

A photograph of three men in dark suits and white shirts, captured in a moment of intense shouting or cheering. They are positioned in a line, facing left. The background shows an outdoor setting with a wooden fence and buildings in the distance. The entire image has a warm, golden-yellow color cast. The text 'Vuosikertomus 2007' is overlaid in a white, elegant serif font across the middle of the image.

Vuosikertomus 2007

HYY
YHTYMA



Vastuullinen toiminta HYY Yhtymässä

HYY Yhtymä toimii suomalaisessa yhteiskunnassa aktiivisesti ja vastuullisesti. Yhtymä on merkittävä työllistäjä, veronmaksaja, rakennuttaja, vuokranantaja, yhteistyökumppani ja sijoittaja. Yhtymän toinen perustehtävä, opiskelijapalveluista huolehtiminen, on käytännön yhteiskuntavastuuta.

Vastuullisen toiminnan päätavoitteet 2008

- liittyä YK:n Global Compact -sopimukseen
- allekirjoittaa UNEP:in Principles for Responsible Investment -aloite
- ottaa käyttöön uusi johdon kannustinjärjestelmä, jossa vastuullisen toiminnan tavoitteiden toteutuminen on yksi mittari
- lisätä yhtymän ja yhtiöiden tuloskortteihin yhteiskuntavastuun näkökulma
- kehittää sähköistä vastuullisuusviestintää
- kartoittaa yhdessä ylioppilaskunnan kanssa merkittävimpien HYYn taidearteiden kunnostustarve
- tehdä suunnitelmat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Villa Kuunarin kunnostamiseksi
- jatkaa Lyyran verkkopalvelun kehittämistä voimakkaasti, tavoitteena opiskelijan arjen helpottaminen
- kehittää edelleen ruoan terveellisyyttä ja hyvää makua UniCafessa
- miettii mitä monikulttuurisuus laaja-alaisena ilmiönä merkitsee liiketoiminnassamme ja miten toimintaamme tulee kehittää aidon monikulttuurisen työyhteisön luomiseksi
- ottaa käyttöön palveluiden- ja tavarantoimittajien kanssa yhdessä suunniteltu kumppanuuden arviointimenetelmä
- tarjota Hostel Academican asiakkaille mahdollisuus korvata majoittumisen aiheuttamat ilmastopäästöt
- perustaa HYY Kiinteistöjen vuokralaisille paneeli ympäristöasioista
- tutkia kompostoituvien kahvimukien käyttöä ja pesuaineiden ympäristöarvoja sekä kulutuksen määrää

HYY Yhtymän vastuullisen toiminnan asioista voi lukea lisää netissä: www.hyy.fi.

Taloudellinen vastuu

- Pitkäjänteinen ja vastuullinen toiminta
- Ylioppilaskunnan varallisuuden hoito turvallisesti ja tuottavasti sekä varallisuuden kasvattaminen
- Tulos liikevaihtoa tärkeämpi
- Jatkuva ja tasainen voitonjako

Sosiaalinen vastuu

- Opiskelijapalvelut
- Henkilöstön työhyvinvointi, osaaminen ja hyvä työympäristö
- Palveluiden ja tuotteiden saatavuus ja laatu
- Vaihtoehtojen tarjoaminen
- Yhteistyökumppanien valinta

Yhteiskunta- vastuu

Kulttuurinen vastuu

- Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan kiinteistöomaisuuden säilyttäminen
- Ylioppilaskunnan taidearteista huolehtiminen yhdessä ylioppilaskunnan kanssa
- Omistajahallinnon opiskelijaedustajien kouluttaminen
- Monikulttuurisuus

Ympäristövastuu

- Ekologisen jalanjäljen ja ilmasto päästöjen pienentäminen:
- Käytettyjen raaka-aineiden, tuotteiden ja pakkausten ympäristöseikat ja jätehuolto
 - Energian ja veden kulutus

HYY Yhtymän vastuullisen toiminnan tunnuslukuja 2007

- valmisti ja tarjosi yli 1,6 miljoonaa opiskelija-ateriaa
- maksoi Lyyra-edun kautta suoraa tukea opiskelijoille noin 220 000 euroa
- rahoitti ylioppilaskunnan etujärjestö- ja muuta työtä 1,8 miljoonalla eurolla
- tarjosi yli 12 000 neliometriä tilaa opiskelijoiden asumiseen ja järjestötoimintaan
- työllisti suoraan yli 200 palvelualan ammattilaista
- maksoi palkkoja ja palkkioita yli 6,3 miljoonaa euroa
- huolehti historiallisesti arvokkaista, säilytettävistä rakennuksista ja taideteoksista
- sai Tiedonjulkistamisen valtionpalkinnon 2007 teoksesta Uusi metsäkirja ja Lauri Jäntin säätiön kunniainnoinnan teoksesta Viestejä saarilta
- kustansi mm. seuraavat teokset: Oikeudenmukaisuus hyvinvointivaltiossa, Maailman tila 2007: urbaani tulevaisuutemme ja Kutistuva maailma
- harjoitti vastuullista sijoitustoimintaa
- kehitti Lyyran verkkopalvelua tuottamaan opiskelijoille etuja ja palveluita
- perusti ekotiedotuspisteen Hostel Academican asiakkaille
- selvitti kasvihuonepäästöjen kompensointimahdollisuutta HYY Yhtymässä
- järjesti ympäristökoulutusta henkilöstölle
- toi aktiivisesti esille Reilun kaupan toimintaa



HYY Yhtymän toimistot ovat Green Office -toimistoja.



PERUSARVOT

Nöyryys

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

Pitkäjänteisyys

mutta aktiivisuus ja uusiutumistahto. Kohutuullisuus 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 omistajajohdon kesken. Kerromme julkisuuteen todenmukaisina ne asiat, jotka säännösten ja sopimusten mukaan voidaan ja tulee julkistaa.





Vuosikertomus 2007 HYY Yhtymä

Sisältö

Vastuullinen toiminta HYY Yhtymässä.....	etulieve
Toimitusjohtajan katsaus.....	4
HYY Yhtymä.....	6
Toiminnan esittely	8
HYY Yhtymän tunnuslukuja 2003–2007.....	10
Kiinteistöala	12
Majoitus- ja ravintola-ala.....	16
Kustannusala.....	20
Verkkomedia-ala.....	22
Sijoitustoiminta	24
Hallinto ja johtaminen.....	26
Toimipaikkojen osoitteet.....	30
Tunnuslukujen laskentaperiaatteet	30
Vastuullisen toiminnan esimerkkejä.....	31

*Vanhan Euroviisuklubi toukokuussa 2007
keräsi paikalle valtavasti faneja ja mediaa.*



Uuden aikakauden äärellä

VUOSI 2007 oli HYY Yhtymälle yhden aikakauden päätös ja uuden alku. Yhtymän liiketoiminta keskittyi jälleen kotimaan markkinoille, kun KILROY travels -matkatoimistokonsernin myynti saatettiin loppuun. Samalla sijoitustoiminnan alkupääoma täyttyi.

Vuoden 2008 alkaessa HYY Yhtymä on keskisuuri ja vakavarainen kotimainen toimija. Merkittävien kiinteistöinvestointiprojektien lisäksi meidän tulee huolehtia kaikkien liiketoiminta-alueiden kehittämisestä sekä riittävästä voitonjaosta omistajalle. Tavoitteet voivat joskus olla keskenään ristiriitaisiakin: yhtymän vahva taloudellinen asema antaa meille kuitenkin mahdollisuuden toteuttaa ne yhtymälle ominaisella pitkäjänteisellä tavalla.

Yhtymän toimialat menestyvät ja kehittyvät

Vuoden 2006 aikana aloitetut mittavat kiinteistöinvestoinnit, Ylioppilasaukio ja Leppäsuu, valmistuvat suunnitellusti syksyllä 2008. Pitkäkestoissa investointihankkeissa ei suhdanteiden vaikutuksia voi hyvälläkään suunnittelulla täysin ennakoita. On selvää, että rakennusalan vahva korkeasuhdanne vaikuttaa hankkeiden kustannuksiin.

Saavutimme jo kahdeksannen kerran peräkkäin kärkisijan Kiinteistöalouden Instituutin tekemässä asiakastytyväisyystutkimuksessa. Tavoitteemme on pitää kärkisija myös vuonna 2008.

Ravintoliiketoiminnalla oli hyvä vuosi. Meilahden ravintolan remontista ja Servin mökin ravintolan toiminnan päättymisestä huolimatta liikevaihto pysyi edellisvuoden tasolla. Liiketoiminnan ohjauksessa syksyllä 2006 käyttöön otettu tukioorganisaatio osoitti toimivuutensa ja tehonsa. Cafe Portaalille myönnettiin vuoden 2007 Reilun kaupan palkinto eettisen liiketoiminnan edistämisestä.

Vanhan Ylioppilastalon liikevaihto kasvoi ja tulos oli positiivinen. Vanhan liiketoiminta siirtyi vuoden lopulla tehdyllä kaupalla UniCafelle. Kauppa vahvistaa niin lounasravintolapalveluiden kuin tilaus- ja tapahtumaravintolatoiminnan kilpailuasemaa.

Hostel Academica ylsi vaativissa olosuhteissa Leppäsuon rakennustyömaan keskellä ennätystulokseen. Toiminnan korkea laatu ja asiakastytyväisyys palkittiin Suomen Retkeilymajajärjestön myöntämällä Vuoden Hostelli 2008 -palkinnolla.

Yliopistokustannus osti keväällä 2007 Yliopistopainon kustannustoiminnan. Kaupan yhteydessä meille siirtyi hyviä tuotenimiä, erityisesti Palmenia ja Helsinki University Press, jotka antavat meille aiempaa laajemmat mahdollisuudet kustannustoimintamme kehittämiseen nykyisten ja uusien kirjoittajien kanssa. Yliopistokustannuksessa tehostetaan myös myyntiä ja markkinointia.

Korkeakouluopiskelijoiden ja -henkilökunnan palvelujärjestelmä Lyyran piirissä olevien ylioppilaskuntien määrä kasvoi. Lyyra keskittyy edelleen opiskelijan arkea helpottavien, vaivattomien palvelujen kehittämiseen ja konkreettisten hyötyjen tarjoamiseen opiskelijoille.

Lyyra luo uutta liiketoimintaa tavalla, jolla sitä ei ole aiemmin tehty. Vuoden aikana verkkomedia-ala solmi useita suuria yhteistyösopimuksia merkittävien palveluntuottajien kanssa. Tulevan menestyksen kannalta on tärkeää löytää juuri ne edut ja palvelut, joilla on käyttäjille todellista merkitystä.

Sijoitustoiminnalle asetettu kymmenen miljoonan euron alkupääoma täyttyi. Samalla sijoitussalkku jaettiin kahdelle salkunhoitajalle. Vastuullinen toiminta on olennainen osa yhtiön toimintaa. Vaikka yhtiö ei olekaan sijoittajana kovin suuri, uskomme esimerkillämme olevan eettistä sijoittamista edistävää vaikutusta taloudellista pairovoamme enemmän.

Vuoden 2008 alku on ollut kaikille sijoittajille haasteellista aikaa. Pitkä sijoitusperspektiivimme antaa meille mahdollisuuden suhtautua markkinoiden heilahteluihin rauhallisesti.

Sitoutunut ja ammattitaitoinen henkilökunta

Yksi selvästi eri toimialojamme yhdistävä tekijä on sitoutunut ja ammattitaitoinen henkilökunta. Ilman työilleen omistautuneita ja motivoituneita ihmisiä emme olisi jälleen kerran saaneet hyvää asiakaspalautetta emmekä meille jaetuja tunnustuspalkintoja. Henkilökuntamme ansaitseekin erityiskiitoksen hyvästä työstään.

Kolme vuosikymmentä opiskelijoiden palveluksessa

Edeltäjäni Linnea Meder jäi eläkkeelle 31.12.2007. Hän teki HYY Yhtymässä ja ylioppilaskunnassa 34 vuotta kestäneen, mittavan uran. Linnea Meder antoi meille hienon esimerkin omistajan arvoinen sitoutumisesta ja yhteisöllisyyden vaalimisesta näiden arvojen toteuttamisessa. Haluankin tässä vielä kerran koko yhtiön puolesta kiittää häntä merkittävästä elämäntyöstä opiskelijoiden hyvinvoinnin edistämisessä.

Kumppanuudessa on voimaa

Olemme siirtämässä katsettamme jo ensi vuosikymmenen alkuun. Vanha totuus – kuinka kovaa meidän pitää juosta, että pysyisimme paikallamme? – pitää paikkansa myös opiskelijoiden omistaman liiketoiminnan kohdalla. Kuluvan vuoden aikana kehitämme myös toimintatapojamme, näin luomme entistä vahvemman pohjan liiketoimintamme kehittämiseksi.

Opiskelijaomisteisen liiketoiminnan tulevaisuus, ainakaan nyky muodossaan, ei ole itsestään selvä asia edes HYY Yhtiön kokoiselle yritykselle. Uskon, että yhteistyön merkitys liiketoiminnan kehittämisessä kasvaa.

Luontevia yhteistyökumppaneitamme ovat muut ylioppilaskunnat ja niiden omistamat yritykset. Tästä yhteistyöstä meillä on hyviä kokemuksia mm. matkatoimistoliiketoimintamme historian varrelta. Tälläkin hetkellä toimimme Lyyrassa yhteistyössä SYL:n kanssa. Leppäsuon kolmannen ylioppilastalon rakennushankkeessa kumppaninamme on Helsingin kaupakorkeakoulun tukisäätiö.

HYY Yhtiö on vahva myös itsenäisenä toimijana. Yhteisesti hyväksytyt arvot, sitoutunut ja työssään viihtyvä henkilökunta ja aktiivinen omistajahallinto antavat meille hyvät lähtökohdat toimintamme kehittämiseen.

Helsingissä, maaliskuussa 2008



Heikki Härö



HYY Yhtymä

HYY Yhtymä on Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan omistama palvelualan konserni. HYY Yhtymän voitonjaolla rahoitetaan ylioppilaskunnan toimintaa. Yhtymä tuottaa myös opiskelijapalveluita.

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

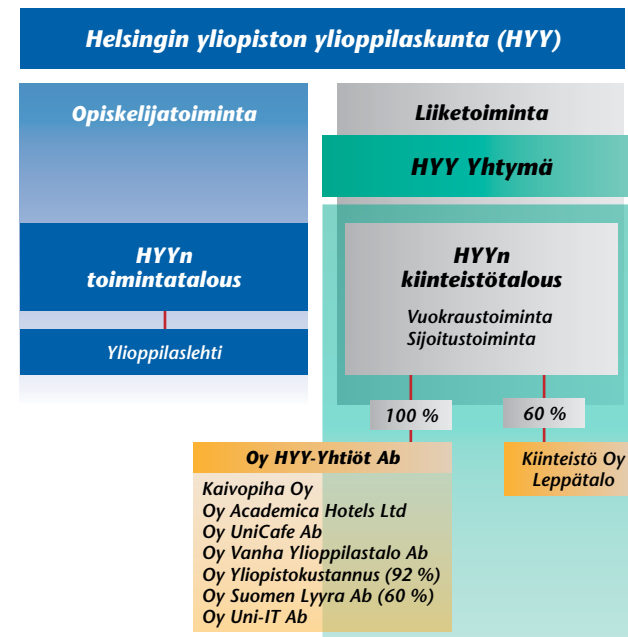
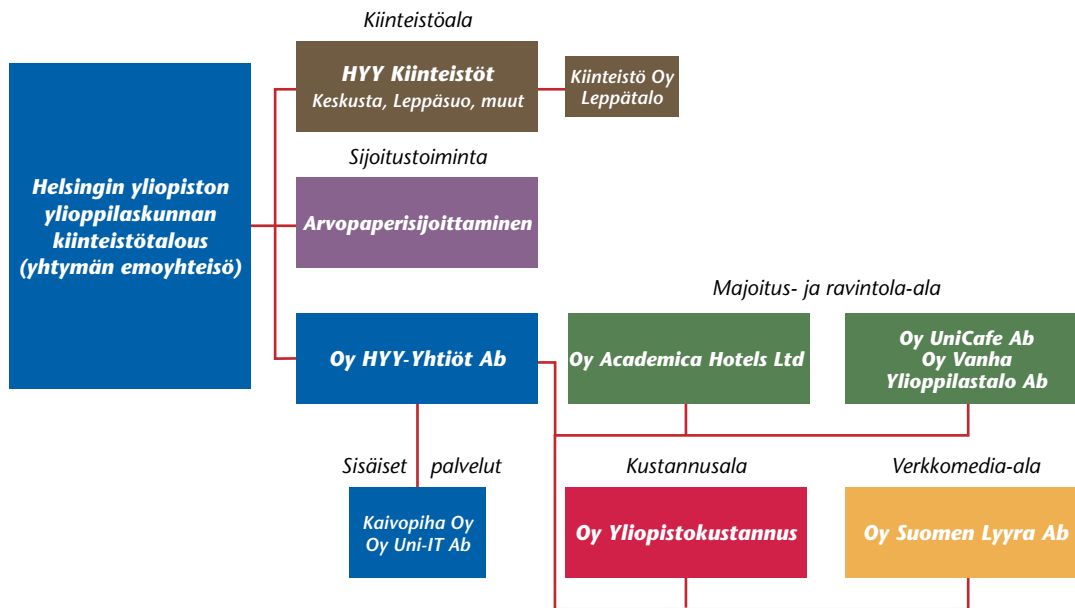
Päämäärä

HYY Yhtymän tavoite on tukea ylioppilaskunnan varsinaisten tehtävien toteuttamista taloudellisesti. Yhtymän yritystoiminnan, vakavaraisuuden ja tulokellisuuden tulee turvata ylioppilaskunnan

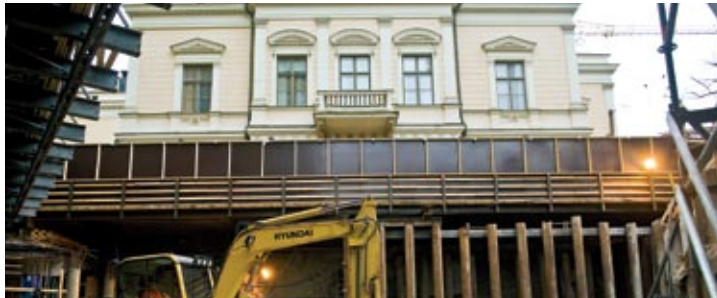
- itsenäinen ja riippumaton asema sekä
- mahdollisuudet toteuttaa omia ihanteitaan ja palvella jäseniään

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnassa on kaksi osaa:

- opiskelijatoiminta, joka huolehtii opiskelijoiden edunvalvonnasta ja järjestötoiminnasta sekä
- liiketoiminta, joka huolehtii yritys- ja sijoitustoiminnasta jäsenistölle ja yleisemminkin opiskelijoille tärkeitä palveluja kehitetään ja ylläpidetään, jos yhtymä pystyy antamaan toiminnalle lisäarvoa muihin toimijoihin verrattuna.



KIINTEISTÖALA



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

Tapahtui vuonna 2007

Keskustakiinteistön vuokrausaste vuoden lopussa oli noin 97 prosenttia. Ylioppilaskuoron maanalaisen liiketilan ja Kiinteistö Oy Leppälaton uudisrakennuksen rakentaminen käynnistyivät. Domus Academican kellaritilojen ja piha-alueiden uudistaminen eteni odotetusti. HYY Kiinteistöt saavutti kärkisijan kahdeksannen kerran perättäin alan valtakunnallisessa asiakastytyväisyysvertailussa.

Liikeyvaihto **12,1 milj. euroa**

*Tulos** **3,3 milj. euroa**

*Henkilöstö*** **13 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.

