

*Castrum*

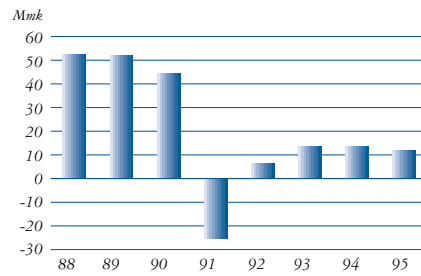
Vuosikertomus

1995

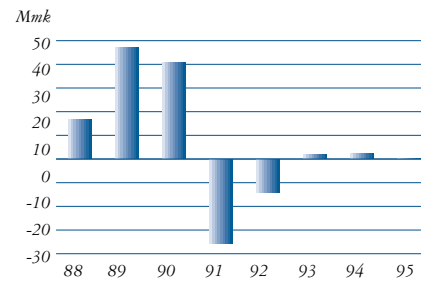
**Toiminnan tunnuslukuja**

1995		
Tulos/osake	m k	-1,89
Oma pääoma/osake	m k	8,90
Omavaraisuusaste	%	20,5
Kiinteistö pääoma	Mmk	542
Rakennukset	m <sup>2</sup> 108	556
Rakennusoikeus	m <sup>2</sup> 183	622
Vuokrausaste	%	87

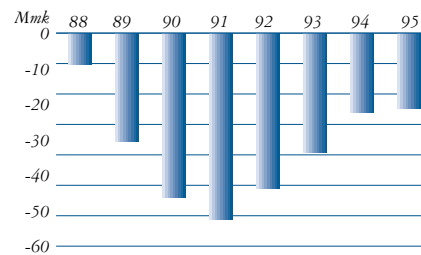
**Käyttökate 1988 - 1995**



**Liiketulos 1988 - 1995**



**Rabotusnetto 1988 - 1995**



## *Sisältö*

Kiinteistöjalostusyhtiö Castrum .....	2
Konsernin rakenne .....	4
Toimitilamarkkinat .....	5
Toimitusjohtajan katsaus .....	7
Hallituksen toimintakertomus .....	8
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet .....	10
Tuloslaskelma .....	11
Tase .....	12
Rahoituslaskelma .....	14
Tilinpäätöksen liitetiedot .....	15
Tunnusluvut .....	19
Tunnuslukujen laskentaperiaatteet .....	20
Osakepääoman korotukset 1984 - 1995 .....	21
Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelystä .....	22
Tilintarkastuskertomus .....	22
Yhtiöjärjestys .....	23
Castrum Oy:n historia .....	24

## *Yhtiökokous*

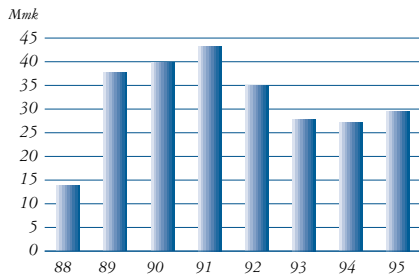
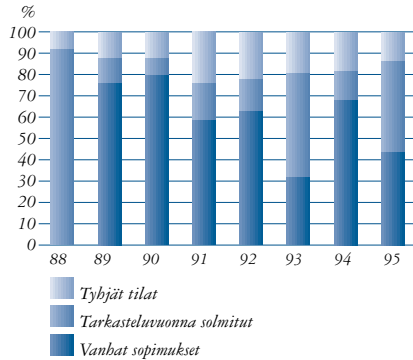
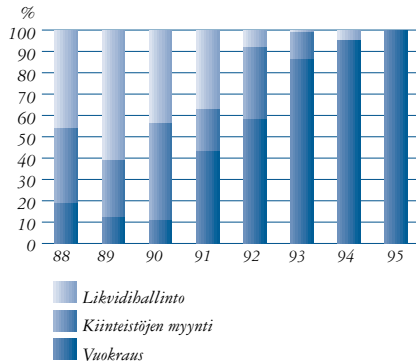
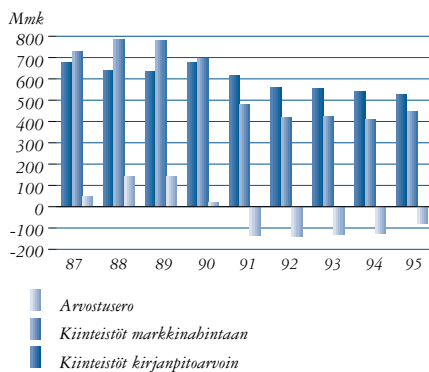
Castrum Oy:n varsinainen yhtiökokous pidetään perjantaina 26. päivänä huhtikuuta 1996 kello 15.00 osoitteessa Tekniska Föreningen i Finland, Yrjönkatu 30, Helsinki.

Tilinpäätöstä koskevat asiakirjat ovat nähtävissä yhtiön pääkonttorissa tiistaista 16. huhtikuuta 1996 alkaen.

Osakkeenomistajien ilmoittautumiset yhtiökokoukseen on tehtävä viimeistään 25. päivänä huhtikuuta 1996 puhelimitse numeroon (90) 633 155 tai kirjallisesti osoitteella Castrum Oy, Eteläranta 14, 00130 Helsinki. Kirjeitse ilmoittauduttaessa on kirjeen oltava perillä ennen ilmoittautumisajankohdan päättymistä.

## *Osinko*

Yhtiön hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta.

**Vuokratuotot 1988 - 1995****Vuokrausaste 1988 - 1995****Liikevaihdon muodostuminen****Kiinteistöjen arvostus****Kiinteistöjalostusyhtiö Castrum**

Castrum Oy on yksi neljästä pörssissä noteeratuista kiinteistösijoitusyhtiöstä. Taloudellisen laman vähentäessä yritysten tilantarvetta ja vuokranmaksukykyä on toimitilatarjonta tällä vuosikymmenellä ylittänyt huomattavasti kysynnän. Tämä on johtanut vuokratason ja kiinteistöjen arvojen laskuun. Samanaikaisesti korkea reaalkorkotaso on vaikuttanut saman suuntaisesti. Tämä kaikki on vaikeuttanut kiinteistösijoittamisen toimintaympäristöä, ja Castrumin tulos on ollut tappiollinen.

Castrum on kiinteistöjalostusyhtiö. Se on keskittänyt toimintansa pääkaupunkiseudulle, jossa sijaitsee yhtiön kiinteistö pääomasta yli 95 %.

**Kiinteistöjalostus**

Kiinteistöjalostaja on kiinteistösijoittaja, jonka tarkoituksena on aktiivisella toiminnalla parantaa kiinteistön arvoa. Arvon nousu saavutetaan parantamalla kiinteistöä saatavaa nettovuokratuottoa ja pienentämällä jälleenvuokrausriskiä vaikuttamalla kiinteistön taloudelliseen käyttökelpoisuuteen ja ympäristöön.

**Liikevaihto**

Castrumin liikevaihto on koostunut vuokratuotoista, kiinteistöjen myyntituotoista ja likvidihallinnon tuotoista. Vuokraustoiminta on kaiken kiinteistösijoittamisen perusta, varsinkin prosessi, johon kaikki muu toiminta perustuu. Castrumin vuokratuotot ovat usean laskuvuoden jälkeen kääntyneet nousuun. Yhtiön liikevaihto koostui vuonna 1995 täysin vuokratuotoista. Kiinteistöjen ostokysyntä on ollut erittäin vähäistä, eikä Castrum ole kahden viime tilikauden aikana myynyt kiinteistöomaisuuttaan. Aiemmin Castrumin liikevaihdosta merkittävän osan muodosti likvidihallinnon osana harjoitetut arvopaperikauppa.

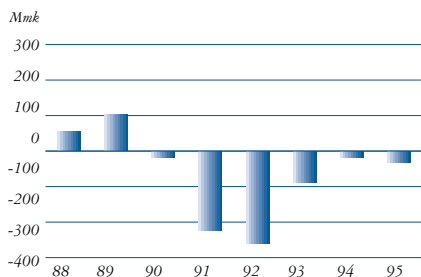
**Kiinteistöjen arvostus**

Castrumin nykyisen kiinteistökannan alkuperäinen hankintameno on ollut 703 miljoonaa markkaa. Poistojen ja arvonalennusten jälkeen kiinteistöjen kirjanpitoarvo on 542 miljoonaa markkaa. Kiinteistöjen arvosta on teetetty vuosittain ulkopuoliset arviot. Niiden yhteissumma 1995 oli 413 miljoonaa markkaa, eli rakennusten keskimääräinen neliöhinta on 2 960 mk ja rakennusoikeuden 500 mk.

