

2006

Vuosikertomus

**HYY
YHTYMÄ**



Sisältö

<i>Toimitusjohtajan katsaus</i>	3
<i>HYY Yhtymä</i>	4
<i>Toiminnan esittely</i>	6
<i>HYY Yhtymä 2007</i>	8
<i>HYY Yhtymän tunnuslukuja 2002–2006</i>	9
<i>Künsteistöala</i>	12
<i>Majoitus- ja ravintola-ala</i>	16
<i>Kustannusala</i>	20
<i>Verkkomedia-ala</i>	22
<i>Sijoitustoiminta</i>	24
<i>Hallinto ja johtaminen</i>	26
<i>Toimipaikkojen osoitteet</i>	30

Toimitusjohtajan katsaus



HYY Yhtymässä tapahtuu nyt paljon. Monia isoja muutoksia tehdään samaan aikaan.

Ylioppilaskunnan päättäjät haluavat vastuullisesti huolehtia yhtiön tulevaisuuden edellytyksistä, sen mahdollisuuksista tarjota palvelujaan myös tuleville opiskelijapolville. Jälleen tänä keväänä ylioppilaskunnan edustajisto päättää yhtiön omistajastrategiaa määräävästä asiakirjasta.

Ylioppilaskunta on nyt kaikkine liiketoimintoineen ensimmäisen kerran historiansa aikana yltänyt vakavaraisuuteen, jossa likvidi arvopaperiomaisuus ja käteisvarat ovat selvästi velkoja suuremmat. Samanaikaisesti yhtiön voitonjako ylioppilaskunnalle on pysynyt vahvana.

Itselläni on menossa viimeinen vuosi yhtiön toimitusjohtajana ja ylioppilaskunnan talousjohtajana. Vuodesta 1973 lähtien on työpaikkani ollut HYYn tiloissa Helsingin Soopeli-korttelissa. On hieno kokemus työskennellä näin ainutlaatuisessa yhteisössä, joka on kyennyt selvästi osoittamaan pitkäjänteisen uusiutumiskykynsä omalla toimivalla hallintomallillaan. HYY Yhtymässä Helsingin yliopiston opiskelijat tekevät ratkaisevat päätökset.

Jälleen minulla on täysi syy kiittää henkilöstöämme kuluneen vuoden hyvästä työstä ja asiakkaitamme työmme nauttimasta luottamuksesta.

Helsingissä maaliskuussa 2007

Linnea Meder

VUOSI 2006 OLI HYY YHTYMÄLLE voimakkaan kehitystyön aikaa. Kaikki toimialamme elävät muutosten keskellä, ja huolehdimme siitä, että nekin muuttuvat yhtiön tehtävän vaatimusten mukaisesti. Yhtiön uudet piirteet ovat selvästi hahmottuneet jo tämän vuosikertomuksen valmistuessa. Olemme tehneet ison yritysmyyntin, valmistautuneet liiketoiminnan ostoon, käynnistäneet kaksi aivan uutta toimialaa ja mittavia investointeja.

Erittäin huomattava liiketoimintamme rakenteen muutos oli strategiamme mukainen irtaantuminen KILROY travels -matkatoimistokonsernista. Maaliskuussa 2007 toteutetulla osakekaupalla yhtiö luopui johdollamme kansainvälisen matkailubrändin luoneen yrityksen enemmistöomistuksesta.

Matkailuliiketoiminta oli 20 vuotta HYY Yhtiön huomattava osa. Kaikkiaan sijoitimme siihen tuona aikana runsas neljä miljoonaa euroa - osinko- ja myyntituottoja kertyi yhteensä noin 25 miljoonaa euroa. Irtaantuminen pienentää yhtiön liikevaihtoa noin 80 prosenttia ja henkilöstömäärää noin puolella, mutta tulevaisuuden tuloksenteokkyymme sillä ei juuri ole vaikutusta.

Ylioppilaskunnan päätösten mukaisesti KILROY travelsin myynnistä saadut tuotot sijoitetaan arvopapereihin, jotka täyttävät ylioppilaskunnan vastuullisuuden periaatteet. Vuosi 2006 oli tämän uuden toimintamme ensimmäinen vuosi, ja sijoitusten arvo kehittyi hyvin.

Toinen uusi toimiala on verkkomedia-yhtiö Lyyra. Tämä kesäkuussa perustettu yritys luo suomalaisten korkeakouluopiskelijoiden ja henkilökunnan palvelujärjestelmän, aivan uudenlaisen virtuaalisen kampuksen. Opiskelijan elämä helpottuu olennaisesti, kun hän voi yhdellä ja samalla tunnistimella hoitaa mitä monipuolisimpia opintoihinsa liittyviä asiointejaan, päästä mukaan Lyyran verkkomediaviestintään ja

-keskusteluihin sekä hyötyä verkkokauppioiden tarjouksista. Lyyran verkkosivut ovat auenneet kuluvana keväänä.

Suomen ylioppilaskuntien liiton osallistuminen Lyyra-yhtiöön 40 prosentin omistusosuudella korostaa tämän uuden palvelun valtakunnallisuutta. Tavoitteena on saada mukaan kaikki Suomen ylioppilaskunnat ja ammattikorkeakoulujen opiskelijakunnat, näiden noin 300 000 jäsentä Lyyran käyttäjiksi.

Kiinteistötalous valmistuu merkittäviin projekteihin. HYY Yhtiön yhdessä Helsingin kauppakorkeakoulun kanssa perustama yhtiö aloitti vuoden lopulla työnsä ns. kolmannen ylioppilastalon rakentamiseksi Etu-Töölöön Domus Academican viereen. Kuluvana keväänä käynnistyy myös Domuksen kellaritilojen peruskorjaus. Tilat kunnostetaan pääasiassa ylioppilaskunnan omaan ja sen piirissä toimivien järjestöjen käyttöön. Keväällä alkavat myös Vanhan ja Uuden ylioppilastalon välisen Ylioppilasaukion alla olevien tilojen rakennustyöt sekä yhteyden louhinta Mannerheimintien alaiseen pysäköintilaitokseen. Varautuminen muutoksiin ja toimistotilojen runsas tarjonta rasittivat kiinteistötalouden tulosta.

UniCafe piti tietoisesti hintansa hyvin edullisina palvellessaan suurta asiakaskuntaansa, joka pääosin on HYYn jäseniä. Siksi tulos hieman pieni vaikka ylittikin tavoitteensa. Tiivistimme yhteistyötä Helsingin yliopiston kanssa kustannustoiminnan kehittämisessä. Domus Academicassa kesäisin toimiva Hostel Academica menestyi erinomaisesti sekä taloudellisella tuloksella että palvelunsa arvostuksella mitaten. Vuoden alussa päätettiin Ravintola Vanhan profiiliin täsmäntämisestä isojen akateemisten ja muiden huomattavien tilaisuuksien luontaisimpana pitopaikkana ja Vanhan kuppilan kehittämisestä. Suunta osoittautui oikeaksi, Ravintola Vanha ehti vuoden mittaan selvästi pienentää tappiotaan.



HYY Yhtymä

HYY Yhtymä on palvelualan konserni, jonka omistaja on Helsingin yliopiston ylioppilaskunta. HYY Yhtymä on ylioppilaskunnan päättämä tapa järjestää yritystoimintansa hoitaminen. Yritystoiminnan voitonjaolla rahoitetaan ylioppilaskunnan toimintaa. Yhtymä tuottaa myös opiskelijapalveluita.

HELSINGIN YLIOPISTON YLIOPPILASKUNNASSA

on kaksi osaa:

- opiskelijatoiminta, joka huolehtii opiskelijoiden edunvalvonnasta ja järjestötoiminnasta sekä
- liiketoiminta, joka huolehtii yritys- ja sijoitustoiminnasta

HYY Yhtymän liiketoiminta koostuu kiinteistö-, hotelli- ja ravintola-, kustannus- ja verkkomedia-alasta sekä sijoitustoiminnasta.

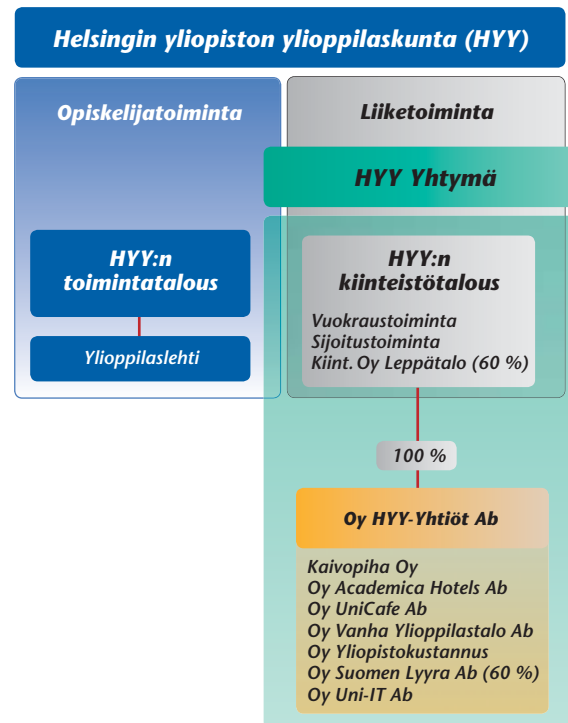
Päämäärä

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 palvelu jäseniään.

Jäsenistölle ja yleisimminkin opiskelijoille tärkeitä palveluja kehitetään ja ylläpidetään, jos yhtymä pystyy antamaan toiminnalle lisäarvoa muihin toimijoihin 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.

HYY YHTYMÄ 2006

Liikevaihto 164,3 milj. euroa

Tulos* 3,0 milj. euroa

Henkilöstö** 523 henkilöä

* ennen satunnaisia eriä

** keskimäärin vuoden aikana

KIINTEISTÖALA



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

Tapahtui vuonna 2006

Keskustakiinteistöjen keskimääräinen vuokrausaste oli yli 93 %. HY Y Kiinteistöt saavutti jälleen kerran kärkisijan alan valtakunnallisessa asiakastytyväisyysvertailussa. "Kolmannen ylioppilastalon" rakentamisesta huolehtiva Kiinteistö Oy Leppätalo perustettiin yhdessä Helsingin kauppakorkeakoulun tukisäätiön kanssa. Ostettiin kulttuurihistoriallisesti arvokas Villa Kuunari.

Liikevaihto 11,7 milj. euroa

Tulos* 4,1 milj. euroa.

Henkilöstö** 11 henkilöä***

MAJOITUS- JA RAVINTOLA-ALA



OY ACADEMICA HOTELS LTD toimii nimellä Hostel Academica ja on Helsingin suurin hostel. Etu-Töölössä sijaitseva Hostel Academica tarjoaa kesäisin asiakkailleen lähes hotellitasoisen majoituksen.

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 juhlatalo, joka tarjoaa ajanmukaisia kokous- ja juhlapalveluja opiskelijoille, yrityksille ja yhteisöille.

Tapahtui vuonna 2006

Pääkaupunkiseudun erilaiset tapahtumat ja festivaalit synnyttivät asiakasvirtaa, joka näkyi erinomaisena 86 prosentin käyttöasteena. Asiakkaat kiittivät palautteissaan erityisesti henkilökunnan ammattitaitoa ja palvelualltiutta, sekä Hostelin hyvää sijaintia ja siisteyttä.

Tapahtui vuonna 2006

UniCafe-ravintoloita oli vuoden 2006 lopussa 21 kpl. Lounasasiakkaiden määrä onnistuttiin pitämään edellisvuoden tasolla, ja edustus- ja juhlapalvelua tarjoavat Empire-ravintolat kasvattivat yhtiön liikevaihtoa. Syksyllä avattiin uuden kahvilakonseptin mukaiset Päära-kennuksen, Portaalin, Biokeskuksen ja Physicum kahvilat.

Tapahtui vuonna 2006

Tehtyjen linjausten mukaisesti yhtiö keskittyi kahteen ravintola-toiminnan konseptiin, tilausravintola- ja Kuppila-toimintaan. Kuppilan tilat saivat uuden raikkaan ilmeen, ja saneerattu Kuppila avattiin asiakkaille 11.8. Kesäkuun alussa 2007 voimaan astuvaa tupakkalakia ennakoiden Vanhan sisätilat muutettiin savuttomiksi.

Liikevaihto 1,1 milj. euroa

Tulos* 0,3 milj. euroa

Henkilöstö 12 henkilöä kesällä

Liikevaihto 10,9 milj. euroa

Tulos* 0,0 milj. euroa

Henkilöstö** 159 henkilöä

Liikevaihto 2,3 milj. euroa

Tulos* -0,1 milj. euroa

Henkilöstö** 17 henkilöä

KUSTANNUSALA



OY YLIOPISTOKUSTANNUKSEN muodostavat tiedemaailmassa laatukustantajina tunnetut Gaudeamus Kirja ja Otatiето, jotka ovat tuottaneet lähes 40 vuotta tieteellisiä teoksia ja oppikirjoja korkeakouluopetukseen sekä myös laajemmalle yleisölle.

Tapahtui vuonna 2006

Toiminnan sisällössä ei tapahtunut oleellisia muutoksia. Elokuussa 2005 kirjojen myyntiä ja markkinointia tukemaan perustettu Kolmen sepän kirjakauppa jatkoi toimintaansa. Aloitettiin neuvottelut Yliopistopainon kustannustoiminnan ostamisesta.

Liikevaihto 0,7 milj. euroa

Tulos* -0,0 milj. euroa

Henkilöstö** 5 henkilöä

VERKKOMEDIA-ALA



HYY YHTYMÄN verkkomedia-alan muodostaa **Oy Suomen Lyyra Ab**. Yhtiö ylläpitää ja kehittää valtakunnallista Lyyra-opiskelijatoimikorttijärjestelmää ja siihen liittyvää verkkopalvelua yliopistojen ja ammattikorkeakoulujen opiskelijoille ja henkilökunnalle.

Tapahtui vuonna 2006

Yhtiö perustettiin kesäkuussa 2006. Tilikaudella innovoitiin ja toteutettiin Lyyra-tavaramerkin rakennus ja lanseeraus. Yhtiön toiminnan peruskivet, sähköraha- ja verkkopalveluohjelmat otettiin käyttöön pilottiversioina.

Liikevaihto 0,1 milj. euroa

Tulos* -0,2 milj. euroa

Henkilöstö** 2 henkilöä

SIJOITUSTOIMINTA



ARVOPAPERISALKUN tarkoituksena on säilyttää ja kartuttaa ylioppilaskunnan omaisuutta siten, että se aikanaan muodostaisi vaihtoehtoisen tulolähteen HYY Yhtymän omistajalle, ylioppilaskunnalle. Sijoitustoimintaa ohjaa vastuullisuus.

Tapahtui vuonna 2006

Joulukuussa 2005 aloitettua sijoitustoimintaa jatkettiin omistajan linjausten mukaisesti. Vuoden 2006 lopussa arvopapereiden kirjanpitoarvo oli 5,8 milj. euroa. Arvopaperisijoitusten markkina-arvo 31.12.2006 oli 6,5 milj. euroa.

MATKAILUALA



KILROY TRAVELS on opiskelijoiden ja nuorison yksilöllisten ja ryhmämatkojen markkinajohtaja Pohjoismaissa ja Hollannissa. Kilroyhin kuuluva kaikenikäisten Team Bennis on hiihtomatkojen markkinajohtaja Tanskassa. Team Bennis on uudella Beyond Senses liiketoimintayksiköllä laajentunut myös hyvinvointi- ja elämysmatkoihin eksotiisiin kohteisiin eri puolille maailmaa.

Tapahtui vuonna 2006

HYYn edustajiston päättämässä omistajastrategiassa Kilroy on määritelty yhtiön sijoitukseksi, josta ajan mittaan kannattavasti luovutaan. Irtautuminen alkoi kesäkuussa 2005, jolloin Kilroy myi alakonserninsa MyPlanetin. Maaliskuussa 2007 toteutetulla kaupalla HYY Yhtymä luopui matkailuliiketoiminnastaan myymällä omistamansa Kilroy travels International A/S:n osakkeet.

Liikevaihto 137,2 milj. euroa

Tulos* -1,0 milj. euroa

Henkilöstö** 303 henkilöä

HYY Yhtymä vuonna 2007

Yhtymän liiketoimintarakenteen olennainen muutos on tapahtunut maaliskuussa 2007. Strategian mukaisen pitkäjänteisen irtautumisprosessin jälkeen olemme myyneet 20 vuotta olennaisena osana yhtymään kuuluneen matkailutoimialan.

Matkailuala hyvässä tulokunnossa

KILROY travels -konsernin jatkuvan toiminnan vertailukelpoinen liikevaihto 140 miljoonaa euroa kasvoi 9 % edelliseen vuoteen verrattuna. Tulos ennen satunnaisia eriä oli 1,0 milj. euroa tappiollinen. Edellisten vuosien aikana aloitettu strategian ja liiketoimintamallin muutos on edennyt suunnitellusti. Kuuden toimipaikan lakkauttamisesta huolimatta liikevaihto kasvoi. Online-myynti kasvoi 50 % eli kaksinkertaista vauhtia toimialan yleiseen markkinakehitykseen verrattuna. Individual Travelin myynnin painopiste on siirtynyt selvästi osaamista vaativaan Euroopan ulkopuoliseen matkailuun. Lentomatkojen lisäksi myytävien lisäarvopalvelujen suhteellinen osuus myynnistä on kasvussa strategian mukaisesti. Group Travelin liikevaihtoa ovat kasvattaneet Tanskassa myytävät hiihtomatkat. Group Travelin tulos oli voitollinen ja alalla hyvä.

Tulevaisuuden voitonjako kiinteistöistä ja sijoitustoiminnasta

Strategian mukaisesti Kilroy travelsin myynnistä saadut varat on sijoitettu ja sijoitetaan pitkäjänteiseen vastuulliseen sijoitustoimintaan. Sijoitustoiminnasta rakennetaan vähitellen yhtymän voitonjakokyvyn toinen kivijalka kiinteistöalan rinnalle.