Tapahtui vuonna 2007

Toukokuussa Helsingissä järjestetyt Euroviisut takasivat vilkkaan kesän Helsingin majoitusliikkeissä. Myös erilaiset tapahtumat, kuten jo perinteeksi muodostuneet festivaalit, synnyttivät asiakasvirtaa. Huonekäyttöaste oli ennätyksellinen, lähes 90 %. Ensimmäistä kesää hostel ei tarjonnut asiakkaille aamiaista. Hostelin kesä oli tuloksellisesti jälleen ennätyksellinen.

Liikeyvaihto **1,1 milj. euroa**

*Tulos** **0,4 milj. euroa**

Henkilöstö **12 henkilöä kesällä**

OY UNICAFE AB tarjoaa

yliopisto- ja korkeakouluopiskelijoille ja henkilöstölle maukkaita lounaita sekä laadukkaita kahvila- ja edustuspalveluita. Juhlaravintolat Viola ja Gustus&Vera tarjoavat upeat puitteet tilausravintolatoiminnalle.

Tapahtui vuonna 2007

UniCafe-ravintoloita ja -kahviloita oli vuoden 2007 lopussa 22 kpl. Lounasasiakkaiden määrä säilyi edellisvuosien tasolla. Syksyllä 2006 lanseerattu kahvilakonsepti vahvisti asemaansa kampuksilla. Vuoden 2006 syksyllä aloitettu ravintolayhtiöiden toimintojen yhdistäminen saatiin loppuun, kun Oy UniCafe Ab osti Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:n liiketoiminnan 1.1.2008.

Liikeyvaihto **11,0 milj. euroa**

*Tulos** **0,1 milj. euroa**

*Henkilöstö*** **158 henkilöä**

OY VANHA YLIOPPILASTALO AB

Vanha on perinteikäs juhlatalo, joka tarjoaa ajanmukaisia kokous- ja juhlapalveluja opiskelijoille, yrityksille ja yhteisöille. Vanhan Kuppila on viihtyisä kaupunkilaisten kohtaamispaikka.

Tapahtui vuonna 2007

Ravintolayhtiö yhdistyi Oy UniCafe Ab:n kanssa myyden sille liiketoimintansa 1.1.2008. Juhlatilaisuuksien ja tapahtumien määrä kasvoi ja oli lähes 400. Yhtiö saavutti positiivisen tuloksen. Vanhaa Ylioppilastaloa ajanmukaistettiin rakentamalla ravintolaan inva-wc:t sekä remontoimalla juhlaravintolan baari ja valaistus.

Liikeyvaihto **2,6 milj. euroa**

*Tulos** **0,0 milj. euroa**

*Henkilöstö*** **14 henkilöä**

* ennen satunnaisia erä ** keskimäärin vuoden aikana *** ostopalveluna Kaivopiha Oy:stä

KUSTANNUSALA


GAUDEAMUS Helsinki University Press julkaisee kirjoja filosofian, yhteiskuntatieteiden, historian, kulttuurin, talouden, kasvatuksen ja ympäristön aloilta. Lisäksi Gaudeamuksella on kaksi julkaisusarjaa: Otatieto ja Palmenia. Uusia kirjoja ilmestyy vuosittain noin 50. HYY Yhtymän kustannustoiminta on keskitetty Oy Yliopistokustannuksen alle.

Tapahtui vuonna 2007

Oy Yliopistokustannus ja Helsingin yliopisto yhdistivät kustannustoimintansa keväällä 2007 siten, että Oy Yliopistokustannus osti Yliopistopainon kustannustoiminnan. Yhdistymisen myötä yhtiön koko kasvoi ja syntyi vakaampi pohja akateemisten tietokirjojen kustantamiselle. Kaupan myötä omistajaksi tuli vähemmistöosuudella Helsingin yliopisto.

Liikevaihto **0,9 milj. euroa**

*Tulos** **-0,4 milj. euroa**

*Henkilöstö*** **6 henkilöä**

VERKKOMEDIA-ALA


HYY YHTYMÄN VERKKOMEDIA-ALAN muodostaa Oy Suomen Lyyra Ab. Yhtiön liikeidea on luoda suomalaisten yliopistojen ja korkeakoulujen opiskelijoille ja henkilökunnalle uudenlainen palvelujärjestelmä. Lyyra koostuu toimikorteista ja verkkopalvelusta. HYY Yhtymä omistaa Suomen Lyyrasta 60 % ja Suomen ylioppilaskuntien liitto 40 %.

Tapahtui vuonna 2007

Lyyra-kortteja jaettiin uusille opiskelijoille 12 ylioppilaskunnassa yhteensä 8 paikkakunnalla. Yhteensä Lyyra-kortteja oli käytössä noin 43 000 kappaletta. Lyyran verkkopalvelua kehitettiin toimimaan opiskelijakohderyhmän tavoitettavana mediana. Lyyra solmi useita monivuotisia mainostaja- ja yhteistyösopimuksia merkittävien kansainvälisten ja kotimaisten yritysten kanssa.

Liikevaihto **0,5 milj. euroa**

*Tulos** **-0,3 milj. euroa**

*Henkilöstö*** **4 henkilöä**

SIOJITUSTOIMINTA


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

Tapahtui vuonna 2007

Arvopaperisijoitusten 10 miljoonan euron alkupääomatavoite täyttyi, kun KILROYsta saatuja myyntituottoja sijoitettiin yhteensä 4,2 miljoonaa euroa. Vuoden 2007 lopussa arvopapereiden kirjanpitoarvo oli 10,2 miljoonaa euroa. Arvopaperisijoitusten markkina-arvo 31.12.2007 oli 11,0 miljoonaa euroa. Vuonna 2007 sijoitustoiminnan tuotto oli 6,2 prosenttia.

<i>Tuottoaste</i>	2007	2006
	6,2 %	15,1 %

Tuotto yhteensä koko ajalta **10,5 %**

HYY YHTYMÄ

Sisäiset palvelut
OY HYY-YHTIÖT AB

Yhtymän johto-, HR-, kehitys-, hallinto-, rahoitus- ja viestintäpalvelut
Liikevaihto 2,4 milj. euroa, henkilöstö 22

KAIVOPIHA OY

HYY Kiinteistöjen johto-, vuokraus- ja ylläpitopalvelut.
Liikevaihto 1,5 milj. euroa, henkilöstö 13

OY UNI-IT AB

Yhtymän tietohallinnon leasing-, huolto-, ylläpito- ja kehityspalvelut.
Liikevaihto 0,5 milj. euroa, henkilöstö 3

HYY Yhtymä 2007

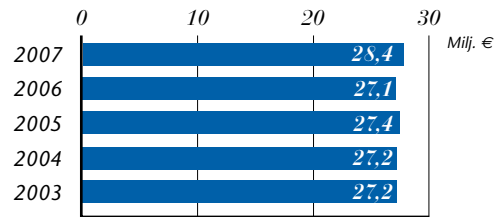
<i>Liikevaihto</i>	28,4 milj. euroa
--------------------	-------------------------

<i>Tulos*</i>	3,7 milj. euroa
---------------	------------------------

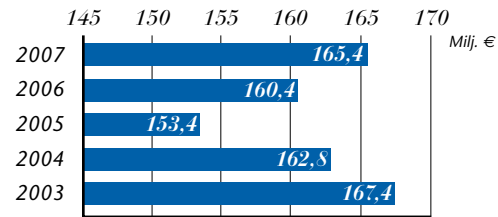
<i>Henkilöstö**</i>	224 henkilöä
---------------------	---------------------

	KOTIMAA					YHTYMÄ*				
	2007	2006	2005	2004	2003	2007	2006	2005	2004	2003
Tuloslaskelmat ja kannattavuus										
Liikevaihto, milj. EUR	28,4	27,1	27,4	27,2	27,2	28,4	164,3	169,7	189,7	196,7
Liikevaihdon muutos, %	4,8	-0,9	0,5	0,2	0,6	-82,7	-3,2	-10,6	-3,5	-10,9
Liiketulos	4,1	3,4	4,5	4,8	4,7	4,1	2,2	9,0	4,3	3,8
Suhteessa liikevaihtoon, %	14,4	12,5	16,5	17,7	17,2	14,3	1,4	5,3	2,2	1,9
Tulos ennen satunnaisia eriä	3,7	5,4	7,4	4,3	5,6	3,7	2,5	9,1	4,4	3,6
Suhteessa liikevaihtoon, %	13,1	19,8	27,0	15,6	20,6	13,1	1,6	5,3	2,3	1,8
Tilikauden tulos	3,7	5,1	7,1	4,0	5,3	3,7	2,6	7,2	4,0	3,4
Suhteessa liikevaihtoon, %	12,9	18,9	26,0	14,6	19,5	12,9	1,6	4,3	2,1	1,7
Oman pääoman tuotto (ROE), %	10,1	23,6	40,8	27,8	43,9	9,9	9,7	8,6	20,4	15,7
Oman pääoman tuotto (ROE) matkailualan tytäryhtiöosakkeiden myyntivoitto mukaan lukien, %	14,5	23,6	40,8	27,8	43,9	14,3	9,7	39,7	20,4	15,7
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	8,4	16,9	24,2	15,2	20,6	8,3	8,2	6,3	13,2	11,8
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI) matkailualan tytäryhtiöosakkeiden myyntivoitto mukaan lukien, %	11,0	16,9	24,2	15,2	20,6	10,9	8,2	24,5	13,2	11,8
Kassavirta										
Liiketoiminnan rahavirta	6,3	6,8	9,7	6,4	7,1	6,3	7,3	-0,9	9,8	-3,0
Bruttoinvestoinnit	12,8	2,9	1,4	5,4	2,9	12,8	3,9	3,8	7,1	5,9
Suhteessa liikevaihtoon, %	45,0	10,6	5,3	19,8	10,7	45,0	2,4	2,2	3,7	3,0
Tase ja vakavaraisuus										
Oma pääoma	23,8	22,9	19,8	15,1	13,5	23,8	22,6	21,9	17,2	15,6
Vähemmistöosuus	1,0	0,8	0,0	0,0	0,0	1,0	1,9	3,4	3,7	3,6
Vieras pääoma	27,3	15,9	17,1	20,0	21,9	27,3	42,7	41,3	55,1	61,3
Taseen loppusumma, milj. €	52,1	39,6	36,8	35,1	35,5	52,1	67,2	66,6	76,0	80,4
Korolliset velat, milj. €	22,1	12,8	14,0	17,2	19,3	22,1	12,8	14,0	18,5	23,4
Nettovelat, milj. €	20,4	12,5	12,3	15,9	15,8	20,4	-9,2	-11,3	-11,4	-9,1
Nettovelkaantumisaste	0,8	0,5	0,6	1,1	1,2	0,8	-0,4	-0,4	-0,5	-0,5
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin, %	47,8	60,1	54,2	43,5	38,6	47,8	45,4	47,8	37,5	29,9
Omavaraisuusaste maa-alueiden arvonorotusmahdollisuus huomioiden, %	68,8	78,9	76,6	71,8	69,3	68,8	66,9	68,5	61,6	54,7
Kiinteistöjen markkina-arvo, milj. €	165,4	160,4	153,4	162,8	167,4	165,4	160,4	153,4	162,8	167,4
Keskustakiinteistö, milj. €	130,6	130,1	128,5	138,0	142,2	130,6	130,1	128,5	138,0	142,2
Leppäsuon kiinteistö, milj. €	34,8	30,3	24,9	24,8	25,2	34,8	30,3	24,9	24,8	25,2
Henkilöstömäärä										
Henkilöstömäärä keskimäärin	224	220	213	213	219	224	523	581	651	708
Henkilöstömäärä kauden lopussa	224	226	211	217	215	224	529	529	655	704
Voitonjako										
Osingonjako vähemmistöosakkaille, milj. €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	2,0	0,0	1,2
Voitonjako ylioppilaskunnalle, milj. €	1,8	2,0	2,0	2,5	2,4	1,8	2,0	2,0	2,5	2,4

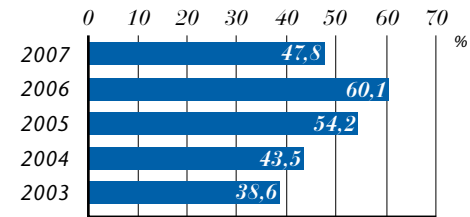
Liikevaihto



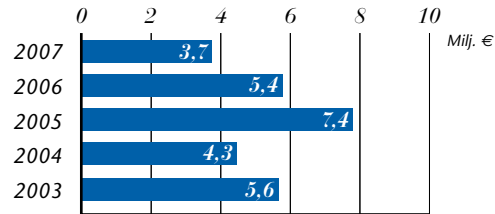
Kiinteistöjen markkina-arvo



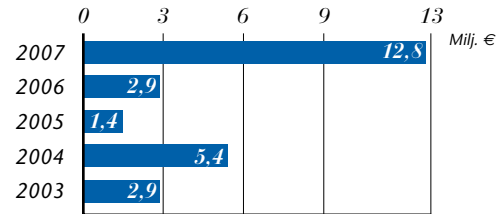
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin



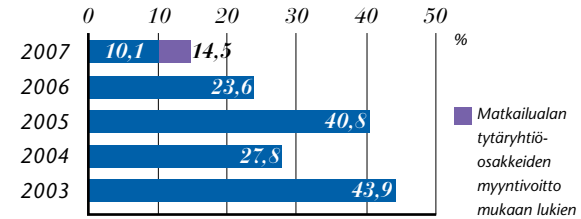
Tulos ennen satunnaisia eriä



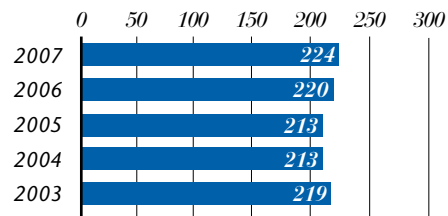
Bruttoinvestoinnit



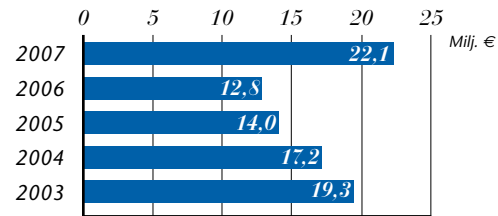
Oman pääoman tuotto (ROE)



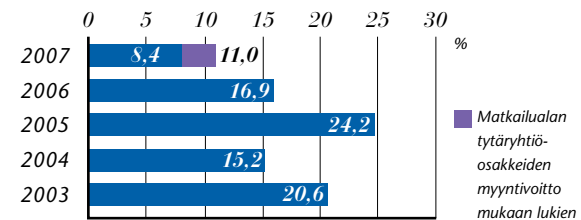
Henkilöstömäärä keskimäärin



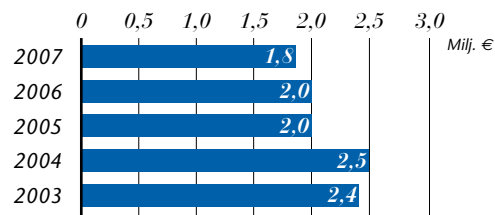
Korolliset velat



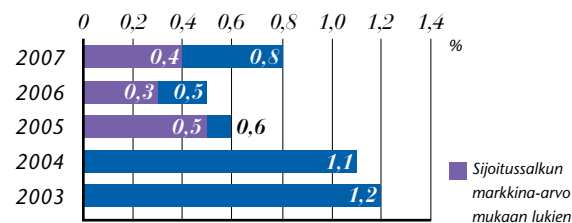
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)



Voitonjako ylioppilaskunnalle



Nettovelkaantumisaste



■ Tunnusluvut HYY Yhtymän kotimaan toiminnasta, eli mukana ei ole KILROY travels -alakovien lukuja. KILROY travels myytiin maaliskuussa 2007.



Kiinteistöala

HYY Kiinteistöt ja Kaivopiha Oy tarjoavat vuokralle liike- ja toimistotiloja, palvelevat vuokra-asiakkaita sekä tarjoavat ylioppilaskunnalle toiminta- ja järjestötiloja ja opiskelija-asuntoja. Kiinteistöt ja vuokrattavat tilat sijaitsevat Helsingin ydinkeskustassa ja Leppäsuolla Kampin keskuksen läheisyydessä.

HYY KIINTEISTÖILLÄ ON KÄYNNISSÄ erittäin haasteellinen merkittävien investointien toteutusvaihe niin Kaivopihalla kuin Leppäsuollakin. Näiden rakennushankkeiden toteutukseen varauduttiin muun muassa neuvottelemalla strategiset vuokrasopimukset jatkamaan investointien jälkeiseen aikaan. Liikekiinteistön ravintolavuokra-asiakkaiden liikevaihdot eivät voimakkaasta rakennustoiminnasta huolimatta laskeneet.

Helsingin keskustan suosio vankkumaton

Helsingin keskustassa ja sen lähistöllä toimistotilojen vuokrausasteet ovat kehittyneet suotuisasti. Toimistotilojen kysyntä on kautta linjan piristynyt loppuvuodesta 2007, mikä näkyy monilla alueilla vuokratasojen nousuna.

Ydinkeskustan toimistovuokraindexin nousu ylitti kuuden prosentin tason vahvan loppuvuoden siivittämänä. Toimistotilakysyntä kohdistuu etupäässä korkealuokkaisiin ja hyvällä paikalla sijaitseviin tiloihin. Liiketilamarkkinoilla käyttöasteet pysyttelevät edelleen varsin korkeina.

Uusien liiketilojen ja kauppapaikkojen rakentaminen on keskittynyt viime vuosina kehäteiden läheisyyteen, jonne on toteutettu suuria yhden pysähdyksen kauppakeskus- ja hypermarketkokonaisuuksia. Keskustassa jatkuvat Kampin keskuksen valmistuttua isot liiketilainvestoinnit

muun muassa Stockmannin ja City Centerin hankkeina, joilla pyritään palauttamaan ja lisäämään alueen kaupallista vetovoimaa. Kehitysinvestointien yhteydessä kohennetaan ydinkeskustan asiakaspysäköintiä.

Vuoden 2007 tulos ylitti odotukset

Vuoden 2007 vuokraustoiminnan liikevaihto oli 12,1 miljoonaa euroa. Tulos ennen satunnaisia eriä oli 3,3 miljoonaa euroa.

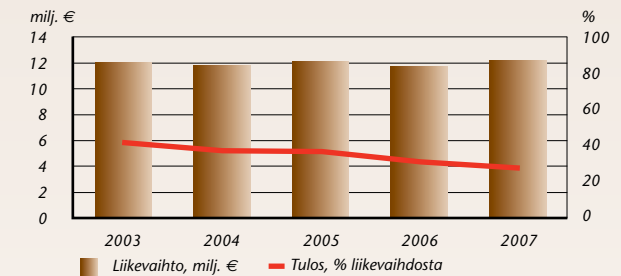
Keskustakiinteistön vuokrausaste vuoden lopussa oli noin 97 prosenttia. Leppäsuon vuokrattavissa olevien tilojen käyttöaste oli lähes 100 prosenttia johtuen käynnissä olevan investointihankkeen vaikutuksesta.

Ylioppilasaukion ja Leppäsuon investointien lisäksi toimintakaudella on toteutettu vuokratilojen kunnostuksia sekä uusittu kokonaan Kaivokäytävän alueen alakatto ja valaistus, mikä on osa pitkäjänteistä liikekiinteistö Kaivopihan modernisointia ja vetovoiman lisäämistä.