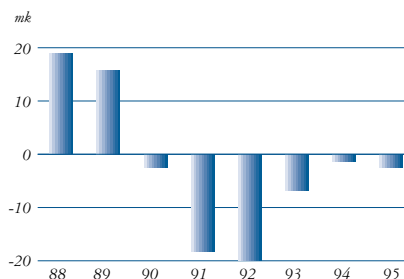
**Arvonnousutulos**

Arvonnousutulos muodostuu yhtiön liikekirjanpidon tuloksesta ja omaisuuden arvomuutoksesta. Arvonnousutulosta laskettaessa yrityksen omaisuus arvostetaan käypiin arvoihinsa. Kiinteistöjen arvojen laskiessa on Castrumin arvonnousutulos pysynyt negatiivisena.

### Arvonnousutulos



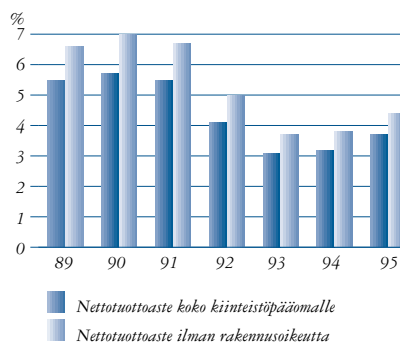
### Arvonnousutulos/osake



### Nettotuottoaste

Nettotuottoaste on laskettu suhteuttamalla nettomääräinen vuokratuotto kiinteistöpääoman kirjanpitoarvoon ja rakennusoikeuden kirjanpitoarvolla vähennettynä. Nettomääräinen vuokratuotto on laskettu vähentämällä bruttovuokrasta hoitokulut. Hoitokuluihin on sisällytetty isännöintipalkkiot, vakuutukset ja kiinteistövero.

### Nettotuottoaste



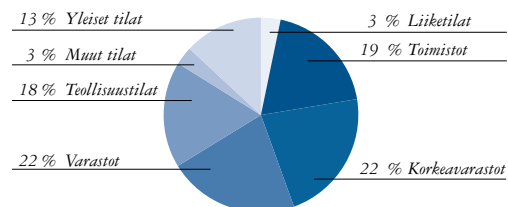
### Kiinteistökanta

Castrumin kiinteistöpääoma koostuu liike-, toimisto-, tuotanto- ja varastotiloista sekä huomattavasta määrästä rakennusoikeutta. Yhtiön toiminta-alueella, pääkaupunkiseudulla, tällaisen tilan kokonaistarjonta on noin 17,7 miljoonaa m<sup>2</sup>, josta tyhjänä on noin 1 060 000 m<sup>2</sup>, eli ns. vacancy rate on 6,0 %.

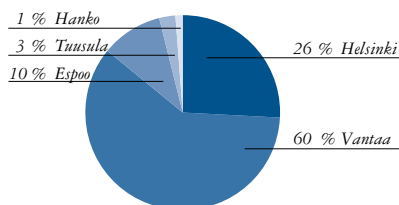
### Castrumin kiinteistöpääoman laadullinen jakauma

m <sup>2</sup>	Helsinki	Vantaa	Espoo	Tuusula	Hanko	Yhteensä
Liiketilat	2 884		536		110	3 530
Toimistot	9 233	5 970	4 905		665	20 773
Korkeavarastot	8 092	15 900				23 992
Varastot	4 588	15 254	3 447		340	23 629
Teollisuustilat	797	15 099	383	2 853		19 132
Muut tilat	396	2 736	30	63	65	3 290
Yleiset tilat	2 044	10 274	1 762		130	14 210
<b>Yhteensä</b>	<b>28 034</b>	<b>65 233</b>	<b>11 063</b>	<b>2 916</b>	<b>1 310</b>	<b>108 556</b>
<b>Rakennusoikeus</b>	<b>12 182</b>	<b>141 250</b>	<b>23 149</b>	<b>7 041</b>		<b>183 622</b>