Verkkomedia-ala on toinen vuonna 2006 aloitettu yhtymän uusi toimiala. Toimintaa on alusta asti kehitetty yhdessä Suomen ylioppilaskuntien liiton (SYL) kanssa ja vähemmistöosakkaaksi SYL tuli perustettuun Lyyra

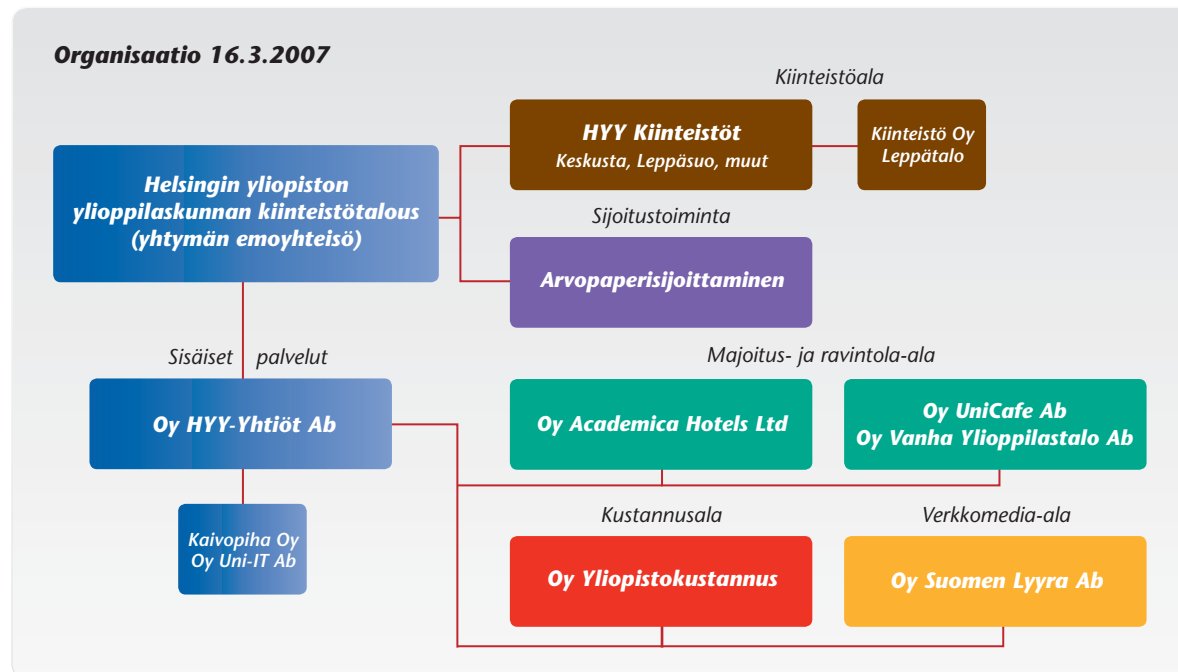
yhtiöön vuoden 2007 alussa. Uusi ala kuuluu jäsenistölle ja opiskelijoille laajemminkin palveluja tarjoaviin yhtymän toimialoihin.

Kiinteistöalalla on aloitettu yhteistyö Helsingin Kaupunkorkeakoulun kanssa ja nk. kolmannen ylioppilastalon rakentaminen uudessa yhteisyrityksessä alkoi.

Yhteistyö Helsingin yliopiston kanssa kustannustoiminnan osalta on tiivistynyt ja Yliopistokustannus valmistelee Yliopistopainon kustannustoiminnan ostamista.

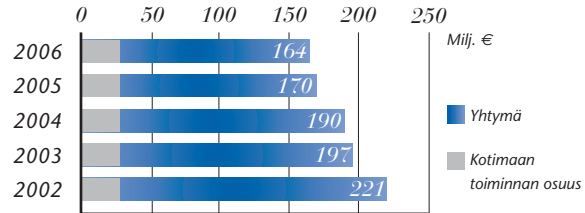
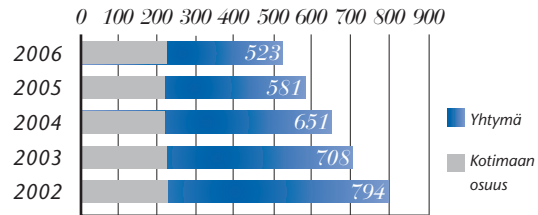
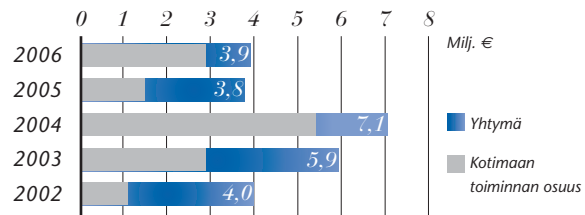
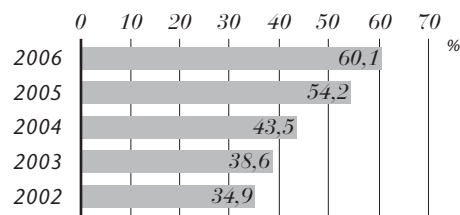
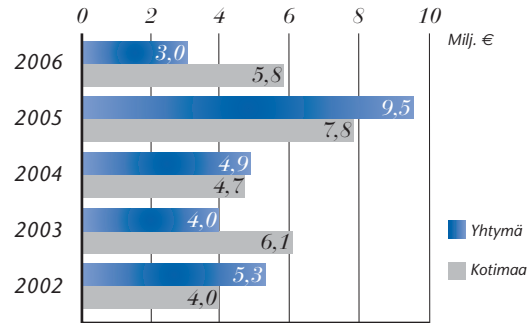
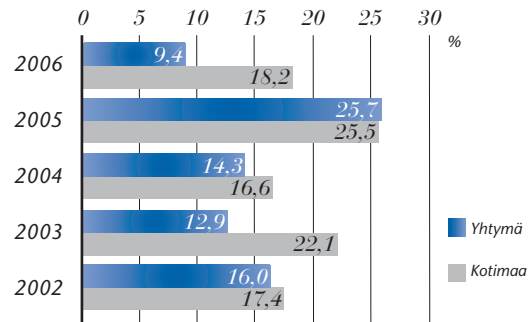
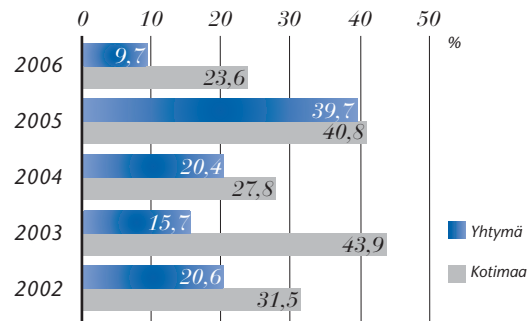
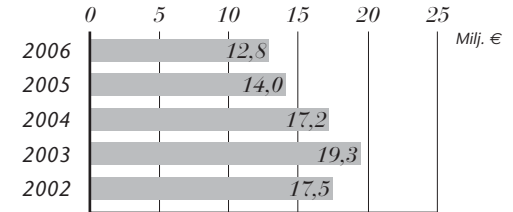
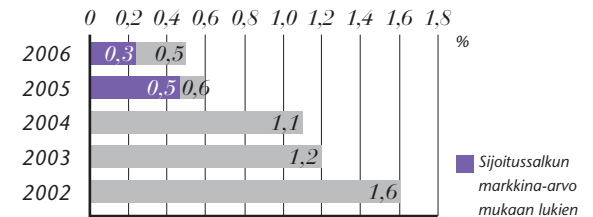
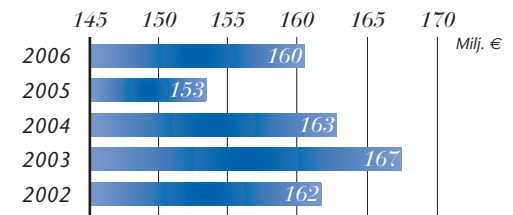
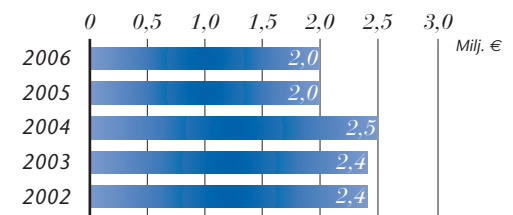
HYY Yhtymä uudistuu

Uusi HYY Yhtymä on monin mittarein hyvin erilainen kuin ennen. Yhtymän liikevaihdosta on myyty yli 80 %. Henkilöstön määrä on puolittunut. Vertailukelpoisuuden helpottamiseksi tulevaisuudessa on seuraavien sivujen taloustiedot esitetty sekä koko HYY Yhtymän kannalta että jatkuvan toiminnan eli kotimaan kannalta. Yritysmyyntien ja jatkuvan toiminnan kehittämisen myötä on yhtymän vakavaraisuus kehittynyt positiivisesti. Voitonjako ylioppilaskunnalle jatkuu tulevaisuudessakin vakaana.



HYY Yhtymän tunnuslukuja 2002–2006

Milj. €	<i>yhtymä</i>					<i>kotimaa</i>				
	2006	2005	2004	2003	2002	2006	2005	2004	2003	2002
Tuloslaskelmat ja kannattavuus										
Liikevaihto	164,3	169,7	189,7	196,7	220,8	27,1	27,4	27,2	27,2	27,0
Liikevaihdon muutos, %	-3,2	-10,6	-3,5	-10,9	-5,2	-0,9	0,5	0,2	0,6	2,2
Liiketulos	2,7	9,5	4,7	4,2	4,0	3,8	5,0	5,3	5,1	4,7
Suhteessa liikevaihtoon, %	1,6	5,6	2,5	2,1	1,8	14,2	18,2	19,4	18,8	17,5
Tulos ennen satunnaisia eriä	3,0	9,5	4,9	4,0	5,3	5,8	7,8	4,7	6,1	4,0
Suhteessa liikevaihtoon, %	1,8	5,6	2,6	2,0	2,4	21,5	28,7	17,3	22,3	14,6
Tilikauden tulos	2,6	7,2	4,0	3,4	3,6	5,1	7,1	4,0	5,3	3,2
Suhteessa liikevaihtoon, %	1,6	4,3	2,1	1,7	1,6	18,9	26,0	14,6	19,5	12,0
Oman pääoman tuotto (ROE), %	9,7	39,7	20,4	15,7	20,6	23,6	40,8	27,8	43,9	31,5
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	9,4	25,7	14,3	12,9	16,0	18,2	25,5	16,6	22,1	17,4
Kassavirta										
Liiketoiminnan rahavirta	7,3	-0,9	9,8	-3,0	1,4	6,8	9,7	6,4	7,1	5,3
Bruttoinvestoinnit	3,9	3,8	7,1	5,9	4,0	2,9	1,4	5,4	2,9	1,1
Suhteessa liikevaihtoon, %	2,4	2,2	3,7	3,0	1,8	10,6	5,3	19,8	10,7	4,1
Tase ja vakavaraisuus										
Oma pääoma	22,6	21,9	17,2	15,6	15,0	22,9	19,8	15,1	13,5	10,6
Vähemmistöosuus	1,9	3,4	3,7	3,6	5,3	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Vieras pääoma	42,7	41,3	55,1	61,3	67,1	15,9	17,1	20,0	21,9	20,5
Taseen loppusumma	67,2	66,6	76,0	80,4	87,4	39,6	36,8	35,1	35,5	31,1
Korolliset velat	12,8	14,0	18,5	23,4	20,2	12,8	14,0	17,2	19,3	17,5
Nettovelat	-9,2	-11,3	-11,4	-9,1	-20,7	12,5	12,3	15,9	15,8	16,5
Nettovelkaantumisaste	-0,4	-0,4	-0,5	-0,5	-1,0	0,5	0,6	1,1	1,2	1,6
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin, %	45,4	47,8	37,5	29,9	30,6	60,1	54,2	43,5	38,6	34,9
Omavaraisuusaste maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus huomioiden, %	66,9	68,5	61,6	54,7	54,6	78,9	76,6	71,8	69,3	69,7
Kiinteistöjen markkina-arvo	160,4	153,4	162,8	167,4	161,7	160,4	153,4	162,8	167,4	161,7
Henkilöstömäärä										
Henkilöstömäärä keskimäärin	523	581	651	708	794	220	213	213	219	226
Henkilöstömäärä kauden lopussa	529	529	655	704	847	226	211	217	215	230
Voitonjako										
Osingonjako vähemmistöosakkaille	0,7	2,0	0,0	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Voitonjako ylioppilaskunnalle	2,0	2,0	2,5	2,4	2,4	2,0	2,0	2,5	2,4	2,4

Liikevaihto**Henkilöstömäärä keskimäärin****Bruttoinvestoinnit****Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin, %, kotimaa****Tulos ennen satunnaisia eriä****Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %****Oman pääoman tuotto (ROE), %****Korolliset velat, kotimaa****Nettovelkaantumisaste, kotimaa****Kiinteistöjen markkina-arvo, milj. €****Voitonjako ylioppilaskunnalle**



Tunnuslukujen laskentaperiaatteet

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

*”Helsingin parhaalla
liikepaikalla
palvelu pelaa”*

Johtava proviisori Anne Hietala, Yliopiston Apteekki



KIINTEISTÖALA

Kiinteistöala

HYY Kiinteistöt palvelee tilavuokrausmarkkinoilla liike- ja toimistotila-asiakkaita sekä tarjoaa ylioppilaskunnalle, sen piirissä toimiville järjestöille ja opiskelijoille toiminta- ja järjestötiloja sekä asuntoja. Rakennukset ja tilat sijaitsevat Helsingin ydinkeskustassa ja Etu-Töölössä Kampin keskuksen läheisyydessä.

Keskustan toimitilojen kysyntä vahvaa

Vuonna 2006 Helsingin keskustan vetovoima säilyi hyvänä. Pääkaupunkiseudun suuret ja helposti saavutettavat kaupakeskukset kuten Jumbo, Sello, Iso Omena ja Itäkeskus vetävät autoilevia asiakkaita. Helsingin ydinkeskusta on viime vuosina menettänyt markkinaosuutta ja kulutuskyntää aluekeskuksiin ja kehäteiden varsille.

Helsingin keskusta on tullut viime vuosina runsaasti lisää uutta liike- ja toimistotilaa. Yritysten nopeasti muuttuvat tilatarpeet ja vuokrasopimusten lyhyys ylläpitävät kovaa kilpailua. Vähittäiskaupan kysyntätilanne ja kauppapaikkojen saavutettavuusvaatimukset ovat houkutelleet kiinteistösiioittajia aloittamaan uusia tilakehityshankkeita.

Vuonna 2005 vähentynyt toimistojen vajaakäyttö kääntyi Helsingissä kasvuun vuonna 2006. Ydinkeskustan vapaiden toimistojen määrä kasvoi vuoden aikana ja ylitti 50 000 m² :n rajan. Uusien rakennusten tehokkaiden ja hyvin varusteltujen tilojen markkinavuokrataso säilyi tai vahvistui. Jako vuokralaisia kiinnostaviin ja vaikeasti vuokrattaviin tiloihin voimistui toimistotilojen markkinoilla. Kilpailu hyvistä vuokra-asiakkuuksista jatkuu kovana, mistä

johtuen mahdolliset vuokratason korotukset vaativat huomattavia investointeja lähivuosina.

Toimisto- ja liiketiloihin kohdistuvat laatuvaatimukset kasvavat. Yritysten päätöksentekoon vaikuttavat vuokran määrän ja sijainnin lisäksi tilojen ilmanvaihto- ja jäähdytysteknikka, käytettävissä olevat pysäköintitilat ja vuokranantajan palvelukyky. Vuokrasopimukset säilyvät varsin lyhyinä lähivuosina.

Helsingin ydinkeskustassa toteutetaan lähivuosina useita liikekiinteistöinvestointeja vetovoiman lisäämiseksi ja parantamiseksi. Merkittäviä käynnissä olevia kehityskohteita ovat Stockmannin liiketilalaajennus- ja kalliopysäköintitilahanke ja Sponda Oyj:n City-Center. Kampin liikennetermiinaali ja kaupakeskus valmistuivat keväällä 2006.

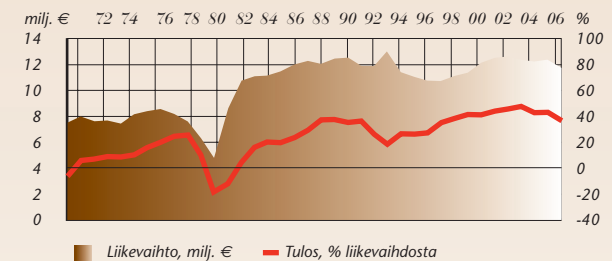
Tyytyväisiä asiakkaita

Vuoden 2006 vuokraustoiminnan liikevaihto oli lähes odotetun mukainen 11,7 miljoonaa euroa. Tulos ennen satunnaisia eriä oli 4,1 miljoonaa euroa. Liikevaihdon kehityksessä näkyy 2000-luvun toimistotilavuokrien tason lievä aleneminen vuokrasopimuskannassa.

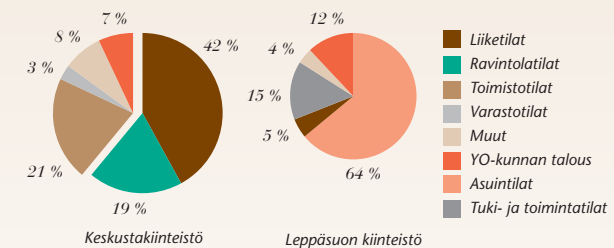
Vuokraustoiminta

	2006	2005	2004
Liikevaihto, milj. €	11,7	12,1	11,8
Liiketulos, milj. €	4,5	5,4	5,4
Tulos ennen satunnaisia eriä, milj. €	4,1	4,9	4,9
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	17,6	20,9	20,8
Bruttoinvestoinnit, milj. €	2,1	1,0	3,9
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin	11	10	10

Vuokraustoiminnan tulos ennen veroja ja tilinpäätöseriä reaaliarvossa 1969–2006 (reaaliarvo v. 2004 rahalla)



Liikevaihdon jakauma 2006





HYY Kiinteistöjen toimintaperiaatteena on vuokranantajan aito kiinnostus asiakasta kohtaan ja nopea reagointi vuokralaisen tarpeisiin. Kiinteistöalouden Instituutin valtakunnallisessa asiakastytyväisyystutkimuksessa HYY Kiinteistöt sijoittui jo kuudennen kerran kärkipaikalle. HYY Kiinteistöjen erityisvahvuuksia olivat tyytyväisyys vuokranantajan palvelukykyyn sekä tilojen sijainti.

Liikekiinteistö Kaivopihan myymälöitä ja vuokralaisoppimuskantaa kehitettiin vuoden 2006 kuluessa poikkeuksellisen laajasti, minkä seurauksena saavutettiin sadan prosentin käyttöaste liikeiloissa. Uusina asiakkuuksina Kaivopihaan tulivat Silmäasema ja Aurinkomatkat katutason myymälätiloihin sekä Tietoasema Kaivotalon 2. kerroksen myymälätaloon. HOK-Elannon amerikkalais-italialainen seurustelu- ja klubiravintola Virgin Oil Co. aloitti toimintansa keväällä 2006.

Vuoden 2006 vuokralaisinvestointeja suoritettiin toimisto- ja liikeiloissa yhteensä noin 6 000 m²:n alueella. Tilojen ylläpidossa noudatettiin jatkuvan perusparantamisen periaatetta. Toimistotilojen perusparannusta jatkettiin mm. Kaivotalossa Finnair-konsernin Suomen Matkatoimisto Oy:n ja Patria Oyj:n tiloissa. Ylioppilasaukion maanalaisten liikeilojen ja Stockmannin pysäköintilaitokseen liittyvän asiakasyhteyden suunnittelu jatkui ja rakennustyöt aloitettiin maanalaisten louhintatöiden osalta.

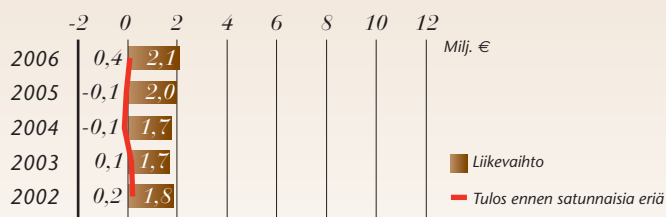
Historiallisia rakennusprojekteja

Keskustakiinteistöissä alkaa Ylioppilasaukion maanalaisten liikeilan ja asiakasyhteyden rakentaminen Stockmannin pysäköintilaitokseen. Hanke valmistuu syksyllä 2008 yhtä aikaa Stockmannin laajennuksen kanssa.