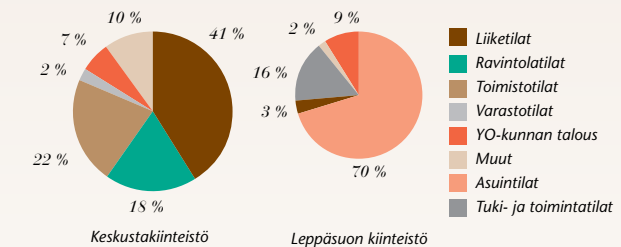
Vuokraustoiminta

	2007	2006	2005
Liikevaihto, milj. €	12,1	11,7	12,1
Liiketulos, milj. €	4,0	4,1	5,0
Tulos ennen satunnaisia eriä, milj. €	3,3	3,6	4,5
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	15,0	17,2	19,4
Bruttoinvestoinnit, milj. €	6,1	2,1	1,0
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin	13	11	10

Vuokraustoiminnan liikevaihto ja tulos ennen satunnaisia eriä



Liikevaihdon jakauma 2007





Jälleen ykkössija asiakastytyväisyydessä

Kiinteistöalouden Instituutin asiakastytyväisyystutkimuksessa HYY Kiinteistöt saavutti kärkisijan jo kahdeksannen kerran peräkkäin. HYY Kiinteistöt sai erinomaisen arvostuksen vuokranantajan tavoitettavuudessa, ammattitaidossa, asiakaspalvelussa sekä sijainnissa.

Kiinteistöjen palveluperiaatteena on aina varata riittävästi voimavaroja asiakkaiden tarpeiden hoitamiseen: palveluista, huollosta ja korjauskunnossapidosta huolehditaan tehokkaasti, mutta laadusta missään vaiheessa tinkimättä. Vuokralaisista yli 90 prosenttia ilmoitti todennäköisesti tai hyvin todennäköisesti jatkavansa asiakkuuttaan, kun vuokrasopimus on seuraavan kerran raukeamassa (KTI asiakastytyväisyysvertailu 2007).

Ylioppilasaukiolta Leppäsuon uudisrakennukseen

Rakennusosalalla vallitsee erityisesti pääkaupunkiseudulla korkeasuhdanne. Tämä nosti arvioituja rakentamiskustannuksia 10–15 prosenttia. Myös sopivien urakoitsijoiden löytäminen oli vaikeaa, ja projektinjohtopalveluina toteutettavia hankkeita jouduttiinkin pilkkomaan ennakoitua pienempiin kokonaisuuksiin.

Ylioppilasaukion maanalaisen liiketilan rakentaminen käynnistyi Vanhan Euroviisuklubin jälkeen toukokuussa. Tällöin alkoi vaativa, pohjaveden alle ulottuvan ja Stockmannin pysäköintitalaan yhdistyvän, yli kolmekymmenmetrisen hissikuilun kaivaminen ja louhiminen. Hanke valmistuu lokakuussa 2008.



Ylioppilasaukion lisäliiketilojen työmaan järjestelyissä piti taata töiden turvallinen ja häiriötön eteneminen, säilyttää kulkureitit mahdollisimman leveinä ja houkuttelevina sekä varmistaa asiakasvirtojen pääsy alueen yrityksiin. Pulma ratkaistiin oivaltavalla tavalla: kulkureitit nostettiin kahden leveän sillan avulla katutasen yläpuolelle, jolloin rakennusten julkisivut tulivat upeasti esiin. Kruununa tälle innovaatiolle oli HYY Kiinteistöjen ja Sakke Järvenpään suunnittelema elegantti ranskalaiskorttelimiljö.

HYY Kiinteistöjen ja Helsingin kauppakorkeakoulun tukisäätiön rakennuttaman kolmikerroksisen Kiinteistö Oy Leppätalon uudisrakennuksen maarakennustyöt alkoivat helmikuussa. Uudisrakennuksen peruskivi muurattiin 17.8.2007. Uuden rakennuksen nimi julkistetaan ylioppilas-kunnan vuosipäivänä 26.11.2008.

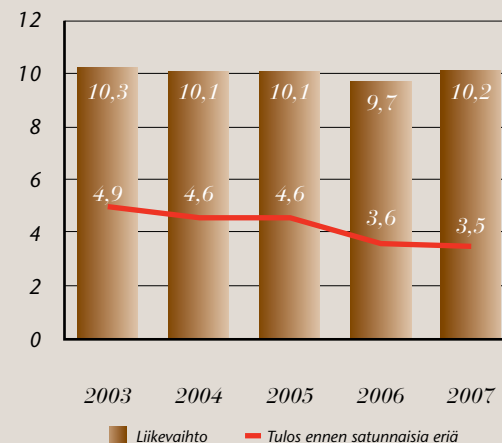
Domus Academican ylioppilaskunnan järjestö- ja harrastuskäyttöön tulevien kiinteistöjen kellaritilojen ja piha-alueiden uudistaminen eteni odotetusti. Projektin yhteydessä on samalla parannettu koko Leppäsuon olemassa olevien kiinteistöjen tilaa uusimmalla muun muassa vuotavat pihakan-
net, muuntamo ja sähköpääkeskus sekä parannettu D-talon sokkeleiden vesieristyksiä. Domukselle tuleva henkilöstöravintola voinee aloittaa toimintansa jo syyskuussa 2008, ja koko hanke luovutetaan loppukäyttäjille lokakuussa 2008.

Vuoden 2008 muita investointihankkeita ovat Jollaksen Kuunaripuistossa sijaitsevan Villa Kuunarin peruskorjauksen käynnistyminen sekä valmistautuminen Domuksen D-talon perusparannukseen. Strategisia ja toiminnallisia tavoitteita ovat näiden suurten kehityshankkeiden loppuun saattaminen, liiketoimintastrategian päivittäminen, vuokrasopimus-salkun kehittäminen ja keskustakiinteistön ja liikekiinteistö Kaivopihan vetovoiman parantaminen entisestään.

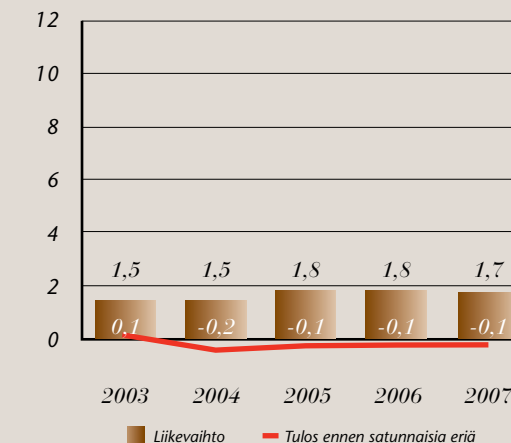


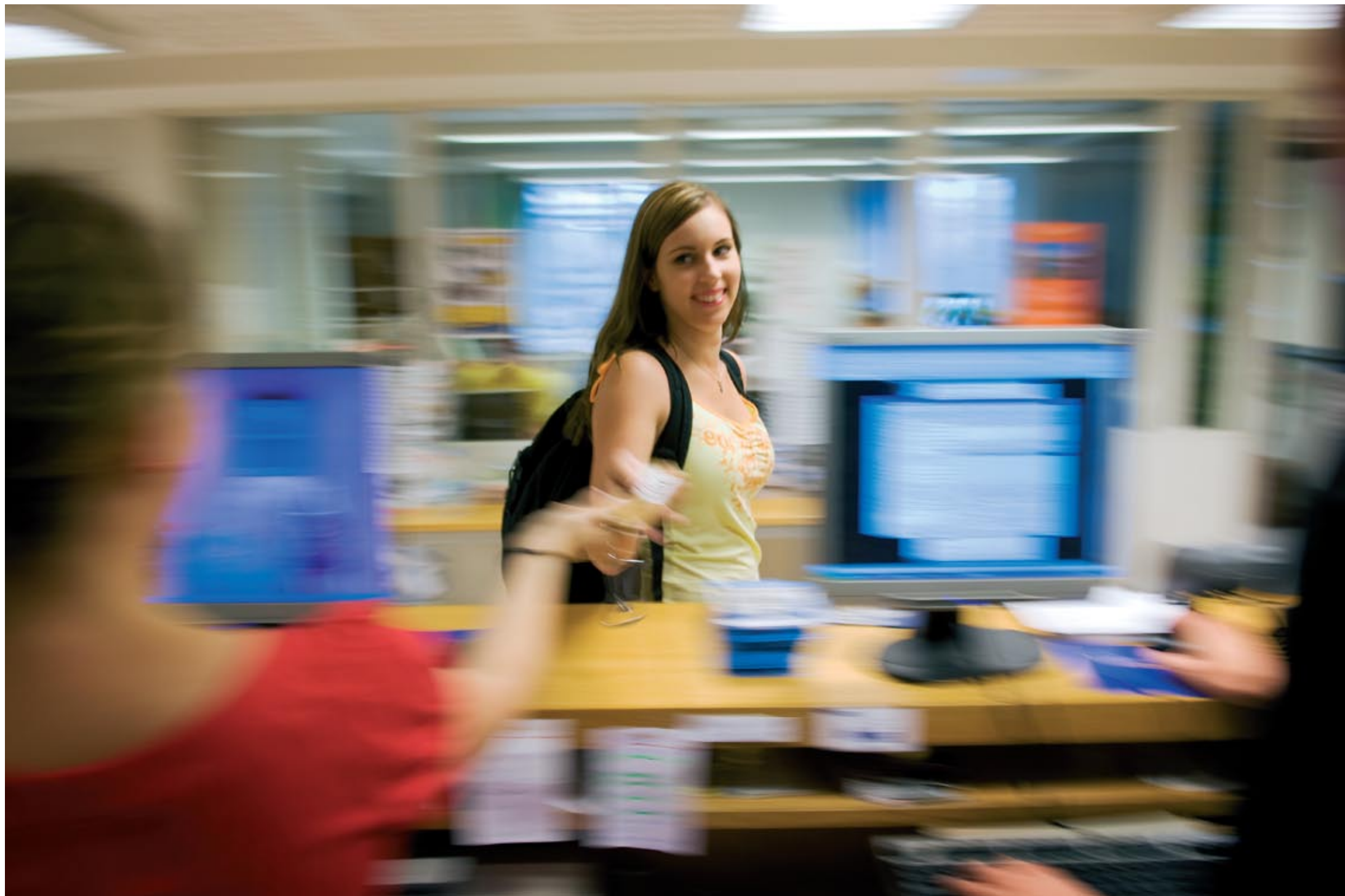
	OSOITE	KUNTA	VALMISTUMIS-/PERUSKORJAUSVUOSI
Keskustakiinteistö, ydinkeskusta, vuokra-ala 32 685 m²			
<i>Kaivotalo</i>	<i>Kaivokatu 10</i>	<i>Helsinki 10</i>	<i>1955 / 1981 / eri vaiheissa</i>
<i>Citytalo</i>	<i>Mannerheimintie 3</i>	<i>Helsinki 10</i>	<i>1981</i>
<i>Hansatalo</i>	<i>Mannerheimintie 5</i>	<i>Helsinki 10</i>	<i>1981</i>
<i>Uusi ylioppilastalo</i>	<i>Mannerheimintie 5</i>	<i>Helsinki 10</i>	<i>1910 / eri vaiheissa</i>
<i>Vanha ylioppilastalo</i>	<i>Mannerheimintie 3</i>	<i>Helsinki 10</i>	<i>1870 / 1978, julkisivu 2000</i>
Leppäsuon kiinteistö, Etu-Töölö, vuokra-ala 15 657 m²			
<i>Domus Academica, B-talo</i>	<i>Leppäsuonkatu 9</i>	<i>Helsinki 10</i>	<i>1947 / 1979 / 1999</i>
<i>Domus Academica, C-talo</i>	<i>Hietaniemenkatu 14</i>	<i>Helsinki 10</i>	<i>1952 / 1984 / 2004</i>
<i>Domus Academica, D-talo</i>	<i>Hietaniemenkatu 14</i>	<i>Helsinki 10</i>	<i>1968 / 1992</i>
<i>Kirjastotalo, Helecon tietokeskus</i>	<i>Leppäsuonkatu 9 E</i>	<i>Helsinki 10</i>	<i>1954 / 1999</i>
Muut			
<i>Aleksis Kiven kuolinmökki</i>	<i>Rantatie</i>	<i>Tuusula</i>	<i>1800-luku</i>
<i>Villa Kuunari</i>	<i>Kuunaripuisto</i>	<i>Helsinki 85</i>	<i>1900-luvun alku</i>

Vuokraustoiminnan kehitys, milj. €
Keskustakiinteistö



Leppäsuon kiinteistö





Majoitus- ja ravintola-ala

Oy Academica Hotels Ltd

Hostel Academica on Helsingin suurin hostel, joka tarjoaa asiakkailleen lähes hotellitason majoituksen. Hostel Academica on avoinna kesä-, heinä- ja elokuussa. Sen kilpailuvahvuudet ovat hyvä sijainti, kilpailukyinen hinta ja osaava henkilökunta.

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

Kuluneeseen kauteen valmistauduttiin poikkeuksellisissa olosuhteissa: keväällä käynnistyivät Kiinteistö Oy Leppä-talon uudisrakennuksen maa- ja räjäytystyöt sekä Domus Academican perusparannushankkeet, molemmat hostelin välittömässä läheisyydessä.

Rakennustyön ytimessä uuteen ennätystulokseen

Hostel Academican toiminnasta vastaavan Oy Academica Hotels Ltd:n liikevaihto oli vuonna 2007 1,1 miljoonaa euroa ja liike-tulos 0,4 miljoonaa euroa. Tulos on Hostelien kaikkien aikojen paras.

Hostelin käyttöaste oli lähes 90 prosenttia. Korkea käyttöaste kertoo paitsi Helsingin edullisten majoituspalveluiden kovasta kysynnästä, myös Hostelien hyvästä maineesta. Helsingissä toukokuussa järjestetyt Euroviisut vaikuttivat myös Helsingin houkuttelevuuteen matkailukohteena itse kisojen jälkeenkin.

Kesällä 2007 testattiin onnistuneesti kysyntään pohjautuvaa hinnoittelua. Varauksista tehtiin suurin osa edellisvuosien tavoin internetin kautta. Verkkönäkyvyyttä ja asiakaspalvelua parannettiin uudistamalla Hostelien internetsivut.

Henkilökunta avainasemassa

Hostelin henkilökunnan rekrytointiperiaatteena on ollut jo pitkään se, että noin puolet edellisen vuoden työntekijöistä voisi jatkaa toisen kauden. Tämä tavoite on viime vuosina toteutunutkin hienosti: osaamista on siirtynyt mestari-kisälli-periaatteella asiakaspalveluun ja koko toimintaan.

Rakennustyömaa teki Hostelien kesästä haasteellisen. Asiakaspalautteiden keskiarvo ylitti kuitenkin nelosen asteikolla yhdestä viiteen mitattuna. Parhaat arvot annettiin jälleen henkilöstön ystävällisyydestä, palvelutehokkuudesta sekä yleistilojen siisteydestä. Lisäksi Hostelien erityinen valtti, sauna ja uima-allas, sekä huonekeittiöiden parantunut astiakanta, saivat kiitosta.

Hostel Academica voitti Suomen Retkeilymajajärjestön järjestämän Vuoden Hostelli 2008 -kilpailun. Hostel voitti myös Matka 2008 -messuilla järjestetyn kilpailuun liittyvän yleisöäänestyksen. Vuonna 2007 Hostel tuli kilpailussa toiseksi.

Lähes seitsemäntoistatuhatta yöpyjää

Hostelissa majoittui kaiken kaikkiaan lähes 17 000 yöpyjää. Ulkomaalaisten osuus oli 82 prosenttia, ja he edustivat peräti 117 kansalaisuutta. Yleisimmät lähtömaat olivat Saksa, Espanja, Italia, Venäjä, Yhdysvallat ja Englanti.

Oy Academica Hotels Ltd

	2007	2006	2005
Liikevaihto, milj. €	1,1	1,1	1,1
Liiketulos, milj. €	0,4	0,3	0,3
Tulos ennen satunnaisia eriä, milj. €	0,4	0,3	0,3
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	311,1	291,0	272,4
Henkilökunnan lukumäärä kesäisin	12	12	12
	2007	2006	
yöpyjää	17 000	15 000	
yöpymisvuorokautta	38 000	36 000	
eri kansalaisuutta	117	119	
palvelukieltä	9	9	
ulkomaalaisia, %	82	80	
tulee mielellään uudestaan	88	92	
käyttöaste, %	90	86	

Helsingin hostelit kumppaneina

Hostelin yhä tärkeämmäksi menestystekijäksi on hyvän sijainnin ja laadukkaan yöpymispalvelun lisäksi nousemassa kustannustehokas nettinäkyvyys ja yhteistyö muiden Helsingin hostelien kanssa. Hostelit ovat tehneet yhteis-mainontaa sekä huolehtineet siitä, että asiakkaat ohjataan toiseen hosteliin, jos oma kapasiteetti on täynnä.

Domus Academica kiillottaa kilpensä

Leppäsuon suuret investointiprojektit ovat kesällä 2008 jo viimeistelyvaiheessa, joten Hostel Academican tuleva kesä voidaan toteuttaa lähes normaalien olosuhteiden vallitessa. Hostelien vanhimpien huoneiden, D-talon 46 huoneen, viihtyisyyttä parannetaan pienin sisustuspanostuksin. Leppäsuon alueen viihtyvyys ja palvelut ovat täysimittaisesti käytössä kesällä 2009. Hostelien kilpailuaseman uskotaan vahvistuvan sen jälkeen entisestään.

Majoitus- ja ravintola-ala

Oy UniCafe Ab

Oy UniCafe Ab tarjoaa terveellisiä ja maukkaita lounaita ja kahvilatuotteita yliopisto- ja korkeakouluopiskelijoille ja henkilöstölle. UniCafe haluaa olla Suomen paras opiskelija-ravintoloitsija.

KILPAILU yliopisto-, korkeakoulu- ja ammattikorkeakouluopiskelijoiden asiakasvirrasta on tiukentunut, ja markkinoita jaetaan uudelleen. UniCafen asiakasmäärät ja rakenne ovat pysyneet vuoden 2006 tasolla ja markkinaosuus pääkaupunkiseuden yliopisto- ja korkeakoulujen ravintolapalveluista noin kolmessakymmenessä prosentissa.

UniCafen tavoitteena on palvella asiakkaitaan mahdollisimman laadukkaasti. Tähän pyritään pitkäjänteisellä ja vastuullisella toiminnalla. UniCafen keskeiset kilpailuvahvuudet ovat jatkossakin eri asiakasryhmien tarpeiden huomioonottaminen, korkea laatu ja erinomainen henkilökunnan osaaminen.

UniCafe palvelee päivittäin yli 16 000 asiakasta

UniCafen liikevaihto vuonna 2007 oli 11,0 miljoonaa euroa ja liiketulos 0,0 miljoonaa euroa. Tulos oli odotusten mukainen.

Vuonna 2007 UniCafe tarjosi kaksi miljoonaa opiskelija- ja henkilöstölounasta. Päivittäin ravintoloissa kävi noin 16 400 lounas- ja kahvila-asiakasta. Lyyra-opiskelijakortin haltijat saivat ateriansa muita edullisemmin. Lyyra-opiskelijaetu oli yhteensä 220 000 euroa.

UniCafe ylläpiti toimintavuonna 19 ravintolaa. Otaniemessä sijaitsevasta Servin mökin ravintolasta luovuttiin ja Meilahden ravintolassa alkoi maaliskuussa remontti.

Tyytyväinen asiakas tulee uudestaan

Asiakastytyväisyyttä arvosanat olivat pääosin kiitettäviä. Asiakkaiden toivomuksissa korostuivat yhä enemmän terveellisyys, ympäristöön ja kestävään kehitykseen liittyvät näkökannat.

Asiakkaat arvostivat henkilökunnan palvelualltiuden, joustavuuden ja ammattitaidon lisäksi korkealle monipuol-

iset lounasvaihtoehdot, ruokailun sujuvuuden, siisteyden ja lounaslistojen selkeyden. UniCafen ravintoloihin tullaan ruokailun lisäksi viihtymään ja levähtämään kiireen keskellä.