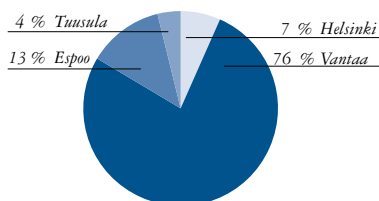
### Rakennusten tilajakauma



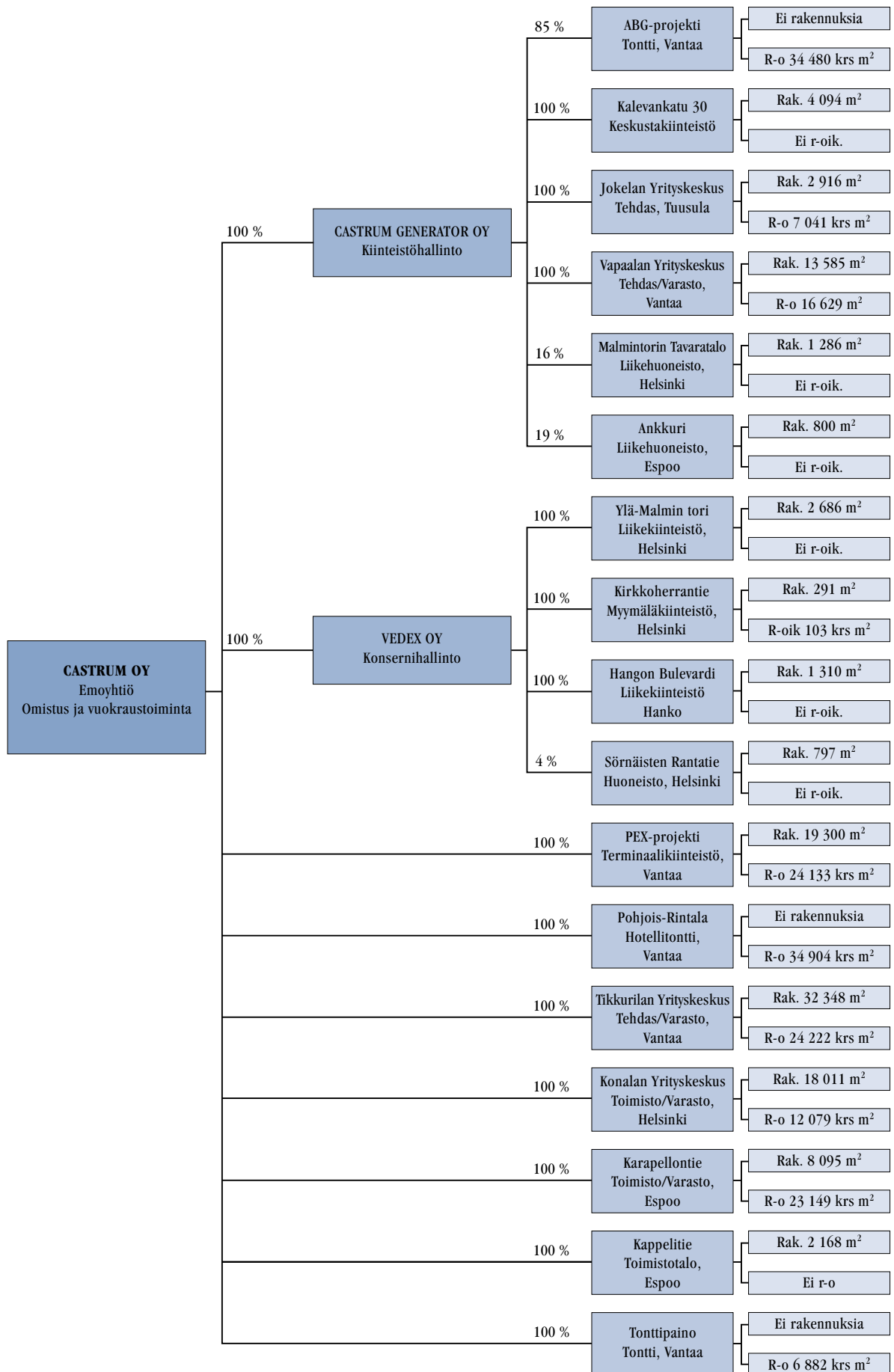
### Rakennukset paikkakunnittain



### Rakennusoikeuden sijainti

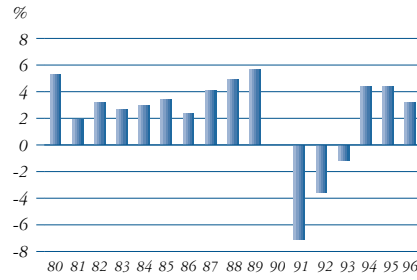


## Konsernin rakenne

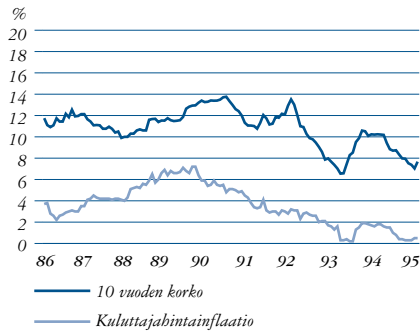


# Toimitilamarkkinat

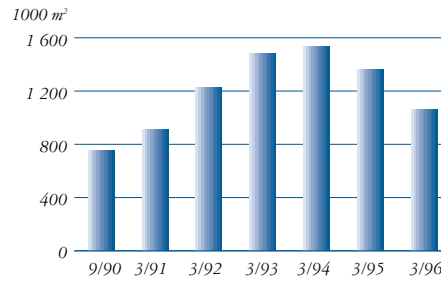
**BKT:n volyymin muutos <sup>1)</sup>**



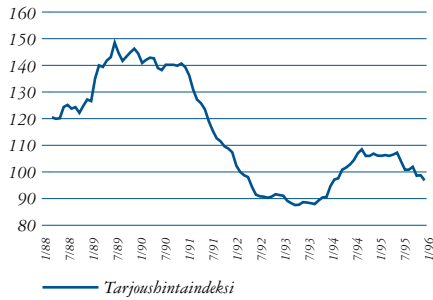
**Korot ja inflaatio <sup>1)</sup>**



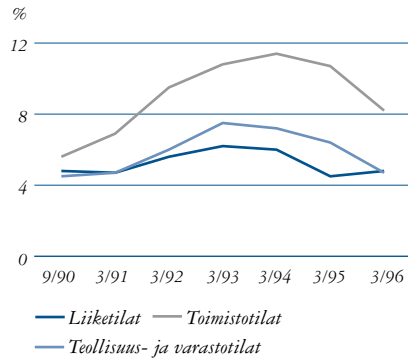
**Tyhjät toimitilat pääkaupunkiseudulla <sup>3)</sup>**



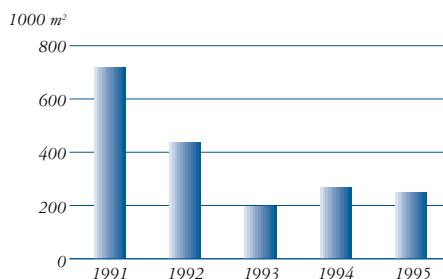
**Rakennuskustannusten kehitys <sup>2)</sup>**



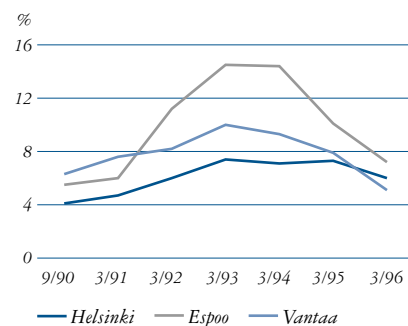
**Vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla tilatyypeittäin <sup>3)</sup>**



**Toimitilarakentaminen pääkaupunkiseudulla**



**Vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla kunnittain <sup>3)</sup>**



Lähteet:

<sup>1)</sup> Postipankki, <sup>2)</sup> Rapal Oy ja <sup>3)</sup> Huoneistomarkkinointi

*Castrum Oy:n osakkeenomistajat 31.12.1995*

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 International B.V.	723 872	5,6
7. OP-Osake Oy	654 620	5,0
8. Osuuspankkien eläkekassa	359 480	2,8
9. Arctos Capital Oy	328 300	2,5
10. Rantanen Olavi	40 319	0,3
Muut, 451 kpl	109 494	0,8
<b>Yhteensä</b>	<b>12 992 150</b>	<b>100,0</b>

*Osakkaat osakeomistuksen mukaan 31.12.1995*

Osakkeiden lukumäärä	Osakkaiden lukumäärä	% osakkaista	Osakkeiden lukumäärä	% osakkeista
1 - 100	298	64,6	8 687	0,1
101 - 500	130	28,2	26 937	0,2
501 - 1 000	9	2,0	7 072	0,0
1 001 - 10 000	12	2,6	21 324	0,2
10 001 - 100 000	3	0,7	85 793	0,7
100 001 -	9	2,0	12 842 337	98,8
<b>Yhteensä</b>	<b>461</b>	<b>100,0</b>	<b>12 992 150</b>	<b>100,0</b>

*Castrum Oy:n osakasjakauma 31.12.1995*

Osakasjakauma	Osakkaita	% osakkaista	Osakkeita	% osakkeista
Yksityishenkilöt	426	92,4	129 925	1,0
Yritykset	25	5,4	10 438 792	80,3
Pankit	1	0,2	5	0,0
Vakuutusyhtiöt	1	0,2	1 336 800	10,3
Säätiöt ja yhdistykset	1	0,2	359 480	2,8
Ulkomaalaiset	7	1,5	727 148	5,6
<b>Yhteensä</b>	<b>461</b>	<b>100,0</b>	<b>12 992 150</b>	<b>100,0</b>

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



**T**ilivuosi 1995 oli Castrumin vuokraus-toiminnan kannalta hyvä. Vuoden aikana solmittiin useita merkittäviä vuokrasopimuksia. Sopimuskannan keski-vuokra nousi selvästi vaikkei vielä saavuttanutkaan uustuotannon kannattavuusrajaa, jota voitaneen pitää markkinoiden tasapainotasona.

Voimakkaan talouskasvun vuosien jälkeen suhdanneodotukset ovat muuttuneet pessimistisemmiksi. Vuokrauskysynnän määrään tällä ei ole vielä ollut vaikutusta, mutta epävarmuus tulevaisuudesta hidastanee investointipäätöksiä. Toimitilarakentaminen on ollut viime vuosina erittäin vähäistä. Uustuotannolle ei ole perusteita niin kauan kun markkinavuokrataso alittaa rakennus- ja rahoituskustannukset. Tämä tietysti pätee myös peruskorjauksiin, ja kapasiteettia tuleekin poistumaan kiinteistöjen rappeutumisen kautta.

Toimitilojen vajaakäyttöaste on laskenut nopeasti, ja lukuunottamatta toimitiloja se on jopa erittäin alhainen. Toimitilatilien kysyntä kasvaa yritysten alkaessa palkata uutta henkilökuntaa. Jo parin prosenttiyksikön parannus työttömyyteen vaikuttaa markkinatilanteeseen huomattavasti. Huolimatta pääkaupunkiseudun noin miljoonasta tyhjäästä toimitilaneliöstä ovat tietyt yritykset jo havainneet rakentamisen ainoaksi mahdollisuudeksi tarkoituksenmukaisten toimitilojen saamiseksi. Pääkaupunkiseudulla on käynnissä useitakin varsin mittavia hankkeita esisuunnitteluasteella. Niiden mahdollisesti johtaessa toteutukseen on jälleen mahdollista saada aitoja noteerauksia tonttimaan hinnan arvioimiseksi.

Laman myötä kiinteistöomaisuutta ja sen omistamista alettiin yleisesti pitää ongelmallisena. Kun kansallisvarallisuudestamme yli puolet on kiinteis-

töjä, täytyy jonkun ne kuitenkin omistaa. Talouden noustessa kiinteistöt on taas voitu mieltää resurssina ja parhaaksi ongelmanratkaisuksi osoittautuu kiinteistöliiketoiminnan tekeminen kannattavaksi. Erilaisten väliaikaisten kiinteistöomistusten purkaminen on vaiheittain mahdollista. Nykyisten rinnalle kehitteillä olevat uudet kiinteistöjen arvopaperistamisen instrumentit lisäävät kiinteistökaupan keinovalikoimaa. Olemassa olevia ja uusia omistamisen muotoja tulisi aktiivisesti kehittää tavoitteena ongelman ratkaisu, ei sen siirtäminen.