Vuokraustoiminnan kehitys Keskustakiinteistö



Leppäsuon kiinteistö*



*Sisältää myös Ida Aalbergin tien asuntojen liikevaihdon

OSOITE KUNTA VALMISTUMIS-/PERUSKORJAUSVUOSI

Keskustakiinteistö, ydinkeskusta, vuokra-ala 32 525 m²

Kaivotalo	Kaivokatu 10	Helsinki 10	1955 / 1981 / eri vaiheissa
Citytalo	Mannerheimintie 3	Helsinki 10	1981
Hansatalo	Mannerheimintie 5	Helsinki 10	1981
Uusi ylioppilastalo	Mannerheimintie 5	Helsinki 10	1910 / eri vaiheissa
Vanha ylioppilastalo	Mannerheimintie 3	Helsinki 10	1870 / 1978, julkisivu 2000

Leppäsuon kiinteistö, Etu-Töölö, vuokra-ala 15 407 m²

Domus Academica, B-talo	Leppäsuonkatu 9	Helsinki 10	1947 / 1979 / 1999
Domus Academica, C-talo	Hietaniemenkatu 14	Helsinki 10	1952 / 1984 / 2004
Domus Academica, D-talo	Hietaniemenkatu 14	Helsinki 10	1968 / 1992
Kirjastotalo, Helecon tietokeskus	Leppäsuonkatu 9 E	Helsinki 10	1954 / 1999

Muut

Aleksis Kiven kuolinmökki	Rantatie	Tuusula	1800-luku
Villa Kuunari	Kuunaripuisto	Helsinki S5	1900-luvun alku



Kolmas ylioppilastalo valmistuu Leppäsuolle vuoden 2008 lopussa.

Kaivopihan ilmettä tullaan parantamaan mm. uusimalla Kaivokäytävän alakatto ja valaistus.

Leppäsuon alueella käynnistyvät uudisrakentaminen ja Domus Academican kiinteistöjen mittavat perusparannus- ja korjausrakennushankkeet. Ylioppilaskunnan ja Helsingin kauppakorkeakoulun tukisäätiön omistama Kiinteistö Oy Leppätalo rakennuttaa alueelle Leppätalo-uudisrakennuksen. Tässä ”kolmannessa ylioppilastalossa” on kolme maanpäällistä ja kaksi maanalaista kerrosta, yhteensä noin 5 300 m². Leppäsuon maanalaisten tilojen kehittämishankkeessa uudistetaan kaksi maanalaista kerrosta, yhteensä

noin 5 000 m². Saneeratut toimintatilat tulevat pääosiltaan ylioppilaskunnan käyttöön. Samassa yhteydessä kunnostetaan pihakannet sekä uusitaan koko kiinteistöä palveleva muuntamo ja sähköpääkeskus.

Uudet ja peruskorjatut tilat tulevat pääasiassa ylioppilaskunnan järjestö- ja harrastuskäyttöön sekä Helsingin kauppakorkeakoulun tutkimus- ja koulutustoimintaan. Rakennustyöt alkoivat helmikuussa 2007 ja valmistuvat vuoden 2008 lopussa.

Vuonna 2006 hankittiin Helsingin kaupungilta ylioppilaskunnan omistukseen Jollaksen Kuunaripuistossa

etelärannalla sijaitseva Villa Kuunari. Huonoon kuntoon päässyt kulttuurihistoriallisesti arvokas puuhuvila tulee kunnostuksen jälkeen ylioppilaskunnan virkistyskäyttöön. Rakennus on suojeltu asemakaavamääräyksellä Helsingin kaupunginmuseon toimesta.

*”Ammatillista
riemua,
monipuolisuutta”*

Keittiömestari Tomi Varis, Oy UniCafe Ab

MAJOITUS- JA RAVINTOLA-ALA

Majoitus- ja ravintola-ala

Oy Academica Hotels Ltd

Hostel Academica on Helsingin suurin kesähostel, joka tarjoaa asiakkailleen lähes hotellitasoisen majoituksen. Hostel Academica on avoinna kesä-, heinä- ja elokuussa. Sen kilpailuvahvuudet ovat hyvä sijainti ja kilpailukykyinen hinta.

HOSTEL ACADEMICA sijaitsee Etu-Töölössä Hietaniemen uimarannan läheisyydessä. Hostelissa on 260 omalla wc:llä, kylpyhuoneella ja pienoiskeittiöllä varustettua huonetta.

Kaikkien aikojen paras kesä

Hostel Academican toiminnasta vastaavan Oy Academica Hotels Ltd:n liikevaihto vuonna 2006 oli 1,1 miljoonaa euroa ja liike-tulos 0,3 miljoonaa euroa. Kulunut kesä 2006 oli monessa mielessä erittäin menestyksellinen. 86 prosentin käyttöaste oli poikkeuksellisen korkea.

Vuonna 2006 ei järjestetty kansainvälisiä suurta-pah-tumia edellisuoden yleisurheilun MM-kilpailujen tapaan. Helsingin alueen erilaiset festivaalit ja tapahtumat, kuten maaottelut, kasvattivat kuitenkin asiakasvirtaa.

Majoitusvarauksista kolme neljäsosaa tuli sähköisesti internetissä toimivien myyntikanavien, omalla www-sivulla olevan varausjärjestelmän tai sähköpostin kautta. Loput varauksista tehtiin puhelimitse tai paikan päällä. Hostel onnistui mainiosti määrätietoisessa viime hetken myyn-nissä. Yhdessä hyvien jälleenmyyjäsuhteiden kanssa tämä tuottikin hyvää tulosta.

Suomen kansainvälinen paikka

Hostelissa majoittui kaiken kaikkiaan noin 15 000 yöpyjää. He edustivat peräti 119 kansalaisuutta. Ulkomaalaisten osuus kasvoi edellisen vuoden 75 prosentista 80 prosent-

tiin. Aktiivisia palvelukieliä oli yhdeksän.

Hostelin tyypillinen asiakas oli nuori tai keski-ikäinen pariskunta Euroopasta. Hostelmajoitus houkutteli myös vanhempia pariskuntia, kongressivieraita, reppureissaajia ja opiskelija- ja harrastelijaryhmiä. Ryhmämatkajien määrä väheni hieman. Yleisimmät lähtömaat olivat Saksa, Italia, Espanja, Suomi ja Yhdysvallat.

Asiakas arvostaa palvelua

Hostel sai poikkeuksellinen myönteistä asiakaspalautetta. Erityisen paljon kiitosta saivat henkilöstön ammattitaito ja palvelualltius sekä loistava sijainti. Myös Hostelin siisteys on saanut parina viime vuonna hyvät arvosanat.

Hostel Academica sai hopeaa Suomen Retkeilymaja-järjestön järjestämässä Vuoden Hostelli 2007 -kilpailussa. Lisäksi Hostel voitti kilpailuun liittyvän yleisöäänestyksen Matka 2007 -messuilla.

Hostel Academican tavoitteena on parantaa palve-lun laatua entisestään. Hostelin toiminnassa vaalitaan kestävä kehityksen ja Green Office -merkin periaatteita. Myös alihankkijoiden valinnassa ja asiakastiedottamisessa kiinnitetään jatkuvasti huomiota toiminnan ympäristöstä-vällisyyteen.

Hostelin keskeinen sijainti ja edulliset hinnat yhdessä sauna- ja uimamahdollisuuksien kanssa tarjoavat asiakkaille erittäin laadukkaan ja kilpailukykyisen yöpymiskokemuk-

Oy Academica Hotels Ltd

	2006	2005	2004
Liikevaihto, milj.€	1,1	1,1	1,0
Liiketulos, milj. €	0,3	0,3	0,2
Tulos ennen satunnaisia eriä, milj. €	0,3	0,3	0,2
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	291,0	272,4	221,0
Henkilökunnan lukumäärä kesäisin	12	12	11

Vuosi 2006

15 000	yöpyjää
36 000	yöpymisvuorokautta
119	eri kansalaisuutta
9	palvelukieltä
80 %	ulkomaalaisia
92 %	tulee mielellään uudestaan
86 %	käyttöaste

sen. Kesällä 2007 hostelvieraille ei ole tarjolla aamiaista ravintolan remontin takia. Tästä syystä Hostel panostaa erityisesti huoneiden pienoiskeittiöiden varustukseen, jotta asiakkaat voivat halutessaan valmistaa aamiaisen omassa keittiössään.

Rakentaminen elävöittää aluetta

Hostelin läheisyydessä tehtävät suuret rakennusprojektit valmistuvat vuoden 2008 lopussa, mikä parantaa alueen houkuttelevuutta yöpymiskohteena. Tämä merkitsee Hostel Academican kehittämislle erittäin hyviä tulevaisuuden näkymiä.

Alueen rakentaminen heijastuu jonkin verran myös hostelin toimintaan. Haitat ovat lähinnä esteettisiä, eikä hankkeilla uskota olevan merkittäviä vaikutuksia asiakkaiden määrään tai viihtyvyyteen.

Majoitus- ja ravintola-ala

Oy UniCafe Ab

Oy UniCafe Ab tarjoaa maukkaita lounaita ja herkullisia kahvilatuotteita pääkaupunkiseudun opiskelijoille ja oppilaitosten henkilöstölle. Empire-ravintolat tarjoavat tyylikkääät tilat ja joustavan ravintolapalvelun kokouksiin ja juhliin. Edustuspalvelut ja tilausravintolat tukevat UniCafen perustehtävää taloudellisesti.

PÄÄKAUPUNKISEUDULLA opiskelee noin satatuhatta yliopisto-, korkeakoulu- tai ammattikorkeakouluopiskelijaa, joille on tällä hetkellä tarjolla noin 90 opiskelijaravintolaa.

Vuonna 2006 UniCafella oli 24 ravintolaa, joten se on pääkaupunkiseudun markkinajohtaja lähes kolmanneksen markkinaosuudellaan. Hintakilpailu on viime aikoina kiristynyt erityisesti opiskelijalounaissa.

UniCafeissa kävi yli 2 miljoonaa lounasasiakasta UniCafen liikevaihto vuonna 2006 oli 10,9 miljoonaa euroa ja liiketulos 0,0 miljoonaa euroa. Tulos oli suunnitelmien mukainen.

Oy UniCafe Ab

	2006	2005	2004
Liikevaihto, milj. €	10,9	10,6	10,7
Liiketulos, milj. €	0,0	0,1	0,2
Tulos ennen satunnaisia eriä, milj. €	0,0	0,2	0,3
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	1,4	6,5	14,5
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin	159	151	154

Vuonna 2006 UniCafe tarjosi hieman yli 2 miljoonaa opiskelija- ja henkilöstölounasta. Päivittäin ravintoloissa kävi noin 20 000 lounas- ja kahvila-asiakasta.

Ammattiosajia tarvitaan

Pula ravintola-alan ammattitaitoisesta henkilökunnasta heijastui myös UniCafen toimintaan. Varsinkin syksyllä yrityksen henkilöstöresurssit olivat äärimmäisessä käytössä. Työvoimapula näkyi myös palkkakustannuksissa.

Ravintola-ala on monelle nuorelle läpikulkuala. Tämä näkyy työsuhteiden lyhytenä ja henkilökunnan vaihtuvuutena. UniCafe käynnistikin aktiivisia toimia, joilla avainhenkilöstön pysyvyyttä pyrittiin lisäämään. Yksittäisistä ammattiryhmistä suurin pula oli kokeista ja keittiömestareista.

Kausivaihtelut UniCafen liiketoiminnassa ovat suuria. Sesonkien ulkopuolisina aikoina henkilökunnan tarve on vain yksi kolmasosa normaalivahvuudesta. Kausivaihteluita pyritään tasaamaan muun muassa joustavilla työaikajärjestelyillä.

Laatu asiakastytyväisyyden takeena

UniCafen kilpailuvahvuus on korkea hinta-laatusuhde ja erinomainen palvelu. UniCafe käyttää suomalaisia raaka-aineita aina kun niitä on saatavilla. Opiskelijalounaat ovat ateriakokonaisuuksia, joihin sisältyy laaja salaatti- ja leipävalikoima sekä korkealaatuiset ja maukkaat pääateriat.

Opiskelija-asiakas syö UniCafessa keskimäärin 3–4 kertaa viikossa. Vaihtoehtoinen lounaspaikka on oma koti. UniCafen asiakkaista lähes kolmannes noudattaa erityisruokavaliota. Tämä asettaa lisähaasteita sekä ammattitaidolle että kannattavan liiketoiminnan toteutukselle.

Asiakastytyväisyystutkimuksessa asiakkaat arvostivat eniten monipuolisia ruokavaihtoehtoja, suuria annoskokoja, leipien maukkautta, ruokalistojen selkeyttä, aukioloaikoja, henkilökunnan ammattitaitoa, palvelualltiutta, siisteyttä ja joustavuutta sekä lounaiden korkeaa hinta-laatusuhdetta.

Uudet kahvilat tarjoavat vaihtoehtoja

Syksyllä 2006 UniCafe uudisti neljän kahvilansa (Päärakenus, Biokeskus, Physicum ja Portaali) ilmettä ja tuotteistusta. Tavoitteena on tarjota asiakkaille entistä laajempi tuotevalikoima ja parempi palvelu. UniCafen tilausravintolatoimintaa hoitaa Empire-ravintolat (Gustus & Vera, Olivia ja Viola) normaalein kaupallisin periaattein. Vuonna 2006 Empire-ravintoloiden tulos tuki hyvin UniCafen perustoimintaa.

Opiskelijoiden palvelu etusijalla

UniCafen perustehtävänä on palvella Helsingin yliopiston opiskelijoita ja yliopistoyhteisöä sekä muita tärkeitä sidosryhmiä mahdollisimman hyvin. UniCafe haluaa olla valtakunnan paras opiskelijaravintoloitsija. Lounaiden laatua pyritään entisestään parantamaan pitkäjänteisellä ja vastuullisella toiminnalla.

UniCafen asiakaskunta on pysynyt viimeiset vuodet määrältään melko vakiona, mutta samalla se on muuttunut entistä heterogeenisemmäksi. Vuonna 2007 tavoitteena on tutkia keinoja, joilla voidaan lisätä opiskelijalounaiden suosiota niiden päätoimisten opiskelijoiden joukossa, jotka eivät tällä hetkellä käytä UniCafen palveluja.

UniCafen tavoite on laajentua nykyisten, pääasiassa Helsingin yliopiston yhteydessä olevien ravintoloiden lisäksi muihin yliopistoihin, korkeakouluihin ja ammattikorkeakouluihin. Uuden henkilöstöravintolatoiminnan käynnistäminen on myös mahdollista, mikäli se tukee UniCafen perustehtävää.

Majoitus- ja ravintola-ala

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab

Vanha ylioppilastalo on perinteikäs juhlatalo, joka tarjoaa kokous- ja juhlapalvelua opiskelijoille, yrityksille ja yhteisöille. Kuppila on opiskelijoiden kohtaamispaikka Helsingin sydämessä.

VUONNA 2006 Helsingin ydinkeskustan ravintola-alan asiakaspaikkojen määrä kasvoi muutamalla tuhannella. Tämä näkyi kiristyneenä kilpailuna varsinkin anniskeluravintoloissa. Tilaus- ja juhlaravintolatoiminnan kysyntä on ydinkeskustassa säilynyt hyvänä.

Uusi tupakkalaki astuu voimaan kesäkuun alussa 2007. Ravintola voi halutessaan varata tupakoiville erillisen tilan. Lain edellyttämiä tupakkatiloja on rakenteilla alkuvaiheessa vain murto-osaan ravintoloista lähinnä suurten investointikustannusten takia. Vanha sopeutui uuteen tilanteeseen jo elokuussa 2006, jolloin sisätilat muutettiin savuttomiksi.

Keihäänkärki yrityksissä ja yhteisöissä

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:n liikevaihto vuonna 2006 oli 2,3 miljoonaa euroa ja liiketulos tappiollinen 0,1 miljoonaa euroa. Tulos parani kuitenkin selvästi edelliseen vuoteen verrattuna.

Yhtiö keskittyi kahteen ravintolatoiminnan konseptiin, tilausravintola- ja Kuppila-toimintaan. Kuppila säilytetään viihtyisänä opiskelijoiden olohuoneena keskellä Helsinkiä.

Tilausravintolatoiminta on suunnattu yrityksille, yhteisöille sekä HYYn opiskelijajärjestöille. Juhla- ja kokouspalvelut muodostavat merkittävän osan yhtiön tuloksesta.

Syksyllä 2006 otettiin käyttöön tilausravintolatoiminnan asiakaspalautejärjestelmä. Palauteessa korostuivat Vanhan hyvä sijainti, laadukas ruoka ja osaava henkilökunta.

Vanhan Kuppilasta tehtiin laaja käyttäjätutkimus, jonka

tuloksia hyödynnettiin Kuppilan toiminnan uudistuksessa. Asiakkaille tarjottiin keskiviikko-klubeissa opiskelijajärjestöjen itsensä tuottamaa ohjelmaa. Tapahtumien kävijämäärät jäivät joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta varsin vaatimattomiksi. Kuppilan tilat myös saneerattiin uuteen uskoon.

Euroviisut siivittävät vuotta 2007

Vanhan liiketoimintaa kehitetään määrätietoisesti kahden valitun ravintolapalvelukonseptin avulla. Vuoden 2007 tavoitteena on saavuttaa voitollinen tulos. Asiakaspalautejärjestelmä on ensimmäistä kertaa käytössä koko vuoden, ja sen tulokset ohjaavat vahvasti toiminnan kehittämistä.

Kokeneen vuokratyövoiman saatavuus ja vaihtelevuus sekä työkustannusten nousu asettavat kovia haasteita Vanhan toiminnan laadun ylläpitämiselle. Vanhan kilpailutekijöitä ovat keskeinen sijainti ja kulttuurihistoriallisesti ainutlaatuiset tilat. Vuonna 2007 uusitaan juhlasalin parkeetit sekä saneerataan loput ravintolatilat.

Vuonna 2007 Vanhan tilausravintolatoiminta jatkuu aktiivisena, ja tapahtumien kokonaismäärän odotetaan jatkavan kasvuaan.

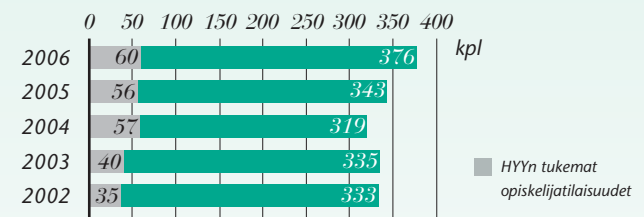
Vanha on valittu Eurovision laulukilpailujen viralliseksi juhla- ja tapahtumapaikaksi, Euroklubiksi. Vanhalle odotetaan kahden viikon aikana useita tuhansia kansainvälisten delegaatioiden ja median edustajia sekä muita juhlijoita.



Oy Vanha Ylioppilastalo Ab

	2006	2005	2004
Liikevaihto, milj. €	2,3	2,5	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), %	-14,6	-26,1	-12,7
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin	17	23	22

Vanhalla järjestetyt juhlatilaisuudet vuosina 2002–2006, kpl



*”Puhtaan järjen kritiikkiä,
eurooppalaista minuutta
ja maailman tilaa
– klassikkoja ja
tietokirjoja suomeksi”*

*Oikeust. yo Eeva Kiviniemi
Oy Yliopistokustannus, hallituksen jäsen 2006*

KUSTANNUSALA

Kustannusala

Oy Yliopistokustannuksen muodostavat tiedemaailmassa laatukustantajina 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 yleisillä tietokirjamarkkinoilla, ammattikäytössä ja laajemman yleisön lukemistona.

