

Castrum

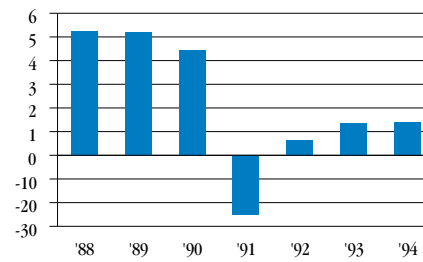
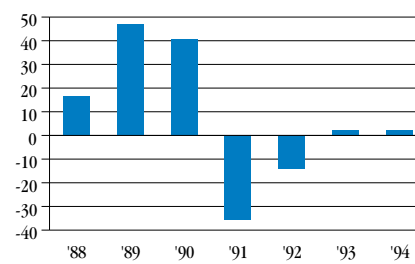
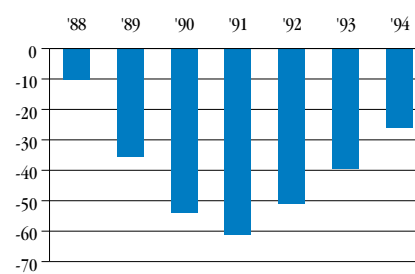


**KIINTEISTÖ-
JALOSTUSYHTIÖN
VUOSIKERTOMUS
1994**



TOIMINNAN TUNNUSLUKUJA

		1994
Tulos/osake	mk	-1,82
Oma pääoma/osake	mk	11,67
Omavaraisuusaste	%	26,70
Kiinteistö pääoma	Mmk	554
Rakennukset	m ²	105 403
Rakennusoikeus	m ²	181 170

KÄYTTÖKATE 1988 - 1994**LIIKETULOS 1988 - 1994****RAHOITUSNETTO 1988 - 1994**

SISÄLTÖ

KONSERNIN YLEISESITTELY.....	4
TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS.....	5
KONSERNIN RAKENNE.....	6
HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS.....	7
TUOSLASKELMA.....	9
TASE.....	10
RAHOITUSLASKELMA.....	12
TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET.....	13
TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT.....	14
TUNNUSLUVUT.....	18
TUNNUSLUKIJEN LASKENTAPERIAATTEET.....	19
OSAKEPÄÄOMAN KOROTUKSET 1984-1994.....	20
HALLITUKSEN EHDOTUS TILIKAUDEN TULOKSEN KÄSITTELYSTÄ.....	21
TILINTARKASTAJIEN LAUSUNTO.....	21
YHTIÖJÄRJESTYS.....	22

YHTIÖKOKOUS

Castrum Oy:n varsinainen yhtiökokous pidetään keskiviikkona 26. päivänä huhtikuuta 1995 kello 15.00 osoitteessa Tekniska Föreningen i Finland, Yrjönkatu 30, Helsinki.

Tilinpäätöstä koskevat asiakirjat ovat nähtävissä yhtiön pääkonttorissa tiistaista 18. huhtikuuta 1995 alkaen.

Osakkeenomistajien ilmoittautumiset yhtiökokoukseen on tehtävä viimeistään 25. päivänä huhtikuuta 1995 puhelimitse numeroon (90) 633 155 tai kirjallisesti osoitteella Castrum Oy, Eteläranta 14, 00130 Helsinki. Kirjeitse ilmoittauduttaessa on kirjeen oltava perillä ennen ilmoittautumisaikakohdan päättymistä.

KONSERNIN YLEISESITTELY

Castrum on kiinteistöjalostusyhtiö, joka on keskittänyt toimintansa pääkaupunkiseudulle, missä sillä on paras alueellisten olosuhteiden tuntemus. Kiinteistöjalostus on käsitteenä huomattavasti laajempi kuin kiinteistökohteen omistus, suunnittelu tai edes rakennuttaminen. Se on yhteistoimintaketju, joka käsittää yhteiskunnan, kiinteistön omistajan, suunnittelun, toteutuksen, rahoituksen ja käytön.

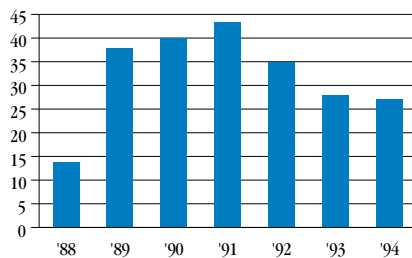
Jalostuksella luodaan kullekin kiinteistökohteelle oikea käyttö lähtökohtana kannattavuus. Jalostuksen lopputuote on siten omistajalleen kannattava kiinteistö, joka luo käyttäjilleen edellytykset kannattavaan toimintaan.

Taloudellisen laman aikana jalostus on saanut lisäpiirteitä, jossa tilojen käytettävyyttä pyritään lisäämään ilman lisäinvestointeja ja olemassa olevia rakenteita hyväksikäyttäen. Tätä kautta pyritään pitämään myös vuokrataso mielenkiintoisena.

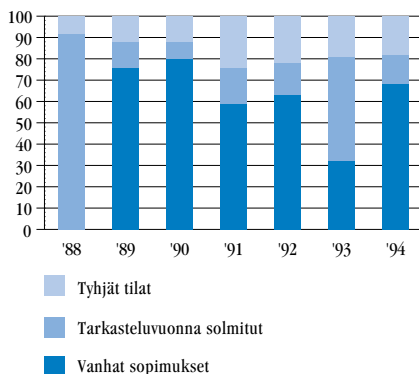
Varsinainen jalostustoiminta lienee lähivuosina vähäistä ja yhtiö keskittyy tilojen isännöintiin ja markkinointiin.

Castrum-konserni koostuu emoyhtiöstä ja kahdesta liiketoimintaa harjoittavasta tytäryhtiöstä sekä näiden huoneistoina tai keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kautta omistamasta kiinteistö-pääomasta. Kiinteistö-pääoma koostuu 105.403 neliömetristä rakennuksia ja 181.170 kerrosneliömetristä käyttämätöntä rakennusoikeutta.

VUOKRATUOTOT 1988 - 1994



VUOKRAUSASTE 1988 - 1994, %



HALLITUS

Asko Piekkola, 42
toimitusjohtaja, Sponfinans Oy,
hallituksen puheenjohtaja vuodesta 1993

Jorma Ahokas, 48
varatoimitusjohtaja, Rakennustoimisto
A. Puolimatka Oy,
hallituksen jäsen vuodesta 1994

Kari Elo, 51
toimitusjohtaja, Yrittäjänvakuutus Fennia,
hallituksen jäsen vuodesta 1988

Juhani Mäkinen, 38
varatuomari, Asianajotoimisto Hannes Snellman
hallituksen jäsen vuodesta 1993

Olli Punttila, 55
pankinjohtaja, Osuuspankkien Keskuspankki Oy,
hallituksen jäsen vuodesta 1988

Pentti Tarkkanen, 52
talousjohtaja, Oy Tamro Ab,
hallituksen jäsen vuodesta 1993

JOHTO

Tapani Väljä, 39
toimitusjohtaja vuodesta 1992

TILINTARKASTAJAT

KPMG Wideri Oy Ab
Sixten Nyman, KHT

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Kiinteistöliiketoiminta voidaan jakaa vuokraus-, sijoitus- ja tonttimarkkinoihin. Kansantaloudessa, ja erityisesti vientiyrityksissä käynnissä oleva voimakas suhdannenousu alkoi heijastua vuokrausmarkkinoille. Vuokrauskysyntää on ollut määrällisesti ja laadullisesti enemmän kuin edeltävinä vuosina. Castrumin toimintalueella, pääkaupunkiseudulla, vapaiden toimitilojen määrä on viimeisen vuoden aikana voimakkaasti supistunut. Uustuotanto on ollut erittäin vähäistä.

Vuokrausmarkkinoiden piristyminen on erityisen selvästi havaittavissa keskusta-alueilla, joilta erittäin alhaiseen vuokratason perustunut liiketoiminta on tyystin kadonnut. Vuokratasot ovat kiinteytyneet ja kiinnostavimmilla paikoilla selvästi nousseet. Toimistotilasta on edelleen runsain ylitarjonta, jonka purkautuminen edellyttää parantumista työllisyystilanteesta.

Sijoituskiinteistöihin vuoden 1994 alussa suuntautunut kiinnostus on laimentunut. Muutokset markkinatilanteesta saattavat olla nopeita ja ovat riippuvaisia kilpailevien sijoituskohteiden kiinnostavuudesta. Vuokrausasteen kasvaessa tapahtuva vuokratason nousu ja jälleenvuokrausriskin väheneminen tullevat suuntaamaan sijoituksia myös kiinteistöihin.