Castrum Oy:lle vuosi 1995 oli työntäyteinen ja loi edellytykset tuloksen huomattavalle parantamiselle tulevaisuudessa. Kiinteistökaupan ylläpidossa tapahtui suunnan muutos. Se on nyt keskimäärin hyvässä kunnossa. Toimitilan hinta on väistymässä ensisijaisena päätöksentekokriteerinä oikean sijainnin, tarkoituksenmukaisuuden ja yrityksen imagoon sopivuuden tieltä. Tämä mahdollistaa palvelupaketin edelleenkehittämisen ja tulemmekin panostamaan siihen kuluvana vuonna.

Vuokratason nousu ja korkojen lasku mahdollistavat Castrumille vuonna 1996 kiinteistösijoittajan ensisijaisen tavoitteen, positiivisen kassavirran saavuttamisen. Nykyisen kaltainen vuokrauskysyntä tulee johtamaan tarjonnan niukkuuteen ja hintojen nousuun. Parantunut tuottotaso ja alenevat korot vaikuttavat arvojen palautumiseen. Castrumin suurrehko tonttivaranto tarjoaa mahdollisuuden yhteistyöhön monenlaisissa hankkeissa.

Tapani Väljä

## Hallitus

**Asko Piekkola, 43**  
toimitusjohtaja, AG-Partners Corporate Finance Oy,  
hallituksen puheenjohtaja vuodesta 1993

**Jorma Ahokas, 49**  
johtaja, NCC-Puolimatka Oy,  
hallituksen jäsen vuodesta 1994

**Kari Elo, 52**  
toimitusjohtaja, Yrittäjänvakuutus Fennia,  
hallituksen jäsen vuodesta 1988

**Juhani Mäkinen, 39**  
varatuomari, Asianajotoimisto Hannes Snellman  
hallituksen jäsen vuodesta 1993

**Olli Puntila, 56**  
varatuomari,  
hallituksen jäsen vuodesta 1988

**Pentti Tarkkanen, 53**  
talousjohtaja, Oy Tamro Ab,  
hallituksen jäsen vuodesta 1993

## Jobto

**Tapani Väljä, 40**  
toimitusjohtaja vuodesta 1992

## Tilintarkastajat

KPMG Wideri Oy Ab  
Sixten Nyman, KHT

## Hallituksen toimintakertomus

### Toimintaympäristö

Vuonna 1995 Suomen talouden kasvu jatkui voimakkaana, tosin vuoden jälkipuoliskolla kasvuvauhti laantui selvästi. Työttömyys on pysynyt kaikesta huolimatta lähes 20 %:n tasolla. Korkotaso on ollut koko vuoden laskeva ja inflaatiota ei ole käytännössä ollut.

Vuokrausmarkkinoilla kehitys näkyy tuotanto- ja varastotilojen kysynnän kasvuna ja markkinavuokratason nousuna. Myös parhailla paikoilla sijaitsevasta liiketilasta on suorastaan niukkuutta. Eräät menestyneet yhtiöt ovat toimitilaratkaisuissaan alkaneet jo päätyä omaan uudisrakentamiseen. Toimistotilan runsas kysynnän ylittävä tarjonta jatkuu odottaen työllisyyskehityksen parantavaa vaikutusta. Toimistomarkkinoillakin sijainnin merkitys on jälleen korostunut ja hintaerot ovat kasvaneet lähinnä keskusta-alueiden vuokrien noustessa. Kiinteistöillä ei ole varsinaisesti käyty kauppaa.

### Rahoitus

Tilikauden aikana Castrumin kassavirta oli edelleen negatiivinen. Yhtiön ja sen rahoittajien kesken vuonna 1992 solmittu vuoden 1999 loppuun ulottuva rahoitussopimus ja siihen liittyneet osakkaiden panostukset varmistavat yhtiön maksuvalmiuden.

Castrum Oy:n ylimääräinen yhtiökokous 10.1.1995 päätti 51 968 000 markan vaihtovelkakirjalainan liikkeellelaskusta. Laina on koroton ja se maksetaan takaisin yhdessä erässä 30.4.2000. Lainan kukin 1000 markan velkakirja on vaihdettavissa 100 Castrum Oy:n kymmenen markan nimellisarvoiseen osakkeeseen. Vaihto on tehtävissä 30.4.1995 - 31.10.2000 lukuunottamatta kunkin vuoden marras- ja joulukuuta. Lajaan sisältyy optiotodistuksia. Kutakin 1 000 markan velkakirjaa kohti annettiin yksi optiotodistus. Kullakin optiotodistuksella voi merkitä sata Castrum Oy:n kymmenen markan nimellisarvoista osaketta kymmenen markan kappalehintaan. Yhtiön osakepääoma voi nousta optiotodistuksilla tapahtuvien merkintöjen seurauksena enintään 5 196 800 osakkeella eli 51 968 000 markalla. Tämä edustaa 28,6 % optiotodistuksilla tapahtuvien merkintöjen jälkeisestä osakepääomasta. Yhtiön osakepääoma voi nousta velkakirjojen vaihdon seurauksena enintään 5 196 800 osakkeella eli 51 968 000 markalla. Tämä edustaa 28,6 % vaihdon jälkeisestä osakepääomasta. Optioin tapahtuvien merkintöjen ja vaihdolla tapahtuvien merkintöjen yhteenlaskettu osuus näillä korotetusta osakepääomasta on yhteensä 44,4 %.

Lainan merkintäaika oli 16.1. - 17.2.1995 ja se tuli täysimääräisesti merkityksi. Lainasta maksettiin olemassa olevia saatavia kuittaamalla 16 464 000 markkaa ja rahana 35 504 000 markkaa. Likviditeetti parantuminen varmistaa yhtiön kyvyn selvittää joulukuussa 1994 uudistetun viisivuotisen rahoitussopimuksen sille asettamista velvoitteista.

### ***Kiinteistö pääoma, investoinnit ja vuokraustilanne***

Castrumin liikevaihto kertyi vuokraustoiminnasta. Konsernin kiinteistökannassa ei tapahtunut muutoksia tilikauden aikana. Aktivoidut investoinnit, määrältään lähes 4 miljoonaa markkaa, olivat vuokraukseen liittyviä tai kiinteistöjen perusparannuksia. Yhtiön kiinteistökanta on saatu huomattavasti aiempia vuosia parempaan kuntoon.

Vuokrausaste kohosi tilikauden aikana 87 %:iin (82 % vuotta aiemmin). Castrumin vuokrausten sopimuskanta oli vuoden 1995 lopussa 86 miljoonaa markkaa (76 Mmk 1994) ja keskimääräinen sopimuskesto 29 kuukautta (35 kk 1994). Suurimmat käyttöasteen lisäykset tapahtuivat Vapaalan yrityskeskuksessa ja Kerassa. Vuokrausasteen kohoamisen lisäksi saatiin sopimuksia uudistettua muun muassa Tikkurilan Yrityskeskuksessa siten, että tiloista saatava neliökohtainen keskivuokra kohosi merkittävästi. Uusilla sopimuksilla tulee olemaan positiivinen vaikutus Castrumin tulokseen ja kassavirtaan tulevina vuosina. Syntyneiden sopimusten myötä eräissä kohteissa tehdään aiempia vuosia suurempia peruskorjaus- ja muutostöitä.

### ***Organisaatio ja henkilöstö***

Castrum Oy:n 26.4.1995 kokoontunut varsinainen yhtiökokous päätti yhtiön hallituksen jäsenmääräksi kuusi henkilöä ja puheenjohtajaksi valittiin edelleen toimitusjohtaja Asko Piekkola sekä jäseniksi uudelleen varatoimitusjohtaja Jorma Ahokas, toimitusjohtaja Kari Elo, asianajaja Juhani Mäkinen, varatuomari Olli Puntila ja talusjohtaja Pentti Tarkkanen. Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut ekonomi Tapani Väljä.

Konsernin palveluksessa oli keskimäärin 7 henkilöä (7 vuonna 1994) ja emoyhtiön palveluksessa 1 (1).