Perinteinen kirja houkuttelee

Yliopistokustannuksen näkökulmasta kustannusalan kilpailutilanne on pysynyt toimintavuonna vakaana. Kirjojen sähköinen jakelukanava on vahvistanut asemaansa niin kuluttaja- kuin yrityskaupassakin. Suuret kirjakaupat näyttävät viime aikoina hieman supistaneen myyntivalikoimaansa ja keskittyvän entistä enemmän paljon myyviin nimikkeisiin.

Sisältöjen sähköisestä julkaisemisesta huolimatta perinteinen kirja on ainakin toistaiseksi säilyttänyt asemansa hyvin. Kustannusalan rakenteet tai lukijoiden käyttötottumukset eivät ole merkittävästi muuttuneet, vaikka tietotekniikka tuo uusia mahdollisuuksia tiedon hyödyntämiseen.

Laadukas ja vastuullinen kustantaja

Vuonna 2006 Oy Yliopistokustannuksen liikevaihto oli 0,7 miljoonaa euroa ja liike-tulos -0,0 miljoonaa euroa. Negatiiviseen tulokseen vaikutti eniten se, että opetusministeriö lakkautti 20 000 euron oppimateriaaliavustuksen.

Yliopistokustannus on tietokirjamarkkinoilla keskiuuri kustantaja. Sen kilpailuvahvuuksia ovat laadukas ja vastuullinen kustannustoimittaminen. Tietokirja on erityisen onnistunut silloin, kun sitä voidaan käyttää samaan aikaan niin oppikirjana, tieteen uusista tuloksista ammentavana tietoteoksena kuin yleisestikin lukunautintona.

Kirjojen menekki kertyi melko tasaisesti kaikista nimikkeistä. Yksittäistä teoksista parhaiten menestyivät Helsingin kaupungin tietokeskuksen kanssa tuotettu Urheilu, maine ja raha, Worldwatch-instituutin Maailman tila 2006 sekä jo vuonna 2005 julkaistu Sodankäynnin taito. Vuoden 2006 merkkitapaus oli Aristoteleen koottujen teosten (I–IX) valmistuminen. Hanke lähti liikkeelle vuonna 1989, kun julkaistiin Nikomakhoksen etiikka, ja keväällä 2006 valmistui Sielusta. Tärkeä avaus oli myös Suomen Kulttuurirahaston Argumenta-projektin kanssa toteutettu Uusi metsäkirja.

Kivijalkakauppa kannattaa

Kolmen sepän kirjakauppa jatkoi toimintaansa Kaivopihan Hansakujalla. Tämä yhdeksän pienen ja keskiuuren kustantajan yhteinen kivijalkamyymälä on tavoittanut vakiintuneen ja yhä laajenevan asiakaskunnan. Kolmen sepän kirjakauppa on osoittautunut tärkeäksi markkinointi- ja jakelukanavaksi.

Hyvällä tietokirjalla monta tehtävää

Yliopistokustannus tarjoaa tiedeyhteisölle luotettavan ja ammattitaitoisen kanavan suomenkielisen tieto- ja tiedekirjallisuuden julkaisemiseen. Lisäksi kustannetaan korkeatasoisia käännöksiä filosofian klassikoista moderneihin tieto- ja tiedekirjoihin.

Oy Yliopistokustannus

	2006	2005	2004
<i>Liikevaihto, milj. €</i>	0,7	0,8	0,7
<i>Liiketulos, milj. €</i>	-0,0	0,0	0,0
<i>Tulos ennen satunnaisia eriä, milj. €</i>	-0,0	0,0	0,0
<i>Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %</i>	-19,8	6,9	6,5
<i>Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin</i>	5	5	5

Kustannettujen kirjojen määrä

	2006	2005	2004
Gaudeamus			
<i>uudet kirjat</i>	32	29	25
<i>uusintapainokset</i>	20	21	17
Otatieto			
<i>uudet kirjat</i>	1	0	3
<i>uusintapainokset</i>	16	11	19

Tuotannon määrä säilyi edellisten vuosien tasolla. Kustannustoiminnan tulevaisuuden mahdollisuuksiin kuuluu kirjojen sisällön hyödyntäminen eri medioissa. Yliopistokustannus seuraa verkkoympäristön mahdollisuuksia avoimin mielin.

Lähtitulevaisuudessa jatketaan vuonna 2005 alkanutta kiinalaisen kirjallisuuden tuotantoa. Uusia askeleita otetaan kaunokirjallisuuteen, julkaisemalla aluksi niin sanottu kriittinen laitos ja uusi suomennos James Joycen *Odysseuksesta*. Filosofiasa saadaan viimeinkin suomeksi Immanuel Kantin *Puhtaan järjen kritiikki*. Suomalaisista teoksista tekeillä on muun muassa Eurooppalainen minuuden historia sekä Maapallon ilmastohistoria.

*”Lyyra siirtää
yliopistojen opiskelijoiden
ja henkilökunnan
palvelut uudelle
vuosituhannelle.”*

Pääsiihteeri Lauri Korkeaaja, Suomen ylioppilaskuntien liitto



Verkkomedia-ala

HYY Yhtymän verkkomedia-alan muodostaa Oy Suomen Lyyra Ab. Yhtiö ylläpitää ja kehittää valtakunnallista Lyyra-opiskelijatoimikorttijärjestelmää ja siihen liittyvää verkkopalvelua yliopistojen ja ammattikorkeakoulujen opiskelijoille ja henkilökunnalle. HYY Yhtymä omistaa Suomen Lyyrasta 60 prosenttia ja Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) 40 prosenttia.

Valtakunnallinen opiskelijan älykortti syntyy

Ajatus kansallisen opiskelijan älykortin kehittämisestä syntyi ylioppilaskuntien piirissä keväällä 2004. Tällöin HYY Yhtymä perusti valtakunnalliseen opiskelijan palvelujärjestelmään tähtäävän Educard-hankkeen. Oy Suomen Lyyra Ab perustettiin kesäkuussa 2006. SYL tuli toiseksi osakkaaksi tammikuussa 2007.

Lyyran kehittämisessä on hyödynnetty Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan ja Helsingin yliopiston käytössä ollutta UniCard-korttia. Se palveli yhdistettynä SYL- ja maksukorttina lähes vuosikymmenen.

Ensivaiheessa Lyyra otettiin käyttöön HYYn lisäksi Jyväskylän ja Kuopion yliopiston ylioppilaskunnissa sekä Lappeenrannan teknillisen yliopiston ylioppilaskunnassa. Vuoden 2006 lopussa kortin käyttäjiä oli noin 20 000.

Virtuaalinen kampus ja vähän päälle

Lyyra on monipuolinen ja joustava opiskelijoiden etuja lisäävä palvelukokonaisuus. SYL:n opiskelijakortin lisäksi Lyyra toimii kirjasto- ja maksukorttina. Tulevaisuudessa Lyyran suunnitellaan toimivan myös kopio- ja kulunvalvontakorttina sekä kansainvälisenä opiskelijakorttina.

Palvelun ytimen muodostaa verkkopalvelu. Siellä opiskelijat ja muut kortin haltijat voivat tutustua muihin

käyttäjiin, saada tietoa opiskelija-alennuksista tai -eduista, etsiä palvelutarjontaa, seurata ja osallistua keskusteluun sekä tarkistaa henkilökohtaisia tapahtumatietojaan ja ladata rahaa Lyyra-kortilleen. Lyyran verkkopalvelu avattiin lokakuussa 2006. Kevään 2007 aikana verkkopalvelua kehitetään voimakkaasti.

Lyyra tarjoaa uusia mahdollisuuksia opiskelijoista kiinnostuneille palvelutarjoajille. Yliopistot voivat esimerkiksi kertoa yliopiston palveluista. YHTS ja Kela voivat välittää tietoa opintososiaalisista eduista. Työnantajat voivat käyttää Lyyraa rekrytointikanavana. Vaihtoehdot ovat lähes rajattomat.

Lyyra opiskelijan asialla

Oy Suomen Lyyra Ab:n liikevaihto vuonna 2006 oli 0,1 miljoonaa euroa ja liike-tulos tappiollinen 0,2 miljoonaa euroa.

Oy Suomen Lyyra Ab:n tavoitteena on saavuttaa positiivinen nollatulos vuonna 2008. Vuodelle 2007 on budjetoitu vielä tappiollinen tulos. Lyyraa kehitetään mahdollisimman avoimesti ja läpinäkyvästi. Hyödyt käytetään opiskelijoiden parhaaksi.

Suurista ylioppilaskunnista Oulun yliopiston ylioppilaskunta liittyi Lyyra-järjestelmään tammikuussa 2007. Tavoitteena on, että kaikki ylioppilaskunnat olisivat mukana



Oy Suomen Lyyra Ab

Yhtiö perustettu kesäkuussa 2006	2006
<i>Liikevaihto, milj. €</i>	0,1
<i>Liiketulos, milj. €</i>	-0,2
<i>Tulos ennen satunnaisia eriä, milj. €</i>	-0,2
<i>Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin</i>	2

vuoden 2007 kuluessa. Jatkossa myös ammattikorkeakoulujen oppilaskuntia toivotaan mukaan Lyyraan.

Lyyra-järjestelmän piirissä arvioidaan olevan 80 000 –100 000 käyttäjää vuoden 2007 lopussa. Kaiken kaikkiaan Lyyra-opiskelijatoimikorttijärjestelmässä voi olla lähes kolmesataatuhatta yliopisto- tai ammattikorkeakoulu yhteisöihin kuuluvaa henkilöä. Lyyraa voidaan tarvittaessa laajentaa myös muihin kohderyhmiin.

*“Tämän päivän
sijoittaja ei
hyödy eilispäivän
kasvusta”*

*Professori Anders Löflund, Svenska handelshögskolan,
HYY Yhtymän sijoitustoimikunnan jäsen*

Sijoitustoiminta

Yhtymän sijoitustoiminta alkoi loppuvuonna 2005. Alkupääoma saatiin KILROY travels -konsernin myytyä MyPlanet-yksikkönsä ja tuloutettua yhtymälle huomattavan osingon. Omistajan linjausten mukaan arvopaperisijoittamiselle on asetettu omat tavoitteet ja periaatteet, joista varsinkin sijoituskohteiden vastuullisuuden arviointi on tärkeää.

ARVOPAPERISALKUN tarkoituksena on säilyttää ja kartuttaa ylioppilaskunnan omaisuutta siten, että se aikanaan muodostaisi vaihtoehtoisen tulolähteen ylioppilaskunnalle.

Vakaata tuottoa

Arvopaperisijoitusten alkupääomatavoite on noin 10 miljoonaa euroa. Sijoitettava summa pyritään pitkällä aikavälillä nelinkertaistamaan.

Sijoitustoiminnan ensimmäinen erä sijoitettiin joulukuussa 2005. Seuraavat erät sijoitettiin vuoden 2006 tammi-, touko-, kesä-, heinä- ja elokuussa. Vuoden 2006 loppuun mennessä on sijoitettu yhteensä 5,8 miljoonaa euroa.

Varat sijoitetaan pitkäjänteisesti, vastuullisesti ja tuottavasti. Sijoitustoiminnassa kiinnitetään erityisesti huomiota pitkän aikavälin tuoton ja riskin hallintaan. Sijoitussalkun osakeomistuksen vaihteluväliksi on asetettu 50–90 prosenttia. Lisäksi riskiä hajautetaan sijoittamalla kaikkiin maanosiin. Toimivan johdon apuna on vuosittain vaihtuva sijoitustoimikunta. Sijoitustoimikunnan kokoonpano on esitetty sivulla 28.

Kestävää kehitystä

Sijoitustoimintaa ohjaavat omistajan asettamat eettiset arvot. Eettisesti kestävämmiä toimialoja ovat täällä hetkellä ase-, seksi- ja tupakkateollisuus sekä uhkapelit. Yrityksiin, joiden liikevaihdosta yli 10 prosenttia syntyy kyseisillä aloilla, ei sijoiteta.

Sijoituskohteet pyritään löytämään kestävän kehityksen periaatteita noudattaen. Vastuullisella sijoitustoiminnalla on mahdollista ottaa kantaa esimerkiksi ilmastonmuutokseen, energiankulutukseen ja väestönkasvuun.

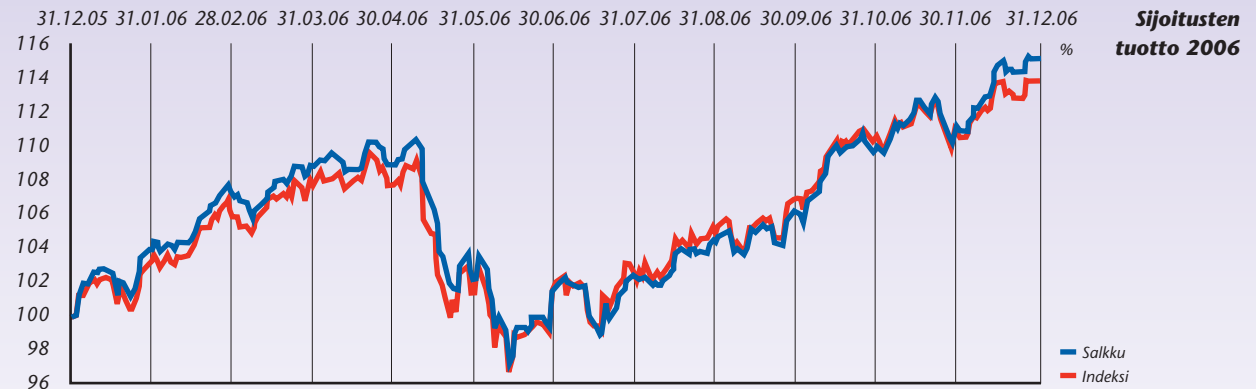
Sijoitushorisonttina kolme vuosikymmentä

Sijoitusten pitkän aikavälin tuottotavoitteeksi on määritelty kahdeksan prosenttia vuodessa ja sijoitushorisontiksi 25–30 vuotta. Vuonna 2006 sijoitustoiminnan tuotto oli 15,05 prosenttia.

Arvopaperisijoitukset 31.12.2006

Globaalit osakerahastot	972 160	15 %
Kehittyvät markkinat	945 101	15 %
Osakkeet Aasia	159 862	2 %
Osakkeet Eurooppa	950 191	15 %
Osakkeet Pohjois-Amerikka	974 352	15 %
Osakkeet Suomi	1 563 877	24 %
Korot	940 220	14 %
Yhteensä	6 505 763	

Tuoreimmat tiedot arvopaperisijoituksista omaisuuslajeittain löytyvät nettisivuiltamme www.hyy.fi.



Hallinto ja johtaminen 16.3.2007

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 jäsenen 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 HYYn kiinteistöalouden 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 koskevissa 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 kiinteistöalouden tavoitebudjettia.

HYY Yhtymän hallintoneuvosto

Ylioppilaskunnan hallitus valitsee hallintoneuvoston, johon kuuluu 12–18 jäsentä. Kaikki hallintoneuvoston jäsenet ovat opiskelijoita. Hallintoneuvoston toimikausi on varsinainen 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,
- seuraa ja valvoo sijoitustoiminnan eettisten tavoitteiden toteutusta.

Vuonna 2006 hallintoneuvosto kokoontui 5 kertaa. Kokouksiin osallistumisprosentti oli 73 %.

Puheenjohtaja

Ilkka Pölonen, fil. yo

Varapuheenjohtaja

Anna-Maria Rajala, maat. ja metsät. yo

Anne Alitalo, farmaseutti, fil. yo, proviisoriopiskelija

Catharina Gripenberg, pol.stud.

Minka Hietanen, fil. yo

Tiina Hiltunen, valtiot. yo

Mikko Hintsala, teol. yo

Maria Hollmen, lääket. lis.

Margareeta Häkkinen, valtiot. maist., fil. yo

Johanna Jokela-Grönlund, valtiot. yo

Maija Jäntti, farmasian yo

Maria Lahtinen, fil. yo

Matti Parry, lääket. kand.

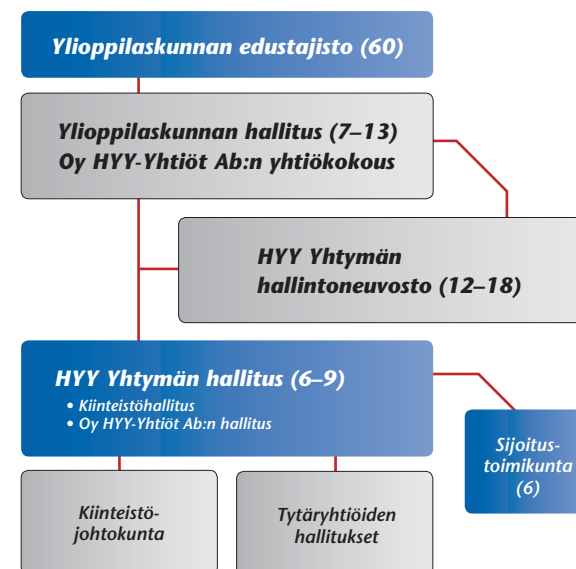
Elina Rossi, fil. maist.

Anna Ruohonen, hum. kand.

Jaana Saarni, fil. yo

Hannu Savolainen, fil. yo ja valtiot. yo

Jouni Siren, fil. yo



HYY Yhtymän hallitus

HYY Yhtymän hallitus toimii yhtymän emoyhteisön eli HYYn kiinteistötalouden 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 päätösenemmistö heidän ollessaan yksimielisiä. Hallituksella on kirjalliset toimintaperiaatteet.

Yhtymän hallitus

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

Vuonna 2006 HYY Yhtymän hallitus kokoontui 13 kertaa. Hallitukseen kuului viisi opiskelijajäsentä ja neljä asiantuntijajäsentä sekä henkilökunnan edustaja. Hallituksen jäsenten kokouksiin osallistumisprosentti oli 74 %.



Mikko Kotola, Puheenjohtaja
valtiot. kand.
Kiinteistöjohtokunnan puheenjohtaja 2006,
jäsen 2004, Talousvaliokunnan jäsen 2005
Edustajiston jäsen 2003–2005
HYY Yhtymän hallituksessa vuodesta 2007



Jaakko Hietala
oikeust. kand., asianajaja
Asianajotoimisto Fennica Oy,
osakas ja hallituksen puheenjohtaja
HYY Yhtymän hallituksessa
vuosina 1993–1995 ja vuodesta 2000



Juho Lindman, Varapuheenjohtaja
KTM, valtiot. yo
Tutkija, tietojärjestelmätiede, HSE
HYYn talousvaliokunnan varapj. 2003
HYY Yhtymän hallintoneuvoston
jäsen vuosina 2003 ja 2005
HYY Yhtymän hallituksessa vuodesta 2006



Mika Ihmuotila
kauppat. toht.
Sampo Pankki Oyj:n toimitusjohtaja
1.2.2007 saakka
HYY Yhtymän hallituksessa vuodesta 1996



Topi Haarlaa
liiketal. trad. ja teol. yo, maanviljelijä
HYY Yhtymän hallituksen puheenjohtaja
vuonna 2006
Edustajiston jäsen 2002
Oy UniCafe Ab:n hallituksen jäsen 2003
HYY Yhtymän hallituksessa vuodesta 2004



Kerstin Rinne
varatuomari
SanomaWSOY Oyj, strategisesta kehityksestä
ja lakiasioista vastaava johtaja
HYY Yhtymän hallituksessa vuodesta 1999



Lasse Holopainen
oikeust. yo
Talousvaliokunnan jäsen 2006
HOAS-valtuuskunnan jäsen 2007
Edustajiston varajäsen 2005–2007
HYY Yhtymän hallituksessa vuodesta 2007



Harri Tanhuanpää
valtiot. maist., MBA
Rettig Group Oy Ab, projektijohtaja
HYY Yhtymän hallituksessa vuodesta 1994



Linus Lång
maat. ja metsät. yo, pol. stud.
Edustajiston jäsen 2002–2003
Ylioppilaskunnan hallituksen jäsen 2004
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:n hallituksen
jäsen 2002–2003
HYY Yhtymän hallituksessa vuodesta 2005



Tiina Kääriä
Henkilökunnan edustaja
Oy Suomen Lyra Ab, projektisihteeri
HYY Yhtymän hallituksessa vuodesta 2006



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 2006

Topi Haarlaa, liiketal. trad. ja teol. yo
Maija Jäppinen, valtiot. maist. ja fil. yo
Mikko Kotola, valtiot. kand.
Katariina Styrman, hum.kand. ja fil. yo

Jäsenet vuonna 2007

Mikko Kotola, valtiot. kand.
Katariina Styrman, hum.kand. ja fil. yo
Hannu-Matias Nurmi, teol. yo
Anna Kärkkäinen, pol.kand.