UniCafe on arvostettu työnantaja

UniCafe on selvinnyt ravintola-alan työvoimapulasta kohtuullisen hyvin, vaikka pääkaupunkiseudulla on jatkuvasti lähes 2 000 avointa ravintola-alan työpaikkaa. UniCafea pidetään työmarkkinoilla luotettavana ja arvostettuna työnantajana, joka huolehtii henkilöstön viihtyvyydestä, tasa-arvosta sekä tarjoaa kattavat työterveyspalvelut.

Henkilökunta on ylpeä omasta työstään ja peräti 95 prosenttia on valmis suosittelemaan muille UniCafea hyvänä työpaikkana. Monikulttuurinen työyhteisö ja asiakaskunta ovat osa ravintolatoiminnan arkea.

Reilun kaupan palkinto UniCafe Portaalille

Cafe Portaalille myönnettiin vuoden 2007 Reilun kaupan palkinto Reilun kaupan edistämisestä liiketoiminnassa. Palkinto jaettiin seitsemättä kertaa. Palkittu Cafe Portaalii on hotelli- ja ravintola-alan ensimmäinen toimija, jonka tuotevalikoima koostuu pääasiassa Reilun kaupan vaihtoehdoista.

UniCafe ja Vanha Ylioppilastalo saman katon alle

Oy UniCafe Ab osti vuoden lopussa Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:n liiketoiminnan. Vuoden 2008 alusta toimintansa aloittanut yhtiö mahdollistaa entistä laadukkaamman ja kilpailukykyisemmän lounasravintolapalveluiden tarjoamisen sekä monipuolisten tilaus-, kokous- ja juhlaravintolatoiminnan hoitamisen.

Syksyllä 2008 avataan uusi 250-paikkainen tilaus- ja henkilöstöravintola Leppäsuolle. Kohderyhminä ovat alueella työssä käyvät sekä Helsingin kaupparavintolaluokituspalveluita tuottavat ja hyödyntävät ryhmät ja yhteisöt. Juhla- ja seminaaritilana ravintola palvelee myös yritysasiakkaita. UniCafe Meilahden remontti valmistui helmikuussa 2008. UniCafe Ylioppilastalokio saneerataan kesällä 2008.

Oy UniCafe Ab

	2007	2006	2005
Liikevaihto, milj. €	11,0	10,9	10,6
Liiketulos, milj. €	0,0	0,0	0,1
Tulos ennen satunnaisia eriä, milj. €	0,1	0,0	0,2
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	4,7	1,4	6,5
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin	158	159	151
2007			
Ravintoloita	19 kpl		
Lounaita	2 miljoonaa		
Edustustilaisuuksia	694 kpl		
Tilaisuuksia juhlaravintoloissa			
(Viola, Gustus&Vera, Olivia)	188 kpl		

Majoitus- ja ravintola-ala

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab on perinteikäs opiskelijoiden juhlatalo, joka tarjoaa kokous- ja juhlapalvelua opiskelijajärjestöille, yrityksille ja yhteisöille. Vanhan Kuppila on opiskelijoiden ja nuorten aikuisten kohtaamispaikka.

RAVINTOLAMARKKINOIDEN kilpailu on edelleen koventunut erityisesti Helsingin ydinkeskustassa. Tilaus- ja juhlaravintolatoiminnan kysyntä on ydinkeskustassa säilynyt hyvänä. Vanhalla järjestettiin noin 400 yritys- ja yhteisötilaisuutta, joista noin joka kymmenes oli jonkin ylioppilaskuntajärjestön tapahtuma.

Tupakkalain mukainen savuttomuus astui voimaan ravintoloissa kesäkuussa 2007. Vanhan muuntuminen savuttomaksi jo vuotta aiemmin kantaa hedelmää, sillä asiakaskunta ja myynti olivat erityisesti toimintavuoden loppupuolella olleet tasaisessa kasvussa. Vanhan Kuppila houkuttelee nykyisin opiskelijoiden lisäksi muita nuoria aikuisia.

Universumin halutuin juhlapaikka

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:n liikevaihto vuonna 2007 oli 2,6 miljoonaa euroa ja liike-tulos 0,0 miljoonaa euroa.

Vuonna 2007 tehtiin useita parannusinvestointeja, jotka lisäsivät viihtyvyyttä ja paransivat palvelutasoa. Ravintolaan rakennettiin inva-wc:t, lisäksi Vanhan Kuppilan sisustus ja juhlaravintolan baaritiski uusittiin. Vanhan tunnettuutta ja palveluiden saatavuutta parannettiin uudistamalla verkkosivut.

Kaksikymmentätuhatta viisufania Vanhalla

Vanha Ylioppilastalo toimi Euroviisujen virallisena klubina toukokuussa 2007. Euroclub oli suuri menestys monella tapaa. Vanhan ehdotuksesta Euroclub oli enimmäistä kertaa avoin kaikille kansalaisille. Kymmenen päivän aikana euroviisutunnelmasta kävi nauttimassa päivittäin 2 000 fania: Vanhan ovelle muodostui vielä aamutunteinkin pitkiä jonoja. Henkilökunnan innostus, mutkaton yhteistyö Ylen, eri maiden delegaatioiden, median ja muiden kumppanien kanssa mahdollistivat maailmanluokan tapahtuman ensiluokkaisen hoitamisen.

Tilausravintolatoiminnan kilpailuasema vahvistuu

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab yhdistyi Oy UniCafe Ab:n kanssa vuoden 2008 alusta. Yhdistyminen antaa entistä paremmat mahdollisuudet hyödyntää henkilöstön asiantuntemusta, yhtenäistää toimintatapoja, kehittää palveluja sekä tehostaa investointeja.

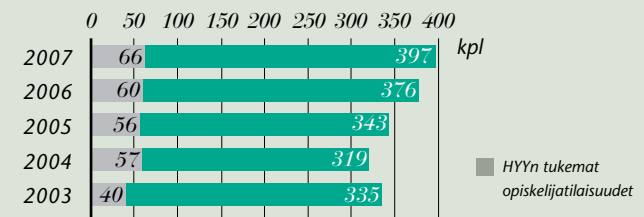
Jatkossa Vanha Ylioppilastalo on juhlaravintoloiden keihäänkärkenä yhdessä Violan ja Gustus & Veran kanssa.

Tulevana vuonna jatketaan liiketoiminnan kasvattamista segmenttejä laajentamalla, markkinointia kohdentamalla sekä myyntiä tehostamalla. Vanhan viihtyisyyttä parannetaan ajanmukaistamalla alakerran saniteettitilat kesällä 2009.

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab

	2007	2006	2005
Liikevaihto, milj. €	2,6	2,3	2,5
Liiketulos, milj. €	0,0	-0,1	-0,1
Tulos ennen satunnaisia eriä, milj. €	0,0	-0,1	-0,1
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	10,4	-14,6	-26,1
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin	14	17	23

Vanhalla järjestetyt juhlatilaisuudet vuosina 2003–2007, kpl



UniCafe ja Vanha Ylioppilastalo yhdistyivät vuoden 2008 alussa. Kuva UniCafe Valtiotieteen terassilta.



Kustannusala

Oy Yliopistokustannuksen muodostavat tiedemaailmassa laatukustantajana tunnettu Gaudeamus ja sen julkaisusarjat Otatieto ja Palmenia. Yliopistokustannuksen markkina-asema vahvistui, kun se osti Yliopistopainon kustannustoiminnan keväällä 2007.

GAUDEAMUS julkaisee oppi- ja tietokirjoja korkeakouluopetukseen sekä tieteellistä kirjallisuutta. Teokset menestyvät akateemisina tietokirjoina, jotka herättävät huomiota yleisillä tietokirjamarkkinoilla, ammattikäytössä ja laajeman yleisön lukemistona.

Laadukas kirja on hyvin toimitettu

Tieto- ja oppikirjamarkkinat pysyivät vakaina vuonna 2007. Laadukkaiden mutta pienipainoksisten tieto- ja tiedekirjojen pääsy suurten kirjakauppaketjujen hyllyihin ja isoihin myyntikanaviin on edelleen haasteellista.

Verkkokaupan osuus kaikkien kirjojen myynnistä on muutamia prosentteja, mutta tietokirjojen jakelukanavana jo merkittävä. Sähköisen jakelukanavan merkityksen ennustetaan kasvavan voimakkaasti lähivuosina.

Gaudeamus osti Helsingin yliopiston kustannustoiminnan

Yritysjärjestely vahvistaa Gaudeamuksen asemaa laadukkaana tietokirjojen ja klassikoiden kustantajana. Julkaistujen teosten määrä kasvaa. Samoin Gaudeamuksen asema tieteellisenä kustantamona vahvistuu. Fusion hyödyt näkyivät loppuvuonna myös liikevaihdon kasvuna. Vuonna 2007 Oy Yliopistokustannuksen liikevaihto oli 0,9 miljona euroa ja liiketulos -0,4 miljoonaa euroa.

Kaupan myötä Gaudeamus sai oikeuden käyttää nimeä Helsinki University Press. Samalla mukaan tuli Palmenia-sarja, jossa julkaistaan monipuolista kirjallisuutta aikuis- ja täydennyskoulutuksen tarpeisiin. Otatieto-sarjassa jatketaan edelleen tekniikan oppi- ja ammattikirjojen julkaisemista.

Näe metsä puilta

Gaudeamuksen teosten painosmäärät ovat maltillisia, ja uusien nimekkeiden keskimääräinen myynti on ollut vuosittain noin 500 kappaletta.

Eri tieteenalojen näkemyksiä yhdistelevä *Uusi metsäkirja* sai valtion tiedonjulkistamispalkinnon. Akatemiaprofessori Ilkka Hanskin *Viestejä saarilta* vie lukijansa kiehtovalle tutkimusmatkalle itäiseltä Suomenlahdelta Borneoon. Hanskille myönnettiin vuoden 2008 alussa Lauri Jäntin kunniamaininta luonnon monimuotoisuuden huolenpitoon kuvaamisesta ekologian tutkimustulosten avulla.

Muita merkitapauksia olivat muun muassa Carlo Ginzburgin mikrohistorian klassikko *Juusto ja madot*, joka avaa 1500-luvulla eläneen myllärin maailmankuvaa. Teoksessa *Turkki – Euroopan rajalla?* turkkilaiset tutkijat pohtivat muun muassa islamilaisen kansalaisyhteiskunnan suhdetta EU:n laajenemiseen.

Oy Yliopistokustannus

	2007	2006	2005
Liikevaihto, milj. €	0,9	0,7	0,8
Liiketulos, milj. €	-0,4	-0,0	0,0
Tulos ennen satunnaisia erää, milj. €	-0,4	-0,0	0,0
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	-272,5	-19,8	6,9
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin	6	5	5

Kustannettujen kirjojen määrä

	2007	2006	2005
Gaudeamus			
uudet kirjat	32	32	29
uusintapainokset	20	20	21
Otatieto			
uudet kirjat	1	1	0
uusintapainokset	16	16	11
Palmenia			
uudet kirjat	5		
uusintapainoksia	4		

Kustannustoiminnan laajeneminen on näytön paikka

Uudistuneen Gaudeamuksen haasteina vuonna 2008 ovat uuden roolin löytäminen keskisuurena kustantajana sekä uusien lukijakuntien tavoittaminen. Gaudeamuksen perinteisesti vahvan humanistis-yhteiskunnallisen julkaisu toiminnan rinnalle haetaan uusia alueita, esimerkiksi julkaisuja luonnontieteistä, tekniikasta, taloudesta ja kaupasta.



ASIOITA JOTKA PITÄÄ TEHDÄ
ENNEN VALMISTUMISTA NY 12

LOPPU
SUOMI OY

Suomita luonnontieteiden
kennoharjoitus paritöinä.



ASIOITA JOTKA PITÄÄ TEHDÄ
ENNEN VALMISTUMISTA NY 21



ASIOITA JOTKA PITÄÄ TEHDÄ
ENNEN VALMISTUMISTA NY 5



ASIOITA JOTKA PITÄÄ TEHDÄ
ENNEN VALMISTUMISTA NY 33



ASIOITA JOTKA PITÄÄ TEHDÄ
ENNEN VALMISTUMISTA NY 2



ASIOITA JOTKA PITÄÄ TEHDÄ
ENNEN VALMISTUMISTA NY 32



Verkkomedia-ala

Verkkomedia-alan muodostaa Oy Suomen Lyyra Ab. Yhtiö ylläpitää ja kehittää valtakunnallista Lyyra-opiskelijakorttijärjestelmää ja sen verkkopalvelua yliopistojen ja ammattikorkeakoulujen opiskelijoille ja henkilökunnalle. HYY Yhtymä omistaa Suomen Lyyrasta 60 ja Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) 40 prosenttia.

LYYRAN, erityisesti sen verkkopalvelun, kilpailuympäristö muuttui kuluneen vuoden aikana merkittävästi. Uudet sosiaaliset mediat, kuten Facebook, levisivät uskomattomalla vauhdilla suomalaisten tajuntaan. Samalla syntyi aivan uusia, yksilön yksityisyyden rajoja laaventavia vertailukohtia.

Lyyra yhdistää konkreettisen kortin ja virtuaalimaailman

Lyyra keskittyi perustehtävänsä eli opiskelijan arkipäivän elämän helpottamiseen ja rikastuttamiseen. Lyyran menestys rakentuu virtuaaliyhteisön ainutlaatuisuuteen.

Lyyra-korttien määrä laajeni huomattavasti, kun kahdeksan uutta ylioppilaskuntaa ja yksi opiskelijakunta otti Lyyran jäsenkortikseen. Käytössä olevien korttien määrä yli kaksinkertaistui ja oli vuoden 2007 lopussa noin 43 000 kappaletta. Lyyrasta tuli yhä laajempi myös maantieteellisesti, vuoden lopussa Lyyra-paikkakuntia oli jo kahdeksan. Lyyra-kortti toimii samanaikaisesti SYL:n jäsen-, henkilö-, kirjasto- ja maksukorttina.

Lyyran verkkopalvelu on avoin kaikille opiskelijoille, jotka ovat jäseninä ylioppilaskunnissa, jotka tarjoavat Lyyraa jäsenkortikseen. Lyyra-järjestelmän piirissä oli vuoden 2007 lopussa noin 50 000 käyttäjää.

Koe kaikki mitä haluat vanhana katua

Lyyran tunnettuutta lisättiin lokakuussa toteutetulla lanseeraus-kampanjalla, johon sisältyi muun muassa Aribus-mainoksia yhdeksässä kaupungissa ja verkkomainontaa. Puhutteleva kampanja sai laajaa huomiota mediassa.

Vuoden aikana solmittiin kuusi isoa yhteistyösopimusta. Lyyran kumppaneita olivat Accenture, Apple, Arla Ingman, KILROY travels, TeliaSonera ja Nordea.

Lyyran yhteistyösopimukset solmitaan useampivuotiksi. Yhteistyökumppanit ovat kokeilleet verkkopalvelussa muun muassa rekrytointia, sähköistä kaupankäyntiä sekä mainoskampanjoita. Kumppanit ovat olleet hyvin kiinnostuneita siitä potentiaalista, mitä Lyyra voi tarjota.

Virtuaalinen yhteisö yhdistää

Vuoden 2008 tavoitteena on saada loputkin ylioppilaskunnat Lyyran käyttäjiksi. Tämän lisäksi jatketaan palvelun markkinoimista ammattikorkeakouluihin, kehitetään uusia käyttösovelluksia opiskelijoille ja palveluntuottajille sekä parannetaan verkkopalvelun käytettävyyttä. Pitkäaikaisena tavoitteena on saada palvelun piiriin kolmesataatuhatta yliopisto- tai ammattikorkeakouluyhteisöihin kuuluva opiskelijaa ja työntekijää.

Oy Suomen Lyyra Ab

	2007	2006
<i>Liikeyvaihto, milj. €</i>	0,5	0,1
<i>Liikeytulos, milj. €</i>	-0,4	-0,2
<i>Tulos ennen satunnaisia eriä, milj. €</i>	-0,3	-0,2
<i>Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin</i>	4	2

Yhtiö perustettiin kesäkuussa 2006

	2007	2006
<i>Lyyra-ylioppilaskunnat ja -opiskelijakunnat</i>	13	4
<i>Paikkakuntien määrä</i>	8	4
<i>Käytössä olevat Lyyra-kortit, kpl</i>	43 000	20 000





Sijoitustoiminta

Sijoitustoiminta alkoi vuonna 2005. Alkupääoma saatiin KILROY travels -konsernin myyntituloista. 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 muodostaa vaihtoehtoisen tulonlähteen ylioppilaskunnalle. Sijoitettava summa pyritään pitkällä aikavälillä nelinkertaistamaan.

Kymmenen miljoonan alkupääoma täyttyi

Arvopaperisijoitusten 10 miljoonan euron alkupääomataavoite täyttyi, kun vuoden 2007 kesä-marraskuussa sijoitettiin kuudessa erässä yhteensä 4,2 miljoonaa euroa.

Sijoitustoiminnan historian ensimmäiset erät, 3,4 miljoonaa euroa, sijoitettiin joulukuussa 2005 ja tammi-kuussa 2006. Seuraava erä, 2,1 miljoonaa euroa, sijoitettiin vuoden 2006 touko-elokuussa.

Varat sijoitetaan pitkäjänteisesti, vastuullisesti ja tuottavasti. Sijoitustoiminnassa kiinnitetään erityistä huomiota pitkän aikavälin tuoton ja riskin hallintaan. Sijoitussalkun osakeomistuksen vaihteluväliksi on asetettu 50–90 prosenttia. Lisäksi riskiä hajautetaan sijoittamalla kaikkiin maanosiiin.

Eettistä sijoitustoimintaa

Sijoitustoimintaa ohjaavat omistajan asettamat eettiset arvot. Eettisesti kestävämpiä toimialoja ovat tällä hetkellä ase-, seksi-, tupakkateollisuus sekä uhkapelit. Yrityksiin, joiden liikevaihdosta yli 10 prosenttia syntyy kyseisillä aloilla, ei haluta sijoittaa.

Hajautetussa arvopaperisalkussa saattaa rahastojen kautta syntyä omistusta eettisesti kestävämpiin yrityksiin. Jatkuvasti tehtävän ja läpinäkyvän seurannan mukaan arvopaperisalkusta 0,5 prosenttia on sijoitettuna yrityksiin, joiden liikevaihto tai osa siitä tulee eettisesti kestävämmiksi määritellyiltä toimialoilta.

Sijoituskohteet pyritään löytämään myös kestävä kehityksen periaatteita noudattaen. Arvopaperisalkusta 11 prosenttia on sijoitettuna osakerahastoon ja 4 prosenttia korkorahastoon, joiden varat sijoitetaan maailmanlaajuisesti kestävä kehityksen periaatteita noudattavien yhtiöiden osakkeisiin tai korkoinstrumentteihin.

Tuottotavoitteet saavutettu

Sijoitusten pitkän aikavälin tuottotavoite on keskimäärin kahdeksan prosenttia vuodessa ja sijoitushorisontti 25–30 vuotta. Salkun arvopaperien tuottojen vaihteluiden arvioidaan olevan noin 16 prosenttia. Tavoitetaso on nykyarvolla mitattuna 40 miljoonaa euroa. Vuonna 2008 sijoitustoimintaa hoitaa kaksi omaisuudenhoitajaa.

Vuonna 2007 sijoitustoiminnan tuotto oli 6,2 prosenttia ja vuonna 2006 tuotto oli 15,1 prosenttia.

Vuoden 2008 alusta omaisuudenhoitajan kanssa aloitetaan eettinen seulonta, johon kuuluu nykyisistä arvopaperisijoituksista noin 40 prosenttia.