Maksetut palkat luontaisetuineen olivat hallitukselle ja toimitusjohtajalle 573 092 markkaa (489 312) ja konsernin muulle henkilökunnalle 886 275 markkaa (796 713).

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 1994 varsinainen yhtiökokous antoi hallitukselle valtuudet korottaa vuoden aikana päätöksen rekisteröimispäivästä osakepääomaa osakeannein sekä vaihtovel-

kakirja- ja optiolainoin enintään 25 miljoonaa markkaa. Päätös rekisteröitiin kaupparekisteriin 28.12.1994. Hallitus ei käyttänyt tätä valtuutusta. Tilikauden päättyessä hallituksella ei ole voimassa olevia osakeantivaltuuksia eikä vaihtovelkakirja- tai optiolainojen liikkeellelaskuvaltuuksia.

Castrum Oy:n osake noteerataan Helsingin Arvopaperipörssissä. Osakkeen kokonaisvaihto oli vuoden aikana erittäin vähäinen, 4 225 kappaletta, mikä vastaa 0,03 % osakkeista ja äänistä.

### ***Tilikauden tulos ja tulevaisuuden näkymät***

Castrum-konsernin tulos ennen varauksia ja veroja oli tappiollinen 35,0 miljoonaa markkaa sen ollessa edellisellä tilikaudella -25,3 Mmk. Tulos per osake oli -1,89 mk (-1,82 mk vuonna 1994) ja oma pääoma per osake oli 8,90 mk (11,67 mk vuonna 1994).

Vuokrasopimusten solmimiseen liittyviä korjaus ja muita kuluja on kirjattu tilivuonna noin 4 miljoonaa markkaa edellisvuotta enemmän. Luottotappioiksi on kirjattu 1 miljoonaa markkaa enemmän kuin vuonna 1994. Nämä on uuden kirjauskäytännön mukaisesti kirjattu liikevaihdon alapuolelle muihin kuluihin.

Vaihto-omaisuuteen sisältyvistä huoneistojen hallintaan oikeuttavista osakkeista on tehty yhteensä 3 miljoonan markan arvonalennus. Tilikauden lopussa laaditut uudet ulkopuoliset arviot osoittavat, että ulkopuoliset arviot olivat kirjanpitoarvoja alhaisemmat 129 miljoonaa markkaa. Kokonaisero on pysynyt tilikauden aikana ennallaan, mutta yksittäisissä kohteissa on tapahtunut huomattavia muutoksia. Vuokravirran loppuminen vaikuttaa välittömästi arvoa heikentävästi. Neliöhintaa tarkasteltaessa voidaan todeta kohteiden olevan arvostettu varsin maltillisesti. Käyttöomaisuuteen kuuluvat Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n osakkeet on tilinpäätöksessä arvostettu pörssikurssiin (9 mk/osake), joka on huomattavasti alle yhtiön itsensä ilmoittaman osakekohtaisen substanssiarvon 35,29 markkaa.

Edellisen tilikauden lopussa solmitun uuden rahoitussopimuksen seurauksena Castrum-konsernin nettorahoituskulut ovat alentuneet ja yhtiön vuokraustoiminnan kassavirta on parantunut. Vuokraustoiminnan edellytysten parantuminen tulee vaikuttamaan tulosta parantavasti ja kassavirrasta riippuvaiset kiinteistöjen arvot palautuvat kohti kirjanpitoarvoja. Hallitus on tästä syystä katsonut, ettei kiinteistöomaisuuden arvonalennuksiin ole tarvetta.

Yhtiön kassavirralla on asetettu kuluvalle tilikaudelle positiivisuustavoite. Voitollinen tulos ja osingonjakokyky edellyttävät nykyistä markkinavuokratasoa korkeampia vuokria tai omaisuuden myyntivoittoja.

## Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

### *Konsernitilinpäätöksen laajuus*

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konserniyritykset 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 ositettu. Rakennuksiin kohdistetut erät poistetaan ao. käyttöomaisuuserän poistosuunnitelman mukaan.

### *Vähemmistöosuudet*

Vähemmistöosuus sisältää 15 % Kiinteistö Oy Vantaan Alfa, Vantaan Beta ja Vantaan Gamma 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. Tuloslaskelma on laadittu noudattaen kirjanpitolautakunnan kannanottoa liikevaihdon määritelmästä. Tämän mukaisesti luottotappiot vuokrasaamisista on käsitelty kuluina. Edellisen vuoden tilinpäätöksen luvut on ryhmitelty uudelleen vertailukelpoisiksi päättyneen tilikauden lukujen kanssa.

### *Kiinteistöomaisuuden arvostus*

Kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin vähennettynä suunnitelmanmukaisilla poistoilla sekä pääasiassa satunnaisiin kuluihin kirjatulla arvonalennuksilla. Kiinteistöomaisuuden käyvästä markkina-arvosta on

vuosittain laadittu yhtiön ja ulkopuolisten toimesta arvioita. Kirjanpitoarvon ja ulkopuolisten arvioiden välinen ero on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa ja yhtiön hallitus on toimintakertomukseen selvittänyt käytetyt arvostusperiaatteet.

### *Käyttöomaisuus*

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. Vuokrauksiin liittyvät vuokralaiskohtaiset korjauskustannukset on kirjattu vuosikuluksi tai jaksotettu vuokrasopimuksen kestoajalle. Suurista peruskorjauksista on laadittu oma poistosuunnitelman oma. Arvioituihin taloudellisiin pitoaikoihin perustuen on suunnitelman mukaiset poistot tehty tasapoistoina soveltaen seuraavia poistoajoja:

Rakennukset	30-50 vuotta
Koneet ja kalustot	5-15 vuotta
Peruskorjaukset	5-20 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 hankintamenoon. Vaihto-omaisuudessa olevien kiinteistöosakkeiden arvostuksessa on huomioitu ulkopuoliset arviot.

### *Muut periaatteet*

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

Tutkimus- ja kehitysmenojen kaltaiset projektien kehittelykustannukset on kirjattu kuluksi. Vuokraustoimeksiantojen välityspalkkiot on kirjattu samoin kuluksi.

Ulkomaanrahanmääräisiä eräiä ei vuoden 1995 tilinpäätökseen sisälly. Valuuttatermiinejä tai muita johdannaisinstrumentteja ei ole käytetty.

# Tuloslaskelma

1 000 mk	Liitetieto	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.-31.12.1995	1.1.-31.12.1994	1.1.-31.12.1995	1.1.-31.12.1994
<b>Liikevaihto</b>	1	30 445	28 317	18 684	14 934
<b>Kulut:</b>					
Aineet ja tarvikkeet		1 265			
Henkilöstökulut	3	1 736	1 792	671	828
Vuokrat	4	1 016	897	38 196	34 617
Muut kulut	11	15 612	10 560	2 438	2 193
<b>Kulut yhteensä</b>		18 363	14 514	41 305	37 637
<b>Käyttökate</b>		12 082	13 803	-22 621	-22 703
Poistot käyttöomaisuudesta ja muista pitkävaikutteisista menoista					
Muista pitkävaikutteisista menoista		22			
Rakennuksista		11 478	10 990		
Koneista ja kalustosta		370	413	177	190
<b>Poistot yhteensä</b>	5	11 870	11 403	177	190
<b>Liiketulos</b>		212	2 400	-22 798	-22 893
Rahoitustuotot ja -kulut					
Korkotuotot	7	1 201	297	34 894	34 428
Kurssivoitot	6		5 298		5 099
Korkokulut		25 566	31 508	21 108	27 239
Muut rahoituskulut	8	519	156	329	152
Poistot sijoituksista	9				244 909
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>		-24 884	-26 068	13 457	-232 774
<b>Tulos ennen satunnaiseriä varauksia ja veroja</b>		-24 672	-23 668	-9 342	-255 666
Satunnaiset tuotot ja kulut:					
Satunnaiset kulut	10	10 348	1 668		
<b>Tulos ennen varauksia ja veroja</b>		-35 020	-25 337	-9 342	-255 666
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)		2 553	2 838		
Välittömät verot:					
Tilikaudelta		99	76		
Aikaisemmilta tilikausilta		29	51		
<b>Tilikauden tulos ennen vähemmistöosuutta</b>		-32 595	-22 625	-9 342	-255 666
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta		32	42		
<b>Tilikauden tulos</b>		-32 563	-22 584	-9 342	-255 666