Sijoitustoimikunta

Yhtymän sijoitustoimintaa seurataan ja arvioidaan erillisenä liiketoimintana ja sitä harjoitetaan HYYn 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.

Linnea Meder, HYY Yhtymän toimitusjohtaja, puheenjohtaja
Marjo Berglund, HYY Yhtymän talousjohtaja
Eeva Grannfelt, Eläke-Fennia, johtaja, sijoituslinja
Erkki Helaniemi, Alexander Corporate Finance Oy, partner
Mikko Kotola, HYY Yhtymän hallituksen puheenjohtaja
Anders Löflund, Svenska handelshögskolan, professori

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.

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 HYYn toiminnallista ja taloudellista kokemusta. Komitean kokoonpanossa pyritään ottamaan huomioon kulloisenkin edustajiston näkemykset.

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

Vuoden 2006 tilit tarkastanut tilintarkastuskomitea kokoontui 2 kertaa. Tilintarkastuskomiteaan kuuluivat:

Puheenjohtaja
Reino Tikkanen, ekonomi, KHT, KPMG Oy Ab, osakas
Rauno Välimaa, oikeust. kand., OKO Pankki Oyj, yksikönpäällikkö, rahoitusjohtaja
Veera Mustonen, fil. maist., Nokia Oyj, Senior manager
Antti Pätiälä, oikeust. yo
Anton Eskola, fil. maist.

JOHTAJISTO



Linnea Meder, s. 1947
 ekonomi, eMBA
 yhtiön toimitusjohtaja vuodesta 2003
 ylioppilaskunnan talousjohtaja
 HYYn ja HYY Yhtiön palveluksessa vuodesta 1973



Jukka Leinonen, s. 1957
 dipl.ins.
 johtaja vuodesta 2006
 Kiinteistöala
 HYY Yhtiön palveluksessa vuodesta 1995



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



Lea Jokio-Suramo, s. 1960
 apulaisjohtaja vuodesta 2006
 HR
 HYY Yhtiön palveluksessa vuodesta 1984



Yrjö Herva, s. 1961
 maat. ja metsät. kand.
 johtaja vuodesta 1997
 Kiinteistöala
 toimitusjohtajan varamies kiinteistöasioissa
 HYY Yhtiön palveluksessa vuodesta 1990



Kati Salmivaara, s. 1964
 apulaisjohtaja vuodesta 2001
 Viestintä
 HYY Yhtiön palveluksessa vuodesta 1988



Arja Kosonen, s. 1964
 valtiot. maist.
 johtaja vuodesta 2001
 Majoitus- ja ravintola-ala
 HYY Yhtiön palveluksessa vuodesta 1991

Kiinteistöala**HY Y Kiinteistöt**

Keskustakiinteistö /
Liikekiinteistö Kaivopiha
Leppäsuon kiinteistö /
Domus Academica
PL 1099, Kaivokatu 10 C
00100 HELSINKI
www.kaivopiha.fi
www.domusacademica.fi

Kaivopiha Oy

Kaivopihan asiakaspalvelu
Kaivotalo, Kaivokatu 10 C
00100 HELSINKI
P. (09) 1311 4250
Telefax (09) 601 020

Domus Academican

opiskelija-asukaspalvelu
HOAS / Kampin aluetoimisto
PL 799, Pohjoinen Rautatiekatu 29
00100 HELSINKI
P. (09) 5499 0350
Telefax (09) 5499 0345
www.hoas.fi

Majoitus- ja ravintola-ala**Oy Academica Hotels Ltd**

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

Oy UniCafe Ab

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

Empire-ravintolat

PL 1099, Mannerheimintie 3 B
00101 HELSINKI
Myyntipalvelu
P. (09) 1311 4298
Telefax (09) 1311 4346
www.empireravintolat.fi

UniCafe Biokeskus

Viihkaari 9
00790 HELSINKI
P. (09) 191 59526

UniCafe Chemicum

A.I. Virtasen aukio 1
00560 HELSINKI
P. (09) 191 50109

UniCafe Exactum

Gustaf Hällströmin katu 2 b
00560 HELSINKI
P. (09) 191 51109

UniCafe Korona

Viihkaari 11
00790 HELSINKI
P. (09) 191 58768

UniCafe Ladonlukko

Latokartanonkaari 9
Viihkaari laitokset
00790 HELSINKI
P. (09) 191 58042

UniCafe Meilahti

Haartmaninkatu 3
00290 HELSINKI
P. (09) 241 8775

UniCafe Metsätalo

Fabianinkatu 39
00170 HELSINKI
P. (09) 191 21603

UniCafe Palmenia

Nilsjätkäkatu 3
00510 HELSINKI
P. (09) 191 54109

UniCafe Physicum

Gustaf Hällströminkatu 2
00560 HELSINKI
P. (09) 191 50720

UniCafe Päärakennus

Fabianinkatu 33
00170 HELSINKI
P. (09) 191 22407

UniCafe Olivia

Siltavuorenpenger 20 r
00170 Helsinki
P. (09) 191 29821

UniCafe Rotunda

Unioninkatu 36
00170 HELSINKI
P. (09) 191 22748

UniCafe Ruskeasu

Kytösuontie 9
00300 HELSINKI
P. (09) 191 27429

UniCafe Servin mökki

Jämeräntaival 4
02150 ESPOO
P. (09) 468 3273

UniCafe Soc&kom

Topeliuksenkatu 16
00250 HELSINKI
P. (09) 191 28434

UniCafe Topelias

Unioninkatu 38
00170 HELSINKI
P. (09) 191 24309

UniCafe Valdemar

Teollisuuskatu 23–25
00510 HELSINKI
P. (09) 191 44291

UniCafe Valtiotiede

Unioninkatu 37
00170 HELSINKI
P. (09) 191 24836

UniCafe Viikuna

Agnes Sjöbergin katu 2
00790 HELSINKI
P. (09) 191 57009

UniCafe Ylioppilasaukio

Mannerheimintie 3 B
00100 HELSINKI
P. (09) 260 9491

Gustus&Vera

Fabianinkatu 37
00170 HELSINKI
P. (09) 191 24307

Olivia

Siltavuorenpenger 20 r
00170 HELSINKI
P. (09) 191 29821

Viola

Kaisaniemenranta 2
00170 HELSINKI
P. (09) 191 24468

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab

Ravintola Vanha
Mannerheimintie 3
00100 HELSINKI

Myyntipalvelu

PL 1099, Mannerheimintie 3 B
00101 HELSINKI
P. (09) 1311 4367, 040 571 1728
Telefax (09) 1311 4236
www.vanha.fi

Kustannusala**Oy Yliopistokustannus**

Gaudeamus Kirja & Otatioto
PL 1099, Mannerheimintie 5 C, 5 krs
00101 HELSINKI
P. (09) 1311 4280
Telefax (09) 1311 4306
www.yliopistokustannus.fi

Verkkomedia-ala**Oy Suomen Lyyra Ab**

PL 1099
00101 HELSINKI
info@lyyra.fi
Telefax (09) 1311 4306
www.lyyra.fi

Sisäiset palvelut**Oy HYY-Yhtiöt Ab**

Oy Uni-IT Ab
PL 1099, Mannerheimintie 5 C
00101 HELSINKI
P. (09) 1311 4225
Telefax (09) 1311 4306
www.hyy.fi

Ulkoasu: Viestintä Oy Viisikko

Paino: Yliopistopaino 2007

Kannen kuva: Saara Jämes

Muut kuvat: Petri Artturi Asikainen, Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula, HYY Yhtymä



HYY Yhtymän toimistot ovat Green Office -toimistoja.

HYY YHTYMÄ

HYY Yhtymä

PL 1099

00101 Helsinki

tiedotus@hyy.fi

www.hyy.fi

HYY Yhtymä julkaisee vuoden 2006 toiminnastaan vuosikertomuksen, vastuullisen toiminnan raportin ja tilinpäätöksen. Kaikki julkaisut ovat saatavissa sähköisessä muodossa nettisivuiltamme.

2006
Tilinpäätös

HYY
YHTYMÄ

Sisällys:

<i>Toimintakertomus</i>	3–8
TOIMINTA TILIKAUDELLE	3
LIIKEVAIHTO JA TULOS	3
Kotimaan toiminta	3
Kansainvälinen toiminta	5
RAHOITUS	6
INVESTOINNIT	6
RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT	6
HENKILÖSTÖ	7
JOHTO, HALLINTO JA TILINTARKASTAJAT	7
YHTYMÄN OMISTUS	7
YHTEISKUNTAVASTUU	7
MUUTOKSET YHTYMÄRAKENTEESSA	8
TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT JA KEHITYSNÄKYMÄT	8
VOITONJAKOESITYS	8
<i>Tilinpäätös</i>	9–24
Tuloslaskelma	9
Tase	10–11
Rahoituslaskelma	12
Liitetiedot	13–24
<i>Allekirjoittaminen</i>	25
<i>Tilinpäätösmerkintä</i>	25
<i>Tilintarkastuskertomus</i>	26
<i>Hallintoneuvoston lausunto</i>	26
<i>Tunnuksien laskentaperiaatteet</i>	27

TOIMINTA TILIKAUDELLE

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan omistama HYY Yhtymä toimi tilikaudella 2006 viidellä toimialalla. Kotimaassa toimialat olivat kiinteistö-, majoitus- ja ravintola-, kustannus- sekä verkko-media-ala. Kansainvälisesti toimittiin matkailualalla. Lisäksi toimittiin arvopaperisijoittajana.

LIIKEVAIHTO JA TULOS

HYY Yhtymän vuoden 2006 liikevaihto oli 164,3 milj. euroa.

Kotimaan liikevaihto muodosti 17 % kokonaisliikevaihdosta. Loput 83 % muodostui matkailualan alakonsernin yhtiöiden liikevaihdosta.

Yhtymän sijoitetun pääoman tuotto oli 9,4 % (2005 sijoitustoiminnalliset myyntivoitot mukaan lukien: 25,7 %).

Tuloslaskelmaan sisällymätön tilin-tarkastettava tilinpäätöksen liitetie-tona ilmoitettava Kiinteistöalouden Instituutin laskema HYY Kiinteistöjen arvo kasvoi tilikauden aikana 7,0 milj.

euroa (2005: arvo aleni 9,4 milj. euroa). Kiinteistöjen arvioitu markkina-arvo (tulevaisuudessa saatavien nettomääräisten vuokratuottojen nykyarvo) oli vuoden alussa 153,4 milj. euroa ja vuoden lopussa 160,4 milj. euroa.

Kotimaan toiminta

Kiinteistöt

HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan liikevaihto vuonna 2006 oli 11,7 milj. euroa, joka on noin 3 % vähemmän kuin edellisenä vuonna. Keskustakiinteistön toimistotilojen vajaakäyttö kasvoi säilyen kuitenkin parempana kuin vertailumarkkinoilla. Keskustakiinteistön keskimääräinen vuokrausaste oli noin 93 % (2005: 96 %) ja Leppäsuon kiinteistön keskimääräinen käyttöaste oli noin 97 % (2005: 92 %). Leppäsuon kiinteistön vajaakäyttö painottui maan-alaisiin toimitiloihin, joiden vapaiden auditorio- ja aulatilojen vuokrattavuus ei vastaa kokoustimarkkinoiden vaatimuksia. Kellaritilat odottavat keväällä

2007 käynnistyvää peruskorjaussaneerausta.

Helsingissä vuonna 2006 toimistojen vuokrausaste on kääntynyt lievään nousuun. Keskustan toimistotilamarkkinoiden indeksialueen tilojen käyttöaste oli syksyllä 2006 n. 83 prosenttia (lähde: KTI 12/2006). Myös toimistotilojen vuokrat ovat olleet lievässä nousussa. Helsingin keskustan vetovoima on vahvistunut, ja vajaakäytön uskotaan vähenevän lähiaikoina. Kysynnän jakaantuminen vanhan ja modernin toimitilan välillä voimistuu edelleen. Vapaiden toimistotilojen tarjonta koko Suur-Helsingin alueella oli loppusyksyllä 2006 vielä vajaa 700.000 m². Ydin-keskustan alueella on tarjolla vapaana vuokrausmarkkinoille toimitilaa n. 49.000 m² (2005: 74.000 m², KTI: Key indicators for Key Markets 5/2006).

HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan tulos ennen satunnaisia eriä oli 4,1 milj. euroa, jossa vähennystä edelliseen vuoteen on n. 17 %. Tulosta painoi liikevaihdon laskun lisäksi kiinteistön

Liikevaihdon*) jakauma:

Milj. euroa

Kotimaan toiminta

	2006	2005	Muutos-%
Kiinteistöt (HYY Kiinteistöt, Kaivopiha Oy, Kiinteistö Oy Leppätalo)	11,8	12,1	-3
Majoitus ja ravintolat (Oy UniCafe Ab, Oy Vanha Ylioppilastalo Ab, Oy Academica Hotels Ltd)	14,3	14,2	+1
Kustannus (Oy Yliopistokustannus)	0,7	0,8	-4
Verkkomedia (Oy Suomen Lyyra Ab)	0,1	0,0	
Sisäisiä palveluja tuottavat yhtiöt (Oy HYY-Yhtiöt Ab ja Oy Uni-IT Ab)	0,2	0,3	
Kotimaa yhteensä	27,1	27,4	-1
Kansainvälinen toiminta			
Matkailu (KILROY travels -al konserni)	137,2	142,3	-4
YHTYMÄ YHTEENSÄ	164,3	169,7	-3

*) yhtymän sisäinen myynti eliminoitu myyjätoimialasta

Tuloksen tarkastelu:

Milj. euroa

	2006	2005
Kotimaan toiminta	5,8	7,8
+ Konsernireservin vähennys	0,3	0,0
./ Osinkotuotot matkailualalta	-2,1	-3,4
Kansainvälinen toiminta	-1,0	5,1
Tulos ennen veroja	3,0	4,9
Verot	-0,6	-0,4
Vähemmistöosuus	0,2	-1,9
YHTEENSÄ	2,6	4,0

Sijoitetun pääoman tuotto, %

	2006	2005
Kotimaan toiminta	18,2	25,5
Kansainvälinen toiminta	-14,0	49,9

Kiinteistöt Liikevaihdon ja tuloksen*) tarkastelu yksiköittäin:

Milj. euroa

	2006		2005	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Vuokraustoiminta				
Yrityskiinteistöt	8,8	3,8	9,2	4,8
Palvelukiinteistöt	3,0	0,3	2,9	0,1
Kaivopiha Oy	1,3	0,0	0,9	0,0
./.. sisäinen myynti	-1,1	-	-0,9	-
YHTEENSÄ	12,0	4,1	12,2	4,9

*) tulos ennen satunnaisia erää

	2006	2005
Vuokraustoiminnan sijoitetun pääoman tuotto, %	17,0	20,5

hoitokulujen selvä kasvu. Kaivotalon 1. ja 2. kerroksissa järjestettiin uudelleen noin 1500 m² myymälätalaa. Myymälätilojen vuokrausaste vuoden lopussa oli 100 %. Markkinointiin panostettiin merkittävästi edellisvuotta enemmän (lisäys 0,2 milj. euroa), minkä johdosta vajaakäyttö säilyi maltillisena. Kaivopiha täytti 25 vuotta ja sen kunniaksi julkaisiin kirja. Tulevien vuosien merkittäviin investointeihin varauduttiin, mikä näkyi suunnittelukulujen kasvuna (lisäys 0,2 milj. euroa).

Majoitus ja ravintolat

Oy UniCafe Ab:n liikevaihto oli 10,9 milj. euroa, kasvua edellisestä vuodesta 3 %. Lounasasiakkaiden määrä pysyi edellisvuoden tasolla, mutta edustus- ja juhlapalvelu, markkinointinimeltään Empire-ravintolat, kasvatti liikevaihtoaan. Lounaita myytiin yhteensä noin 2.055.000 kpl, näistä opiskelijalounaita noin 1.600.000 kpl. Ravintola Porthania avasi ovensa elokuussa ja UniCafe-ravintoloita oli vuoden 2006 lopussa 21 kpl (2005: 20 kpl). UniCafe kehitti kahvila-konseptiaan, ja syksyllä avattiin uuden

konseptin mukaiset Päärakennuksen, Portaalin, Biokeskuksen ja Physicummin kahvilat. Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan jäsenistölle myönnettiin opiskelijalounaista keskimäärin 6 %:n suuruinen UniCard- tai Lyyra-alennus. Tilikauden aikana lounaista myönnetty alennukset olivat noin 210.000 euroa (vuonna 2005: 415.500 euroa).

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:n liikevaihto oli 2,3 milj. euroa, vähennystä edellisestä vuodesta 10 %. Vanhalla ylioppilastalolla toteutettiin päivittäisen ravintolatoiminnan lisäksi 376 tilaisuutta (2005: 343). Päivittäisravintola Kuppilan ilme siistittiin ja ravintola muutettiin savuttomaksi. Myyntikatteen nousun myötä tulos parani jääden kuitenkin 0,05 milj. euroa tappiolle (2005: -0,13 milj. euroa).

Oy Academica Hotels Ltd:n liikevaihto vuonna 2006 oli 1,1 milj. euroa, eli n. 5 % enemmän kuin edellisenä vuonna. Kesä 2006 oli koko majoitus-alalla yleisesti hyvä. Etenkin kesä- ja heinäkuun käyttöasteet nousivat, mikä paransi liikevaihtoa ja tulosta. Käyttöaste nousi 6 % ja oli 86 %.

Kustannus

Oy Yliopistokustannuksen liikevaihto oli 0,7 milj. euroa, vähennystä edelliseen vuoteen verrattuna noin 4 %. Gaudeamus Kirjan liikevaihto laski 4 % ja Otatiedon liikevaihto laski 1 %. Kolmen sepän kirjakauppa jatkoi toimintaansa. Liiketoiminnan muut tuotot vähenivät 0,02 milj. euroa, kun opetusministeriö lakkautti oppimateriaaliavustukset keväällä 2006.

