 113 237
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	5 244 902	6 105 040
Muut lainat	29 601	29 601
	5 274 503	6 134 641
Velat omistajille		
Muut velat	4 995 000	4 623 000
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat omistajille		
Ostovelat	2 565	915
Muut velat	1 272	0
Siirtovelat	11 712	11 373
	15 549	12 288

Muut liitetiedot

<i>Euroa</i>	2005	2004
ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT		
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön		
Eläkelainat	336 376	504 564
Annetut kiinnitykset	637 432	637 432
Rahalaitoslainat	8 494 420	10 850 943
Annetut kiinnitykset	14 958 455	15 264 206
Muut velat	54 653	54 653
Annetut kiinnitykset	41 870	3 489 723
Velat yhteensä	8 885 448	11 410 160
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	15 637 757	19 391 361
Leasingvastuut		
Leasingsopimuksista maksamatta olevat määrät		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	836 161	574 150
Myöhemmin maksettavat	451 766	265 562
Yhteensä	1 287 927	839 712

Muut vastuut

Matkailualan Espanjan tytäryhtiön valituksenalaiseen arvonlisäverotukseen liittyvä taseen ulkopuolinen enimmäisriski on 0,5 milj. euroa.

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Rahoitusriskejä hallitaan kotimaan osalta Helsingissä ja KILROY travels -alikonsernin osalta Kööpenhaminassa.

KILROY travels -alikonsernin rahoitus ja rahoitusriskien hallinta perustuu alakonsernin emoyhtiön hallituksen tekemiin päätöksiin.

HYY Yhtymän kotimaan rahoitus ja rahoitusriskien hallinta on keskitetty Oy HYY-Yhtiöt Ab:n yhtymäpankkiin yhtymähallituksen hyväksymän yhtymäpankkia koskevan toistaispäätöksen mukaisesti. Yhtymäpankki toimii myös sisäisenä pankkina, ja sille kuuluu kotimaan konsernitilien ja vakuuksien hallinta. Rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on minimoida liiketoimintaan liittyvien rahoitusriskien vaikutus konsernin tulokseen, taseeseen ja likviditeettiin. Yhtymäpankin vastuulla on yhtymän kotimaisten liiketoimintojen kohtuuhintainen rahoittaminen sekä rahoituksellisten riskien tunnistaminen ja mittaaminen ja näiltä riskeiltä suojautuminen yhdessä yhtymän eri toimialojen kanssa.

Valuuttariski

Yhtymän kotimaisella toiminnalla ei ole pitkäaikaisia valuuttamääräisiä velkoja. Kotimaan saamiset ja lyhytaikaiset velat eivät myöskään sisällä oleellisia valuuttapositioita. Ainoa oleellinen valuuttamääräinen sijoitus (KILROY travels -tytäryhtiösijoitus) on valuutassa (DKK), jonka vaihtelut seuraavat tiiviisti euroa.

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

Tanskalaisen KILROY travels -alikonsernin kansainvälisyys altistaa useiden eri valuuttojen välisille valuuttariskeille. Valuuttamääräiset saamiset ja velat muodostavat alakonsernin valuuttaseman. Koska alakonsernilla on sopimuksia useiden eri maiden lentoyhtiöi-

den kanssa, hallitaan valuuttariskiä useaan eri paikallisvaluuttaan nähden.

Myynti tapahtuu kussakin maassa paikallisessa valuutassa. Valuutta-asemaan kuuluu tase-erien lisäksi ennustettavissa olevia sopimus pohjaisia valuuttamääräisiä saamisia. Merkittävimmät valuutat ovat SEK, NOK, AUD, USD 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. Korkoriskiä hallitaan hajauttamalla konsernin lainanottoa ja sijoituksia toisaalta eri maturiteetteihin ja toisaalta vaihtuva- ja kiinteäkorkoisii instrumentteihin. Korkoriskin hallinnassa käytetään koronvaihtosopimuksia.

Tärkeimmät käytettävissä olleet rahoitusohjelmat ovat:

- kotimainen yritystodistusohjelma 3,0 milj. euroa

Likviditeettiriski

Likviditeettiriskin hallinnalla varmistetaan siitä, että yhtymä suoriutuu joka hetki rahoituksellisista velvoitteistaan. Likviditeetin kehittymistä seurataan kassavirtaennusteiden avulla. Likviditeettiriskiä hallinnoidaan varmistamalla rahan lähteet kohtuuhintaan sekä hoitamalla kassavarojen sijoitustoimintaa siten, että kassaylijäämät ja strategisen liiketoiminnan muutokseen varatut varat sijoitetaan likvideihin ja lähes riskittömiin sijoitusvaihtoehtoihin. Kassavarojen sijoitustoiminnassa ensisijaista on sijoitetun pääoman takaisinsaaminen ja toissijasta tuotto.

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

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

Luottoriski

Pääosa yhtymän toimialojen toiminnasta kiinteistöalaa lukuun ottamatta perustuu käteismyyntiin. Luottotappioriskin hallinnan tavoitteena on sopimusten tekeminen yhtymän luottokriteerit täyttävien sopimusosapuolten kanssa.