Tonttimarkkinoilla kiinnostusta on ollut lähinnä asuntotonteista. Yritykset ovat vähäisessä määrin olleet kiinnostuneita hankkimaan tontteja rakentaakseen itselleen omat toimitilat. Tyhjän toimitilan väheneminen lisää tonttien kysyntää uusrakentamisen ollessa entistä useammin ainoa vaihtoehto.

Kiinteistöjen käyttö on säädelty ja valvottu yhteiskunnan toimesta erittäin tarkkaan. Kaavoitusprosessit ovat hitaita ja valitusherkkiä. Kiinteistöomaisuuteen sitoutuneet pääomat ovat suuria ja viivästyksistä johtuvat taloudelliset menetykset merkittäviä. Kaavoituksen toteuttamisesta ovat useat tahot katsoleet olevansa oikeutettuja jakamaan kiinteistönomistajalle tulevia taloudellisia hyötyjä. Yhteiskunnan osuus tulee huomioitua kiinteistöverojärjestelmän kautta.

Vuonna 1994 Castrum ei myynyt kiinteistöjään eikä solminut merkittäviä uusia vuokrasopimuksia. Tästä huolimatta yhtiömme toimintaympäristö muuttui myönteisemmäksi vuosiin. Valitettavasti suurien vuokrausten päätöksentekoprosessi on pitkä, ja onnistuessaankin vuonna 1995 solmittavat sopimukset vaikuttavat vasta seuraavan vuoden tulokseen. Päättyneenä vuonna olemme tehostaneet kiinteistökantamme hallinnointijärjestelmiä ja ylläpitoa. Markkinatilanteen vilkastumisen vuoksi ennustamme vuokrausasteen kasvavan. Positiivinen kassavirta ja tulos edellyttävät vuokrausasteen kasvun lisäksi hintatason huomattavaakin nousua. Kokonaistarjonnan vähentyessä tämä tulee tapahtumaan.

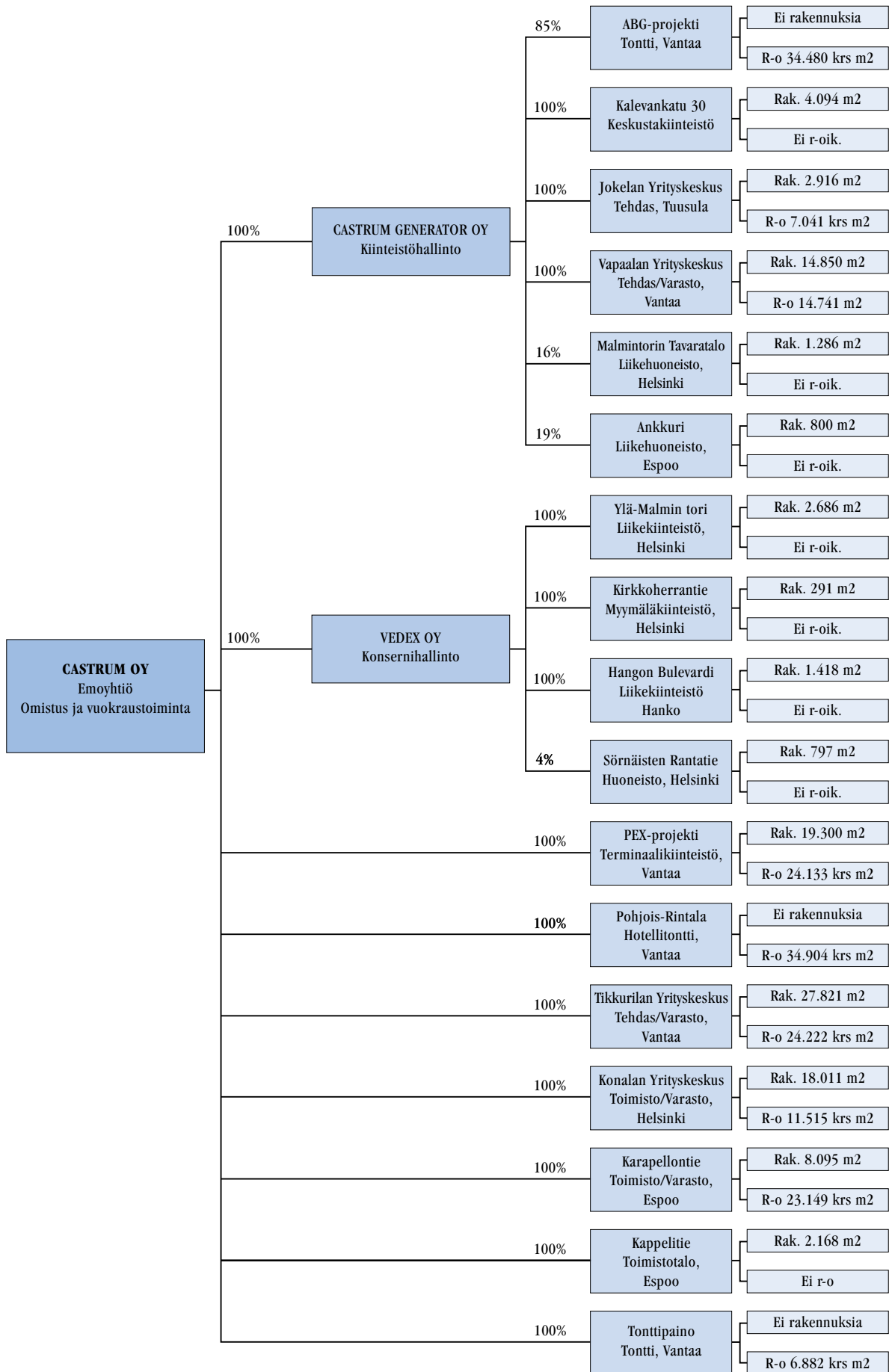
Kiinteistösjoiittaminen ja kiinteistöjalostus edellyttävät vankkaa rahoituspohjaa. Castrumin rahoituksen perustan on muodostanut vuonna 1992 yhtiön, sen pääomistajien ja suurimpien rahoittajien välillä solmittu rahoitussopimus, jota täydennettiin päättyneen tilikauden 1994 lopussa. Solmittu uusi sopimus antaa aiempaa paremmat mahdollisuudet toiminnan vaatiman pitkäaikaisuuden huomioimiseen. Erityisesti Castrumin omistuksessa olevan runsaan tuottamattoman rakennus-oikeuden tulosodotukset kohdistuvat tulevaisuuteen.

Castrum on yksi neljästä pörssissä noteeratusta kiinteistösjoiitusyhtiöstä. Markkinoiden kiinnostus näiden yhtiöiden osakkeisiin on ollut vaatimatonta, hintatason kehitys on ollut heikko ja vaihto vähäinen. Lamavuosina tapahtuneiden muutosten vuoksi kiinteistöjä on runsaasti tilapäisessä omistuksessa. Pörssinoteeratut kiinteistösjoiitusyhtiöt tarjoavat yhden vaihtoehdon näiden järjestelyjen purkamiseksi.

Talouden yleinen elpyminen tuo kiinteistöillekin käytön ja palauttaa niiden arvon. Kiinteistönomistajilla on tulevana vuosina perustellut syyt odottaa sijoituksilleen normaalit kriteerit täyttävää tuottoa.

Tapani Väljä

KONSERNIN RAKENNE



HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Toimintaympäristö

Kuluneena vuonna maamme talous on ollut nousussa ja useimmilla toimialoilla on raportoitu huomattavia kasvulukuja. Suomen liittymisen EU:iin odotetaan omalta osaltaan parantavan taloudellista toimintaympäristöä. Myös toimitilamarkkinoilla tarjolla olevan tilan määrä on kääntynyt laskuun ja vuokrataso on lievästi nouseva. Todellisia muutoksia voidaan kuitenkin odottaa vasta yleisen talouskehityksen alkaessa vaikuttaa investointeihin ja eritoten työllisyyteen. Toimitilapäätöksissä ollaan varovaisia. Pitkien korkojen nousu ja korkokehitykseen liittyvä epävarmuus ovat laimentaneet vuoden alussa virinnyttä kiinteistöjen sijoituskysyntää.

Rahoitus

Tilikauden aikana Castrumin kassavirta oli edelleen negatiivinen. Yhtiön ja sen rahoittajien kesken 31.12.1992 solmittu viisivuotinen rahoitus sopimus ja siihen liittyvä osakkaiden kassavirtatakaus varmistivat kuitenkin yhtiön maksuvalmiuden. Castrumin, sen rahoittajien ja suurimpien omistajien kesken käydyt neuvottelut johtivat joulukuussa 1994 sopimukseen, jolla vuoden 1992 rahoitus sopimusta jatkettiin 31.12.1999 asti. Järjestelyjen yhteydessä pääomistajat vapautuivat jäljellä olevasta kassavirtatakausosuudesta ja eräistä takausvastuista. Vastavaroisesti pääomistajat antoivat merkintätakauksen yhtiön 51,968 miljoonan markan vaihtovelkakirjalainalle, jonka liikkeelle laskemisesta ylimääräinen yhtiökokous 10.1.1995 päätti. Solmittu rahoitus sopimus on yhtiön kannalta rahoittaja- ja omistajasuhteita selkeyttävä ja helpottanee yhtiön arviointia sijoituskohteena.