Gaudeamus Kirja kustansi filosofis-humanistis-yhteiskuntatieteellistä sekä ympäristö- ja ajankohtaiskirjallisuutta tuottaen 32 uutta kirjaa (2005: 29) ja 20 uusintapainosta (2005: 21). Otatieta keskittyi turvallisen menekin omaavien kustanteiden uusintapainoksiin tuottaen 1 uuden kirjan (2005: 0), ja 16 uusintapainosta (2005: 11)

Verkkomedia

Oy Suomen Lyyra Ab perustettiin kesäkuussa 2006. Yhtiön liikeidea on luoda suomalaisten yliopistojen ja korkeakoulujen opiskelijoille ja henkilökunnalle palvelujärjestelmä, uudenlainen virtuaalinen kampus. Palvelujärjestelmä

Majoitus ja ravintolat Liikevaihdon ja tuloksen*) tarkastelu yksiköittäin:

Milj. euroa

	2006		2005	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Oy UniCafe Ab	10,9	0,0	10,6	0,2
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab	2,3	-0,1	2,5	-0,1
Oy Academica Hotels Ltd	1,1	0,3	1,1	0,3
YHTEENSÄ	14,3	0,3	14,2	0,3

*) tulos ennen satunnaisia erää

Sijoitetun pääoman tuotto, %

	2006	2005
Oy UniCafe Ab	1,4	6,5
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab	-14,6	-26,6
Oy Academica Hotels Ltd	290,7	274,4

Kustannus Liikevaihdon ja tuloksen*) tarkastelu yksiköittäin:

Milj. euroa	2006		2005	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Oy Yliopistokustannus	0,7	0,0	0,8	0,0

*) tulos ennen satunnaisia eriä

Sijoitetun pääoman tuotto, %

	2006	2005
Oy Yliopistokustannus	-19,8	6,9

Verkkomedia Liikevaihdon ja tuloksen*) tarkastelu yksiköittäin:

Milj. euroa	2006		2005	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Oy Suomen Lyyra Ab	0,1	-0,2	0,0	0,0

*) tulos ennen satunnaisia eriä

Sisäisiä palveluja tuottavat yhtiöt Liikevaihdon ja tuloksen*) tarkastelu yksiköittäin:

Milj. euroa	2006		2005	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Oy HYY-Yhtiöt Ab	1,6	0,5	1,6	-0,5
Oy Uni-IT Ab	0,5	0,0	0,4	0,0

*) tulos ennen satunnaisia eriä

koostuu toimikorteista, sähkörahajärjestelmästä ja verkkopalvelusta. Yhtiön liikevaihto oli 0,1 milj. euroa. Yhtiön toiminnan peruskivet, sähköraha- ja verkkopalveluohjelmat, toimivat ainoastaan pilottiversioina ja toiminnan laajuus oli vielä vähäistä. Vuoden lopussa Lyyra-järjestelmässä oli 19.780 kpl korttia/käyttäjää. Tilikaudella innovoitiin ja toteutettiin Lyyra-tavaramerkin rakennus ja lanseeraus, joiden kulut vietiin tuloslaskelmaan.

Arvopaperisijoitukset

HYY:n kiinteistötalouden pitkäjänteisen sijoitustoiminnan ensimmäinen erä sijoitettiin joulukuussa 2005. Seuraavat erät sijoitettiin vuoden 2006 tammi-, touko-, kesä-, heinä- ja elokuussa. Vuoden 2006 alussa arvopapereiden kirjanpitoarvo oli 3,0 milj. euroa ja vuoden lopussa 5,8 milj. euroa. Arvopaperisijoitusten markkina-arvo 31.12.2006 oli 6,5 milj. euroa. Reali-soimaton tuotto oli 15,05 % p.a.

Korkoinstrumentteihin oli sijoitettuna 15 % ja osakkeisiin 85 %. Sijoitukset oli hajautettu eri maanosiin.

OSAKKEET

Osakkeet Suomi	24 %
Osakkeet Pohjois-Amerikka	15 %
Globaalit rahastot	15 %
Osakkeet Eurooppa	15 %

Kehittyvät markkinat	14 %
Osakkeet Aasia	2 %
Yhteensä	85 %

KOROT

Rahamarkkinat	3 %
Joukkolainat	12 %
Yhteensä	15 %

Kotimaassa yhtymän lyhytaikaisten rahoitusarvopapereiden arvo vuoden alussa oli 0,5 milj. euroa ja vuoden lopussa 0,0 milj. euroa. Matkailualalla oli vuoden alussa 7,1 milj. euroa ja vuoden lopussa 3,4 milj. euroa sijoitettuna rahoitusarvopapereihin.

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 ylioppilaskunta ja Ylioppilaslehti.

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n HYY Yhtymän sisäisistä talous-, rahoitus-, johto- ja viestintäpalveluista muodostuva liikevaihto, 1,6 milj. euroa, kasvoi edellisestä vuodesta 1 %. Tulos ennen satunnaisia eriä oli 0,5 milj. euroa tappiollinen (2005: tappio 0,5 milj. euroa). Yhtiön oma pääoma 31.12.2006 oli 3,5 milj. euroa, josta jakokelpoinen osuus 0,7 milj. euroa.

Oy Uni-IT Ab tuotti tietohallintoon ja puhelinjärjestelmiin liittyviä leasing-, huolto-, koulutus-, ylläpito- ja kehityspalveluja. Yhtiö vastasi myös 10 vuotta käytössä olleen UniCard-toimikortin toimintaympäristöstä ja sen kehitystyöstä. UniCard-kehitystyön tavoitteena oli löytää nykyaikainen toimikortti sekä uusi taustajärjestelmä, jossa käytössä olevat UniCardit toimitusivat. Tämä tavoite saavutettiin tilikauden aikana ja yhtiö investoi sähkörahajärjestelmään, jossa toimivat erilaiset kortit. Järjestelmä on vuokrattu Oy Suomen Lyyra Ab:n käyttöön syksystä 2006 alkaen. Yhtiön liikevaihto oli 0,5 milj. euroa, lisäystä edellisestä vuodesta 22 %. Liiketulos oli 0,03 milj. euroa tappiollinen (v. 2005: voitto 0,02 milj. euroa).

Kansainvälinen toiminta

Matkailu

KILROY travels -konsernin jatkuvan toiminnan vertailukelpoinen liikevaihto 137,2 miljoonaa euroa kasvoi 9 % edelliseen vuoteen verrattuna. Vuoden 2005 liikevaihdossa on vielä mukana kesäkuussa 2005 myydyin MyPlanet-ala-konsernin viiden kuukauden liikevaihto 16,1 miljoonaa euroa, joka mukaan lukien tuloslaskelman liikevaihto laski 4 %. Edellisten vuosien aikana aloitettu

Matkailu Liikevaihdon tarkastelu toiminta-alueittain:

Milj. euroa	2006	2005	Muutos-%
KILROY Individual Travel	96,5	89,5	+8
KILROY Group Travel	40,7	36,7	+11
JATKUVAN TOIMINNAN LIIKEVAIHTO	137,2	126,2	+9
MyPlanet	0,0	16,1*)	-100
NETTOLIIKEVAIHTO	137,2	142,3	-4

*) ajalta 1.1.–31.5.2006

Yhteenveto HYY Yhtymän taloudellisista tunnusluvuista

Milj. euroa	2006	2005	2004
Liikevaihto	164,2	169,7	189,7
Liikevoitto	2,7	9,5	4,7
Liikevoitto/liikevaihto, %	1,6	5,6	2,5

strategian ja liiketoimintamallin muutos on edennyt suunnitellusti. Kuuden toimipaikan lakkauttamisesta huolimatta liikevaihto kasvoi. Online-myynti kasvoi 50 % eli kaksinkertaista vauhtia toimialan yleiseen markkinakehitykseen verrattuna. Individual Travelin myynnin painopiste on siirtynyt selvästi osaa-mista vaatimaan Euroopan ulkopuoliseen matkailuun. Lentomatkojen lisäksi myytävien lisäarvopalvelujen suhteellinen osuus myynnistä on kasvussa strategian mukaisesti. Group Travelin liikevaihtoa ovat kasvattaneet Tanskassa myytävät hiihtomatkat.

KILROY travels -konsernin tulos ennen satunnaisia eriä oli 1,0 milj. euroa tappiollinen (2005: voitto 5,1 milj. euroa). Liiketulos, -1,3 milj. euroa, parani edelliseen vuoteen verrattuna suunnitellusti Individual Travelin liiketoimintamallin muutokseen liittyen. Tulosta rasittaa toimipaikkojen lakkauttamiseen liittyvät kertakulut ja toiminnan laajuuteen nähden alalla erittäin korkeat IT-poistot, jotka normalisoituvat vuodesta 2008 eteenpäin. Group Travelin tulos oli edelleen voitollinen ja alalla hyvä.

KILROY-konsernin oma pääoma suomalaisen kirjanpitoikäntönnön mukaan oli 31.12.2006 5,1 milj. euroa (2005: 9,4 milj. euroa), josta vapaan oman pääoman osuus oli 1,4 milj. euroa. Vuonna 2006 jaettiin osinkoja 3,4 milj. euroa.

RAHOITUS

Likvidit varat olivat tilikauden lopussa 22,0 milj. euroa (2005: 25,3 milj. euroa). Yhtymän maksuvalmius on edelleen hyvä. Korollisen lainapääoman

nettomäärä tilikauden päättyessä oli 12,8 milj. euroa (2005: 14,0 milj. euroa).

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 45,4 % (2005: 47,8 %). Tilinpäätöksen liitetietojen mukainen yhtymän maa-alueiden kirjanpitolaik mukainen arvokorotusmahdollisuus huomioonottaen omavaraisuus olisi 66,9 % (2005: 68,5 %). Todellista vakavaraisuutta arvioitaessa on huomioitava käyttöomaisuuteen sisältyvien kiinteistöjen kirjanpitoarvojen ja markkina-arvojen positiivinen erotus, joka taseen liitetietojen mukaan oli 31.12.2006 noin 139 milj. euroa.

Yhtymän varsinaisen liiketoiminnan kassavirta oli 7,3 milj. euroa ylijäämäinen (2005: 0,9 milj. euroa alijäämäinen). Yhtymän kassaperusteiset nettoinvestoinnit olivat 7,3 milj. euroa (2005: nettoinvestointien rahavirta oli 5,3 milj. euroa positiivinen).

INVESTOINNIT

Bruttoinvestointien jakautuminen toimialoittain:

Kiinteistöt	2,3 milj. euroa
Majoitus ja ravintolat	0,3 milj. euroa
Kustannus	0,1 milj. euroa
Verkkomedia	0,0 milj. euroa
Sisäisiä palveluja tuottavat yhtiöt	0,2 milj. euroa
Kotimaa yhteensä	2,9 milj. euroa
Matkailu	1,1 milj. euroa
Yhtymä yhteensä	3,9 milj. euroa

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

Yhtymän nettoinvestoinnit olivat 0,4

milj. euron käyttöomaisuusmyyntien jälkeen 3,5 milj. euroa.

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Vuokrausmarkkinoilla kilpailu lähi-vuosina kovenee edelleen. Yksityisen kulutuskysynnän kasvu lisää liiketilöiden kysyntää, mutta Makkaratalon - City-Centerin ja Stockmannin laajennukset (yhteensä yli 25.000 m² uutta liiketilaa ja n. 10.000 m² uutta toimistotilaa) sekä Keskuskadun muuttaminen kävelykaduksi vaikuttavat Kaivopihan asemoitumiseen vuokrausmarkkinoilla. Nämä laajennukset ja Kampin keskuk-sen uudet tilat (liiketilaa n. 37.000 m² + toimistotilaa n. 10.000 m²) lisäävät Helsingin keskustan tarjontakilpailua vähintään tulevien vuosien kuluttajakysynnän kasvua vastaavasti.

Sekä Domus Academican opiskelija-asumisen että Kirjastotalon osalta tilojen vuokrauksen markkinariski ja ylläpidon kustannusriskit ovat hallittuja. Vuosien 2007–2008 aikana toteutettava uudisrakennushanke sekä maanalaisten tilojen kunnostushanke vaikuttanevat jonkin verran tulosta alentavasti vuokraus-toimintaan.

Oy UniCafe Ab toimii pääosin opiskelijaravintolana. Perusopiskelijalounaan enimmäishinnoittelun säännöstely on haaste ja tuloriski nopeasti muuttuvassa markkinatilanteessa. Opiskelija-asiakkaiden lounaiden kysynnässä tapahtuvia päivittäisiä/viikoittaisia muutoksia on yhä vaikeampi ennustaa.

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab on edelleen fokusoimassa toimintakonseptiaan. Toimintakonseptien muutoksiin liittyy aina riskejä.

Oy Academica Hotels Ltd:n asiakasta suurin osa on ulkomaalaisia. Tästä johtuen yhtiön suurin riski liittyy sellaisiin ennakoimattomiin tapahtumiin maailmalla ja erityisesti Suomessa tai lähialueilla, jotka vaikuttaisivat matkailijoiden määrän vähenemiseen Helsingissä. Tällaisia tapahtumia voisivat olla esimerkiksi terroriteot, pandemia tai syvä taloudellinen lama.

Oy Yliopistokustannuksen kehitys on jatkunut vakaana lukuun ottamatta opetusministeriön avustuksen lakkauttamista. Tiedossa ei ole suuria uusia riskejä, jotka vaikuttaisivat lähiaikoina yhtiön toimintaan.

Oy Suomen Lyyra Ab:n toimikorttiin ja taustajärjestelmään liittyvä riski voisi olla jokin teknisesti rajoittava tekijä, joka estäisi laajenemisen tai ennakoitua suurempi suorituskyvyn ylläpitämisen vaatima palvelin- ja tietoliikenneinfrastruktuurin kasvattamistarve. Verkkopalvelussa nähdään liiketoiminnan suurin mahdollisuus.

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 arvomuutosriskin hyväksyminen on oleellinen osa toimintaa.

HENKILÖSTÖ

Kotimaan toimintojen palveluksessa oli toimintavuonna keskimäärin 220 henkilöä (2005: 213 henkilöä). Vuoden lopussa kotimaan toimintojen palveluksessa oli 226 henkilöä (2005: 211).

KILROY-alakonsernin palveluksessa oli keskimäärin 303 henkilöä. Vuonna 2005 KILROY-alakonsernin jatkuvan toiminnan palveluksessa oli keskimäärin 318 henkilöä. MyPlanetin 5 kuukauden vaikutus huomioon ottaen KILROYn palveluksessa oli v. 2005 keskimäärin 368 henkilöä.

Yhtymän palveluksessa yhteensä oli keskimäärin 523 henkilöä.

JOHTO, HALLINTO JA TILINTARKASTAJAT

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

Yhtymän hallituksessa oli 9 jäsentä, ja hallitus kokoontui tilikauden aikana 13 kertaa. Osallistumisprosentti hallituksen kokouksissa oli 74 %.

Yhtymän hallitus nimitti sijoitustoimikunnan, johon kuuluu hallituksen puheenjohtajan ja toimivan johdon edustajien lisäksi kolme alan asiantuntijaa. Sijoitustoimikunta kokoontui 4 kertaa. Osallistumisprosentti sijoitustoimikunnan kokouksissa oli 87,5.

Ylioppilaskunnan edustajiston emoyhteisölle ja yhtiökokouksen Oy HYY-Yhtiöt Ab:lle ja sen konsernille vuodelle 2006 valitsemana tilintarkastajana toimi tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, jonka tarkastussuunnitelmaan yhtiön päätöksen mukaisesti sisältyy yhtiön sisäinen tilintarkastus. Tilintarkastajat ovat ottaneet tämän huomioon ja tarvittaessa laajentaneet tarkastustaan. Lisäksi tilintarkastajat ovat suorittaneet erillisiä sisäisen tarkastuksen projekteja erikseen sovituilla osa-alueilla.

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 79 % KILROY travels International A/S:n osakekannasta. Molemmat yhtiöt toimivat konserniensa emoyhtiöinä. Konserneissa on täysin omistettuja ja enemmistöomistettuja tytäryhtiöitä.

Ylioppilaskunnan talous

Asetuksessa säädetyn ylioppilaskunnan tarkoituksen toteuttamisesta aiheutuva käyttötalous eli ylioppilaskunnan talous on julkisyhteisön talousarvioon sidottua taloutta, joka ei ole kirjanpitolain perusteella. Ylioppilaskunnan taloudesta ja sen talousarviosta, kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja tilintarkastuksesta on määrätty ylioppilaskuntaa koskevissa 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 2006 olivat noin 3,3 milj. euroa. Tästä 0,2 milj. euroa katettiin omatoimisella varainhankinnalla, avustuksilla ja keräystuotoilla sekä 1,1 milj. euroa jäsenistöltä kerätyillä jäsenmaksuilla ja käyttörahaston korkotuotoilla 0,2 milj. euroa. Ylioppilaskunnan jäsenmaksu 34 euroa/jäsen/lukuvuosi on Suomen ylioppilaskunnista alhaisimpien joukossa. Ylioppilaskunnan talouden alijäämä 1,9 milj. euroa on katettu HYY Yhtymän voitonjakoilla kartutetusta käyttörahastosta.

Ylioppilaskunnan talouden taseen loppusumma 31.12.2006 oli 5,4 milj. euroa, josta omakatteisen jäsenlainarahaston pääoman osuus oli 0,1 milj. euroa ja muun oman pääoman osuus 4,5 milj. euroa.

YHTEISKUNTAVASTUU

Vuonna 2006 ilmestyi konsernin toinen yhteiskuntavastuuraportti. Raportilla osallistuttiin Ympäristö & Yhteiskunta 2006 -raportointikilpailuun, jossa suurten valtakunnallisten yritysten kanssa samassa palvelusektorin sarjassa sijoituttiin kolmanneksi. Kokonaisvertailussa HYY Yhtymän raportti oli sijalla seitsemän kaikkiaan 22:sta kilpailijasta.

HYY Yhtymän 10-vuotias ekoverkko jatkoi toimintaansa.

Green Office on WWF Suomen kehittämä ohjelma yritysten ekologisen jalanjäljen pienentämiseksi. WWF Suomi

Yhteenvedo yhtiön henkilöstöön liittyvistä tunnusluvuista:

	2006	2005	2004
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	523	581	651
Palkat ja palkkiot, milj. €	17,4	18,8	21,0

myönsi HYY Yhtymän toimistoille Green Office -merkin käyttöoikeuden 7.3.2006. Järjestelmän noudattamista jatketaan myös vuonna 2007.

Uusiutuvien energialähteiden merkitys energiantuotannon päästöjen vähentämisessä ja energihuollon 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.

Kaikissa konsernin yrityksissä toteutettiin henkilöstötyytyväisyyskysely.

Asiakastytyväisyyskysely toteutettiin Oy UniCafe Ab:ssa, Oy Academica Hotels Ltd:ssä ja Kaivopiha Oy:ssä.