## Tase

1 000 mk	Liitetieto	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.1995	31.12.1994	31.12.1995	31.12.1994
<b>VASTAAVAA</b>					
<b>Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset</b>					
	12, 13				
Aineelliset hyödykkeet					
		166 010	166 010		
		350 711	358 604		
		928	975	472	443
		1 918	1 837		
		519 567	527 425	472	443
Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset					
				46 522	46 522
	14	9 389	16 047	273	483
		9 389	16 047	46 795	47 005
<b>VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS</b>					
Vaihto-omaisuus					
		18 042	21 042		
Saamiset					
		1 332	2 887	430	772
	15		905	463 990	502 340
		3 830	5 289	1 991	4 367
		4 360	5 264	4 280	4 280
		9 522	14 345	470 692	511 759
Rahoitusomaisuusarvopaperit					
		10 700		10 700	
Rahat ja pankkisaamiset					
		15 328	1 817	14 966	1 492
		582 548	580 675	543 625	560 700

1 000 mk	Liitetieto	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.1995	31.12.1994	31.12.1995	31.12.1994
<b>VASTATTAVAA</b>					
<b>Oma pääoma</b>					
Sidottu oma pääoma					
		129 922	129 922	129 922	129 922
		25 979	327 154	25 979	327 154
		155 901	457 075	155 901	457 075
Kertyneet tappiot					
		-7 601	-286 192	-1	-45 509
		-32 563	-22 584	-9 342	-255 666
		-40 165	-308 776	-9 343	-301 175
Oma pääoma yhteensä	16	115 736	148 299	146 558	155 900
<b>Vähemmistöosuus</b>		3 115	3 144		
<b>Varaukset</b>					
Kertynyt poistoero	17	841	3 394		
<b>Pakolliset varaukset</b>	18				46 000
<b>Vieras pääoma</b>					
Pitkäaikainen					
	19	80 000	80 000	80 000	80 000
	20	85 918	33 950	87 878	35 910
	21	274 050	274 508	217 566	218 568
		4 764	5 278		
		444 731	393 736	385 443	334 477
Lyhytaikainen					
		2 257	349	258	322
		14 301	9 769	9 799	6 288
	22		16 464		16 464
		1 566	5 519	1 566	1 250
		18 124	32 102	11 623	24 323
		582 548	580 675	543 625	560 700

## Rahoituslaskelma

1 000 mk	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.-31.12.1995	1.1.-31.12.1994	1.1.-31.12.1995	1.1.-31.12.1994
<b>Varojen hankinta</b>				
Tulorahoitus				
Käyttökate	12 082	13 803	-22 616	-22 703
Rahoituksen tuotot ja kulut	-24 884	-26 068	13 457	12 136
Verot	-128	-127	-5	
Tulorahoitus yhteensä	-12 930	-12 392	-9 164	-10 567
Käyttöomaisuuden myyntituotot		4 904		
Pitkäaikaisten velkojen lisäykset	51 968		51 968	
	39 038	-7 488	42 804	-10 567
<b>Varojen käyttö</b>				
Suoritukset tytäryhtiöosakkeisiin			46 000	37 850
Investointeihin	3 800	172	0	119
Pitkäaikaisten velkojen vähennykseen	972	10 516	1 001	10 288
Osingonjako	0	0	0	0
Nettokäyttöpääoman muutos	34 266	-18 176	-4 197	-58 824
	39 038	-7 488	42 804	-10 567
<b>Nettokäyttöpääoman muutos</b>				
Rahoitusomaisuus	20 289	2 281	-16 897	-38 540
Lyhytaikainen vieras pääoma	13 977	-20 457	12 700	-20 284
	34 266	-18 176	-4 197	-58 824



# Tilinpäätöksen liitetiedot

## 1. Liikevaihto

tmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1995	1994	1995	1994
Myyntituotot	0	1 266		
Vuokratuotot ja vastikkeet	30 445	27 051	18 684	14 934
	30 445	28 317	18 684	14 934

Liikevaihdon oikaisuerissä aiemmin esitetyt luottotappiot sisältyvät 1995 muihin kuluihin, vertailuvuoden luvut on muutettu vastaavasti.

## 2. Vuokraustilanne

	Konserni		Emoyhtiö	
	1995	1994	1995	1994
Sopimuskanta	86 Mmk	76 Mmk		
Keskimääräinen sopimuskesto	29 kk	35 kk		
Vuokrausaste	87 %	82 %		

## 3. Henkilöstökulut

tmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1995	1994	1995	1994
Palkat ja luontoisedut	1 432	1 422	545	607
Eläkekulut	164	204	23	93
Muut henkilösivukulut	186	257	151	176
Henkilöstökulut yhteensä	1 782	1 883	719	876

## 4. Vuokrat

Emoyhtiön vuokratuloihin on kirjattu myös tytäryhtiöille maksetut vastikkeet.

## 5. Poistot

tmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1995	1994	1995	1994
Suunnitelman mukaiset poistot				
Rakennukset ja rakennelmat	11 478	10 990		
Koneet ja kalusto	370	413	177	190
Muut aineelliset hyödykkeet	21			
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	11 869	11 403	177	190
Kirjanpidon poistot yhteensä	9 316	8 565	177	190
Poistojen erotus	-2 553	-2 838	0	0
Poistoero tilikauden alussa	3 394	6 232		
Poistoeron muutos	2 553	2 838		
Poistoero tilikauden lopussa	841	3 394		

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.

## 6. Kurssierot

Emoyhtiön kurssierot sisältävät vuonna 1994 valuuttalainan 5 099 tmk:n kurssivoiton.

## 7. Konsernin sisäiset rahoitustuotot ja -kulut

tmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1995	1994	1995	1994
Konserniyhtiöiltä saadut korkotuotot			33 721	34 245

## 8. Muut rahoituskulut

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

## 9. Poistot sijoituksista

Emoyhtiö on tehnyt 1994 tytäryhtiöiden osakkeiden kirjanpitoarvoista kertapoiston yhteensä 245 Mmk.

## 10. Satunnaiset tuotot ja kulut

tmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1995	1994	1995	1994
Satunnaiset kulut				
Arvonlennukset	10 348	1 668		
	10 348	1 668		

## 11. Kiinteistöverot

Kiinteistöverot sisältyvät tuloslaskelmassa erään muuten kulut.

1 119	1 094
-------	-------

## 12. Kiinteistöomaisuuden arvostuserot

Kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin vähennettynä suunnitelmanmukaisilla poistoilla sekä pääasiassa satunnaisiin kuluihin kirjatulla arvonalennuksilla.

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

(Mmk) Vuosi	Kirjanpito- 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
1995	542	413	-129

Käyvän arvon määrittäminen riippuu oletuksista, menetelmistä, käyttötarkoituksesta ja laatiijasta. Taulukossa esitetyt arvot on tehty tavanomaisin ehdoin vapaaehtoisella kaupalla kohteesta arviointihetkellä saatavasta myyntihinnasta.

## 13. Käyttöomaisuus

tmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1995	1994	1995	1994
Maa-alueet				
Hankintameno 1.1.	213 794	217 431		
Lisäykset				
Vähennykset		-3 637		
Hankintameno 31.12.	213 794	213 794		
Kertyneet arvonlennukset 31.12.	-47 784	-47 784		
Kirjanpitoarvo 31.12.	166 010	166 010		
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	418 024	421 725		
Lisäykset	3 585			
Vähennykset				
Hankintameno 31.12.	421 609	418 024		
Kertyneet arvonlennukset 31.12.	-9 200	-9 200		
Kertyneet suunnitelmapoistot 31.12.	-61 698	-50 220		
Kirjanpitoarvo 31.12.	350 711	358 604		

## Koneet ja kalusto

Jäännösarvo 1.1.	975	1 215	443	514
Lisäykset	324	173	207	119
Vähennykset	-1		-1	
Jäännösarvo 31.12.	1 298	1 388	649	633
Tilikauden suunnitelmapoistot 31.12.	-370	-413	-177	-190
Kirjanpitoarvo 31.12.	928	975	472	443

## Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintameno 1.1.	1 837	1 841		
Lisäykset	103			
Vähennykset				
Hankintameno 31.12.	1 940	1 841		
Tilikauden suunnitelmapoisto 31.12.	-22	-4		
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 918	1 837		

## Käyttöomaisuuden verotusarvot

Maa-alueet	56 954	50 545		
Rakennukset	108 450	111 863		
Osakkeet	3 722	5 898	63	63
Tytäryhtiösakkeet			105 864	97 665
Yhteensä	169 126	168 306	105 927	97 728

Osakkeet, joilla ei ole vahvistettua verotusarvoa ovat nimellisarvostaan.