Edellä mainittu vaihtovelkakirjalaina laskettiin liikkeelle tilikauden päättymisen jälkeen ja se tuli merkintäaikanaan 16.1.-17.2.1995 täysimääräisesti merkityksi. Lainan koko määrästä 51.968.000 markkaa maksettiin olemassa olevia saatavia kuittaamalla 16.464.000 markkaa ja rahana 35.504.000 markkaa. Likviditeetin parantuminen varmistaa yhtiön kyvyn selvittää rahoitus sopimuksen sille asettamista velvoitteista. Yhtiö tulee käyttämään vaihtovelkakirjalainasta saamansa varat pitkäaikaisten rahalaitoslainojensa hoitamiseen. Yhtiö voi kuitenkin sijoittaa varat väliaikaisesti korollisiin noteerattuihin arvopapereihin, kuten sijoitustodistuksiin, joukkovelkakirjoihin ja noteerattujen korkorahastojen rahasto-osuuksiin.

Kiinteistö pääoma, investoinnit ja vuokrautilanne

Castrumin toiminnan painopiste on edelleen ollut vuokra toiminnassa. Konsernin kiinteistökannassa ei tapahtunut muutoksia tilikauden aikana. Investoinnit olivat perusparannusluonteisia tilojen vuokrattavuutta parantavia korjaustöitä.

Vuokrausaste pysyi tilikauden aikana kutakuinkin ennallaan ollen tilikauden päättyessä 82 %, mutta toteutunut vuokrataso ei ollut yhtiötä tyydyttävä. Vuokrausasteen kohottaminen edellyttää uusia, suurehkoja sopimuksia, sillä ns. pientilat on lähes täysin vuokrattu.

Organisaatio ja henkilöstö

Castrum Oy:n 27.4.1994 kokoontunut varsinainen yhtiökokous päätti yhtiön hallituksen jäsenmääräksi kuusi henkilöä ja siihen valittiin uudelleen puheenjohtajaksi toimitusjohtaja Asko Piekkola sekä jäseniksi toimitusjohtaja Kari Elo, asianajaja Juhani Mäkinen, pankinjohtaja Olli Punttila ja talousjohtaja Pentti Tarkkanen, sekä uutena jäsenenä varatoimitusjohtaja Jorma Ahokas. Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut ekonomi Tapani Väljä.

Konsernin palveluksessa oli keskimäärin 7 henkilöä (6 henkilöä vuonna 1993) ja emoyhtiön palveluksessa 1 (1).

Maksetut palkat olivat hallitukselle ja toimitusjohtajalle 489.312 markkaa (518.053) ja konsernin muulle henkilökunnalle 796.713 markkaa (824.243).

Yhtiön tilintarkastajiksi valittiin varsinaisessa yhtiökokouksessa uudelleen KPMG Wideri Oy Ab, KHT-yhteisö ja Sixten Nyman, KHT.

Konsernirakenne

Konsernirakenteessa ei tapahtunut tilikauden aikana muutoksia. Castrum on Tamro-konsernin osakkuusyhtiö (osakkeenomistus 49,5 % osakkeista ja äänistä).

Osakepääoma ja osakkeen noteeraus

Yhtiön osakepääoma on 129.921.500 eikä siinä vuoden aikana tapahtunut muutoksia. Vuoden 1993 varsinainen yhtiökokous antoi hallitukselle valtuudet korottaa vuoden aikana päätöksen rekisteröimis päivästä osakepääomaa osakeannein sekä vaihtovelkakirja- ja optiolainoin enintään 25 miljoonaa markkaa. Päätös rekisteröitiin kaupparekisteriin 28.12.1994. Hallitus ei ole käyttänyt tätä valtuutusta.

Castrum Oy:n osake noteerattiin Helsingin Arvopaperipörssissä. Osakkeen kokonaisvaihto oli vuoden aikana erittäin vähäinen, 705 kappaletta, mikä vastaa 0,01 % osakkeista ja äänistä.

Tilikauden tulos ja tulevaisuuden näkymät

Castrum-konsernin tulos ennen varauksia ja veroja oli tappiollinen 25,3 miljoonaa markkaa sen ollessa edellisellä tilikaudella -84,9 Mmk. Tulos per osake oli -1,82 mk (-2,87 mk vuonna 1993) ja oma pääoma per osake oli 11,67 mk (13,63 mk vuonna 1993). Emoyhtiön kirjanpidossa on tehty tytäryhtiö osakkeista 245 miljoonan markan arvonalennus.

Kahtena edellisenä tilikautena Castrum on kirjannut yhteensä 110 miljoonan markan arvonlennukset kiinteistöpääomastaan. Käyttöomaisuuskohteiden kirjanpitoarvon ja ulkopuolisten arvioiden välisen eron arvonlennuskirjaukset on jaksotettu aiempina vuosina vastaamaan rahoitussopimuksen kestoaikaa. Tilikauden lopussa laaditut uudet ulkopuoliset arviot osoittavat kiinteistöomaisuuden arvonlaskun pysähtyneen. Kirjanpitoarvojen ja ulkopuolisten arvioiden välinen arvostusero oli noin 130 miljoonaa markkaa. Tarkasteltuaan ulkopuolisten arvioiden kehityksen, uuden rahoitussopimuksen pidemmän kestoajan ja suunnitelman mukaisen poistojen tekemisen yhteisvaikutusta rahoitussopimuksen voimassaoloajalle, hallitus on katsonut ettei arvonlennuksiin ole tarvetta. Käyttöomaisuuteen kuu-

luvut Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n osakkeet on tilinpäätöksessä arvostettu pörssikurssiin, joka on alle yhtiön itsensä ilmoittaman osakekohtaisen substanssiarvon.

Tilikauden lopussa solmitun uuden rahoitussopimuksen seurauksena Castrum-konsernin nettorahoituskulut alenevat ja yhtiön kassavirta paranee kassasta ulos maksettavan korko-osuuden laskiessa. Kun tämän lisäksi huomioidaan yhtiön muiden toimintaedellytysten viimeaikainen parantuminen kiinteistöliiketoiminnan laman tultua jo osittain sivuutettua, on perusteltua odottaa yhtiön osakekohtaisen substanssiarvon nopean laskun taittumista.

Yhtiön kassavirta ja tulos ovat lähivuosina nykyisen toiminnan puitteissa negatiiviset.

OSAKKAAT OSAKEOMISTUKSEN MUKAAN 31.12.1994

Osakkeiden lukumäärä	Osakkaiden lukumäärä	% osakkaista	Osakkeiden lukumäärä	% osakkeista
1 - 100	326	66,7	7 601	0,06
101 - 500	130	26,6	28 199	0,22
501 - 1 000	9	1,8	6 896	0,05
1 001 - 10 000	12	2,5	22 324	0,17
10 001 - 100 000	3	0,6	85 793	0,66
100 001 -	9	1,8	12 841 337	98,84
Yhteensä	489	100,0	12 992 150	100,00

CASTRUM OY:N OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.1994

Osakkaan nimi	Osakkeet	Osuus-% osakkeista ja äänistä
1. Oy Tamro Ab	4 342 606	33,4
2. Sponfinans Oy	2 087 395	16,1
3. Cast-Rixa Oy	1 523 512	11,7
4. PMA-kiinteistöt Oy	1 485 752	11,4
5. Keskinäinen yhtiö Yrittäjänvakuutus-Fennia	1 336 800	10,3
6. Convector B.V.	723 872	5,6
7. OP-Osake Oy	654 620	5,0
8. Osuuspankkien eläkekassa	359 480	2,8
9. OP-Sijoitus Oy	328 300	2,5
10. Rantanen Olavi	40 319	0,3
Muut	109 494	0,9
Yhteensä	12 992 150	100,0

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistavat yhteensä 200 osaketta, joka on 0,002 % osakkeista ja äänistä.