Arvopaperit markkina-arvoin (€)	31.12.2007		31.12.2006	
<i>Globaalit osakerahastot</i>	1 169 233	11 %	972 160	15 %
<i>Kehittyvät markkinat</i>	1 695 626	15 %	945 101	15 %
<i>Osakkeet Aasia ja Kauko-Itä</i>	428 525	4 %	159 862	2 %
<i>Osakkeet Eurooppa</i>	1 717 548	16 %	950 191	15 %
<i>Osakkeet Pohjois-Amerikka</i>	1 444 607	13 %	974 352	15 %
<i>Osakkeet Suomi</i>	2 582 296	24 %	1 563 877	24 %
<i>Korot</i>	1 934 809	18 %	940 220	14 %
<i>Yhteensä</i>	10 972 646	100 %	6 505 763	100 %
Sijoitustoiminnan tuotto, %				
<i>2007</i>	6,2			
<i>2006</i>	15,1			
<i>Tuotto yhteensä koko ajalta</i>	10,5			

Hallinto ja johtaminen

Yhtymän omistaja

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta (HYY) omistaa HYY Yhtymän. HYY on perustettu vuonna 1868. Vuoden 2007 alussa ylioppilaskuntaan kuului yli 32 000 jäsentä. Ylioppilaskunnan jäseniä ovat kaikki Helsingin yliopistossa alempaa tai ylempää korkeakoulututkintoa suorittavat opiskelijat.

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

Ylioppilaskunnan hallitus

Edustajisto valitsee ylioppilaskunnalle hallituksen kalenteri-vuodeksi kerrallaan.

Hallitus

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

HYY Yhtymän hallintoneuvosto

Ylioppilaskunnan hallitus valitsee hallintoneuvoston, johon kuuluu 12–18 jäsentä. Kaikki hallintoneuvoston jäsenet ovat opiskelijoita. Hallintoneuvoston toimikausi on varsinaisten yhtiökokousten välinen aika eli noin vuosi. Hallintoneuvostolla on kirjalliset toimintaperiaatteet.

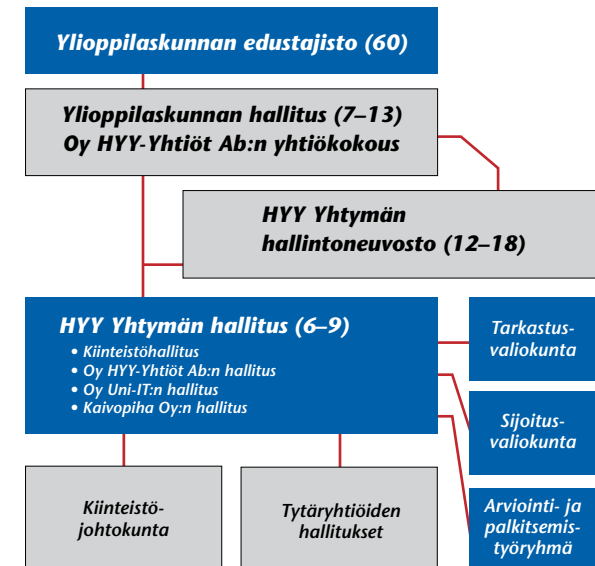
Hallintoneuvosto

- toimii HYY Yhtymän ja Oy HYY-Yhtiöt Ab:n hallintoneuvostona
- käsittelee yhtymän hallituksen esityksen perusteella yhtiömäkkökonaisuuden kannalta merkittävät ja periaatteelliset asiat
- antaa selontekoja tai lausuntoja edustajistolle ja ylioppilaskunnan hallitukselle eri päätöisasiakirjoista.
- seuraa ja valvoo sijoitustoiminnan eettisten tavoitteiden toteutusta.

Vuonna 2007 hallintoneuvosto kokoontui kahdeksan kertaa. Kokousten osallistumisprosentti oli 76.

Hallintoneuvosto 31.12.2007

Hannu Savolainen, puheenjohtaja
Jaana Saarni, varapuheenjohtaja
Kaisu Ahtola
Maaria Haikarainen
Minka Hietanen
Mikko Hintsala
Mira Honkavaara
Maija Jäppinen
Tuuli Lahti
Marja Lahtinen
Samu Lassila
Antti Miettunen
Aino Mäkisalo
Alina Mänttari
Pekka Pohjankoski
Soren Berg Rasmussen
Jouni Siren
Elina Turunen



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 asiantuntija-jäseniä. Hallitukseen kuuluu myös henkilökunnan edustaja, jolla on puhe- ja läsnäolo-oikeus hallituksen kokouksissa. Asiantuntijat valitaan kahdeksi vuodeksi kerrallaan ja muut vuosittain. Yhtymän hallituksen puheenjohtaja on aina opiskelija ja ylioppilaskunnan hallituksen jäsen. Opiskelijajäsenillä on hallituksessa päätöksenemmistö heidän ollessaan yksimielisiä. Hallituksella on kirjalliset toimintaperiaatteet.

Yhtymän hallitus

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

Vuonna 2007 HYY Yhtymän hallitus kokoontui yhdeksän kertaa. Hallitukseen kuului viisi opiskelijajäsentä ja neljä asiantuntijajäsentä sekä henkilökunnan edustaja. Hallituksen kokousten osallistumisprosentti oli 78.

HYY Yhtymän toimitusjohtajana ja ylioppilaskunnan talousjohtajana toimi 31.12.2007 asti ekonomi, eMBA Linnea Meder.

HYY Yhtymän hallitus 29.2.2008



Hannu-Matias Nurmi, puheenjohtaja
teol. yo
Kiinteistöjohtokunnan puheenjohtaja 2007
Hallintoneuvoston jäsen 2006
Edustajiston jäsen 2006

HYY Yhtymän hallituksessa vuodesta 2008



Jaakko Hietala
oikeust. kand., asianajaja
Asianajotoimisto Fennica Oy, osakas
ja hallituksen puheenjohtaja

HYY Yhtymän hallituksessa vuosina 1993–1995
ja vuodesta 2000



Matti Parry, varapuheenjohtaja
lääket. kand.

HYY Yhtymän hallituksessa vuodesta 2007



Kerstin Rinne
varatuomari
SanomaWSOY Oyj, konsernin yritysjärjestelyistä
ja lakiasioista vastaava johtaja

HYY Yhtymän hallituksessa vuodesta 1999



Otto Bruun
valtiot. yo
Talousvaliokunnan jäsen 2006
Valmisteluvaliokunnan puheenjohtaja vuodesta 2006
Edustajiston jäsen vuodesta 2005

HYY Yhtymän hallituksessa vuodesta 2007



Harri Tanhuanpää
valtiot. maist., MBA
Rettig Group Oy Ab, projektijohtaja

HYY Yhtymän hallituksessa vuodesta 1994



Lasse Holopainen
oikeust. yo
Talousvaliokunnan jäsen 2006
HOAS-valtuuskunta 2007
Edustajiston varajäsen 2005–2007

HYY Yhtymän hallituksessa vuodesta 2007



Erkki Valkila
insinööri
SATO Oyj, toimitusjohtaja

HYY Yhtymän hallituksessa vuodesta 2007



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

HYY Yhtymän hallituksessa vuodesta 2007



Tiina Kääriä
henkilökunnan edustaja
Oy Suomen Lyyra Ab, projektisihteeri

HYY Yhtymän hallituksessa vuodesta 2006

Lisäksi HYY Yhtymän hallituksessa toimi 4.4.–31.12.2007 valtiot. yo Aura Kostainen.

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 2007

Mikko Kotola
Anna Kärkkäinen
Hannu-Matias Nurmi
Katariina Styrman

Jäsenet vuonna 2008

Ulla Hemminki
Hannu-Matias Nurmi
Antti Palmu
Petrus Repo

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.

Kokoonpanot 31.12.2007**Sijoitustoimikunta**

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

Kiinteistöjohtokunta

Hannu-Matias Nurmi, puheenjohtaja
Jehki Härkönen, varapuheenjohtaja
Jukka Huhta
Susanna Karlsson
Juho Korvenoja
Teemu Korhonen
Elisa Lipponen
Elina Norros
Riina Pykäri

Minni Tarkkanen
Camilla Träskbacka
Niko Tuominen
Anna-Maria Urhonen

Oy UniCafe Ab:n hallitus

Leena Pihlajamäki, puheenjohtaja
Samuli Kauranne, varapuheenjohtaja
Hannah Andersson
Eero Blåfield
Kristina Inkiläinen, asiantuntijajäsen
Emma Kari
Jori Keckman, asiantuntijajäsen
Sonia Meltti
Jouni Westling
Satu Nousiainen, henkilökunnan edustaja

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:n hallitus

Ville Väärälä, puheenjohtaja
Martti Tulenheimo, varapuheenjohtaja
Esa Harjula
Filip Högnabba
Markku Kuusinen, asiantuntijajäsen
Reima Launonen
Juhani Merimaa, asiantuntijajäsen
Lauri Salakorpi
Ville Vasaramäki
Maarit Häyry, henkilökunnan edustaja

Oy Academica Hotels Ltd:n hallitus

Linnea Meder, puheenjohtaja
Esa Harjula
Kristina Inkiläinen, asiantuntijajäsen
Susanna Karlsson
Niko Tuominen

Oy Yliopistokustannus University Press Finland Ltd:n hallitus

Linnea Meder, puheenjohtaja
Niina Kuosmanen
Juha Mikkonen
Pentti Molander, asiantuntijajäsen
Juha Sihvola, asiantuntijajäsen

Oy Suomen Lyyra Ab:n hallitus

Linnea Meder, puheenjohtaja
Lasse Männistö, varapuheenjohtaja
Topi Haarlaa
Saku Mantere, asiantuntijajäsen
Torsti Tenhunen, asiantuntijajäsen

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 2007 tilit tarkastanut tilintarkastuskomitea kokoontui kaksi kertaa. Tilintarkastuskomiteaan kuuluivat:

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



Heikki Härö, s. 1956
oikeust. kand., M.A. (Business Law)
Yhtymän toimitusjohtaja
Ylioppilaskunnan talousjohtaja

HYY Yhtymän palveluksessa vuodesta 2007



Jukka Leinonen, s. 1957
dipl.ins.
johtaja vuodesta 2006
Kiinteistöala

HYY Yhtymän palveluksessa vuodesta 1995



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

HYY Yhtymän palveluksessa vuodesta 1992



Lea Jokio-Suramo, s. 1960
apulaisjohtaja vuodesta 2006
HR

HYY Yhtymän palveluksessa vuodesta 1984



Yrjö Herva, s. 1961
maat. ja metsät. kand.
johtaja vuodesta 1994
Kiinteistöala
toimitusjohtajan varamies kiinteistöasioissa

HYY Yhtymän palveluksessa vuodesta 1990



Kati Salmivaara, s. 1964
apulaisjohtaja vuodesta 2001
Viestintä

HYY Yhtymän palveluksessa vuodesta 1988



Arja Kosonen, s. 1964
valtiot. maist.
johtaja vuodesta 2001

HYY Yhtymän palveluksessa vuodesta 1991



Tuomas Seppä, s. 1960
apulaisjohtaja vuodesta 2007
Kustannusala

HYY Yhtymän palveluksessa vuodesta 1993

Kiinteistöala

HYY Kiinteistöt
Keskustakiinteistö/
Liikekiinteistö Kaivopiha
Leppäsuon kiinteistö/
Domus Academica
PL 1099, Kaivokatu 10 C
00101 HELSINKI
www.hyy.fi

Kaivopiha Oy

Kaivopihan asiakaspalvelu
Kaivotalo, Kaivokatu 10 C
00100 HELSINKI
P. (09) 1311 4250
www.kaivopiha.fi

**Domus Academican
opiskelija-asukaspalvelu**
HOAS / Kampin aluetuomisto
PL 799, P. Rautatienkatu 29
00100 HELSINKI
P. (09) 5499 0350
www.domusacademica.fi
www.hoas.fi

Majoitus- ja ravintola-ala
Oy Academica Hotels Ltd
Hostel Academica
Hietaniemenkatu 14
00100 HELSINKI
P. (09) 1311 4334
www.hostelacademica.fi

Oy UniCafe Ab

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

Lounasravintolat ja kahvilat

**UniCafe Biokeskus,
Cafe Biokeskus**
Viikinkaari 9
00790 HELSINKI
P. (09) 191 59526

UniCafe Chemicum
A.I. Virtasen aukio 1
00560 HELSINKI
P. (09) 191 51019

UniCafe Exactum
Gustaf Hällströmin katu 2 B
00560 HELSINKI
P. (09) 191 51109

UniCafe Korona
Viikinkaari 11
00790 HELSINKI
P. (09) 191 58768

UniCafe Ladonlukko
Latokartanonkaari 9
Viikin laitokset
00790 HELSINKI
P. (09) 191 58042

UniCafe Meilahti

Haartmaninkatu 3
00290 HELSINKI
P. 050 310 7234

UniCafe Metsätalo
Fabianinkatu 39
00170 HELSINKI
P. (09) 191 21603

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

UniCafe Palmenia
Niilsänkatu 3
00510 HELSINKI
P. (09) 191 54109

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

UniCafe Porthania
Yliopistonkatu 3
00170 HELSINKI
P. 050 320 6370

Cafe Portaali
Vuorikatu 3
00170 HELSINKI

**UniCafe Päärakennus,
Cafe Päärakennus**

Fabianinkatu 33
00170 HELSINKI
P. (09) 191 22407

UniCafe Rotunda
Unioninkatu 36
00170 HELSINKI
P. (09) 191 22748

UniCafe Ruskeasuo
Kytösuoentie 9
00300 HELSINKI
P. (09) 191 27429

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

**Juhlaravintolat
Vanha Ylioppilastalo**
Mannerheimintie 3
00100 HELSINKI

Gustus&Vera
Fabianinkatu 37
00170 HELSINKI

Viola
Kaisaniemenranta 2
00170 HELSINKI

Myyntipalvelu
PL 1099, Mannerheimintie 3 B
00101 HELSINKI
P. (09) 1311 4367, 1311 4298
www.juhlaravintolat.fi
myyntipalvelu@hyy.fi

**Päivittäinen anniskelu-
ravintola
Vanhan Kuppi**
Mannerheimintie 3
00100 HELSINKI
P. (09) 131 14368

Kustannusala

**Gaudeamus
Helsinki University Press
Otatieta
Palmenia**
Vuorikatu 3
00100 Helsinki
P. 050 540 1299
www.gaudeamus.fi

**Verkkomedia-ala
Oy Suomen Lyyra Ab**
PL 1099
00101 HELSINKI
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

HYY Yhtymä
PL 1099
00101 Helsinki

Tunnuslukujen laskentaperiaatteet

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

Ulkoasu: Tapani Haapanen/
Viisikko-Communications Communications VCA Oy
Paino: Yliopistopaino 2008
Kannen kuva: Petri Artturi Asikainen
Muut kuvat: Petri Artturi Asikainen ja HYY Yhtymä



Viihtyisä työmaa ilahduttaa kaupunkilaisia

HYY Kiinteistöjen Ylioppilasaukion työmaa on ainutlaatuinen esimerkki siitä, että suuri ja keskeisellä paikalla oleva rakennushanke on mahdollista toteuttaa kaupunkilaisten viihtyvyydestä, ympäristöstä ja kulttuuri- maisemasta huolehtien. Työmaa-aitojen maalauksilla ja valaistuksella on Ylioppilasaukiolle loihdittu ohikulkijoiden iloksi vilkas ranskalaiskortteli. Hyvällä suunnittelulla pystytään myös säilyttämään Kaivopihan liiketoiminnan kannalta keskeiset jalankulkuyhteydet koko rakennusprojektin ajan.



Tavallista reilumpi kahvila

UniCafen Cafe Portaalille myönnettiin Reilun kaupan palkinto 2007. Cafe Portaali on hotelli- ja ravintola-alan ensimmäinen toimija, jonka tuotevalikoima koostuu pääasiassa Reilun kaupan vaihtoehtoista. Palkintoraadin mukaan UniCafe on tehnyt pitkäjänteistä työtä Reilun kaupan tuotteiden käytön edistämiseksi, ja Cafe Portaalin rohkea profiloituminen tekee siitä hotelli- ja ravintola-alan edelläkävijän Suomessa. Kaikki Cafe Portaalissa tarjottava kahvi, sokeri ja hunaja on saanut Reilun kaupan sertifiointin, ja kahvilan valikoimissa on myös Reilun kaupan hedelmiä, suklaata, mehuja, teetä, pikkumakeisia, keksejä ja kaakaota. Kahvilan omissa leivonnaisissa käytetään laajalti Reilun kaupan tuotteita. Tulevaisuudessa valikoimaa on tarkoitus kasvattaa edelleen saatavuuden mukaan.



Hyvä kiertämään

UniCafen ravintolat tarjoavat henkilökunnalleen työvaatteet ja niiden ylläpidon. UniCafessa on myös pohdittu käytöstä poistuvien työvaatteiden ja muiden tekstiilien kohtaloa. Vuonna 2007 yhteistyökumppaniksi löytyi Globe Hope, joka on suomalainen, materiaalinsa lahjoitusten kautta saava vaatealan yritys. Osa UniCafen vanhoista pöytäliinoista onkin saanut uuden elämän Globe Hopen valmistamissa laukuissa. Kaikkea UniCafen tarjoamaa materiaalia ei kuitenkaan ole pystytty hyödyntämään. Yhteistyön tuoman kokemuksen kautta UniCafe toivoo pystyvänsä jatkossa ottamaan entistä paremmin huomioon materiaalien kierrätettävyyden.

HYY YHTYMÄ

HYY Yhtymä julkaisee vuoden 2007 toiminnastaan vuosikertomuksen ja tilinpäätöksen. Vastuullisen toiminnan tunnusluvut raportoidaan nettisivuillamme www.hyy.fi. Painetun vuosikertomuksen tilaukset: tiedotus@hyy.fi.

2007

Tilinpäätös

**HYY
YHTYMÄ**

Sisällys:

Toimintakertomus	3–8
TOIMINTA TILIKAUDELLA	3
LIKEVAIHTO JA TULOS	3
RAHOITUS	6
INVESTOINNIT	6
RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT	6
RAHOITUSRISKIEN HALLINTA	6
HENKILÖSTÖ	7
JOHTO, HALLINTO JA TILINTARKASTAJAT	7
YHTYMÄN OMISTUS	7
YHTEISKUNTAVASTUU	7
MUUTOKSET YHTYMÄRAKENTEESSA	8
TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT JA KEHITYSNÄKYMÄT	8
VOITONJAKOESITYS	8
Tilinpäätös	9–23
TULOSLASKELMA	9
TASE	10–11
RAHOITUSLASKELMA	12
LIITETIEDOT	13–23
Allekirjoittaminen	24
Tilinpäätösmerkintä	24
Tilintarkastuskertomus	25
Hallintoneuvoston lausunto	25
Tunnuslukujen laskentaperiaatteet	26

TOIMINTA TILIKAUDELLE

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan omistama HYY Yhtymä toimi neljällä toimialalla. Toimialat olivat kiinteistö-, majoitus- ja ravintola-, kustannus- sekä verkkomedia-ala. Lisäksi toimittiin arvo-paperisijoittajana.

Tilikauden alkupuolella irtauduttiin kokonaan matkailualasta ja siten myös kansainvälisestä toiminnasta. Maaliskuussa 2007 HYYn kiinteistötalous myi muiden osakkeenomistajien tavoin kaikki omistamansa KILROY travels International A/S:n osakkeet tanskalaiselle omistusyhtiölle SSTS A/S:lle. SSTS A/S on KILROYn omistusyhtiö, josta HYYn kiinteistötalous samalla hankki vajaan 20 % omistusosuuden. Joulukuussa 2007 HYYn kiinteistötalous myi kyseisen omistusosuuden SSTS A/S:n pääosakkaalle, sijoitusyhtiö Iceland Invest Ltd:lle, jonka jälkeen HYYn kiinteistötaloudella ei ole enää omistusta KILROY travelsissa.