## 14. Emoyhtiön tytäryhtiösakkeet

	kpl	Omitusosuus äänivaltaosuus, %	nimellisarvo tmk	kirjanpitoarvo tmk	viimeksi laaditun tilinp. muk. tulos
Vedex Oy	20 000	100	20000	10 000	-6 958
Castrum Generator Oy	950	100	950	1 101	-13 904
Kiinteistö Oy Mäntsälän Teollisuus	9 920	100	992	0	-221
Kiinteistö Oy Karapellontie 4 C	310 000	100	3 100	3 100	-17
Keskinäinen Kiinteistö Oy Ruosilan	30 054	100	30	330	-19
Kiinteistö Oy Pohjois-Rintala	7 000 000	100	70 000	19 847	42
Kiinteistö Oy Vantaan Omega	10 000	100	100	215	3
Kiinteistö Oy Vantaan Epsilon	4 200	100	42	342	-10
Kiinteistö Oy Vantaan Lambda	5 500	100	55	55	0
Kiinteistö Oy Vantaan Omigron	2 000	100	20	45	-1
Kiinteistö Oy Vantaan Zeeta	600	100	18	38	-1
Kiinteistö Oy Kuninkaankaari	14 881	100	148	548	-10
Kiinteistö Oy Kuninkaankruunu	15 576	100	156	296	-85
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	-17
Tonttipaino Oy	107 000	100	10700	9 000	321
				46 522	

## Tytäryhtiöiden omistamat tytäryhtiöosakkeet

	kpl	Omistusosuus	nimellisarvo	kirjanpitoarvo	viimeksi laaditun
		äänivaltaosuus, %	tmk	tmk	tilinp. muk. tulos
<b>Castrum Generator Oy</b>					
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 30	40960	100	410	410	1
Kiinteistö Oy Vantaan Köysikuja 1	3261	100	160	34 000	1
Kiinteistö Oy Vantaan Alfa	5151	85	1 288	7 000	-73
Kiinteistö Oy Vantaan Beta	5151	85	1 288	7 000	-70
Kiinteistö Oy Vantaan Gamma	5151	85	1 288	7 000	-70
CG-Autopaikoitus Oy	400	100	20	30	-6
				55 440	

### Vedex Oy

Kiinteistö Oy Ylä-Malmintori 6	2466	100	1233	39 800	-1
Kiinteistö Oy Kirkkoherrantie 6-8	200	100	200	200	1
Kiinteistö Oy Hangon Bulevardi	4200	100	4200	3 024	-2
				43 024	

Emoyhtiön omistamat muut osakkeet

Suomen Osakekeskusrekisteri	3			210	
muut				63	

Tytäryhtiöiden omistamat muut osakkeet ja osuudet

	kpl	Omistusosuus	nimellisarvo	kirjanpitoarvo	viimeksi laaditun
		äänivaltaosuus, %	tmk	tmk	tilinp. muk. tulos
<b>Vedex Oy</b>					
Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy	556 032	15,68 osakkeista 3,89 äänistä		5 004	
Osakkeet on arvostettu tilinpäätöspäivän pörssikurssiin.					
<b>CG-Autopaikoitus</b> , autohalliosakkeita	246	18,40	2978		
<b>Ylä-Malmintori</b> , pysäköintitalon osakkeita	22	4,00	1000	1117	

## 15. Saamiset ja velat

tmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1995	1994	1995	1994
Saamiset konserniyhtiöiltä				
Lainasaamiset		463 990	502 220	
Hallitukselle ja johdolle ei ole myönnetty lainoja.				

## 16. Oman pääoman muutokset

tmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1995	1994	1995	1994
<b>Osakepääoma</b>				
tilikauden alussa	129 921	129 921	129 921	129 21
Tilikauden lopussa	129 921	129 921	129 921	129 921
<b>Vararahasto</b>				
Tilikauden alussa	327 153	327 153	327 153	327 153
Katettu tappioita	-301 174		-301 174	
Tilikauden lopussa	25 979	327 153	25 979	327 153
<b>Sidottu oma pääoma</b>				
tilikauden lopussa	155 900	457 075	155 900	457 075
<b>Kertyneet tappiot</b>				
Tilikauden alussa	-308 775	-286 192	-301 174	-45 509
Katettu vararahastosta	301 174		301 174	
Tilikauden tulos	-32 563	-22 584	-9 343	-255 666
Tilikauden lopussa	-40 164	-308 776	-9 343	-301 175

Oma pääoma

tilikauden lopussa	115 736	148 299	146 557	155 900
--------------------	---------	---------	---------	---------

## 17. Vapaaehtoiset varaukset

tmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1995	1994	1995	1994
laskennallinen verovelka	235	848		

## 18. Pakolliset varaukset

Emoyhtiön pakollinen varaus 46 Mmk vuonna 1994 on muodostunut tytäryhtiöosakkeiden arvonalennuksesta.

## 19. Joukkovelkakirjalainat

tmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1995	1994	1995	1994
12.12.86				
laina-aika 10 vuotta, nimelliskorko 11,85 %	50 000	50 000	50 000	50 000
31.12.92				
laina-aika 5 vuotta, nimelliskorko 7,5 %	30 000	30 000	30 000	30 000
	80 000	80 000	80 000	80 000

Lainat maksetaan takaisin kerralla laina-ajan päätyttyä. Rahoitus-sopimus kattaa luottojen jälleerahoituksen. Molemmilla joukkovelkakirjalainoilla on Merita Pankki Oy:n takaus.

**20. Vaihtovelkakirjalainat ja optiotodistukset**

tmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1995	1994	1995	1994
I/88 5.4.1988	33 950	33 950	35 910	35 910
I/95 17.2.1995	51 968		51 968	
	85 918	33 950	87 878	35 910

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 rahoitus-sopimuksen 1992 yhteydessä lainan ehtoja on muutettu sen haltijoiden suostumuksella 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. Konsernitilinpäätöksessä on eliminoitu konserniyhtiön arvopaperisalkussa oleva lainaosuus. Vaihtovelkakirjalaina I/88 oikeuttaa vaihdossa 1 521 595 osakkeeseen, jolloin sen vaihtokurssi on 23,60 mk/osake.

Vaihtovelkakirjalaina I/95 laskettiin liikkeelle 17.2.1995. Lainaa-aika alkaa 17.2.1995. Laina maksetaan takaisin yhtenä eränä 30.4.2000. Lainan kukin 1 000 markan velkakirja on vaihdettavissa 100 Castrum Oy:n kymmenen markan nimellisarvoiseen osakkeeseen. Velkakirjat ovat vaihdettavissa yhteensä enintään 5 196 800 osakkeeseen.

Vaihtovelkakirjalainaan I/95 liittyi optiotodistuksia 51 968 kpl. Kullakin optiotodistuksella voi merkitä sata Castrum Oy:n kymmenen markan nimellisarvoista osaketta kymmenen markan kappalehinnalla.

Velkakirjalaina I/95:llä ja siihen liittyvillä optiotodistuksilla voi tehdä osakemerkintöjä vuosittain tammi-lokakuussa.

Vaihtovelkakirjoilla ja optiotodistuksilla ei ole suoritettu merkintöjä vuonna 1995.

**21. Pitkäaikaiset lainat**

Pitkäaikaiset lainat erääntyvät

tmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1995	1994	1995	1994
1997				
1998				
1999	358 813	359 786	297 566	298 567
2000	85 918	33 950	87 878	35 910
	444 731	393 736	385 444	334 477

**22. Osakslainat**

Emoyhtiö		16 464	16 464
muut konserniyhtiöt	75	75	

Osakslainat ovat korottomia. Emoyhtiön osakslainat kuitattiin VVK-lainan merkinnässä 1995.

**23. Annetut pantit, takaukset ja muut vastuut**

tmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1995	1994	1995	1994
Omien sitoumusten vakuudeksi				
kiinnitykset kiinteistöihin	314 978	314 978		
Muut kiinnitykset	15 000	15 000	9 000	9 000
Muut pantit	107 610	107 745	63 424	53 879
Muut vastuut	8 279	7 586	8 279	7 586

Konsernilla ei ole merkittäviä leasingvastuita.