TULOSLASKELMA

	Liitetieto	KONSERNI (1 000 mk)		EMOYHTIÖ (1 000 mk)	
		1.1.-31.12.1994	1.1.-31.12.1993	1.1.-31.12.1994	1.1.-31.12.1993
Liikevaihto	1	28 031	31 504	14 933	17 747
Kulut					
Aineet ja tarvikkeet		1 265	433		290
Varaston muutos			4 633		
Henkilöstökulut	2	1 792	1 719	828	906
Vuokrat	3	897	1 133	34 617	45 529
Muut kulut	10	10 274	9 934	2 191	1 578
Kulut yhteensä		14 228	17 852	37 636	48 303
Käyttökate		13 803	13 653	-22 703	-30 556
Poistot käyttöomaisuudesta ja muista pitkävaikutteisista menoista					
Rakennuksista		10 990	10 990		
Koneista ja kalustosta		413	520	190	220
Poistot yhteensä	4	11 403	11 510	190	220
Liiketulos		2 400	2 143	-22 893	-30 776
Rahoitustuotot ja -kulut					
Korkotuotot	6	297	840	34 428	58 574
Kurssivoitot	5	5 298		5 099	
Kurssitappiot			3 613		3 330
Korkokulut		31 508	35 600	27 239	31 049
Muut rahoituskulut	7	156	1 000	152	987
Poistot sijoituksista	8			244 909	
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-26 068	-39 373	-232 774	23 209
Tulos ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja		-23 668	-37 231	-255 666	-7 567
Satunnaiset tuotot ja kulut					
Satunnaiset kulut	9	1 668	47 707		
Tulos ennen varauksia ja veroja		-25 337	-84 938	-255 666	-7 567
Poistoeron lisäys(-) tai vähennys (+)		2 838	2 929		
Välittömät verot					
Tilikaudelta		76			
Aikaisemmilta tilikausilta		51	76		45
Tilikauden tulos ennen vähemmistöosuutta		-22 625	-82 085	-255 666	-7 612
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta		42	57		
Tilikauden tulos		-22 584	-82 028	-255 666	-7 612

TASE

Liitetieto	KONSERNI (1 000 mk)		EMOYHTIÖ (1 000 mk)	
	31.12.1994	31.12.1993	31.12.1994	31.12.1993
VASTAAVAA				
Käyttöomaisuus ja				
muut pitkäaikaiset sijoitukset	11			
Aineelliset hyödykkeet	12			
Maa- ja vesialueet	166 010	169 647		
Rakennukset ja rakennelmat	358 604	369 594		
Koneet ja kalusto	975	1 215	443	514
Muut aineelliset hyödykkeet	1 837	1 841		
	527 425	542 297	443	514
Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut				
pitkäaikaiset sijoitukset				
Tytäryhtiöosakkeet	13		46 522	207 581
Muut osakkeet ja osuudet	16 047	18 979	483	483
	16 047	18 979	47 005	208 064
Vaihto- ja rahoitusomaisuus				
Vaihto-omaisuus				
Muu vaihto-omaisuus	21 042	21 042		
Saamiset				
Myyntisaamiset	2 887	3 533	772	612
Lainasaamiset	14	905	502 340	542 476
Siirtosaamiset	5 289	130	4 367	
Muut saamiset	5 264	7 475	4 280	6 497
	14 345	11 138	511 759	549 586
Rahoitusomaisuusarvopaperit				
Muut arvopaperit		1 700		1 700
Rahat ja pankkisaamiset				
	1 817	1 042	1 492	506
	580 675	596 198	560 700	760 370

Liitetieto	KONSERNI (1 000 mk)		EMOYHTIÖ (1 000 mk)	
	31.12.1994	31.12.1993	31.12.1994	31.12.1993
VASTATTAVAA				
Oma pääoma				
Sidottu oma pääoma				
Osakepääoma	129 922	129 922	129 922	129 922
Vararahasto	327 154	327 154	327 154	327 154
	457 075	457 075	457 075	457 075
Vapaa oma pääoma				
Kertyneet tappiot	-286 192	-204 164	-45 509	-37 897
Tilikauden tulos	-22 584	-82 028	-255 666	-7 612
	-308 776	-286 192	-301 175	-45 509
Oma pääoma yhteensä	15	148 299	170 883	155 900
Vähemmistöosuus		3 144	3 186	
Varaukset				
Kertynyt poistoero		3 394	6 232	
Pakolliset varaukset	16		46 000	
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen				
Joukkovelkakirjalainat	17	80 000	80 000	80 000
Vaihtovelkakirjalainat	18	33 950	33 950	35 910
Lainat rahoituslaitoksilta	19	274 508	275 462	218 568
Eläkelainat		5 278	5 307	
Osakaslainat	20		9 533	9 456
		393 736	404 252	334 477
Lyhytaikainen				
Ostovelat		349	936	322
Siirtovelat		9 769	8 884	6 288
Osakaslainat	20	16 464		16 464
Muut lyhytaikaiset velat		5 519	1 825	1 250
		32 102	11 645	24 323
		580 675	596 198	560 700
				760 370

RAHOITUSLASKELMA

	KONSERNI (1 000 mk)		EMOYHTIÖ (1 000 mk)	
	1.1.-31.12.1994	1.1.-31.12.1993	1.1.-31.12.1994	1.1.-31.12.1993
Varojen hankinta				
Tulorahoitus				
Käyttökate	13 803	13 653	-22 703	-30 556
Rahoituksen tuotot ja kulut	-26 068	-39 373	12 136	23 209
Verot	-127	-76		-45
Tulorahoitus yhteensä	-12 392	-25 796	-10 567	-7 392
Käyttöomaisuuden myyntituotot	4 904	1 483		281
Pitkäaikaisten velkojen lisäykset		28 782		
	-7 488	4 469	-10 567	1 413
Varojen käyttö				
Suoritukset tytäryhtiöosakkeisiin			37 850	124 445
Investointeihin	172	1 062	119	241
Pitkäaikaisten velkojen vähennykseen	10 516		10 288	
Osingonjako	0	0	0	0
Nettokäyttöpääoman muutos	-18 176	3 407	-58 824	-123 273
	-7 488	4 469	-10 567	1 413
Nettokäyttöpääoman muutos				
Rahoitusomaisuus	2 281	-18 766	-38 540	-125 096
Vaihto-omaisuus	0	-4 633		
Lyhytaikainen vieras pääoma	-20 457	26 806	-20 284	1 823
	-18 176	3 407	-58 824	-123 273

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Kirjanpitolain muuttumisen huomiointi

Castrum-konsernin tilinpäätös on laadittu noudattaen Suomen uudistettua kirjanpitolakia. Uudistetun kirjanpitolain soveltaminen ei aiheuttanut muutoksia konsernin laskentaperiaatteisiin.

Edellisen vuoden tilinpäätöksen luvut on ryhmitelty uudelleen vertailukelpoisiksi päättyneen tilikauden lukujen kanssa.

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konserniyhtiöt kiinteistöyhtiöt mukaan lukien. Konserniin ei sisälly pääomaosuusmenetelmän mukaisesti konsolidoitavia osakkuusyhtiöitä, eikä ulkomaisia tytäryhtiöitä.

Tytäryhtiöosakkeet

Konserniyhtiöiden keskinäinen omistus on eliminoitu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden omaksi pääomaksi on luettu sidottu ja vapaa oma pääoma. Hankintamenon ja hankintahetken oman pääoman välinen erotus on kohdistettu tytäryhtiöiden maa-alueisiin ja rakennuksiin, koska kaikki hankintahinnat ovat perustuneet omaisuuden käypään arvoon ja varsinaista liiketoimintaa ei ole ostettu. Rakennuksiin kohdistetut erät poistetaan ao. käyttöomaisuuserän poistosuunnitelman mukaan.

Vähemmistöosuudet

Vähemmistöosuus sisältää 15 % Kiinteistö Oy Vantaan Alfa:n, Vantaan Betan ja Vantaan Gamman omasta pääomasta ja tilikauden tuloksesta.

Tilikausien pituus

Konserniin kuuluvien yhtiöiden tilikausi on kalenterivuosi.

Sisäiset liiketapahtumat

Konserniyhtiöiden väliset sisäiset liiketapahtumat, kuten korot, vuokrat ja vastikkeet sekä konserniyhtiöiden jakamat osingot ja sisäisten kiinteistökauppojen myyntivoitot on eliminoitu. Samoin on tehty keskinäisille saatava- ja velkasuhteille.

Liikevaihto

Liikevaihto sisältää kiinteistöjen ja kiinteistöosakkeiden vuokra- ja vastiketuotot sekä myyntituotot.

Luottotappiot vuokraamisista on käsitelty liikevaihdon oikaisuerinä.

Kiinteistöomaisuuden arvostus

Kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin vähennettynä suunnitel-

manmukaisilla poistoilla sekä pääasiassa satunnaisiin kuluihin kirjatuilla arvonalennuksilla. Kiinteistöomaisuuden käyvästä markkina-arvosta on vuosittain laadittu yhtiön ja ulkopuolisten toimesta arvioita. Kirjanpitoarvon ja ulkopuolisten arvioiden välisestä erosta on aiempina vuosina tehty arvonalennuksia. Tilikaudella 1994 arvonalennuksia ei ole tehty.

Käyttö-omaisuus

Käyttöomaisuus on arvostettu välittömiin hankintakustannuksiin.