LIKEVAIHTO JA TULOS

HYY Yhtymän vuoden 2007 liikevaihto oli 28,4 milj. euroa. Liikevaihto laski 83 % edellisestä vuodesta; lasku johtui matkailualasta irtautumisesta. Vertailukelpoinen liikevaihdon kasvu oli 5 %.

Yhtymän sijoitetun pääoman tuotto oli 8,3 % (2006: 8,2 %). Matkailualan tytäryhtiöosakkeiden myyntivoitto mukaan lukien yhtymän sijoitetun pääoman tuotto oli 10,9 %.

Tuloslaskelmaan sisällymätön tilintarkastettava tilinpäätöksen liitetietona ilmoitettava Kiinteistötalouden Instituutin laskema HYY Kiinteistöjen arvo kasvoi tilikauden aikana 5,0 milj. euroa (2006: 7,0 milj. euroa). Kiinteistöjen arvioitu markkina-arvo (tulevaisuudessa saatavien nettomäärien vuokratuottojen nykyarvo) oli vuoden alussa 160,4 milj. euroa ja vuoden lopussa 165,4 milj. euroa.

Kiinteistöt

HYYn kiinteistötalouden vuokraustoiminnan, eli HYY Kiinteistöjen, liikevaihto

vuonna 2007 oli 12,1 milj. euroa, joka on noin 3 % enemmän kuin edellisenä vuonna. Liikevaihdon kasvu perustui vuoden jälkipuoliskon käyttöasteen kasvuun.

Keskustakiinteistöjen keskimääräinen vuokrausaste oli noin 94 % (2006: 93 %). Vuoden viimeisellä neljänneksellä käyttöaste kohosi edelleen ja oli 96,5 % joulukuussa 2007. Myymälätilojen ja ravintolatilojen vuokrausaste oli 100 % koko vuoden ajan. Leppäsuonkiinteistöasuntojen keskimääräinen käyttöaste oli noin 99 % (2006: 97 %). Domus Academican laajat kellaritilat olivat peruskorjauksessa koko vuoden 2007. Kirjastotalon käyttöaste on 100 % (2006: 100 %).

HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan liikevoitto oli 4,0 milj. euroa, vähennystä edellisestä vuodesta 2 %. Tulosta heikensi kiinteistön hoitokulujen ja hallintokulujen kasvu, joka johtui käynnissä olevista suurista investointiprojekteista.

Kiinteistö Oy Leppätalo rakennuttaa n. 5.300 m²:n suuruista rakennusta Helsingin Etu-Töölössä. Kohteen rakennus-

Liikevaihdon*) jakauma:

Milj. euroa

	2007	2006	Muutos-%
Kotimaan toiminta			
Kiinteistöt			
(HYY Kiinteistöt, Kaivopiha Oy, Kiinteistö Oy Leppätalo)	12,2	11,8	+3
Majoitus ja ravintolat			
(Oy UniCafe Ab, Oy Vanha Ylioppilastalo Ab, Oy Academica Hotels Ltd)	14,7	14,3	+3
Kustannus			
(Oy Yliopistokustannus)	0,9	0,7	+29
Verkkomedia			
(Oy Suomen Lyyra Ab)	0,4	0,1	+343
Sisäisiä palveluja tuottavat yhtiöt			
(Oy HYY-Yhtiöt Ab ja Oy Uni-IT Ab)	0,2	0,2	+2
Kotimaa yhteensä	28,4	27,1	+5
Kansainvälinen toiminta			
Matkailu			
(KILROY travels -alakonserni)	0,0	137,2	-100
Yhtymä yhteensä	28,4	164,3	-83

*) yhtymän sisäinen myynti eliminoitu myyjätoimialasta

Tuloksen tarkastelu:

Milj. euroa

	2007	2006
Kotimaan toiminta	3,7	5,4
+ Konsernireservin vähennys	0,0	0,3
./. Osinkotuotot matkailualalta	0,0	-2,1
Kansainvälinen toiminta	0,0	-1,0
Tulos ennen veroja	3,7	2,5
Verot	-0,2	-0,1
Vähemmistöosuudet	0,1	0,2
Yhteensä	3,7	2,6

Kiinteistöt Liikevaihdon ja tuloksen*) tarkastelu yksiköittäin:

Milj. euroa

	2007		2006	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Vuokraustoiminta				
Yrityskiinteistöt	9,2	3,4	8,8	3,5
Palvelukiinteistöt	2,9	-0,0	3,0	0,1
Kaivopiha Oy	1,5	0,0	1,3	0,0
Kiinteistö Oy Leppätalo	0,0	0,0	-	-
./.. sisäinen myynti	-1,2	-	-1,1	-
YHTEENSÄ	12,4	3,3	12,0	3,6

*) tulos ennen satunnaisia eriä

	2007	2006
HYY kiinteistöjen vuokraustoiminnan sijoitetun pääoman tuotto, %	15,0	17,2

työt aloitettiin keväällä 2007 ja talon on määrä valmistua lokakuussa 2008.

Majoitus ja ravintolat

Oy UniCafe Ab:n liikevaihto oli 11 miljoonaa euroa, kasvua edellisestä vuodesta 3 %. Opiskelijalounaista myönnettiin keskimäärin 6 %:n suuruisen Lyyra-alennus. Lounasasiakkaiden määrä pysyi edellisvuoden tasolla, n. 2 milj. lounasta, vaikka tilikauden aikana ravintolatoiminta Otaniemessä lopetettiin ja Meilahden ravintola oli remontissa. UniCafe-ravintoloita oli vuoden lopussa 21 kpl (2006: 23 kpl). Juhlaravintoloita oli vuoden lopussa kolme kappaletta (2006: 2 kpl): Gustus & Vera ja Viola sekä joulukuussa hankittu Ravintola Vanha. Yhtiön liiketappio oli 3.000 euroa (2006: 44.000 euroa).

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:n liikevaihto oli 2,6 milj. euroa, lisäystä edellisestä vuodesta 13 %. Vanhalla ylioppilastalolla toteutettiin päivittäisen ravintolatoiminnan lisäksi 397 tilaisuutta (2006: 376). Helsingin yliopis-

ton ylioppilaskunnan piiriin kuuluvat järjestöt viihtyivät Vanhalla ylioppilastalolla yhteensä 66 kertaa (2006: 60). Liikevoitto oli 38.000 euroa (2006: liiketappio 52.000 euroa).

Oy Academica Hotels Ltd:n liikevaihto oli 1,1 miljoonaa euroa eli noin 1 % enemmän kuin edellisenä vuonna. Kaikkien kolmen kuukauden käyttöasteet nousivat, mikä paransi vuoden liikevaihtoa ja tulosta. Käyttöaste nousi 4 % ja oli 90. Liikevoitto oli 353.000 euroa (2006: 324.000 euroa).

Kustannus

Oy Yliopistokustannuksen liikevaihto oli 0,9 milj. euroa, kasvua edelliseen vuoteen verrattuna noin 29 %. Liikevaihto nousi n. 0,2 milj. euroa liiketoimintakaupan johdosta. Liikevaihdon kasvu ilman Yliopistopainon osuutta oli 4 %. Yhtiöön siirtyi henkilöstöä liiketoiminnan luovutuksen yhteydessä ja henkilöstökulut kasvoivat 0,1 milj. euroa. Markkinointiin panostettiin n. 0,1 milj. euroa. Yliopistonpainon

oston ja muuton yhteydessä tehtiin n. 0,2 milj. euron epäkuranttiuskirjaus. Liiketappio oli 382.000 euroa (2006: 18.000 euroa).

Verkkomedia

Oy Suomen Lyyra Ab perustettiin kesäkuussa 2006. Yhtiön liikeidea on luoda suomalaisten yliopistojen ja korkeakoulujen opiskelijoille ja henkilökunnalle uudenlainen palvelujärjestelmä. Lyyra koostuu toimikorteista ja verkkopalvelusta. Lyyra-kortteja jaettiin uusille opiskelijoille kahdessatoista (2006: 4:ssä) ylioppilaskunnassa yhteensä kahdeksalla (2006: 4:llä) paikkakunnalla. Lyyrajärjestelmässä toimivia kortteja oli käytössä n. 43.000 kpl (2006: n. 20.000 kpl). Lyyran verkkopalvelun toiminnallisuutta kehitettiin toimimaan opiskelijakohderyhmän tavoittavana mediana.

Suomen Ylioppilaskuntien liitto (SYL) ry tuli yhtiön osakkaaksi tammikuussa 2007, hankkien 40 % yhtiön osakkeista. Helmikuussa yhtiön osakepääoma korotettiin 250.000 eurosta 500.000

Majoitus ja ravintolat Liikevaihdon ja tuloksen*) tarkastelu yksiköittäin:

Milj. euroa

	2007		2006	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Oy UniCafe Ab	11,0	0,1	10,9	0,0
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab	2,6	0,0	2,3	-0,1
Oy Academica Hotels Ltd	1,1	0,4	1,1	0,3
YHTEENSÄ	14,7	0,5	14,3	0,3

*) tulos ennen satunnaisia eriä

Sijoitetun pääoman tuotto, %

	2007	2006
Oy UniCafe Ab	4,7	1,4
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab	10,4	-14,6
Oy Academica Hotels Ltd	311,1	290,7

Kustannus Liikevaihdon ja tuloksen^{*)} tarkastelu yksiköittäin:

Milj. euroa	2007		2006	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Oy Yliopistokustannus	0,9	-0,4	0,7	0,0

*) tulos ennen satunnaisia eriä

Sijoitetun pääoman tuotto, %

Milj. euroa	2007	2006
Oy Yliopistokustannus	-272,5	-19,8

Verkkomedia Liikevaihdon ja tuloksen^{*)} tarkastelu yksiköittäin:

Milj. euroa	2007		2006	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Oy Suomen Lyyra Ab	0,5	-0,4	0,1	-0,2

*) tulos ennen satunnaisia eriä

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

Milj. euroa	2007		2006	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Oy HYY-Yhtiöt Ab	2,4	-0,6	1,6	-0,5
Oy Uni-IT Ab	0,5	0,1	0,5	0,0

*) tulos ennen satunnaisia eriä

Yhteenvedo HYY Yhtymän taloudellisista tunnusluvuista

Milj. euroa	2007	2006	2005
Liikevaihto	28,4	164,2	169,7
Liikevoitto	4,1	2,2	9,0
Liikevoitto/liikevaihto, %	14,4	1,4	5,3

euroon ja vuoden lopussa vapaan oman pääomaan rahastoon sijoitettiin 500.000 euroa.

Yhtiön vuoden 2007 liikevaihto oli 451.000 euroa. Liikevaihto koostui kortti-, lisenssi-, palvelu- ja mediamyynnistä. Tilikauden aikana palkattiin kolme henkilöä ja panostettiin Lyyra-nimen tunnettavuuden nostamiseen etenkin yritysmaailmassa. Yhtiön liiketulos oli 356.000 euroa tappiollinen (2006: 184.000 euroa).

Arvopaperisijoitukset

HYYn kiinteistötalouden pitkäjänteinen sijoitustoiminta aloitettiin joulukuussa 2005. Vuoden 2007 alussa arvopaperien kirjanpitoarvo oli 5,8 milj. euroa ja vuoden lopussa 10,2 milj. euroa. Vuoden 2007 aikana arvopaperimarkkinoille sijoitettiin kuusi erää, yhteisarvoltaan 4,2 milj. euroa. Arvopaperisijoitusten markkina-arvo 31.12.2007 oli 11,0 milj. euroa. Arvopaperisijoitusten

realisoitumaton tuotto oli 6,2 % p.a.

Korkoinstrumentteihin oli sijoitettu 18 % ja osakkeisiin 82 %. Osakesijoitukset oli hajautettu eri maanosiin.

OSAKKEET	KOROT	
Osakkeet Suomi	24 %	18 %
Osakkeet Pohjois-Amerikka	13 %	
Globaalit rahastot	11 %	
Osakkeet Eurooppa	16 %	
Kehittyvät markkinat	15 %	
Osakkeet Aasia ja Kauko-Itä	4 %	
Yhteensä	82 %	18 %

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 Ylioppilaslehden Kustannus Oy. Oy HYY-Yhtiöt Ab:n HYY Yhtymän

sisäisistä talous-, rahoitus-, johto- ja viestintäpalveluista muodostuva liikevaihto, 2,4 milj. euroa, kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 43 %. Liikevaihdon kasvu johtui konsernin uudelleenjärjestelyistä, joissa talous- ja henkilöstöhallintotyötä tekevä henkilöstö keskitetiin emoyhtiön palvelukseen. Liiketappio oli 0,5 milj. euroa (2006: 0,6 milj. euroa). Yhtiön oma pääoma 31.12.2007 oli 3,0 milj. euroa, josta jakokelpoinen osuus 0,2 milj. euroa.

Oy Uni-IT Ab tuotti tietohallintoon ja puhelinjärjestelmiin liittyviä leasing-, huolto-, koulutus-, ylläpito- ja kehityspalveluja. Omistamaansa valtakunnallista toimikorttipohjaista opiskelijan palvelujärjestelmää yhtiö vuokrasi Oy Suomen Lyyra Ab:n käyttöön.

Yhtiön liikevaihto oli 0,5 milj. euroa, lisäystä edellisestä vuodesta 1 %. Yhtiön liikevoitto oli 58.000 euroa (2006: liiketappio 30.000 euroa). Tulosparannus johtui liiketoiminnan muista tuotoista,

joista merkittävin oli UniCard-tuloutus n. 0,08 milj. euroa.

RAHOITUS

Likvidit varat olivat tilikauden lopussa 1,7 milj. euroa (2006: 22,0 milj. euroa). Varojen vähenemiseen vaikutti pääosin matkailualan tytäryhtiön myynti. Yhtymän maksuvalmius on edelleen hyvä. Korollisen lainapääoman määrä tilikauden päättyessä oli 22,1 milj. euroa (2006: 12,8 milj. euroa).

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 47,8 % (2006: 45,4 %). Tilinpäätöksen liitetietojen mukainen yhtymän maa-alueiden kirjanpitolaik mukainen arvonkorotusmahdollisuus huomioonottaen omavaraisuus olisi 68,8 % (2006: 66,9 %). Todellista vakavaraisuutta arvioitaessa on otettava huomioon käyttöomaisuuteen sisältyvien kiinteistöjen kirjanpitoarvojen ja markkina-arvojen positiivinen erotus, joka taseen liitetietojen mukaan oli 31.12.2007 noin 145 milj. euroa.

Yhtymän varsinaisen liiketoiminnan kassavirta oli 6,3 milj. euroa ylijäämäinen (2006: 7,3 milj. euroa). Yhtymän nettoinvestointien kassavirta oli 30,5 milj. euroa sisältäen myydyin matkailualan tytäryhtiön rahavaroja 18,4 milj. euroa (vuoden 2006 nettoinvestoinnit: 7,0 milj. euroa).

INVESTOINNIT

Bruttoinvestointien jakautuminen toimialoittain:

Kiinteistöt	11,7 milj. euroa
Majoitus ja ravintolat	0,2 milj. euroa
Kustannus	0,0 milj. euroa
Verkkomedia	0,2 milj. euroa
Sisäisiä palveluja tuottavat yhtiöt	0,6 milj. euroa
Yhtymä yhteensä	12,8 milj. euroa

Investoinnit olivat pääasiassa kiinteistöinvestointeja. HYYn kiinteistöalouden suurimmat investointikohteet olivat keskustakiinteistössä sijaitsevan ylioppilasaukion maanalaisten liiketiltilojen rakentaminen ja Leppäsuon kiinteistön maanalaisten tilojen korjaus- ja muutosrakentaminen. Kiinteistö Oy Leppätalo investoi uudisrakennukseen, jonka valmistumisaste vuoden lopussa oli noin 50 %.

Yhtymän nettoinvestoinnit olivat 0,1 milj. euron käyttöomaisuusmyyntien jälkeen 12,7 milj. euroa.

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Liiketiltilojen vuokrausmarkkinoilla kilpailu kovenee edelleen lähivuosina, ydinkeskustassa kuitenkin hallittavasti. Makkaratalo - City-Centerin ja Stockmannin laajennukset (yhteensä yli 20.000 m² uutta liiketiltilaa) sekä Keskuskadun muuttaminen kävelykaduksi vaikuttavat Kaivopihan asemoitumiseen.

HYY Kiinteistöjen palvelukiinteistöjen riskeissä ei ole tapahtunut olennaista muutosta. Riski muodostuu markkinavuokrakulttuurin kestävydestä ja päätettävien investointihankkeiden onnistumisesta.

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

Oy UniCafe Ab toimii pääosin opiskelijaravintolana. Opiskelijalounaiden perushinnoittelun säännöstely nopeasti muuttuvassa markkinatilanteessa on haaste. Raaka-aine- ja energiahintojen nousu tuo epävarmuutta tulokseen.

Oy Academica Hotels Ltd:n 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 kasvu tuo uusia mahdollisuuksia, mutta myös sopeutumisariskejä.

Oy Suomen Lyyra Ab:lla on aloittelevan ja alaltaan haastavan verkko-mediaryrityksen riskit. Yhtiön verkko-palvelussa nähdään liiketoiminnan suurin mahdollisuus, mutta samalla se on myös riski. Epäonnistuminen on mahdollista. Palvelun tuomat edut ja käyttömielekkyydet ovat tärkeitä menestystekijöitä. Toimikorttiin liittyvät riskit ovat jokin teknisesti rajoittava tekijä, joka estäisi laajenemisen, raakakortin hinnan kova nousu tai tulostuskulun

hinnan nousu. Järjestelmiin liittyviä riskejä ovat ennakoitua suurempi suorituskyvyn ylläpitämisen vaatima palvelin- ja tietoliikenneinfrastruktuurin kasvattamistarve, palveluntarjoajien tai opiskelijoiden kokemus toimikortin käyttöönoton hankaluudesta tai muusta syystä ennakoitua hitaampi kampusalueen maksujärjestelmäpenetraatio.

Oy Uni-IT Ab:n toimintaan ei liity merkittäviä riski- tai epävarmuustekijöitä. Toimintaa merkittävästi muuttava tekijä olisi asiakasyritysten määrän väheneminen. Toimikorttipohjaisen opiskelijan palvelujärjestelmän osalta riskinä voidaan pitää asiakasyrityksen start up -vaihetta, jonka epäonnistuessa kyseiset investoinnit voisivat jäädä suurelta osin yhtiön kuluksi.

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n toiminnassa ei ole nähtävissä merkittäviä välittömiä markkinariskejä. Välilliset riskit liittyvät HYY Yhtymään kuuluvien yhtiöiden markkinariskeihin ja niiden mahdollisiin vaikutuksiin emoyhtiössä.

Yhtymän vakuutukset on järjestetty omaisuus- ja vastuuvakuutusten avulla.

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

Korkorisille HYY Yhtymä altistuu pääasiassa taseen korollisten nettovelvoitteiden kautta. Korkorisien hallinnan tavoitteena on tuloksen vaihtelun vähentäminen pitkäjänteisesti, ei korkokustannusten hetkellinen minimointi. Korkoriskiiä hallitaan hajauttamalla konsernin lainanottoa ja sijoituksia toisaalta eri maturiteetteihin ja toisaalta vaihtuva- ja kiinteäkorkoisin instrumentteihin. Korkorisien hallinnassa käytetään koronvaihtosopimuksia.

Yhteenveto yhtymän henkilöstöön liittyvistä tunnusluvuista:

	2007	2006	2005
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	224	523	581
Palkat ja palkkiot, milj. euroa	6,3	17,4	18,8

Likviditeettiriskin 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 1 milj. euroa, joka oli kokonaisuudessaan käyttämättä 31.12.2007. Lisäksi yhtymällä on rahoitusreservinä 5,0 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, jota ei ollut käytössä 31.12.2007.