Yhtymän arvopaperisijoitustoiminnan lähtökohtana on vastuullinen sijoittaminen. Kaiken kattavaa määritelmää siitä, mitä vastuullinen sijoittaminen on, ei ole olemassa. Sijoituskohteiden vastuullisuuden arvioinnissa sovelletaan sekä negatiivista että positiivista arvottamista. Vältettäviä toimialoja ovat ase-, uhkapeli-, seksi- ja tupakkateollisuus. Hajautetussa salkussa sijoitetaan kuitenkin 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. Vastuullisuutta tullaan katsomaan myös aivan uudella tavalla. Sijoituskohteet voidaan pyrkiä löytämään integroimalla kestävän kehityksen tutkimus ja sijoitusprosessi siten, että jo ensimmäisessä vaiheessa seulotaan yritykset kestävän kehityksen teeman lähtökohdista tai toimialaskenaarioista. Teemoja voivat olla ilmastonmuutos, energiankulutus, väestö, pandemiat tai globalisaatio. Perusajatus on, että kestäväan kehitykseen liittyvät tekijät vaikuttavat yritysten pitkän aikavälin menestykseen. Sijoittajalla on silloin oltava pitkä sijoitushorisontti. Lisäksi tutkimuksen syventäminen on kallista, jolloin salkusta tulee ainakin aluksi hyvin

keskittynyt. Tulevaisuus näyttää miten tämä sijoitusprosessi kehittyi. Vastuullinen sijoittaminen vaatii siis jatkuvaa seuranta ja kehitystyötä. Edellä mainittuja tavoitteita valvotaan ja kehitetään läpinäkyvällä raportoinnilla.

Huhtikuussa 2007 valmistuu erillinen yhteiskuntavastuuraportti, jossa koko HYY Yhtymän yhteiskuntavastuusta kerrotaan lisää. Raporttia ei ole varmentettu ulkopuolisen tahon toimesta.

MUUTOKSET YHTYMÄRAKENTEESSA

Yhtymän konsernirakenne muuttui jonkin verran.

Kesäkuussa 2006 perustettiin uusi yhtiö, Oy Suomen Lyyra Ab. Tammi-kuussa 2007 yhtiön vähemmistö-osakkuus (40 %) on myyty Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ry:lle.

Kiinteistö Oy Leppätalo perustettiin loppuvuodesta 2006 yhdessä Helsingin kauppakorkeakoulun tukisäätiön kanssa. HYY:n kiinteistötalous omistaa yhtiöstä 60 %. Yhtiön toiminta käynnistyi joulukuussa 2006.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT JA KEHITYSNÄKYMÄT

Ylioppilaskunnan edustajiston päättämän omistajastrategia-asiakirjan mukaisesti HYY Yhtymä on viime vuosina valmistautunut irtautumaan matkailualastaan. Vuonna 2005 matkailualan emoyhtiö Kilroy travels International A/S myi alakonserninsa MyPlanetin englantilaiselle First Choice Plc:lle. Lopullisesti irtautuminen on toteutettu 15.3.2007 myymällä koko HYY Yhtymän osakeomistus 79,1 % edellä mainitussa emoyhtiössä tanskalaiselle SSTS A/S:lle. SSTS on KILROY:n omistusyhtiö, josta HYY Yhtymä omistaa finanssisijoituksena 19,8 %.

Aikaisempien vuosien tuloutuksista johtuen kaupalla ei ole enää olennaista vaikutusta vuoden 2007 tulokseen.

Irtauduttuaan matkailualasta HYY Yhtymä toimii vuonna 2007 vain kotimaassa. Kotimaan liikevaihdon ja liikeloksen odotetaan hieman kasvavan edellisvuodesta.

Kiinteistöjen vuokraustoiminnan liikevaihdon ja liikeloksen odote-

taan hieman kasvavan vuonna 2007. Vuoden 2007 merkittävin investointi Keskustakiinteistössä on Ylioppilaskuntien maanalaisten liiketilan rakentaminen ja siihen liittyvän asiakasyhteyden rakentaminen Mannerheimintien pysäköintilaitokseen. Hanke valmistuu samassa aikataulussa pysäköintilaitoksen kanssa vuoden 2008 lopulla. Leppäsuon kiinteistöissä Etu-Töölössä alkaa vuoden 2007 alkupuolella sekä uudisrakennuksen ("Leppätalo") rakentaminen että Domus Academican maanalaisten tilojen peruskorjaus. Uudisrakennuksen rakennuttaa Kiinteistö Oy Leppätalo. Domuksen hankkeet valmistuvat vuoden 2008 loppupuolella.

UniCafe-ravintoloiden vuoden 2007 liikevaihdon odotetaan pysyvän edellisvuoden tasolla. UniCafe rakentaa laatujärjestelmää, joka valmistuu vuonna 2008. Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:n liikevaihdon odotetaan kasvavan vuonna 2007. Oy Academica Hotels Ltd:n liikevaihto ja tilikauden tulos laskevat. Toimintaan ja tulokseen vaikuttaa alueen rakennustyöt.

Oy Yliopistokustannus pyrkii laajentamaan ja entisestään tiivistämään yhteistyötä muiden pienkustantamoiden kanssa. Neuvottelut Helsingin yliopiston kanssa Yliopistopainon kustannustoiminnan ostamisesta ja yhdistämisestä Yliopistokustannukseen edistyvät tavoitteena liiketoimintojen yhdistäminen 1.4.2007 lukien.

Oy Suomen Lyyra Ab:n toiminta laajenee vuonna 2007. Helmikuussa yhtiön osakepääoma korotettiin 500.000 euroon.

Arvopaperisijoitusten keskimääräinen tuotto-odotus on 8,0 %. Tammi-helmikuun kumulatiivinen tuotto oli 1,6 %.

VOITONJAKOESITYS

HYY:n kiinteistötalouden taseen mukainen oma pääoma on 22.004.340 euroa ja jakokelpoiset varat ovat 19.004.340 euroa. Hallitus ehdottaa, että voittonjako ylioppilaskunnan taloudelle on 2.000.000 euroa loppuosan voitosta jäädessä tulostilille.

TULOSLASKELMA Euroa	Viitenumero liitetiedoissa	1.1.–31.12.2006	%	1.1.–31.12.2005	%
LIKEVAIHTO	1	164 288 883	100,0	169 657 117	100,0
Liiketoiminnan muut tuotot	2	0	0,0	7 250 239	4,3
Materiaalit ja palvelut					
Aineet, tarvikkeet ja tavarat					
Ostot tilikauden aikana					
		-119 157 105	72,5	-121 182 194	71,4
Varastojen lisäys tai vähennys					
		-45 116	0,0	-283 216	0,2
Ulkopuoliset palvelut					
		-2 293 374	1,4	-2 126 752	1,3
Henkilöstökulut	3	-20 522 249	12,5	-21 941 792	12,9
Poistot ja arvonalentumiset	4, 8, 9	-3 765 702	2,3	-4 560 960	2,7
Liiketoiminnan muut kulut	5	-15 804 656	9,6	-17 325 963	10,2
LIKEVOITTO		2 700 682	1,6	9 486 479	5,6
Rahoitustuotot ja -kulut					
6					
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista					
		28 128	0,0	11 248	0,0
Muut korko- ja rahoitustuotot					
		875 851	0,5	616 751	0,4
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista					
		-15 085	0,0	0	0,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut					
		-584 557	0,4	-599 580	0,4
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		304 337	0,2	28 419	0,0
VOITTO ENNEN VEROJA		3 005 019	1,8	9 514 897	5,6
Verot	7	-592 791	0,4	-352 256	0,2
Vähemmistöosuus		192 230	0,1	-1 949 456	1,1
TILIKAUDEN VOITTO		2 604 458	1,6	7 213 185	4,0

TASE Euroa	Viitenumero liitetiedoissa	31.12.2006	%	31.12.2005	%
VASTAAVAA					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	8				
Kehittämismenot		0		95 853	
Aineettomat oikeudet		2 545 859		3 227 717	
Konserniliikearvo		1 221 028		1 357 825	
Muut pitkävaikutteiset menot		4 828 361		3 729 251	
		8 595 248	12,8	8 410 646	12,6
Aineelliset hyödykkeet	9				
Maa-alueet		839 098		808 024	
Rakennukset ja rakennelmat		18 701 341		19 621 817	
Rakennusten koneet ja laitteet		2 127 173		2 331 844	
Koneet ja kalusto		974 620		1 027 391	
Muut aineelliset hyödykkeet		8 672		8 672	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		870 145		97 156	
		23 521 048	35,0	23 894 904	35,9
Sijoitukset	10				
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		32 541		32 541	
Muut osakkeet ja osuudet		6 081 415		3 303 998	
		6 113 956	9,1	3 336 539	5,0
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		38 230 252	56,9	35 642 089	53,5
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Vaihto-omaisuus					
Valmiit tuotteet/tavarat		768 168	1,1	814 213	1,2
Saamiset	11				
Lyhytaikainen					
Myyntisaamiset		2 203 855		2 680 914	
Saamiset omistajilta		23 323		9 567	
Lainasaamiset		4 000		3 000	
Muut saamiset		916 831		1 072 525	
Siirtosaamiset		3 023 106		1 061 247	
		6 171 115	9,2	4 827 254	7,2
Rahoitusarvopaperit					
Muut arvopaperit		3 418 719	5,1	7 628 660	11,5
Rahat ja pankkisaamiset		18 609 109	27,7	17 697 663	26,6
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		28 967 110	43,1	30 967 789	46,5
VASTAAVAA		67 197 362	100,0	66 609 878	100,0

TASE Euroa	Viitenumero liitetiedoissa	31.12.2006	%	31.12.2005	%
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA					
	12				
Pääoma		3 000 000		3 000 000	
Tulos edellisiltä vuosilta		16 977 699		11 675 617	
Tilikauden tulos		2 604 458		7 213 185	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		22 582 157	33,6	21 888 802	32,9
VÄHEMMISTÖOSUUS					
		1 873 177	2,8	3 433 860	5,2
VIERAS PÄÄOMA					
	13				
Laskennalliset verovelat		618 676	0,9	855 884	1,3
Pitkäaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta		5 944 612		7 844 516	
Eläkelainat		0		168 188	
Saadut ennakot		766 898		693 255	
Muut velat		0		29 601	
		6 711 511	10,0	8 735 560	13,1
Lyhytaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta		399 904		649 904	
Eläkelainat		168 188		168 188	
Saadut ennakot		12 510 195		12 917 407	
Ostovelat		10 645 458		8 031 479	
Velat omistajille		5 188 158		5 010 549	
Muut velat		3 780 075		3 157 988	
Siirtovelat		2 719 865		1 760 258	
		35 411 842	52,7	31 695 773	47,6
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		42 742 028	63,6	41 287 217	62,0
VASTATTAVAA		67 197 362	100,0	66 609 878	100,0

RAHOITUSLASKELMA
1.000 euroa

2006

2005

Liiketoiminnan rahavirta

Liikevoitto 2 365 2 304

Oikaisut liikevoittoon:

Suunnitelman mukaiset poistot 4 101 4 333

Muut oikaisut 34 -20

Käyttöpääoman muutos:

Lyhytaikaiset saamiset, lisäys / vähennys (-/+)-1 346 1 894

Vaihto-omaisuus, lisäys / vähennys (-/+) 46 279

Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys / vähennys (+/-) 2 885 -8 961

Maksetut korot ja maksut -569 -596

Saadut korkotuotot 583 613

Saadut osingot 28 11

Maksetut verot -830 -771

Liiketoiminnan rahavirta 7 297 -915**Investointien rahavirta**

Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin -3 907 -3 157

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot 0 220

Investoinnit muihin sijoituksiin -2 816 -3 003

Muiden sijoitusten luovutustulot 13 607

Tytäryhtiösijoitukset, lisäys / vähennys (-/+)-543 10 629

Investointien rahavirta -7 253 5 296**Rahoituksen rahavirta**

Lyhytaikaisten lainojen nosto (+) 1 147 0

Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksu (-) 0 -1 000

Pitkäaikaisten lainojen nosto (+) 0 382

Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu (-) -2 364 -3 866

Lyhytaikaisten saamisten lisäys / vähennys (-/+)-1 49

Rahoitusarvopapereiden lisäys / vähennys (-/+) 4 213 -6 578

Maksetut osingot / voitonjako -3 232 -4 426

Rahoituksen rahavirta 563 -15 439**Rahavarojen muutos 607 -11 058****Rahavarat 1.1. 17 698 28 825****Kurssimuutos 11 -69****Rahavarat 31.12. 18 609 17 698**

HYY Yhtymän emoyhteisö on HYY:n kiinteistöalustus, kotipaikka Helsinki.

HYY:n kiinteistöalustuksen yksinomitama 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 konsernin konsernitilinpäätösten jäljennökset ovat saatavissa HYY Yhtymän pääkonttorista, Mannerheimintie 5 C, 00100 Helsinki.

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

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

Laaajuus

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

Yhtymätilinpäätöksessä on nyt mukana kaksi uutta tytäryhtiötä. Kesäkuussa 2006 perustettiin Oy Suomen Lyyra Ab, josta tilinpäätöshetkellä omistettiin 100 %. Kiinteistö Oy Leppätaalon toiminta käynnistyi joulukuussa 2006. Tästä yhtiöstä yhtymä omistaa 60 %.

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 lopussa yhtymällä oli yksi kiinteistöosakkuusyhtiö.

Kiinteistöosakkuusyhtiötä ei ole sisällytetty yhtymätilinpäätökseen, koska sillä ei ole vaikutusta yhtymän tulokseen eikä omaan pääomaan. Epäolennaisuuden vuoksi kiinteistöyhtiön 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 konserniliikervona, joka poistetaan taloudellisena vaikutusaikanaan. Poistoajana on käytetty 5 ja 20 vuotta.

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

Oikaisut edellisen tilikauden tietoihin

Alakonsernin emoyhtiön Oy HYY-Yhtiöt Ab:n toimintaan kuuluu HYY Yhtymän sisäisenä pankkina myös omistajan eli Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan käyttötalouden sekä sen tytäryhtiön konsernitilien hallinta. Vuonna 2006 näistä konsernitileistä johtuvan velan kirjauskäytäntöä on muutettu siten, että velka on kirjattu pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan. Vertailutaseessa nämä saldot, yhteensä 5,2 milj. euroa, on siirretty vastaamaan uutta käytäntöä.

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 myyntisaamiin liittyvillä kurssitappioilla ja lisätyn myyntisaamiin liittyvillä kurssivoitoilla.

Eläkkeet ja eläkevastuiden kattaminen

Yhtymän suomalaisten yhtiöiden henkilöstön eläketurvan lisäetuineen hoitavat vakuutusyhtiöt.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden eläkejärjestelyt on hoidettu paikallisten käytäntöjen mukaan.

Pysyvät vastaavat ja poistot

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

Suunnitelman mukaisten poistojen perusteena olevat pitoajat ovat seuraavat:

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

Hyvään kirjanpitotapaan 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 kunnostuskuluja, jolloin poistoajana on enintään todennäköinen vuokra-aika. Kiinteistöalalla muut pitkävaikutteiset menot muodostuvat vuokrattujen tilo-

jen 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 Kiinteistöalouden Instituutin laskentatavan mukaisesti laskettu tulevaisuudessa saatavien nettomäärien vuokratuottojen nykyarvo. Markkina-arvot 31.12.2006 on laskettu 5,5 %:n (2005: 6,1 %) kokonaistuottovaatimuksen ja 95 %:n (2005: 95 %) käyttöasteen perusteella. Kokonaistuottovaatimus perustuu valtion 10 vuoden obligatioiden vuoden 2006 korkoon 4,0 % (2005: 3,5 %) vähennettynä inflaatio-odotuksella 2,0 % (2005: 2,0 %) ja lisättyä riskipreemiolla 1,5 % (2005: 2,4 %) sekä poistoihin ja ajanmukaistamiseen varatulla 2,0 %:lla (2005: 2,0 %). Markkina-arvon laskennassa vuokra-arvot ja kulut jaetaan tilatyypeittäin (myymälä-, ravintola-, toimisto-, varasto- ja muut tilat). Näiden arvot

täsmennettiin vastaamaan vuoden 2006 markkinatilannetta.

Kiinteistöjen tuottoasteet on laskettu seuraavasti:

Nettotuottoaste on vuokraustoiminnan nettotuotto prosentteina tilivuoden alun markkina-arvosta.

Arvonmuutostuottoaste on markkina-arvon muutos vähennettynä aktivoituilla 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 4,5 milj. euroa (2005: 6,1 milj. euroa). Saaduista ennakoista taseen vastattavissa lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa on 3,7 milj. euroa ja pitkäaikaisessa vieraassa pääomassa 0,8 milj. euroa.

Euroa

2006

2005

1 LIIKEVAIHDON JAKAUMA**Kotimaan toiminta**

Kiinteistöt	11 752 242	12 126 595
Majoitus ja ravintolat	14 312 109	14 182 863
Kustannus	725 779	755 083
Verkkomedia	89 602	0
Muut yhtiöt	230 068	289 446
Yhteensä	27 109 800	27 353 987

Kansainvälinen toiminta

Matkailu	137 179 083	142 303 130
Yhteensä	164 288 883	169 657 117

Markkina-alueittain

Suomi	45 538 123	45 895 193
Muut Pohjoismaat	108 730 636	114 185 278
Muu Eurooppa	10 020 124	8 703 407
Muut	0	873 239
Yhteensä	164 288 883	169 657 117

2 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

KILROY travels -al konsernin myyntivoitot	0	7 183 860
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0	46 379
Avustukset	0	20 000
Yhteensä	0	7 250 239

3 HENKILÖSTÖ JA TOIMIELINTEN JÄSENET**Henkilöstökulut**

Palkat	17 431 936	18 836 547
Eläkekulut	1 869 185	1 842 289
Muut henkilöstökulut	1 221 128	1 262 956
Yhteensä	20 522 249	21 941 792

Johdon palkat ja palkkiot

Yhtymähallituksen jäsenille maksetut palkat ja palkkiot	51 167	52 224
Yhtymän toimitusjohtajalle maksetut palkat, palkkiot ja muut korvaukset	146 008	138 544
Yhteensä	197 175	190 768

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

Johdon eläkesitoumukset ja johdolle myönnettyt 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 31.12.2006 rahalainaa HYY Yhtymän yhtiöiltä.