Kuluvan käyttöomaisuuden poistojen määrittämiseen on käytetty ennalta laadittua poistosuunnitelmaa. Rakennusten poistot on määritelty kohdekohtaisesti riippuen rakennuksen teknisestä kunnosta, käyttötarkoituksesta, jalostusvaiheesta ja sijainnista. Arvioitiin taloudellisiin pitoaikoihin perustuen on suunnitelman mukaiset poistot tehty tasapoistoina soveltaen seuraavia poistoaikoja:

Rakennukset	30-50 vuotta
Koneet ja kalusto	5-15 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot	5-10 vuotta

Vähäisten omaisuuserien suunnitelmapoistoina on käytetty EVL:n enimmäispoistoja. Suunnitelman mukaisten ja kirjanpidollisten poistojen kertynyt erotus esitetään yhtenä eränä varauksissa.

Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus on arvostettu välittömään hankintamenuun. Vaihto-omaisuudessa oleviin kiinteistöosakkeisiin on tehty ulkopuolisten arvioiden perusteella arvonalennuksia.

Muut periaatteet

Konsernin henkilöstön eläketurva on järjestetty vakuutus- ja eläkevakuutusyhtiössä ja vakuutusmaksut on kirjattu kuluiksi palkkojen suhteessa. Lakisääteisen TEL-vakuutuksen lisäksi konsernilla ei ole muita eläkejärjestelyjä.

Tutkimus- ja kehitysmenojen kaltaiset projektien kehittäykustannukset on kirjattu kuluksi. Vuokraus- ja toimeksiantojen välityspalkkiot on kirjattu samoin kuluksi.

Ulkomaanrahanmääräiset erät on arvostettu tilinpäätöspäivän mukaiseen kurssiin ja kurssierot on kirjattu tuloslaskelmaan. Tästä poiketen on vuoden 1994 tilinpäätöksessä välittömästi tilinpäätösajankohdan jälkeinen valuuttalainan muuttaminen Suomenmarkkamääräiseksi kirjattu toteutuneeseen kurssiin.

Valuuttatermiinejä tai muita johdannaisinstrumentteja ei ole käytetty.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. Liikevaihto

	Konserni (tmk)		Emoyhtiö (tmk)	
	1994	1993	1994	1993
Myyntituotot	1 266	4 272		2 438
Vuokratuotot ja vastikkeet	27 051	27 916	14 934	15 718
Osinkotuotot		40		
Oikaisuerät	-286	-724	-1	-409
	28 031	31 504	14 933	17 747

2. Henkilöstökulut

	Konserni (tmk)		Emoyhtiö (tmk)	
	1994	1993	1994	1993
Palkat ja luotoisedut	1 422	1 343	607	672
Eläkekulut	204	207	93	115
Muut henkilösivukulut	257	260	176	174
Henkilöstökulut yhteensä	1 883	1 810	876	961

3. Vuokrat

Emoyhtiön vuokratuluihin on kirjattu myös tytäryhtiöille maksetut vastikkeet.

4. Poistot

	Konserni (tmk)		Emoyhtiö (tmk)	
	1994	1993	1994	1993
Suunnitelman mukaiset poistot				
Rakennukset ja rakennelmat	10 990	10 990		
Koneet ja kalusto	413	520	190	220
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	11 403	11 510	190	220
Kirjanpidon poistot yhteensä	8 565	8 581	190	220
Poistojen erotus	-2 838	-2 929	0	0
Poistoero tilikauden alussa	6 232	9 161		
Poistoeron muutos	2 838	2 929		
Poistoero tilikauden lopussa	3 394	6 232		

Poistoero kohdistuu kokonaisuudessaan rakennuksiin. Kirjanpidolliset poistot on tilikaudella tehty vain niistä rakennuksista ja rakennelmista, joihin ei ole kohdistunut kertynyttä poistoeroa. Mikäli kauden suunnitelman mukainen poisto ylitti kertyneen poistoeron, kirjanpidollisena poistona on käytetty näiden erotusta.

5. Kurssierot

Emoyhtiön kurssierot sisältävät vuonna 1994 valuuttalainan 5 099 tmk kurssivoiton, joka on syntynyt arvostettaessa valuuttalainan 13.1.1995 kurssiin, jolloin laina muutettiin Suomenmarkkamääräiseksi.

6. Konsernin sisäiset rahoitustuotot ja -kulut

	Emoyhtiö (tmk)	
	1994	1993
Konserniyhtiöiltä saadut korkotuotot	34 245	57 785

7. Muut rahoitustuotot ja -kulut

Muut rahoituksen tuotot ja kulut sisältävät maksettuja takaus- ja limiittiprovisioita, sekä luotto- ja kiinnitysleimaveroja.

8. Poistot sijoituksista

Emoyhtiö on tehnyt tytäryhtiöiden osakkeiden kirjanpitoarvoista kertapoiston yhteensä 245 Mmk.

9. Satunnaiset tuotot ja kulut

	Konserni (tmk)		Emoyhtiö (tmk)	
	1994	1993	1994	1993
Satunnaiset tuotot				
Satunnaiset kulut				
Arvonalennukset	1 668	47 707		
	1 668	47 707		

10. Kiinteistöverot

Kiinteistöverot sisältyvät tuloslaskelmassa erään muut kulut.

	Konserni (tmk)	
	1994	1993
Kiinteistöverot	1 094	944

11. Kiinteistöomaisuuden arvostuserot

Kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvot perustuvat alku-
peräisiin hankintamenoihin vähennettynä suunnitel-
manmukaisilla poistoilla sekä pääasiassa satunnaisiin
kuluihin kirjatuilla arvonalennuksilla.

Kiinteistöomaisuuden käyvästä markkina-arvosta on
vuosittain laadittu yhtiön ja ulkopuolisten toimesta ar-
vioita.

Vuosi	(Mmk)		
	Kirjan pito- arvo	Arvio käyvästä arvosta	Arvostus- ero
1988	679	730	51
1989	640	785	145
1990	636	781	145
1991	677	697	20
1992	616	481	-135
1993	563	422	-141
1994	554	423	-131

Käyvän arvon määrittäminen riippuu oletuksista, me-
netelmistä, käyttötarkoituksesta ja laatijasta.

Taulukossa esitetyt arviot on tehty tavanomaisin eh-
doin vapaaehtoisella kaupalla kohteesta arviointihetkellä
saatavasta myyntihinnasta.

12. Käyttöomaisuus

	Konserni (tmk)		Emoyhtiö (tmk)	
	1994	1993	1994	1993
Maa- ja vesialueet				
Hankintameno 1.1.	217 431	218 491		
Lisäykset				
Vähennykset	-3 637	-1 060		
Hankintameno 31.12.	213 794	217 431		
Kertyneet arvon- alennukset 31.12.	-47 784	-47 784		
Kirjanpitoarvo 31.12.	166 010	169 647		
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	421 725	420 859		
Lisäykset		866		
Vähennykset				
Hankintameno 31.12.	418 024	418 024		
Kertyneet arvon- alennukset 31.12.	-9 200	-9 200		
Kertyneet suunnitelma- poistot 31.12.	-50 220	-39 230		
Kirjanpitoarvo 31.12.	358 604	369 594		

	Konserni (tmk)		Emoyhtiö (tmk)	
	1994	1993	1994	1993
Koneet ja kalusto				
Jäännösarvo 1.1.	1 215	1 540	514	495
Lisäykset	173	195	119	241
Vähennykset				-2
Jäännösarvo 31.12.				
Tilikauden suunnitelma- poisto 31.12.	-413	-520	-190	-220
Kirjanpitoarvo 31.12.	975	1 215	443	514
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	1 841	1 841		
Lisäykset				
Vähennykset				
Hankintameno 31.12.				
Kertynyt suunnitelma- poisto 31.12.	-4			
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 837	1 841		

Käyttöomaisuuden verotusarvot

	Konserni (tmk)		Emoyhtiö (tmk)	
	1994	1993	1994	1993
Maa-alueet	50 545	42 278		
Rakennukset	111 863	116 938		
Osakkeet	5 898	7 367	63	47
Tytäryhtiöosakkeet			97 665	78 910
Yhteensä	168 306	166 583	97 728	78 957

Osakkeet, joilla ei ole vahvistettua verotusarvoa ovat ni-
mellisarvostaan.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