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

HENKILÖSTÖ

Yhtymän palveluksessa oli toimintavuonna keskimäärin 224 henkilöä (2006: 523 henkilöä). Yhtymän henkilöstömäärän lasku johtui KILROY-alakonsernin myynnistä. Vuoden 2007 lopussa yhtymän palveluksessa oli 224 henkilöä.

JOHTO, HALLINTO JA TILINTARKASTAJAT

Yhtymän toimitusjohtajana toimi koko tilikauden ajan eMBA, ekonomi Linnea Meder. Linnea Meder jäi eläkkeelle 31.12.2007.

Yhtymän hallituksessa oli 9 jäsentä, ja hallitus kokoontui tilikauden aikana 9 kertaa. Osallistumisprosentti hallituksen kokouksissa oli 78.

Yhtymän hallitus nimitti sijoitustoimikunnan, johon kuuluu hallituksen puheenjohtajan ja toimivan johdon edustajien lisäksi kolme alan asiantuntijaa. Sijoitustoimikunta kokoontui 5 kertaa. Osallistumisprosentti sijoitustoimikunnan kokouksissa oli 96.

Ylioppilaskunnan edustajiston emoyhteisölle ja yhtiökokouksen Oy HYY-Yhtiöt Ab:lle ja sen konsernille vuodelle 2007 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 sovitulla 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. HYYn kiinteistötalous omistaa 100 % Oy HYY-Yhtiöt Ab:n osakekannasta. Yhtiö toimii konserninsa emoyhtiönä. Konsernissa on täysin omistettuja ja enemmistö-omistettuja tytäryhtiöitä.

HYYn toimintatalous

Asetuksessa säädetyn ylioppilaskunnan tarkoituksen toteuttamisesta aiheutuva käyttötalous eli ylioppilaskunnan toimintatalous on julkisyhteisön talousarvion sidottua taloutta, joka ei ole kirjanpitolovelvollinen kirjanpitolain perusteella. Toimintataloudesta ja sen talousarviosta, kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja tilintarkastuksesta on määrätty ylioppilaskuntaa koskeissa säännöksissä (asetus, ylioppilaskunnan säännöt, taloussääntö). Toimintataloutta ja HYY Yhtymää ei konsolidoida. Yhtymän voitonjako tapahtuu siirtona emoyhteisön vapaasta omasta pääomasta

toimintatalouden käyttörahastoon.

Toimintatalouden toimintamenot vuonna 2007 olivat noin 3,5 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 vuoden 2007 jäsenmaksu 34,35 euroa/jäsen on Suomen ylioppilaskunnista alhaisimpien joukossa. Toimintatalouden alijäämä 1,9 milj. euroa on katettu HYY Yhtymän voitonjaolla kartutetusta käyttörahastosta.

Toimintatalouden taseen loppusumma 31.12.2007 oli 56 milj. euroa, josta omakatteisen jäsenlainarahaston pääoman osuus oli 0,1 milj. euroa ja muun oman pääoman osuus 4,6 milj. euroa.

YHTEISKUNTAVASTUUS

Vuonna 2007 ilmestyi konsernin kolmas yhteiskuntavastuuarportti.

HYY Yhtymän 10-vuotias ekoverkko jatkoi toimintaansa. Green Office -toimintaa ja yritysten ympäristöohjelman tavoitteiden seuranta jatkettiin. Oy Academica Hotels Ltd hankki koko sähkönkulutustaan ja loput kotimaan yritykset toimistojensa sähkönkulutusta vastaavan määrän uusiutuvan energian sertifiikaatteja.

Oy UniCafe Ab:n Cafe Portaalille myönnettiin Reilun kaupan palkinto. Cafe Portaalia pidettiin hotelli- ja ravintola-alan ensimmäisenä toimijana, jonka tuotevalikoima koostuu pääasiassa Reilun kaupan vaihtoehdoista.

Arvopaperisijoitustoiminnan lähtökohtana on vastuullinen sijoittaminen. Vastuullinen sijoittaminen vaatii siis jatkuvaa seuranta ja kehitystyötä. Tavoitteita valvotaan ja kehitetään läpinäkyvällä raportoinnilla.

Kaikissa konsernin yrityksissä toteutettiin henkilöstötyytyväisyyskysely.

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

Alkukevällä 2008 HYY Yhtymä

julkaisee vuosikertomuksen, joka sisältää yhteiskuntavastuuraportin.

MUUTOKSET YHTYMÄRAKENTEESSA

Tilikauden alkupuolella irtauduttiin kokonaan matkailualasta, kun KILROY travels International A/S:n osakkeet myytiin konsernin ulkopuolelle.

Lisäksi kahden Oy HYY-Yhtiöt Ab:n tytäryhtiön vähemmistöosakkuus myytiin konsernin ulkopuolelle. Tammikuussa Oy Suomen Lyyra Ab:n vähemmistöosakkaaksi (40 %) tuli Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ry. Toukokuussa vähemmistöosakkuus (n. 8,3 %) Oy Yliopistokustannuksessa myytiin Helsingin yliopiston rahastoille.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT JA KEHITYSNÄKYMÄT

HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan tulostavoitteena on edelleen mahdollisimman hyvä, kestäviin toiminta-arvoihin perustuva pitkän aikavälin tulostas.

Vuoden 2007 merkittävin investointi keskustakiinteistössä on Ylioppilasaukion maanalaisen liiketilan rakentaminen ja siihen liittyvän asiakasyhteyden rakentaminen Mannerheimintien pysäköintilaitokseen. Hanke valmistuu vuoden 2008 lopulla. Kaivopihan ilmeen parantamista jatketaan. Vuokralaisten tilojen ja olosuhteiden parantaminen (mm. jäähdytys, liikesisäänkäynnit) jatkuu vielä usean vuoden ajan.

Leppäsuon kiinteistöissä Etu-Töölössä valmistuu Domus Academican maanalaisten tilojen peruskorjaus.

Kiinteistö Oy Leppätalon uudisrakennus ("Leppätalo") valmistunee vuoden 2008 loppupuolella.

Pitkäjänteisen arvopaperisijoittamisen keskimääräinen tuotto-odotus on 8 % (sijoitushorisontti 25–35 vuotta).

Oy UniCafe Ab osti Ravintola Vanhan liiketoiminnan, joten toiminta laajenee anniskeluravintolatoimintaan Vanhalla Ylioppilastalolla Kuppilassa sekä kesäterasseilla Kaivopihan ja Aleksanterinkadun puolella. Ravintola Vanhan juhlatoiminta kasvattaa juhlaravintoloi-

den liikevaihtoa merkittävästi. Helmikuussa 2008 avataan UniCafe Meilahti uusittuna. Kesällä 2008 toteutetaan merkittävä korjausinvestointi UniCafe Ylioppilasaukiolla. Lokakuussa 2008 yhtiö avaa lounasravintolan Etu-Töölössä.

Oy Yliopistokustannus tavoittelee yleisiä tietokirjamarkkinoita nykyistä painokkaammin. Toiminnallinen painopiste on markkina-aseman vahvistaminen.

Oy Suomen Lyyra Ab:n toiminnallinen painopiste on Lyyrakortin myynnissä ylioppilas- ja oppilaskunnille sekä maksupisteiden myynti kampuksilla palveluitaan tarjoaville yrityksille. Toinen vahva painopiste on verkkoyhteisön synnyttäminen uudistuneessa sosiaalisen median maailmassa.

VOITONJAKOESITYS

HYYn kiinteistötalouden taseen mukainen oma pääoma on 22.917.116 euroa ja jakokelpoiset varat ovat 19.917.116 euroa. Hallitus ehdottaa, että voittonjako HYYn toimintataloudelle on 1.800.000 euroa loppuosan voitosta jäädessä tulostilille.

TULOSLASKELMA Euroa	Viitenumero liitetiedoissa	1.1.–31.12.2007	%	1.1.–31.12.2006	%
LIKEVAIHTO	1	28 431 154	100,0	164 288 883	100,0
Liiketoiminnan muut tuotot	2	1 321 530	4,6	0	0,0
Materiaalit ja palvelut	3	-7 748 847	27,3	-121 495 595	74,0
Henkilöstökulut	4	-7 935 102	27,9	-20 522 249	12,5
Poistot ja arvonalentumiset	5, 9, 10	-2 626 533	9,2	-3 765 702	2,3
Liiketoiminnan muut kulut	6	-7 343 862	25,8	-16 263 009	9,9
LIKEVOITTO		4 098 340	14,4	2 242 329	1,4
Rahoitustuotot ja -kulut	7				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		43 715	0,2	28 128	0,0
Muut korko- ja rahoitustuotot		456 564	1,6	875 851	0,5
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		-226 196	0,8	-15 085	0,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-637 427	2,2	-584 557	0,4
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-363 344	1,3	304 337	0,2
VOITTO ENNEN VEROJA		3 734 996	13,1	2 546 666	1,6
Tuloverot	8				
Tilikauden verot		-207 747	0,7	-319 320	0,2
Laskennalliset verot		-329	0,0	184 882	0,1
Tuloverot yhteensä		-208 077	0,7	-134 438	0,1
Vähemmistöosuudet		146 507	0,5	192 230	0,1
TILIKAUDEN VOITTO		3 673 426	12,9	2 604 458	1,6

TASE Euroa	Viitenumero liitetiedoissa	31.12.2007	%	31.12.2006	%
VASTAAVAA					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	9				
Aineettomat oikeudet		133 331		2 545 859	
Konserniliikearvo		0		1 221 028	
Muut pitkävaikutteiset menot		5 494 929		4 828 361	
		5 628 260	10,8	8 595 248	12,8
Aineelliset hyödykkeet	10				
Maa-alueet		839 098		839 098	
Rakennukset ja rakennelmat		17 637 714		18 701 341	
Rakennusten koneet ja laitteet		2 023 876		2 127 173	
Koneet ja kalusto		369 491		974 620	
Muut aineelliset hyödykkeet		10 672		8 672	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		11 314 569		870 145	
		32 195 420	61,8	23 521 048	35,0
Sijoitukset	11				
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		32 541		32 541	
Muut osakkeet ja osuudet		10 450 910		6 081 415	
		10 483 450	20,1	6 113 956	9,1
		48 307 131	92,8	38 230 252	56,9
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Vaihto-omaisuus					
Valmiit tuotteet/tavarat		465 746	0,9	768 168	1,1
Saamiset	12				
Lyhytaikainen					
Myyntisaamiset		796 575		2 203 855	
Saamiset omistajilta		15 204		23 323	
Lainasaamiset		3 000		4 000	
Muut saamiset		620 759		916 831	
Siirtosaamiset		134 719		3 023 106	
		1 570 257	3,0	6 171 115	9,2
Rahoitusarvopaperit					
Muut arvopaperit		0	0,0	3 418 719	5,1
Rahat ja pankkisaamiset		1 714 817	3,3	18 609 109	27,7
		3 750 820	7,2	28 967 110	43,1
VASTAAVAA		52 057 951	100,0	67 197 362	100,0

TASE Euroa	Viitenumero liitetiedoissa	31.12.2007	%	31.12.2006	%
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA					
	13				
Pääoma		3 000 000		3 000 000	
Vararahasto		207 484		0	
Edellisten tilikausien voitto		16 914 987		16 977 699	
Tilikauden voitto		3 673 426		2 604 458	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		23 795 898	45,7	22 582 157	33,6
VÄHEMMISTÖOSUUDET					
		987 736	1,9	1 873 177	2,8
VIERAS PÄÄOMA					
	14				
Pitkäaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta		16 044 709		5 944 612	
Saadut ennakot		0		766 898	
Laskennalliset verovelat		104 119		618 676	
		16 148 827	31,0	7 330 186	10,9
Lyhytaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta		399 904		399 904	
Eläkelainat		0		168 188	
Saadut ennakot		209 073		12 510 195	
Ostovelat		2 806 408		10 645 458	
Velat omistajille		5 487 475		5 188 158	
Muut velat		970 166		3 780 075	
Siirtovelat		1 252 465		2 719 865	
		11 125 490	21,4	35 411 842	52,7
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		27 274 317	52,4	42 742 028	63,6
VASTATTAVAA		52 057 951	100,0	67 197 362	100,0

RAHOITUSLASKELMA
1.000 euroa

2007

2006

Liiketoiminnan rahavirta

Liiketulos	4 098	2 242
Oikaisut liikutukseen:		
Suunnitelman mukaiset poistot	2 627	3 766
Muut oikaisut	-1 241	34
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaiset saamiset, lisäys / vähennys (-/+)	-755	-1 346
Vaihto-omaisuus, lisäys / vähennys (-/+)	-109	46
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys / vähennys (+/-)	2 342	2 885
Maksetut korot ja maksut	-570	-569
Saadut korkotuotot	48	583
Saadut osingot	44	28
Maksetut verot	-216	-372
Liiketoiminnan rahavirta	6 268	7 297

Investointien rahavirta

Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-12 801	-3 907
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	100	0
Pitkäaikaiset sijoitukset (sijoitussalkku)	-4 600	0
Sijoitussalkun luovutusvoitot/-tappiot	384	293
Investoinnit muihin sijoituksiin	0	-2 816
Muiden sijoitusten luovutustulot	0	13
Ostetut tytäryhtiöt	0	-543
Myydyt tytäryhtiöt ¹⁾	-13 575	0
Investointien rahavirta	-30 492	-6 960

Rahoituksen rahavirta

Lyhytaikaisten lainojen nosto (+)	0	1 147
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksu (-)	-945	0
Pitkäaikaisten lainojen nosto (+)	10 500	0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu (-)	-568	-2 364
Lyhytaikaisten saamisten lisäys / vähennys (-/+)	-1	-1
Rahoitusarvopapereiden lisäys / vähennys (-/+)	0	4 213
Maksetut osingot / voitonjako	-2 000	-3 232
Osakepääoman sijoitus	0	800
Muut	344	0
Rahoituksen rahavirta	7 330	563

Rahavarojen muutos

Rahavarat 1.1.	18 609	17 698
Kurssimuutos	0	11
Rahavarat 31.12.	1 715	18 609

¹⁾ Matkailualan tytäryhtiön myyntihintaan sisältyi rahavaroja 18,4 milj. euroa, joka summa on vähennetty investointien rahavirrasta ja sisältyy rahavarojen muutokseen.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

HYY Yhtymän emoyhteisö on HYYn kiinteistöalustus, kotipaikka Helsinki.

HYYn kiinteistöalustuksen yksinomainen Oy HYY-Yhtiöt Ab, kotipaikka Helsinki, 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 kirjanpitolain ja Suomessa voimassa olevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

Laajuus

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

Vuonna 2006 yhtymään kuului myös KILROY travels -al konserni. 15.3.2007 HYYn kiinteistöalustus myi koko omistusosuutensa tämän konsernin emoyhtiöstä KILROY travels International A/S:stä yhtymän ulkopuolelle. KILROY travels -al konsernin lukuja ei ole yhdistetty konsernitilinpäätökseen vuonna 2007. Jos yhtiön luvut olisi yhdistetty konsernitilinpäätökseen 28.2.2007 asti, olisi yhtiön vaikutus konsernin liikevaihtoon ollut 25,3 milj. euroa.

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 toimintataloutta, 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 konserniliikearvona, joka poistetaan taloudellisena vaikutusajanaan. Poistoaikana on käytetty 5 ja 20 vuotta.

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

Oikaisut edellisen tilikauden tietoihin

Edellisen tilikauden tuloslaskelman jaottelua on muutettu vastaamaan kuluneen tilikauden jaottelua koskien kiinteistöverojen esittämistä. Kiinteistöverot, 458.353 euroa, on siirretty vertailutuloslaskelmassa verojen ryhmästä liiketoiminnan muiden kulujen ryhmään.

Ulkomaanrahan määräiset erät

V. 2006 ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskemat on muutettu euroiksi tilikauden keskikurssiin ja taseet tilinpäätöspäivän kurssiin. Muuntamisessa syntyneet muuntoerot samoin kuin ulkomaisten tytäryhtiöiden omien pääomien eliminoinnissa syntyneet muuntoerot on kirjattu vapaaseen omaan pääomaan. Valuuttamääräiset saamiset ja velat on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssiin.

Liikevaihto

Liikevaihto muodostuu tuotteiden ja palveluiden myyntituotoista sekä kiinteistötoiminnan vuokratuotoista ja käyttökorvauksista vähennettynä välillisillä veroilla ja alennuksilla sekä myyntisaamisiin liittyvillä kurssitappioilla ja lisätynä myyntisaamisiin liittyvillä kurssivoitoilla.

Eläkkeet ja eläkevastuiden kattaminen

Yhtymän suomalaisten yhtiöiden henkilöstön eläketurvan lisäetuineen hoitavat vakuutusyhtiöt.

Pysyvät vastaavat ja poistot

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

Suunnitelman mukaisten poistojen perusteena olevat pitoajat ovat seuraavat:

Aineettomat oikeudet	3–7 vuotta
Konserniliikearvo	5–20 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot	1–30 vuotta
Rakennukset	30–50 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	10–20 vuotta
Koneet ja kalusto	3–5 vuotta

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

Muut pitkävaikutteiset menot sisältävät pääasiassa vuokratilojen kunnostuskuluja, jolloin poistoaika on enintään todennäköinen vuokra-aika. Kiinteistöalalla muut pitkävaikutteiset menot muodostuvat vuokrattujen tilojen kunnostuskuluista, jotka vuokrasopimusneuvottelutilanteessa on sovittu vuokranantajan suoritettavaksi ja joiden vaikutus on huomioitu vuokran suuruuden määrittelyssä. Näiden poistoaika on pääsääntöisesti vuokrasopimuksen mukainen vuokra-ajan pituus.

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

Kiinteistöihin liittyvät tunnusluvut on laskettu seuraavasti:

Kiinteistöjen arvioitu markkina-arvo on Kiinteistöalouden Instituutin laskenta-kaavan mukaisesti laskettu tulevaisuudessa saatavien nettomääraisten vuokratuottojen nykyarvo. Markkina-arvot 31.12.2007 on laskettu 5,2 %:n (2006: 5,5 %) kokonaistuottovaatimuksen ja 95 %:n (2006: 95 %) käyttöasteen perusteella. Kokonaistuottovaatimus perustuu valtion 30 vuoden obligaatioiden tammikuun 2008 korkoon 4,5 % (2007: 4,0 %) vähennettynä inflaatio-odotuksella 2,8 % (2006: 2,0 %) ja lisättyinä riskipreemiolla 1,5 % (2006: 1,5 %) sekä poistoihin ja ajanmu-kaistamiseen varatulla 2 %:lla (2006: 2,0 %). Markkina-arvon laskennassa vuokra-arvot ja kulut jaetaan tilatyypeit-täin (myymälä-, ravintola-, toimisto-, varasto- ja muut tilat). Näiden arvot täs-mennettiin vastaamaan vuoden 2007 markkinatilannetta.

Kiinteistöjen tuottoasteet on laskettu seuraavasti:

Nettotuottoaste on vuokraustoiminnan nettotuotto prosentteina tilivuoden alun markkina-arvosta.

Arvonmuutostuottoaste on markkina-arvon muutos vähennettynä aktivoiduilla investoinneilla prosentteina tilivuoden alun markkina-arvosta.

Kokonaistuottoaste = nettotuotto-aste + arvonmuutostuottoaste.

Vaihtuvat vastaavat

Vaihto-omaisuuden arvostuksessa on käytetty hankintahintaa. Vaihto-omai-suushyödykkeiden arvostuksen ylära-jana on todennäköinen luovutushinta ja todennäköinen hankintahinta.