Henkilöstö keskimäärin toimialoittain**Kotimaan toiminta**

Kiinteistöt	11	10
Majoitus ja ravintolat	180	178
Kustannus	5	5
Verkkomedia	2	0
Muut yhtiöt	22	20
Yhteensä	220	213

Kansainvälinen toiminta

Matkailu	303	368
Yhteensä	523	581

Euroa	2006	2005
Henkilöstö keskimäärin maittain		
Suomessa	253	253
Muissa Pohjoismaissa	244	296
Muualla Euroopassa	26	27
Muualla	0	5
Yhteensä	523	581
4 POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Poistot käyttöomaisuuslajeittain		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	1 292 601	1 373 617
Konserniliikearvo	269 749	346 873
Konsernireservin vähennys	-334 933	0
Muut pitkävaikutteiset menot	850 375	979 247
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset	936 160	935 018
Rakennusten koneet ja laitteet	211 117	195 720
Koneet ja kalusto	540 633	730 485
Yhteensä	3 765 702	4 560 960
5 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT		
Tilintarkastajien palkkiot ja palvelut		
Tilintarkastuspalkkiot	318 030	301 499
Palkkiot muista palveluista	47 403	54 257
Yhteensä	365 433	355 756
josta päätilintarkastajan palkkiot ja palvelut		
Tilintarkastuspalkkiot	92 256	85 303
Palkkiot muista palveluista	15 360	20 975
Yhteensä	107 616	106 278
6 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Tuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Osinkotuotot		
Muilta	28 128	11 248
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Omistusyhteisyrityksiltä	0	4 920
Muilta	875 851	611 831
Korko- ja rahoitustuotot yhteensä	903 979	627 999
Sijoitusten arvonalentumiset		
Pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset	-15 085	0
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Omistajille	-164 383	-147 515
Muille	-420 174	-452 065
Korko- ja muut rahoituskulut yhteensä	-599 642	-599 580
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	304 337	28 419
7 VÄLITTÖMÄT VEROT		
Kiinteistövero	458 353	455 399
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta		
Tilikaudelta	319 320	120 392
Laskennallisen verovelan muutos		
Tilinpäätössiirroista johtuva	14 480	6 350
Ulkomaisten konserniyritysten omaan tuloslaskelmaan sisältyvä	-199 362	-229 885
Välittömät verot yhteensä	592 791	352 256

Euroa

8 AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Kehittämismenot

	2006	2005
Hankintameno 1.1.	95 853	0
Lisäykset	0	95 853
Vähennykset	-17 285	0
Siirrot omaisuuserien välillä	-78 568	0
Hankintameno 31.12.	0	95 853
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	95 853

Aineettomat oikeudet

Hankintameno 1.1.	9 894 006	10 192 140
Lisäykset	601 763	1 179 879
Vähennykset	-15 424	0
Konsernirakenteen muutos	0	-1 425 918
Kurssiero	28 580	-19 564
Hankintameno 31.12.	10 508 925	9 926 537
Kertyneet poistot 1.1.	-6 666 290	-5 652 742
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	15 424	0
Konsernirakenteen muutos	0	318 077
Kurssiero	-19 599	9 462
Tilikauden poisto	-1 292 601	-1 373 617
Kertyneet poistot 31.12.	-7 963 066	-6 698 820
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 545 859	3 227 717

Konserniliikearvo

Hankintameno 1.1.	2 600 343	5 899 982
Lisäykset	134 120	870 724
Konsernirakenteen muutos	0	-4 161 004
Kurssiero	-5 694	-9 359
Hankintameno 31.12.	2 728 769	2 600 343
Kertyneet poistot 1.1.	-1 242 517	-2 684 079
Konsernirakenteen muutos	0	1 784 877
Kurssiero	4 525	3 557
Tilikauden poisto	-269 749	-346 873
Kertyneet poistot 31.12.	-1 507 741	-1 242 518
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 221 028	1 357 825

Konsernireservi

Arvo 1.1.	0	0
Lisäykset	334 933	0
Arvo 31.12.	334 933	0
Kertyneet tuloutukset 1.1.	0	0
Tilikauden tuloutus	-334 933	0
Kertyneet tuloutukset 31.12.	-334 933	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0

Muut pitkävaikutteiset menot

Hankintameno 1.1.	8 885 072	9 405 812
Lisäykset	1 776 478	577 743
Vähennykset	-265 289	0
Siirrot omaisuuserien välillä	78 568	0
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	94 476	49 868
Konsernirakenteen muutos	0	-601 035
Kurssiero	-5 165	12 301
Hankintameno 31.12.	10 564 140	9 444 689
Kertyneet poistot 1.1.	-5 155 821	-5 117 974
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	264 887	0
Konsernirakenteen muutos	0	509 218
Kurssiero	5 530	-127 435
Tilikauden poisto	-850 375	-979 247
Kertyneet poistot 31.12.	-5 735 779	-5 715 438
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 828 361	3 729 251

Euroa

2006

2005

9 AINEELLISET HYÖDYKKEET**Maa-alueet**

Hankintameno 1.1.	808 024	808 024
Lisäykset	31 074	0
Hankintameno 31.12.	839 098	808 024
Kirjanpitoarvo 31.12.	839 098	808 024

Rakennukset

Hankintameno 1.1.	38 893 142	38 893 962
Lisäykset	15 600	0
Kursiero	164	-820
Hankintameno 31.12.	38 908 906	38 893 142
Kertyneet poistot 1.1.	-19 271 325	-18 336 806
Kursiero	-80	499
Tilikauden poisto	-936 160	-935 018
Kertyneet poistot 31.12.	-20 207 565	-19 271 325
Kirjanpitoarvo 31.12.	18 701 341	19 621 817

Rakennusten koneet ja laitteet

Hankintameno 1.1.	4 805 652	3 974 915
Lisäykset	6 446	633 714
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	0	197 023
Hankintameno 31.12.	4 812 098	4 805 652
Kertyneet poistot 1.1.	-2 473 808	-2 278 088
Tilikauden poisto	-211 117	-195 720
Kertyneet poistot 31.12.	-2 684 925	-2 473 808
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 127 173	2 331 844

Koneet ja kalusto

Hankintameno 1.1.	11 402 240	14 183 021
Lisäykset	495 547	347 375
Vähennykset	-95 493	-30 69
Konsernirakenteen muutos	0	-1 160 250
Kursiero	-896	-9 176
Hankintameno 31.12.	11 801 398	13 330 27
Kertyneet poistot 1.1.	-10 374 849	-12 594 810
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	87 446	29 84
Konsernirakenteen muutos	0	983 854
Kursiero	1 258	8 71
Tilikauden poisto	-540 633	-730 485
Kertyneet poistot 31.12.	-10 826 778	-12 302 880
Kirjanpitoarvo 31.12.	974 620	1 027 391

Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintameno 31.12.	8 672	8 672
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 672	8 672

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Hankintameno 1.1.	97 156	248 147
Lisäykset	867 520	95 900
Siirrot omaisuusserien välillä	-94 476	-246 891
Siirrot kuluksi	-55	0
Hankintameno 31.12.	870 145	97 156
Kirjanpitoarvo 31.12.	870 145	97 156

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

Euroa

Käyttöomaisuuden markkina-arvot¹⁾

	2006	2005
Keskustakiinteistö 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 Asemakaavavelvoite 60 autopaikkaa, vuokrattavissa 72 ap.	130 105 627	128 511 452
Leppäsuon kiinteistö 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 Asemakaavavelvoite 61 autopaikkaa, vuokrattavissa 71 ap.	30 337 980	24 908 814
Markkina-arvot yhteensä	160 443 607	153 420 266
Vastaavat kirjanpitoarvot yhteensä	21 530 809	22 611 670
Markkina- ja kirjanpitoarvojen erotus	138 912 798	130 808 596

Käyttöomaisuuden arvonkorotusmahdollisuus

Kirjanpitolain edellytykset täyttävä maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus on edellä mainitussa emoyhteisön omistamassa keskustakiinteistön (Liikekiinteistö Kaivopiha) tontissa. Tontin verotusarvo vuonna 2006 oli 43.323.203 euroa. Tontin kirjanpito-arvo 31.12.2006 on 711.363 euroa. Kaupunginosan liike- ja toimistotonttien rakennusoikeuden hintaa vertailutietona käyttäen tontin arvo ylittää verotusarvon. Tilinpäätöksen liitetietona ilmoitettava arvonkorotusmahdollisuus 31.12.2006 on vähintään 35.000.000 euroa.

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

Euroa

2006

2005

Kiinteistöjen arvonmuutos ja tuottoasteet¹⁾

Kiinteistöjen markkina-arvo		
Keskustakiinteistö	130 105 627	128 511 452
Leppäsuon kiinteistö	30 337 980	24 908 814
Yhteensä	160 443 607	153 420 266
Kiinteistöjen arvonmuutos		
Keskustakiinteistö	1 594 175	-9 519 030
Leppäsuon kiinteistö	5 429 166	105 868
Yhteensä	7 023 341	-9 413 162
Kiinteistöjen arvonmuutostuottoaste, %		
Keskustakiinteistö	-0,21	-7,73
Leppäsuon kiinteistö	10,79	0,02
Keskimäärin (painotettu ka.)	1,71	-6,55
Kiinteistöjen nettotuottoaste, %		
Keskustakiinteistö	4,31	4,77
Leppäsuon kiinteistö	3,26	3,36
Keskimäärin (painotettu ka.)	4,12	4,55
Kiinteistöjen kokonaistuottoaste, %		
Keskustakiinteistö	4,10	-2,96
Leppäsuon kiinteistö	14,37	3,38
Keskimäärin (painotettu ka.)	5,89	-1,99

1) Kiinteistöjen arvonmuutos ja tuottoasteet on laskettu Kiinteistötalouden Instituutin laskentakaavan mukaisesti. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa on yksityiskohtaiset tiedot käytetyistä laskentakaavoista. Laskentakaavan mukaisesti rakennustöiden aktivoitu investointimeno vähennetään valmistumisvuonna kokonaisuudessaan arvonmuutoksesta arvonmuutostuottoastetta laskettaessa. Arvonmuutoksesta vähennettävät investointimenot vuonna 2006 olivat keskustakiinteistössä 1,9 milj. euroa ja Leppäsuon kiinteistössä 0,2 milj. euroa. Arvonmuutosta ei ole kirjattu tuloslaskelmaan.

Euroa

10 SIIJOITUKSET

Osuudet omistusyhteisyrityksissä

	2006	2005
Hankintameno 1.1.	32 541	294 334
Vähennykset	0	-261 096
Kurssiero	0	-697
Hankintameno 31.12.	32 541	32 541
Kirjanpitoarvo 31.12.	32 541	32 541

Saamiset omistusyhteisyrityksiltä

Hankintameno 1.1.	0	607 052
Vähennykset	0	-607 052
Hankintameno 31.12.	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0

Muut osakkeet ja osuudet

Hankintameno 1.1.	3 303 998	481 335
Lisäykset	2 817 224	3 010 908
Vähennykset	-24 730	-188 231
Kurssiero	8	-14
Hankintameno 31.12.	6 096 500	3 303 998
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	0	0
Tilikauden arvonalennukset	-15 085	0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	-15 085	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	6 081 415	3 303 998

Arvopapereiden markkina-arvo

Noteeratut arvopaperit		
Markkina-arvo	6 502 564	3 240 789
Tasearvo	5 805 057	3 019 682
Erotus	697 507	221 107

Yhtymän
omistus-
osuus-%Emoyhteisön
omistus-
osuus-%**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	
Oy Suomen Lyyra Ab	100,0	
Kiinteistö Oy Leppätalo	60,0	60,0
KILROY travels International A/S	79,1	79,1
KILROY travels Denmark A/S	79,1	
KILROY Group Travel A/S	79,1	
OY KILROY travels Finland AB	79,1	
KILROY travels Norway A/S	79,1	
KILROY travels Sweden AB	79,1	
KILROY travels Spain S.A.	79,1	
KILROY Invest A/S	79,1	
KILROY travels Netherlands B.V.	79,1	

Osakkuusyhtiöt

Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1	25,0	25,0
----------------------------------	------	------

Euroa

2006

2005

11 SAAMISET**Lyhytaikaiset saamiset**

Saamiset omistajilta

Myyntisaamiset

9 460

8 629

Muut saamiset

0

938

Siirtosaamiset

13 863

0

23 323

9 567

12 OMA PÄÄOMA**Sidottu oma pääoma**

Pääoma 1.1. ja 31.12.

3 000 000

3 000 000

Vapaa oma pääoma

Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.

18 888 802

14 205 566

Muut muutokset ja kurssierot

88 897

-79 949

Voitonjako

-2 000 000

-2 450 000

Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.

16 977 699

11 675 617

Tilikauden voitto

2 604 458

7 213 185

Vapaa oma pääoma yhteensä

19 582 157

18 888 802

Oma pääoma yhteensä

22 582 157

21 888 802

13 VIERAS PÄÄOMA**Laskennalliset verovelat**

Tilinpäätössiirtoihin perustuvat

103 789

89 309

Ulkomaisten konserniyritysten omiin taseisiin sisältyvät

514 887

766 575

618 676

855 884

Korollinen ja koroton vieras pääoma

Korollinen

Pitkäaikainen

5 944 612

8 042 305

Lyhytaikainen

6 878 092

5 998 910

12 822 704

14 041 215

Koroton

Laskennalliset verovelat

618 676

855 884

Pitkäaikainen

766 898

693 255

Lyhytaikainen

28 533 750

25 696 863

29 919 324

27 246 002

Vieras pääoma yhteensä

42 742 028

41 287 217

Pitkäaikainen vieras pääoma

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

Lainat rahoituslaitoksilta

4 344 998

5 244 902

Muut lainat

0

29 601

4 344 998

5 274 503

Lyhytaikainen vieras pääoma

Velat omistajille

Ostovelat

23 360

2 565

Muut velat

5 164 798

4 996 272

Siirtovelat

0

11 712

5 188 158

5 010 549

	2006	2005
ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT		
<i>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön</i>		
Eläkelainat	168 188	336 376
Annetut kiinnitykset	575 000	637 432
Rahalaitoslainat	6 344 516	8 494 420
Annetut kiinnitykset	15 301 257	14 958 455
Muut velat	25 051	25 051
Annetut kiinnitykset	25 051	25 051
Velat yhteensä	6 537 755	8 855 847
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	15 901 308	15 620 938
Leasingvastuut		
Leasingsopimuksista maksamatta olevat määrät		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	698 702	836 161
Myöhemmin maksettavat	598 294	451 766
Yhteensä	1 296 996	1 287 927

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 -al konsernin osalta Kööpenhaminassa.

KILROY travels -al konsernin rahoitus ja rahoitusriskien hallinta perustuu al konsernin emoyhtiön hallituksen tekemiin päätöksiin.

HYY Yhtymän kotimaan rahoitus ja rahoitusriskien hallinta on keskitetty Oy HYY-Yhtiöt Ab:n yhtymäpankkiin yhtymähallituksen hyväksymän yhtymäpankkia koskevan toistaispäättöksen 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 valuuttapositioneja. 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 valuuttakurssivaihteluille. Valuuttakurssien johdosta tapahtuneet oman pääoman muutokset näkyvät muuntoeroina konsernitilinpäätöksessä.

Tanskalaisen KILROY travels -al konsernin kansainvälisyys altistaa useiden eri valuuttojen välisille valuuttariskeille. Valuuttamääräiset saamiset ja velat muodostavat al konsernin valuuttaseaman. Koska al konsernilla on sopimuksia useiden eri maiden lentoyhtiöiden kanssa, hallitaan valuuttariskiä useaan eri paikallisvaluuttaan nähden. Myynti tapahtuu kussakin maassa paikallisessa valuutassa. Valuuttasemaan kuuluu tase-erien lisäksi ennustettavissa olevia sopimusperusteisia valuuttamääräisiä saamisia. Merkittävimmät valuutat ovat SEK, NOK, AUD, USD, NZD, GBP ja euro. Suojauspolitiikan mukaisesti merkittävät avoimet valuuttapositionit 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 kiinteäkorkoisiin instrumentteihin. Korkoriskien hallinnassa käytetään koronvaihtosopimuksia.

Likviditeettiriski

Likviditeettiriskien hallinnalla varmistetaan siitä, että yhtymä suoriutuu joka hetki rahoituksellisista velvoitteistaan. Likviditeetin kehittymistä seurataan kassavirtaennusteiden avulla. Likviditeettiriskiä hallinnoidaan tehokkaalla kassanhallinnalla, varmistamalla rahan lähteet kohtuuhintaan sekä sijoittamalla rahoitusinstrumentteihin, jotka arvioidaan likvideiksi ja alhaisen riskin omaaviksi. Yhtymällä on konsernitililimiitti,

joka oli kokonaisuudessaan käyttämättä 31.12.2006. Lisäksi yhtymällä on rahoitusreservinä 3,0 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, josta 31.12.2006 oli käytössä 1,0 milj. euroa.

Luottoriski

Yhtymällä ei ole merkittäviä luottoriskejä, koska pääosa yhtymän toimialojen toiminnasta kiinteistöalaa lukuun ottamatta perustuu käteismyyntiin. Kiinteistöalan asiakkaiden luottokelpoisuus on sopimuskentekohetkellä tarkistettu.

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

Vakuutukset

Yhtymän vakuutukset on järjestetty paikallisesti omaisuus- ja vastuuvakuutusten avulla.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoittaminen

Helsingissä 16. päivänä maaliskuuta 2007



Mikko Kotola
Hallituksen puheenjohtaja



Topi Haarlaa



Lasse Holopainen



Jaakko Hietala



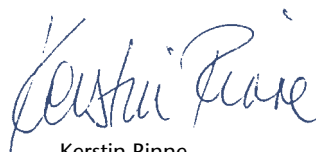
Mika Ihamuotila



Juho Lindman



Linus Lång



Kerstin Rinne



Harri Tanhuanpää



Linnea Meder
Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Edellä olevat tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittu hyvän kirjanpitotavan mukaisesti. Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 16. päivänä maaliskuuta 2007

KPMG Oy Ab



Reino Tikkanen
KHT



KPMG Oy Ab
PL 1037
00101 HELSINKI

Käyntiosoite:
Mannerheimintie 20 B
00100 HELSINKI
Puhelin 020 760 3000
Faksi 020 760 3333
www.kpmg.fi

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan edustajistolle

Olemme tarkastaneet Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan kiinteistötalouden ja sen yhdessä alakonsernien kanssa muodostaman HYY Yhtymän kirjanpidon, tilinpäätös, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudella 1.1. – 31.12.2006. 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 tarkastuksesta 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 kirjanpitolaissa 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 käsittelemisestä hallituksen toimintakertomuksessaan esittämällä tavalla.

Helsingissä 16. maaliskuuta 2007

KPMG Oy Ab

Reino Tikkanen
KHT

KPMG Oy Ab, a Finnish limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International, a Swiss cooperative.

Y-tunnus 1805485-9
Kotipaikka Helsinki

Hallintoneuvoston lausunto

Hallintoneuvosto on tutustunut HYY Yhtymän (konsernitilinpäätös, jossa emoyhteisöön HYY:n kiinteistötalouteen on yhdistetty Oy HYY-Yhtiöt Ab ja KILROY travels International A/S alakonserni) sekä Oy HYY-Yhtiöt Ab:n ja sen konsernin tilinpäätöksiin vuodelta 2006 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 19. maaliskuuta 2007

Hallintoneuvoston puolesta

Ilkka Pölönen
Hallintoneuvoston puheenjohtaja

Oman pääoman tuotto (ROE), %	=	$\frac{\text{Nettotulos} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskimäärin)}}$
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	=	$\frac{(\text{Nettotulos} + \text{rahoituskulut} + \text{verot}) \times 100}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin)}}$
Nettovelat	=	Korollinen vieras pääoma - lainasaamiset - rahoitusarvopaperit - rahat ja pankkisaamiset
Nettovelkaantumisaste sijoitussalkun markkina-arvo mukaan lukien	=	$\frac{\text{Nettovelat} - \text{sijoitussalkku markkina-arvoon}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}$
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin, %	=	$\frac{(\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}) \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Omavaraisuusaste maa-alueiden arvonorotusmahdollisuus huomioiden, %	=	$\frac{(\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus} + \text{arvonkorotusmahdollisuus}) \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot} + \text{arvonkorotusmahdollisuus}}$
Kiinteistöjen markkina-arvo	=	Kiinteistöistä tulevaisuudessa saatavien nettomääraisten vuokratuottojen nykyarvo
Kiinteistöjen nettotuottoaste, %	=	$\frac{\text{Tarkasteluvuoden nettotuotto} \times 100}{\text{Kiinteistöjen markkina-arvo tarkasteluvuoden alussa}}$
Kiinteistöjen arvonmuutostuottoaste, %	=	$\frac{(\text{Tarkasteluvuoden markkina-arvon muutos} - \text{tarkasteluvuoden aktivoidut investoinnit}) \times 100}{\text{Kiinteistöjen markkina-arvo tarkasteluvuoden alussa}}$
Kiinteistöjen kokonaistuottoaste, %	=	Tarkasteluvuoden nettotuottoaste + tarkasteluvuoden arvonmuutostuottoaste

HYY YHTYMA'

PL 1099

00101 Helsinki

tiedotus@hyy.fi

www.hyy.fi