13. Emoyhtiön tytäryhtiöosakkeet

	kpl	Omistussosuus, äänivaltaisuus	nimellisarvo tmk	kirjanpitoarvo tmk	viimeksi laad. tilinp. muk. tulos
Vedex Oy	20 000	100 %	20 000	10 000	-10 643
Castrum Generator Oy	950	100 %	950	1 101	-33 737
Kiinteistö Oy Mäntsälän Teollisuushallit	9 920	100 %	992	0	12
Kiinteistö Oy Karapellontie 4 C	310 000	100 %	3 100	3 100	1
Keskinäinen Kiinteistö Oy Ruosilantie 14	30 054	100 %	30	330	-2
Kiinteistö Oy Pohjois-Rintala	7 000 000	100 %	70 000	19 847	-41
Kiinteistö Oy Vantaan Omega	10 000	100 %	100	215	1
Kiinteistö Oy Vantaan Epsilon	4 200	100 %	42	342	-3
Kiinteistö Oy Vantaan Lambda	5 500	100 %	55	55	3
Kiinteistö Oy Vantaan Omigron	2 000	100 %	20	45	2
Kiinteistö Oy Vantaan Zeeta	600	100 %	18	38	1
Kiinteistö Oy Kuninkaankaari	14 881	100 %	148	548	-5
Kiinteistö Oy Kuninkaankruunu	15 576	100 %	156	296	1
Kiinteistö Oy Kuninkaanlinna	1 500	100 %	15	30	-1
Kiinteistö Oy Kuninkaanpuisto	1 500	100 %	15	30	-1
Kiinteistö Oy Kuninkaanvala	1 500	100 %	15	30	-1
Castratti Oy	15	100 %	15	15	0
Kiinteistö Oy Kappelitie 8	1 500	100 %	15	1 500	0
Tonttipaino Oy	107 000	100 %	10 700	9 000	267
				46 522	

Tytäryhtiöiden omistamat tytäryhtiöosakkeet

	kpl	Omistussosuus, äänivaltaisuus	nimellisarvo tmk	kirjanpitoarvo tmk	viimeksi laad. tilinp. muk. tulos
Castrum Generator Oy					
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 30	40 960	100 %	410	410	0
Kiinteistö Oy Vantaan Köysikuja 1	3 261	100 %	160	34 000	-1
Kiinteistö Oy Vantaan Alfa	5 151	85 %	1 288	7 000	93
Kiinteistö Oy Vantaan Beta	5 151	85 %	1 288	7 000	93
Kiinteistö Oy Vantaan Gamma	5 151	85 %	1 288	7 000	93
CG-Autopaikoitus Oy	400	100 %	20	30	0
				55 440	
Vedex Oy					
Kiinteistö Oy Ylä-Malmintori 6	2 466	100 %	1 233	39 800	1
Kiinteistö Oy Kirkkoherrantie 6-8	200	100 %	200	200	-4
Kiinteistö Oy Hangon Bulevardi	4 200	100 %	4 200	3 024	0
				43 024	

Emoyhtiön omistamat muut osakkeet

Suomen Osakekeskusrekisteri	3			210	
Muut				63	

Tytäryhtiöiden omistamat muut osakkeet ja osuudet

	kpl	Omistussosuus, äänivaltaisuus	nimellisarvo tmk	kirjanpitoarvo tmk	viimeksi laad. tilinp. muk. tulos
Vedex Oy					
Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy	556 032	15,68 % osakkeista 3,89 % äänistä		9 453	
CG-Autopaikoitus, autohalliosakk.	246	18,4 %		4 978	
Ylä-Malmintori, pysäköintitalon osakk.	22	4,0 %	1 000	1 117	

14. Saamiset ja velat

	Konserni (tmk)		Emoyhtiö (tmk)	
	1994	1993	1994	1993

Saamiset konserniyhtiöiltä

Lainasaamiset			502 220	542 356
---------------	--	--	---------	---------

15. Oman pääoman muutokset

	Konserni (tmk)		Emoyhtiö (tmk)	
	1994	1993	1994	1993

Osakepääoma

tilikauden alussa	129 921	129 921	129 921	129 921
-------------------	---------	---------	---------	---------

Tilikauden lopussa	129 921	129 921	129 921	129 921
--------------------	---------	---------	---------	---------

Vararahasto

Tilikauden alussa	327 153	327 153	327 153	327 153
-------------------	---------	---------	---------	---------

Tilikauden lopussa	327 153	327 153	327 153	327 153
--------------------	---------	---------	---------	---------

Sidottu oma pääoma

tilikauden lopussa	457 075	457 075	457 075	457 075
--------------------	---------	---------	---------	---------

Kertyneet tappiot

Tilikauden alussa	-286 192	-204 164	-45 509	-37 897
-------------------	----------	----------	---------	---------

Tilikauden tulos	-22 584	-82 028	-255 666	-7 612
------------------	---------	---------	----------	--------

Tilikauden lopussa	-308 776	-286 192	-301 175	-45 509
--------------------	----------	----------	----------	---------

16. Pakolliset varaukset

46 000

Pakollinen varaus on muodostunut tytäryhtiöosakkeiden arvonalennuksesta.

17. Joukkovelkakirjalainat

Pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy kaksi joukkovelkakirjalainaa, yhteensä 80,0 Mmk. 12.12.1986 liikkeelle laskettun 50,0 Mmk:n joukkovelkakirjakainan laina aika on 10 vuotta ja laina maksetaan takaisin kerralla laina-ajan päätyttyä. Lainan nimelliskorko on 11,85 %. 31.12.1992 liikkeellelasketun 30,0 Mmk:n joukkovelkakirjalainan laina-aika on 5 vuotta ja laina maksetaan takaisin kerralla laina-ajan päätyttyä. Lainan nimelliskorko on 7,5 %. Molemmilla joukkovelkakirjalainoilla on Suomen Yhdyspankki Oy:n takaus.

Rahoitussopimus kattaa luottojen jälleenrahoituksen.

18. Vaihtovelkakirjalaina

Emoyhtiön pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy 35,9 miljoonan markan vaihtovelkakirjalaina I/88, joka on laskettu liikkeelle 5.4.1988 ja jonka laina-aika oli alunperin 6 vuotta. Castrum Oy:n rahoitussopimuksen 1992 yhteydessä lainan ehtoja on muutettu sen haltijoiden suostu-

muksella siten, että laina erääntyy maksettavaksi 31.12.1997 ja se on koroton. Ylimääräinen yhtiökokous 11.1.1995 päätti pidentää laina-aikaa päättymään 30.4.2000, ja mikäli velkojen pääomaa ei ole suoritettu eräpäivänä, säilyy vaihto-oikeus voimassa, kuitenkin enintään 31.12.2000 saakka. Konsernitiilin päätöksessä on eliminoitu konserniyhtiön arvopaperisalkussa oleva lainaosuus. Vaihtovelkakirja oikeutti vaihdossa 975 805 kappaleeseen Castrum Oy:n osakkeita, ja tilikauden 1995 alussa suoritettun VVK-annin antikorjauksen jälkeen 1 521 595 osakkeeseen, jolloin osakkeenvaihtokurssi on 23,60 mk/osake.

19. Pitkäaikaiset lainat

Pitkäaikaiset lainat erääntyvät

	Konserni (tmk)		Emoyhtiö (tmk)	
	1994	1993	1994	1993
1995				
1996				
1997		394 720		335 308
1998				
1999	359 786		298 567	
2000	33 950		35 910	
	393 736	394 720	334 477	335 308

Tilinpäätöshetkellä 31.12.1994 konsernilla oli valuuttamääräistä lainaa 68 232 tmk. Laina muutettiin Suomenmarkkamääräiseksi 13.1.1995.

20. Osakaslainat

Emoyhtiö	16 464	9 456	16 464	9 456
muut konserniyhtiöt	75	75		

Osakaslainat ovat korottomia. Emoyhtiön osakaslainat kuitattiin vvk-lainan merkinnässä 1995.

Vapaaehtoisia varauksia vastaava 25 %:n laskennallinen verovelka on 848 tmk.