Rahoitusarvopaperit on arvostettu hankintameno- tai tilinpäätöspäivän todennäköiseen alhaisempaan luovutus-hintaan.

Tilinpäätössiirrot

Tilinpäätössiirtoja ovat poistoerot, joiden muutoksesta aiheutunut lasken-nallisen verovelan muutos on esitetty yhtymätilinpäätöksessä tilikauden veroissa. Tilinpäätössiirtojen kertymä on yhtymätaseessa jaettu verovelaksi ja vapaaksi omaksi pääomaksi.

Euroa	2007	2006
1. LIIKEVAIHDON JAKAUMA		
Kotimaan toiminta		
Kiinteistöt	12 160 349	11 752 242
Majoitus ja ravintolat	14 701 863	14 312 109
Kustannus	937 259	725 779
Verkkomedia	396 815	89 602
Muut yhtiöt	234 868	230 068
Yhteensä	28 431 154	27 109 800
Kansainvälinen toiminta		
Matkailu	0	137 179 083
Yhteensä	28 431 154	164 288 883
Markkina-alueittain		
Suomi	28 431 154	45 538 123
Muut Pohjoismaat	0	108 730 636
Muu Eurooppa	0	10 020 124
Yhteensä	28 431 154	164 288 883
2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
Tytäryhtiöosakkeiden myyntivoitot	1 164 592	0
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	75 994	0
Muut	80 944	0
Yhteensä	1 321 530	0
3. MATERIAALIT JA PALVELUT		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	5 449 214	119 202 221
Ulkopuoliset palvelut	2 299 633	2 293 374
Yhteensä	7 748 847	121 495 595
4. HENKILÖSTÖ JA TOIMIELINTEN JÄSENET		
Henkilöstökulut		
Palkat	6 289 271	17 431 936
Eläkekulut	1 279 153	1 869 185
Muut henkilöstökulut	366 678	1 221 128
Yhteensä	7 935 102	20 522 249
Johdon palkat ja palkkiot		
Yhtymähallituksen jäsenille maksetut palkat ja palkkiot	55 091	51 167
Yhtymän toimitusjohtajalle maksetut palkat, palkkiot ja muut korvaukset	178 887	146 008
Yhteensä	233 978	197 175

Yhtymän toimitusjohtajalla on irtisanomistilanteessa ja yhtiön määräysvaltamuuostilanteissa oikeus 9 kuukauden palkkaa vastaavaan korvaukseen.

Johdon eläkesitoumukset ja johdolle myönnetty lainat

HYY Yhtymän oman vapaaehtoisen eläkevakuutuksen perusteella HYY Yhtymän johtajien (pois lukien 1.1.2008 aloittanut toimitusjohtaja) ja apulaisjohtajien eläkeiäksi on sovittu 60 vuotta. Hallitusten jäsenten osalta ei ole eläkesitoumuksia. Yhtymän toimitusjohtajalla, hänen varamiehillään tai hallituksen jäsenillä ei ollut 31.12.2007 rahalainaa HYY Yhtymän yhtiöiltä.

Henkilöstö keskimäärin toimialoittain

	2007	2006
Kotimaan toiminta		
Kiinteistöt	13	11
Majoitus ja ravintolat	176	180
Kustannus	6	5
Verkkomedia	4	2
Muut yhtiöt	25	22
Yhteensä	224	220
Kansainvälinen toiminta		
Matkailu	0	303
Yhteensä	224	523

Euroa	2007	2006
Henkilöstö keskimäärin maittain		
Suomessa	224	253
Muissa Pohjoismaissa	0	244
Muualla Euroopassa	0	26
Yhteensä	224	523
5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Poistot käyttöomaisuuslajeittain		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	68 243	1 292 601
Konserniliikearvo	0	269 749
Konsernireservin vähennys	0	-334 933
Muut pitkävaikutteiset menot	1 195 980	850 375
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset	926 824	936 160
Rakennusten koneet ja laitteet	206 944	211 117
Koneet ja kalusto	228 542	540 633
Yhteensä	2 626 533	3 765 702
6. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT		
Tilintarkastajien palkkiot ja palvelut		
Tilintarkastuspalkkiot	95 200	318 030
Palkkiot muista palveluista	36 655	47 403
Yhteensä	131 855	365 433
Josta päätilintarkastajan palkkiot ja palvelut		
Tilintarkastuspalkkiot	95 200	92 256
Palkkiot muista palveluista	36 655	15 360
Yhteensä	131 855	107 616
7. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Osinkotuotot		
Muilta	43 715	28 128
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	456 564	875 851
Korko- ja rahoitustuotot yhteensä	500 279	903 979
Sijoitusten arvonalentumiset		
Pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset	-226 196	-15 085
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Omistajille	-252 092	-164 383
Muille	-385 335	-420 174
	-637 427	-584 557
Korko- ja muut rahoituskulut yhteensä	-863 623	-599 642
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-363 344	304 337
8. VÄLITTÖMÄT VEROT		
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta		
Tilikaudelta	207 747	319 320
Laskennallisen verovelan muutos		
Tilinpäätössiirroista johtuva	329	14 480
Ulkomaisten konserniyritysten omiin tuloslaskelmiin sisältyvä	0	-199 362
Välittömät verot yhteensä	208 077	134 438

Euroa

2007

2006

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET**Kehittämismenot**

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

Aineettomat oikeudet

Hankintameno 1.1.	10 508 925	9 894 006
Lisäykset	33 875	601 763
Vähennykset	0	-15 424
Siirrot omaisuuserien välillä	-750	0
Konsernirakenteen muutos	-10 055 647	0
Kurssiero	0	28 580
Hankintameno 31.12.	486 403	10 508 925
Kertyneet poistot 1.1.	-7 963 066	-6 666 290
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	15 424
Konsernirakenteen muutos	7 678 237	0
Kurssiero	0	-19 599
Tilikauden poisto	-68 243	-1 292 601
Kertyneet poistot 31.12.	-353 072	-7 963 066
Kirjanpitoarvo 31.12.	133 331	2 545 859

Konserniliikearvo

Hankintameno 1.1.	2 728 769	2 600 343
Lisäykset	0	134 120
Konsernirakenteen muutos	-2 728 769	0
Kurssiero	0	-5 694
Hankintameno 31.12.	0	2 728 769
Kertyneet poistot 1.1.	-1 507 741	-1 242 517
Konsernirakenteen muutos	1 507 741	0
Kurssiero	0	4 525
Tilikauden poisto	0	-269 749
Kertyneet poistot 31.12.	0	-1 507 741
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	1 221 028

Konsernireservi

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

Muut pitkävaikutteiset menot

Hankintameno 1.1.	10 564 508	8 885 440
Lisäykset	1 743 350	1 776 478
Vähennykset	0	-265 289
Siirrot omaisuuserien välillä	750	78 568
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	308 630	94 476
Konsernirakenteen muutos	-1 943 801	0
Kurssiero	0	-5 165
Hankintameno 31.12.	10 673 437	10 564 508
Kertyneet poistot 1.1.	-5 736 147	-5 156 189
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	264 887
Konsernirakenteen muutos	1 753 619	0
Kurssiero	0	5 530
Tilikauden poisto	-1 195 980	-850 375
Kertyneet poistot 31.12.	-5 178 508	-5 736 147
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 494 929	4 828 361

Euroa

2007

2006

10. AINEELLISET HYÖDYKKEET**Maa-alueet**

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

Rakennukset

Hankintameno 1.1.	38 908 906	38 893 142
Lisäykset	0	15 600
Konsernirakenteen muutos	-274 946	0
Kurssiero	0	164
Hankintameno 31.12.	38 633 960	38 908 906
Kertyneet poistot 1.1.	-20 207 565	-19 271 325
Konsernirakenteen muutos	138 143	0
Kurssiero	0	-80
Tilikauden poisto	-926 824	-936 160
Kertyneet poistot 31.12.	-20 996 246	-20 207 565
Kirjanpitoarvo 31.12.	17 637 714	18 701 341

Rakennusten koneet ja laitteet

Hankintameno 1.1.	4 812 098	4 805 652
Lisäykset	103 647	6 446
Hankintameno 31.12.	4 915 745	4 812 098
Kertyneet poistot 1.1.	-2 684 925	-2 473 808
Tilikauden poisto	-206 944	-211 117
Kertyneet poistot 31.12.	-2 891 869	-2 684 925
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 023 876	2 127 173

Koneet ja kalusto

Hankintameno 1.1.	11 784 549	11 385 391
Lisäykset	165 674	495 547
Vähennykset	-278 737	-95 493
Konsernirakenteen muutos	-8 317 454	0
Kurssiero	0	-896
Hankintameno 31.12.	3 354 032	11 784 549
Kertyneet poistot 1.1.	-10 809 929	-10 358 000
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	254 449	87 446
Konsernirakenteen muutos	7 799 481	0
Kurssiero	0	1 258
Tilikauden poisto	-228 542	-540 633
Kertyneet poistot 31.12.	-2 984 541	-10 809 929
Kirjanpitoarvo 31.12.	369 491	974 620

Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintameno 1.1.	8 672	8 672
Lisäykset	2 000	0
Hankintameno 31.12.	10 672	8 672
Kirjanpitoarvo 31.12.	10 672	8 672

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Hankintameno 1.1.	870 145	97 156
Lisäykset	10 753 054	867 520
Siirrot omaisuuserien välillä	-308 630	-94 476
Siirrot kuluksi	0	-55
Hankintameno 31.12.	11 314 569	870 145
Kirjanpitoarvo 31.12.	11 314 569	870 145

Euroa

Käyttöomaisuuden markkina-arvot ¹⁾

	2007	2006
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) 32.685 m ² Asemakaavavelvoite 60 autopaikkaa, vuokrattavissa 72 ap.	130 609 275	130 105 627
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) 15.657 m ² Asemakaavavelvoite 61 autopaikkaa, vuokrattavissa 71 ap.	34 789 236	30 337 980
Markkina-arvot yhteensä	165 398 511	160 443 607
Vastaavat kirjanpitoarvot yhteensä	20 500 688	21 530 809
Markkina- ja kirjanpitoarvojen erotus	144 897 823	138 912 798

Käyttöomaisuuden arvonkorotusmahdollisuus

Kirjanpitolain edellytykset täyttävä maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus on edellä mainitussa emoyhteisön omistamassa keskustakiinteistön (Liikekiinteistö Kaivopiha) tontissa. Tontin verotusarvo vuonna 2007 oli 47.680.920 euroa. Tontin kirjanpito-arvo 31.12.2007 on 711.363 euroa. Kaupunginosan liike- ja toimistotonttien rakennusoikeuden hintaa vertailutietona käyttäen tontin arvo ylittää verotusarvon. Tilinpäätöksen liitetietona ilmoitettava arvonkorotusmahdollisuus 31.12.2007 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

2007

2006

Kiinteistöjen arvonmuutos ja tuottoasteet ¹⁾

Kiinteistöjen markkina-arvo		
Keskustakiinteistö	130 609 275	130 105 627
Leppäsuon kiinteistö	34 789 236	30 337 980
Yhteensä	165 398 511	160 443 607
Kiinteistöjen arvonmuutos		
Keskustakiinteistö	503 648	1 594 175
Leppäsuon kiinteistö	4 451 256	5 429 166
Yhteensä	4 954 904	7 023 341
Kiinteistöjen arvonmuutostuottoaste, %		
Keskustakiinteistö	-1,61	-0,21
Leppäsuon kiinteistö	-2,95	10,79
Keskimäärin (painotettu ka.)	-0,71	1,71
Kiinteistöjen nettotuottoaste, %		
Keskustakiinteistö	4,67	4,31
Leppäsuon kiinteistö	2,26	3,26
Keskimäärin (painotettu ka.)	4,18	4,12
Kiinteistöjen kokonaistuottoaste, %		
Keskustakiinteistö	2,99	4,10
Leppäsuon kiinteistö	5,27	14,37
Keskimäärin (painotettu ka.)	3,44	5,89

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 2007 olivat keskustakiinteistössä 2,6 milj. euroa ja Leppäsuon kiinteistössä 3,5 milj. euroa. Arvonmuutosta ei ole kirjattu tuloslaskelmaan.

Euroa

11. SIIJOITUKSET**Osuudet omistusyhteisyrityksissä**

Hankintameno 1.1. ja 31.12.	32 541	32 541
Kirjanpitoarvo 31.12.	32 541	32 541

Muut osakkeet ja osuudet

Hankintameno 1.1.	6 096 500	3 303 998
Lisäykset	4 600 385	2 817 224
Vähennykset	0	-24 730
Konsernirakenteen muutos	-4 694	0
Kursiero	0	8
Hankintameno 31.12.	10 692 191	6 096 500
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	-15 085	0
Tilikauden arvonalennukset	-226 196	-15 085
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	-241 281	-15 085
Kirjanpitoarvo 31.12.	10 450 910	6 081 415

Arvopapereiden markkina-arvo

Noteeratut arvopaperit		
Markkina-arvo	10 981 857	6 502 564
Tasearvo	10 179 246	5 805 057
Erotus	802 611	697 507

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	
Kaivopiha Oy	100,0	
Oy Academica Hotels Ltd	100,0	
Oy Yliopistokustannus University Press Finland Ltd	91,7	
Oy Suomen Lyyra Ab	60,0	
Kiinteistö Oy Leppätalo	60,0	60,0

Osakkuusyhtiöt

Kiinteistö Oy Ida Aalbergin tie 1	25,0	25,0
-----------------------------------	------	------

Euroa

12. SAAMISET**Lyhytaikaiset saamiset**

Saamiset omistajilta		
Myyntisaamiset	14 555	9 460
Siirtosaamiset	649	13 863
	15 204	23 323

Euroa

2007

2006

13. OMA PÄÄOMA**Sidottu oma pääoma**

Pääoma 1.1. ja 31.12.	3 000 000	3 000 000
Vararahastorahasto 1.1.	0	0
Arvonkorotuksen vaikutus ¹⁾	207 484	0
Vararahasto 31.12.	207 484	0

Sidottu oma pääoma yhteensä 3 207 484 3 000 000

Vapaa oma pääoma

Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	19 582 157	18 888 802
Myytyjen tytäryhtiosakkeiden muuntoero	-459 685	0
Arvonkorotuksen vaikutus ¹⁾	-207 484	0
Muut muutokset ja kurssierot	0	88 897
Voitonjako	-2 000 000	-2 000 000
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	16 914 987	16 977 699

Tilikauden voitto 3 673 426 2 604 458

Vapaa oma pääoma yhteensä 20 588 413 19 582 157

Oma pääoma yhteensä 23 795 898 22 582 157

14. VIERAS PÄÄOMA**Laskennalliset verovelat**

Tilinpäätössiirtoihin perustuvat	104 119	103 789
Ulkomaisten konserniyritysten omiin taseisiin sisältyvät	0	514 887
	104 119	618 676

Korollinen ja koroton vieras pääoma

Korollinen		
Pitkäaikainen	16 044 709	5 944 612
Lyhytaikainen	6 049 904	6 878 092
	22 094 612	12 822 704

Koroton		
Pitkäaikainen	104 119	1 385 574
Lyhytaikainen	5 075 586	28 533 750
	5 179 705	29 919 324

Vieras pääoma yhteensä 27 274 317 42 742 028

Pitkäaikainen vieras pääoma

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	12 994 711	4 344 998

Lyhytaikainen vieras pääoma

Velat omistajille		
Ostovelat	28 436	23 360
Muut velat	5 435 435	5 164 798
Siirtovelat	23 604	0
	5 487 475	5 188 158

¹⁾ Tytäryhtiö Oy HYY-Yhtiöt Ab teki v. 1993 arvonkorotuksen silloisen tytäryhtiönsä KILROY travels International A/S:n osakkeisiin. Arvonkorotus siirrettiin myöhemmin osakepääoman kautta vararahastoon. Konsernissa arvonkorotus eliminoitiin vararahastosta ja voitoista edellisiltä tilikausilta. V. 2001 Oy HYY-Yhtiöt Ab myi edellä mainitut osakkeet edelleen HYY:n kiinteistöaloudelle, joka myi osakkeet konsernin ulkopuolelle v. 2007. Näin ollen arvonkorotusta ei enää eliminoida konsernissa.

ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön

	2007	2006
Eläkelainat	0	168 188
Annetut kiinnitykset	0	575 000
Rahalaitoslainat	10 944 612	6 344 516
Annetut kiinnitykset	17 257 237	15 301 257
Muut velat	25 051	25 051
Annetut kiinnitykset	25 051	25 051
Velat yhteensä	10 969 663	6 537 755
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	17 282 288	15 901 308

Velat, joiden vakuudeksi annettu panttikirjoja

Rahalaitoslainat	5 500 000	0
Kiinnitettyt panttikirjat	13 000 000	0

Arvonlisäveron palautusvastuu

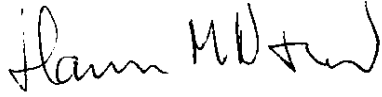
Kiinteistö Oy Leppätalo on tehnyt uudisrakennukseen liittyen tilikauden aikana arvonlisäverotuksessa 846.472 euron vähennyksen. Vähennys on tehty rakennuksen arvonlisäverolliseen käyttöön tulevien tilojen suhteellisen osuuden mukaisena. Mikäli tämä suhteellinen osuus pienenee, on yhtiö velvollinen suorittamaan vähennettyä veroa takaisin verottajalle. Velvollisuus suorittaa veroa takaisin kestää rakennuksen valmistumisvuoden alusta 10 vuotta eteenpäin vähentyen asteittain.

Leasingvastuut

	2007	2006
Leasingsopimuksista maksamatta olevat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	30 127	698 702
Myöhemmin maksettavat	31 832	598 294
Yhteensä	61 959	1 296 996

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoittaminen

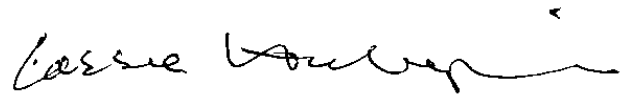
Helsingissä 29. päivänä helmikuuta 2008

Hannu-Matias Nurmi
Hallituksen puheenjohtaja

Otto Bruun



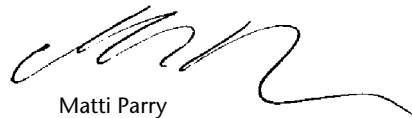
Jaakko Hietala



Lasse Holopainen



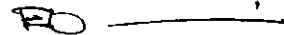
Mikko Kotola



Matti Parry



Kerstin Rinne



Erkkä Valkila



Harri Tanhuanpää

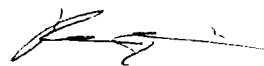
Heikki Härö
Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

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

Helsingissä 29 päivänä helmkuuta 2008

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 Oy HYY-Yhtiöt Ab:n alakonsernin kanssa muodostaman HYY Yhtymän kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. – 31.12.2007. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen, joka sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä, toimintakertomuksesta ja yhtymän hallinnosta.

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

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös ja toimintakertomus antavat kirjanpitoaissa tarkoitetulla 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 29. helmikuuta 2008

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 HYYn kiinteistötalouteen on yhdistetty Oy HYY-Yhtiöt Ab ja sen konserni sekä Kiinteistö Oy Leppätalo) tilinpäätöksiin vuodelta 2007 sekä tilintarkastuskertomuksiin, eikä ole havainnut niissä seikkoja, jotka antaisivat aihetta huomautuksiin. Hallintoneuvosto puoltaa tämän vuoksi tilinpäätösten vahvistamista ja yhtyy hallitusten ehdotuksiin voiton käyttämisestä.

Helsingissä 10. maaliskuuta 2008

Hallintoneuvoston puolesta

Hannu Savolainen
Hallintoneuvoston puheenjohtaja

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

HYY YHTYMA'

PL 1099

00101 Helsinki

tiedotus@hyy.fi

www.hyy.fi