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

Vakuutukset

Yhtymän vakuutukset on järjestetty paikallisesti omaisuus- ja vastuuvakuutusten avulla.

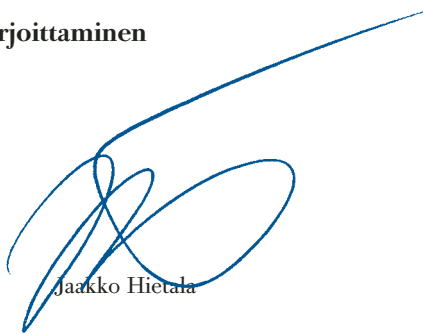
Allekirjoittaminen

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoittaminen

Helsingissä 17. päivänä maaliskuuta 2006



Topi Haarlaa
Hallituksen puheenjohtaja



Jaakko Hietala



Mika Ihamuotila



Seppo Kymäläinen



Jenni Korkea-aho



Linus Lång



Ilkka Pölönen



Kerstin Rinne



Harri Tanhuanpää



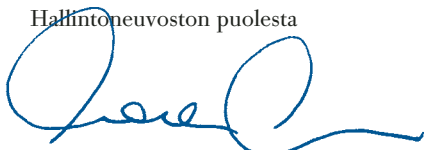
Linnea Meder
Toimitusjohtaja

Hallintoneuvoston lausunto

Hallintoneuvosto on tutustunut HYY Yhtymän (konsernitilinpäätös, jossa emoyhteisöön HYY:n kiinteistöalouteen on yhdistetty Oy HYY-Yhtiöt Ab ja KILROY travels International A/S alakonsernit) sekä Oy HYY-Yhtiöt Ab:n ja sen konsernin tilinpäätöksiin vuodelta 2005 sekä tilintarkastuskertomuksiin ja konsernitilintarkastuskertomuksiin eikä ole havainnut niissä seikkoja, jotka antaisivat aihetta huomautuksiin. Hallintoneuvosto puoltaa tämän vuoksi tilinpäätösten vahvistamista ja yhtyy hallitusten ehdotuksiin voiton käyttämisestä.

Helsingissä 22. maaliskuuta 2006

Hallintoneuvoston puolesta



Mikko Mylly
Hallintoneuvoston puheenjohtaja

Tilintarkastuskertomus

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan edustajistolle

Olemme tarkastaneet Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan kiinteistötalouden ja sen yhdessä alakonsernien kanssa muodostaman HYY Yhtymän kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2005. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen, joka sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä, toimintakertomuksesta ja yhtymän hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, etteivät tilinpäätös ja toimintakertomus 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 ja toimintakertomus on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös ja toimintakertomus antavat kirjanpito-laissa tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot HYY Yhtymän toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomus on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa. 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 20. maaliskuuta 2006

KPMG Oy Ab



Reino Tikkanen

KHT

Tunnuslukujen laskentakaavat

$$\text{Oman pääoman tuotto (ROE), \%} = \frac{\text{Nettotulos} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskimäärin)}}$$

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), \%} = \frac{(\text{Nettotulos} + \text{rahoituskulut} + \text{verot}) \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin)}}$$

$$\text{Nettovelat} = \text{Korollinen vieras pääoma} - \text{lainasaamiset} - \text{rahoitusarvopaperit} - \text{rahat ja pankkisaamiset}$$

$$\text{Nettovelkaantumisaste} = \frac{\text{Nettovelat}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}$$

$$\text{Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin, \%} = \frac{(\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}) \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$$

$$\text{Omavaraisuusaste maa-alueiden arvonnkorotusmahdollisuus huomioiden, \%} = \frac{(\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus} + \text{arvonkorotusmahdollisuus}) \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot} + \text{arvonkorotusmahdollisuus}}$$

$$\text{Kiinteistöjen markkina-arvo} = \text{Kiinteistöistä tulevaisuudessa saatavien nettomääraisten vuokratuottojen nykyarvo}$$

$$\text{Kiinteistöjen nettotuottoaste, \%} = \frac{\text{Tarkasteluvuoden nettotuotto} \times 100}{\text{Kiinteistöjen markkina-arvo tarkasteluvuoden alussa}}$$

$$\text{Kiinteistöjen arvonmuutostuottoaste, \%} = \frac{(\text{Tarkasteluvuoden markkina-arvon muutos} - \text{tarkasteluvuoden aktivoidut investoinnit}) \times 100}{\text{Kiinteistöjen markkina-arvo tarkasteluvuoden alussa}}$$

$$\text{Kiinteistöjen kokonaistuottoaste, \%} = \text{Tarkasteluvuoden nettotuottoaste} + \text{tarkasteluvuoden arvonmuutostuottoaste}$$

HYY YHTYMA

PL 1099
00101 Helsinki
tiedotus@hyy.fi
www.hyy.fi