21. Annetut pantit, takaukset ja muut vastuut

	Konserni (tmk)		Emoyhtiö (tmk)	
	1994	1993	1994	1993

Omien sitoumusten vakuudeksi

Kiinnitykset				
kiinteistöihin	314 978	314 978		
Muut kiinnitykset	15 000	15 000	9 000	9 000
Muut pantit	107 745	111 855	53 879	57 087
Muut vastuut	7 586	7 152	7 586	7 152
Takaukset muiden puolesta		34 000		34 000

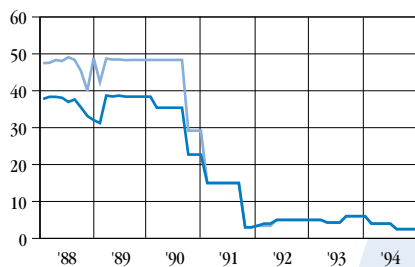
TUNNUSLUVUT

		1994	1993	1992	1991	1990
Liikevaihto	Mmk	28,0	31,5	59,8	100,0	361,2
Palkat	Mmk	1,4	1,3	2,1	3,5	3,4
Käyttökate	Mmk	13,8	13,7	6,4	-25,3	44,5
% liikevaihdosta		49,3	43,5	10,8	negat.	12,3
Liiketulos	Mmk	2,4	2,1	-14,2	-35,4	40,9
% liikevaihdosta		8,6	6,7	negat.	negat.	11,3
Suunnitelman mukaiset poistot	Mmk	11,4	11,5	20,6	10,0	3,6
Nettorahoituskulut	Mmk	-26,1	-39,4	-51,3	-61,4	-54,0
% liikevaihdosta		93,2	125,1	85,7	61,4	15,0
Tulos ennen satunnaisia eriä	Mmk	-23,7	-37,2	-65,5	-96,8	-13,1
% liikevaihdosta		negat.	negat.	negat.	negat.	-3,6
Tulos ennen varauksia ja veroja	Mmk	-25,3	-84,9	-106,8	-96,7	-13,5
% liikevaihdosta		negat.	negat.	negat.	negat.	negat.
Koroton vieras pääoma	Mmk	66,0	55,1	25,1	18,2	67,4
Korollinen vieras pääoma	Mmk	359,8	370,3	388,8	423,6	420,3
Oma pääoma ja varaukset	Mmk	151,7	177,1	262,1	369,5	410,3
Taseen loppusumma	Mmk	580,7	596,2	679,2	811,3	897,2
Oman pääoman tuotto-%		14,1	-16,7	-20,8	-25,6	-3,3
Sijoitetun pääoman tuotto-%		1,5	0,5	-1,9	-4,3	5,0
Omavaraisuusaste	%	26,7	30,2	39,1	45,5	45,6
Verot	Mmk	0,1	0,1	0,6	3,0	0,5
Osinko ^{*)}	Mmk	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen	Mmk	0,2	1,1	7,7	42,9	82,0
% liikevaihdosta		0,6	3,4	12,9	42,9	22,7
Henkilöstö tilikauden lopussa	kpl	7	6	6	7	14
Osakepääoma	Mmk	129,9	129,9	129,9	129,9	357,7
Osakkeet kauden lopussa	1 000 kpl	12 992,2	12 992,2	12 992,2	12 992,2	7 153,8
Osakkeet keskimäärin	1 000 kpl	12 992,2	12 992,2	12 992,2	12 227,6	7 153,8
Osakkeet + vaihtovelkakirjalaina	1 000 kpl	13 968,0	13 968,0	13 968,0	13 968,0	7 718,4
Sidotut osakkeet, nimellinen määrä	1 000 kpl			11 256,7	11 256,7	5 921,4
Sidotut osakkeet, osakeantikorjattuna keskimäärin	1 000 kpl			11 256,7	10 549,6	9 867,5
Vapaat osakkeet, nimellinen määrä	1 000 kpl	12 992,2	12 992,2	1 735,4	1 735,4	1 232,4
Vapaat osakkeet, osakeantikorjattuna keskimäärin	1 000 kpl	12 992,2	12 992,2	1 735,4	1 728,1	1 631,4
Osakeannit	Mmk				58,4	
- uusmerkintä	Mmk				58,4	
- emissiovoitto	Mmk				0,0	
Tulos/osake	mk	-1,82	-2,87	-5,09	-8,08	-1,12
Tulos/osake laimennusvaikutuksella	mk	-1,70	-2,67	-4,73	-7,49	-1,06
Oma pääoma/osake, sidottu osake	mk			20,17	28,44	34,45
Oma pääoma/osake, vapaa osake	mk	11,67	13,63	20,17	28,44	43,36
Osinko/osake ^{*)}	mk	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nimellisosinko/osake	mk	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nimellisosinko/osake (osinkoon oikeutetuille osakkeille)	mk	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Osinko/tulos	%	0	0	0	0	0
Efektiivinen osinkotuotto-%, sidottu osake		0	0	0	0	0
Efektiivinen osinkotuotto-%, vapaa osake		0	0	0	0	0
Hinta/voitto (P/E) osake						

*) Tilikausi 1994: hallituksen ehdotus

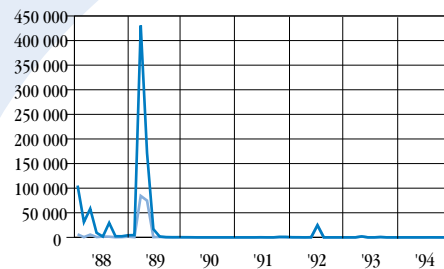
	1994	1993	1992	1991	1990
Osakkeen keskipörssi, sidottu osake			4,10	38,61	38,36
Osakkeen keskipörssi, vapaa osake	5,78	4,94	3,90	48,39	48,51
Vuoden ylin kurssi, sidottu osake			15,00	38,71	38,71
Vuoden alin kurssi, sidottu osake			3,00	35,41	27,60
Kurssi tilikauden lopussa, sidottu osake			5,00	38,40	38,71
Vuoden ylin kurssi, vapaa osake	7,10	5,00	15,00	48,72	49,10
Vuoden alin kurssi, vapaa osake	2,50	4,25	3,00	48,35	38,53
Kurssi tilikauden lopussa, vapaa osake	2,00	2,00	5,00	48,35	48,72
Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa Mmk	26,0	26,0	65,0	516,8	461,4
Vaihto, sidottu osake 1 000 kpl			2,6	20,1	850,3
Vaihto, vapaa osake 1 000 kpl	0,7	26,8	0,0	1,6	177,3
Vaihtuvuus, sidottu osake %			0,0	0,2	14,4
Vaihtuvuus, vapaa osake %	0,0	0,2	0,0	0,1	14,4
Pörssivaihto, sidottu osake Mmk			0,0	1,3	54,3
Pörssivaihto, vapaa osake Mmk	0,0	0,1	0,0	0,1	11,4

KURSSIKEHITYS 1988 - 1994, MK



— Sidottu osake
— Vapaa osake

VAIHTO 1988 - 1994, KPL



— Sidottu osake
— Vapaa osake

Tunnuslukujen laskentaperiaatteet:

Sijoitettu pääoma = $\frac{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat}}{\text{(keskimäärin vuoden aikana)}}$

Sijoitetun pääoman tuotto-% = $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} + \text{korkokulut} + \text{muut rahoituskulut}}{\text{Keskimääräinen sijoitettu pääoma}} \times 100$

Oman pääoman tuotto-% = $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{tilikauden verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistön osuus} + \text{varaukset (keskimäärin)}} \times 100$

Omavaraisuusaste, % = $\frac{\text{Taseen oma pääoma} + \text{vähemmistön osuus} + \text{varaukset}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}} \times 100$

Tulos/osake, mk * = $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{vastaavat verot} - \text{vähemmistön osuus}}{\text{Osakkeet keskimäärin}}$

Oma pääoma/osake, mk * = $\frac{\text{Oma pääoma} + \text{varaukset} + \text{poistoero}}{\text{Kauden lopun osakemäärä}}$

Osinko/osake, mk = $\frac{\text{Nimellisosinko/osake}}{\text{Osakeantikerroin}}$

Osinko/tulos, % = $\frac{\text{Tilikauden osinko}}{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä}}$

Efektiivinen osinkotuotto, % * = $\frac{\text{Osinko/osake}}{\text{Pörssikurssi 31.12./osakeantikerroin}} \times 100$

P/E-luku * = $\frac{\text{Pörssikurssi 31.12./osakeantikerroin}}{\text{Tulos/osake}}$

Vaihtuvuus, % = $\frac{\text{Pörssivaihto, kpl}}{\text{Liikkeellä oleva keskimääräinen osakemäärä}} \times 100$

* Esitetyistä tunnusluvuista tähdellä merkityt ovat osakeantikorjattuja.

OSAKEPÄÄOMAN KOROTUKSET 1984-1994

Korotustapa	Maksupäivä	Merkintä- suhde	Hinta/osake (mk) ja osinko-oikeus		Osakepääoman korotus kpl	mk	Uusi osake- pääoma mk
Perustaminen	12.3.1984		500 500	sidottu 3 200 vapaa 800 yhteensä 4 000		200 000	2 000 000
Nimellisarvon muutos	14.6.1984			sidottu 28 800 vapaa 7 200 yhteensä 36 000		1 800 000	2 000 000
Suunnattu anti eri yhtiöille	1.8.1984		50 50	sidottu 48 000 vapaa 12 000 yhteensä 60 000		3 000 000	5 000 000
Suunnattu anti eri yhtiöille	17.9.1984		55 65	sidottu 160 000 vapaa 40 000 yhteensä 200 000		10 000 000	15 000 000
Suunnattu anti osana yritys- kauppoja	16.11.1984		60	sidottu 14 000 sidottu 6 920 yhteensä 20 920		1 046 000	16 046 000
Suunnattu anti osana yritys- kauppoja	29.3.1985		65	sidottu 27 700		1 385 000	17 431 000
Uusmerkintä vanhoille osakkaille	28.6.1985	4:1	50 50	sidottu 72 155 vapaa 15 000 yhteensä 87 155		4 357 750	21 788 750
Suunnattu anti yleisölle	28.6.1985		65 67	sidottu 308 000 vapaa 92 000 yhteensä 400 000		15 500 000	41 788 750
Apportti, Spontel Oy	14.3.1988		50, 1/1 88	sidottu 370 000		18 500 000	60 288 750
Suunnattu anti eri yhtiöille	18.3.1988		70, 1/1 88	sidottu 858 000			
Suunnattu anti Convector Oy:lle	18.3.1988		70, 1/1 88	vapaa 286 000 yhteensä 1 144 000		57 200 000	117 488 750
Suunnattu anti vanhoille ja Spontelin osakkaille Merkintä vaihtovelkakirjalla	5.5.1988		70, 1/1 88	sidottu 290 000		14 500 000	131 988 750
Sponfinans Oy	4.9.1988		70, 1/1 88	sidottu 5		250	131 989 000
Rahastoanti	26.9.-26.10.1988	10:1	1/1 88 1/1 88	sidottu 218 678 vapaa 16 700 yhteensä 235 378		11 768 900	143 757 900
Uusmerkintä vanhoille osakkaille	26.9.-26.10.1988	2:1	60, 1/1 88 60, 1/1 88	sidottu 1 351 423 vapaa 81 964 yhteensä 1 433 387		71 669 350	215 427 250
Suunnattu anti Convector Oy:lle	26.9.-26.10.1988		50, 1/1 88	vapaa 171 600		8 580 000	224 007 250
Suunnattu anti uusmerkintään osallistuneille	5.12.1988		65, 1/1 88	vapaa 100 855		5 042 750	229 050 000
Uusmerkintä vanhoille osakkaille	15.3.-21.4.1989	2:1	50, 1/1 88 50, 1/1 88	sidottu 2 164 555 vapaa 408 253 yhteensä 2 572 808		128 640 400	357 690 400
Nimellisarvon muutos 50 mk -> 10 mk	23.10.1991						71 538 080
Uusmerkintä vanhoille osakkaille	4.12.1991	1:1	10, 1/1 91 10, 1/1 91	sidottu 5 335 266 vapaa 503 076 yhteensä 5 838 342		58 383 420	129 921 500
Osakkeet yhteensä						12 992 150	

HALLITUKSEN EHDOTUS TILIKAUDEN TULOKSEN KÄSITTELYSTÄ

Konsernin kertyneet tappiot
konsernitaseen 31.12.1994
mukaan ovat -308 775 780,73 mk

Emoyhtiön kertyneet tappiot
taseen 31.12.1994 mukaan ovat -301 175 447,93 mk

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että
- osinkoa ei jaeta
- tilikauden tappio 255 666 376,11 mk kirjataan
edellisten tilikausien voitto/tappio-tilille
- taseen osoittamista kertyneistä tappioista katetaan
vararahastosta 301 174 515,00 mk.

Mikäli hallituksen ehdotus hyväksytään, on yhtiön
oma pääoma tilinpäätöshetkellä seuraava:

Oma pääoma	Sidottu oma pääoma
Osakepääoma	129 921 500,00 mk
Vararahasto	25 979 000,00 mk
	155 900 500,00 mk
Kertyneet tappiot	- 932,93 mk

Helsingissä 31. päivänä maaliskuuta 1995

Asko Piekkola
puheenjohtaja

Jorma Ahokas

Kari Elo

Juhani Mäkinen

Olli Puntila

Pentti Tarkkanen

Tapani Väljä
toimitusjohtaja

TILINTARKASTAJIEN LAUSUNTO

Castrum Oy:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Castrum Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 1994. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja yhtiön hallinnosta.

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

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa ja vastuuvapaus voidaan myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilivuodelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Olemme perehtyneet tilivuoden aikana julkistettuun osavuositarkastukseen. Käsityksemme mukaan osavuositarkastus on laadittu sitä koskevien säännösten mukaisesti.

Helsinki, 6. huhtikuuta 1995

KPMG Wideri Oy Ab

Sixten Nyman, KHT

Tiina Torniainen, KHT

YHTIÖJÄRJESTYS

1 § YHTIÖN TOIMINIMI

Yhtiön toiminimi on Castrum Oy ja kotipaikka Helsinki.

2 § YHTIÖN TOIMIALA

Yhtiön toimialana on omistaa ja vuokrata teollisuus-, liike- ja konttorikiinteistöjä sekä omistaa näiden hallinnoimiseen oikeuttavia osakkeita, harjoittaa kiinteistöjen peruskorjausta ja jatkorakentamista, sekä kiinteistöjen kehittämistä samoin kuin muu tähän liittyvä toiminta. Yhtiö voi käydä kauppaa kiinteistöillä ja osakkeilla.

3 § OSAKEPÄÄOMA

Yhtiön vähimmäispääoma on seitsemänkymmentä miljoonaa (70 000 000) markkaa ja enimmäispääoma kaksisataakahdeksänkymmentä miljoonaa (280 000 000) markkaa, joissa rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestyksestä muuttamatta.

4 § OSAKKEIDEN NIMELLISARVO

Osakkeiden nimellisarvo on kymmenen (10) markkaa. Osakkeet annetaan osakekirjoina, jotka käsittävät yhden tai useamman osakkeen.

5 § HALLITUS

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään kahdeksan (8) jäsentä, jotka valitaan varsinaisessa yhtiökokouksessa ja heidän toimikautensa kestää seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen. Yhtiökokous valitsee hallituksen puheenjohtajan.

6 § TOIMITUSJOHTAJA

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka hallitus valitsee.

7 § VARSINAISET NIMENKIRJOITUSOIKEUDET SEKÄ PROKURAT

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen jäsenet kaksi yhdessä tai toimitusjohtaja yhdessä jonkun hallituksen jäsenen kanssa taikka prokuran nojalla se tai ne henkilöt, jotka hallitus siihen valtuuttaa joko yhdessä toisen prokuristin, toimitusjohtajan tai hallituksen jäsenen kanssa.

8 § TILIKAUSI

Yhtiön tilit päätetään joulukuun 31. päivänä ja ne on niihin kuuluvine asiakirjoineen jätettävä tilintarkastajille maaliskuun aikana.

9 § TILINTARKASTAJAT

Yhtiöllä on kaksi varsinaista tilintarkastajaa. Tilintarkastajat valitaan vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa

toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Varsinaisten tilintarkastajien tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymiä tilintarkastajia tai tilintarkastusyhteisöjä.

10 § KOKOUSKUTSU

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan julkaisemalla se yhdessä suomenkielisessä ja yhdessä ruotsinkielisessä Helsingissä ilmestyvässä päivälehdessä aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään viikkoa ennen kokouspäivää. Kutsu voidaan vaihtoehtoisesti toimittaa osakkeenomistajille kirjeitse näiden yhtiölle ilmoittamiin osoitteisiin.

Osakkeenomistajan on halutessaan osallistua yhtiökokoukseen ilmoittauduttava ennakolta kokouskutsussa mainitussa paikassa ja viimeistään siinä mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan viisi (5) päivää ennen kokouspäivää.

11 § VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään ennen kesäkuun loppua

- esitetään
1. tilinpäätös
 2. tilintarkastuskertomus päätetään
 3. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
 4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
 5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
 6. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista
 7. hallituksen jäsenten lukumäärästä valitaan
 8. hallituksen puheenjohtaja ja muut jäsenet
 9. tilintarkastajat käsitellään
 10. muut kokouskutsussa mainitut asiat.

12 § ULKOMAALAISSPYKÄLÄ

Ulkomaalaiset, ulkomaiset yhteisöt ja ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteää omaisuutta ja osakkeita 28. päivänä heinäkuuta 1939 annetun lain 2 §:ssä mainitut suomalaiset yhteisöt saavat omistaa yhtiön osakkeita yhteensä enintään viidennen osan, ja näiden osakkeiden nojalla voidaan yhtiökokouksessa äänestää enintään neljännellä osalla kokouksessa edustettujen muiden osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä. Muita osakkeita ei saa luovuttaa ulkomaalaisille tai edellä sanotuille yhteisöille.

Yhtiön osakkeista on neljä viidesosaa (4/5) varustettava merkinnällä, jossa kielletään luovuttamasta osaketta ulkomaalaisille tai edellä mainituille yhteisöille. Vastaava merkintä on tehtävä myös osakeluetteloon, mahdollisesti annettavaan väliaikaiseen todistukseen ja osakkeeseen ehkä kuuluvaan talonkiin.





CASTRUM OY
ETELÄRANTA 14
00130 HELSINKI
PUH. (90) 633 155
FAX (90) 633 156