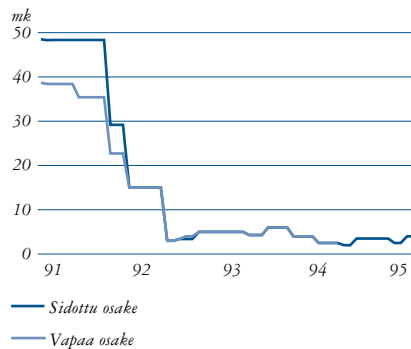
## Tunnusluvut

		1995	1994	1993	1992	1991
Liikevaihto	Mmk	30,4	28,0	31,5	59,8	100,0
Palkat	Mmk	1,4	1,4	1,3	2,1	3,5
Käyttökate	Mmk	12,1	13,8	13,7	6,4	-25,3
% liikevaihdosta		39,8	49,3	43,5	10,8	negat.
Liiketulos	Mmk	0,2	2,4	2,1	-14,2	-35,4
% liikevaihdosta		0,7	0,9	0,7	negat.	negat.
Suunnitelman mukaiset poistot	Mmk	11,9	11,4	11,5	20,6	10,0
Nettorahoituskulut	Mmk	-24,9	-26,1	-39,4	-51,3	-61,4
% liikevaihdosta		81,9	93,2	125,1	85,7	61,4
Tulos ennen satunnaisia eriä	Mmk	-24,7	-23,7	-37,2	-65,5	-96,8
% liikevaihdosta		negat.	negat.	negat.	negat.	negat.
Tulos ennen varauksia ja veroja	Mmk	-35,0	-25,3	-84,9	-106,8	-96,7
% liikevaihdosta		negat.	negat.	negat.	negat.	negat.
Arvonnousutulos	Mmk	-33,0	-18,9	-89,8	-259,4	-224,1
Arvonnousutulos/osake	mk	-2,50	-1,50	-6,90	-20,00	-18,30
Koroton vieras pääoma	Mmk	104,8	66,0	55,1	25,1	18,2
Korollinen vieras pääoma	Mmk	358,7	359,8	370,3	388,8	423,6
Oma pääoma ja varaukset	Mmk	116,6	151,7	177,1	262,1	369,5
Taseen loppusumma	Mmk	582,5	580,7	596,2	679,2	811,3
Oman pääoman tuotto-%		-18,1	-14,1	-16,7	-20,8	-25,6
Sijoitetun pääoman tuotto-%		0,3	1,5	0,5	-1,9	-4,3
Omavaraisuusaste	%	20,5	26,7	30,2	39,1	45,5
Verot	Mmk	0,1	0,1	0,1	0,6	3,0
Osinko <sup>*)</sup>	Mmk	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen	Mmk	3,9	0,2	1,1	7,7	42,9
% liikevaihdosta		12,7	0,6	3,4	12,9	42,9
Henkilöstö tilikauden lopussa	kpl	7	7	6	6	7
Osakepääoma	Mmk	129,9	129,9	129,9	129,9	129,9
Osakkeet kauden lopussa	1 000 kpl	12 992,2	12 992,2	12 992,2	12 992,2	12 992,2
Osakkeet keskimäärin	1 000 kpl	12 992,2	12 992,2	12 992,2	12 992,2	12 227,6
Osakkeet + vaihtovelkakirjalaina	1 000 kpl	19 165,0	13 968,0	13 968,0	13 968,0	13 968,0
Sidotut osakkeet, nimellinen määrä	1 000 kpl				11 256,7	11 256,7
Sidotut osakkeet, osakeantikorjattuna keskimäärin	1 000 kpl				11 256,7	10 549,6
Vapaat osakkeet, nimellinen määrä	1 000 kpl	12 992,2	12 992,2	12 992,2	1 735,4	1 735,4
Vapaat osakkeet, osakeantikorjattuna keskimäärin	1 000 kpl	12 992,2	12 992,2	12 992,2	1 735,4	1 728,1
Osakeannit	Mmk					58,4
- uusmerkintä	Mmk					58,4
- emissiovoitto	Mmk					0,0
Tulos/osake	mk	-1,89	-1,82	-2,87	-5,09	-8,08
Oma pääoma/osake, sidottu osake	mk				20,17	28,44
Oma pääoma/osake, vapaa osake	mk	8,90	11,67	13,63	20,17	28,44
Osinko/osake <sup>*)</sup>	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)		negat.	negat.	negat.	negat.	negat.

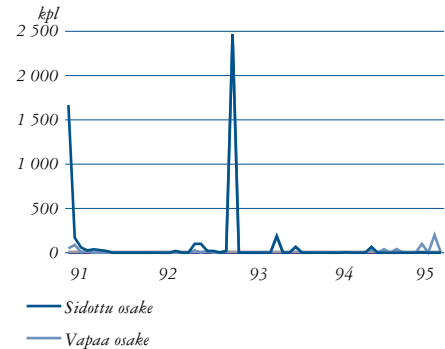
<sup>\*)</sup> Tilikausi 1995: hallituksen ehdotus

	1995	1994	1993	1992	1991
Osakkeen keskimurssi, sidottu osake				4,10	38,61
Osakkeen keskimurssi, vapaa osake	3,36	5,78	4,94	3,90	48,39
Vuoden ylin kurssi, sidottu osake				15,00	38,71
Vuoden alin kurssi, sidottu osake				3,00	35,41
Kurssi tilikauden lopussa, sidottu osake				5,00	38,40
Vuoden ylin kurssi, vapaa osake	4,00	7,10	5,00	15,00	48,72
Vuoden alin kurssi, vapaa osake	2,00	2,50	4,25	3,00	48,35
Kurssi tilikauden lopussa, vapaa osake	4,00	2,00	2,00	5,00	48,35
Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa	Mmk 52,0	26,0	26,0	65,0	516,8
Vaihto, sidottu osake	1 000 kpl			2,6	20,1
Vaihto, vapaa osake	1 000 kpl 4,2	0,7	26,8	0,0	1,6
Vaihtuvuus, sidottu osake	%			0,0	0,2
Vaihtuvuus, vapaa osake	% 0,0	0,0	0,2	0,0	0,1
Pörssivaihto, sidottu osake	Mmk			0,0	1,3
Pörssivaihto, vapaa osake	Mmk 0,0	0,0	0,1	0,0	0,1

**Kurssikehitys 1991 - 1995**



**Vaihto 1991 - 1995**



**Tunnuslukujen laskentaperiaatteet**

Sijoitettu pääoma	= Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin vuoden aikana)
Sijoitetun pääoman tuotto-%	= $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä + korkokulut + muut rahoituskulut}}{\text{Keskimääräinen sijoitettu pääoma}} \times 100$
Oman pääoman tuotto-%	= $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - tilikauden verot}}{\text{Oma pääoma + vähemmistön osuus + varaukset (keskimäärin)}} \times 100$
Omavaraisuusaste, %	= $\frac{\text{Taseen oma pääoma + vähemmistön osuus + varaukset}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$
Tulos/osake, mk *	= $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - vastaavat verot - vähemmistön osuus}}{\text{Osakkeet keskimäärin}}$

Oma pääoma/osake, mk *	= $\frac{\text{Oma pääoma + varaukset + poistoero}}{\text{Kauden lopun osakemäärä}}$
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, %	= $\frac{\text{Pörssivaihto, kpl}}{\text{Liikkeellä oleva keskimääräinen osakemäärä}} \times 100$

\* Esitetystä tunnusluvuista tähdellä merkityt ovat osakeantikorjattuja.

## Osakepääoman korotukset 1984 - 1995

Korotustapa	Maksupäivä	Merkintä- suhde	Hinta/osake (mk) ja osinko-oikeus	Osakepääoman korotus kpl	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 31.12.1995 mukaan ovat	-40 164 500,54 mk	Mikäli hallituksen ehdotus hyväksytään, on yhtiön oma pääoma tilinpäätöshetkellä seuraava:	
Emoyhtiön kertyneet tappiot taseen 31.12.1995 mukaan ovat	-9 342 648,08 mk	Oma pääoma	
Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että		Sidottu oma pääoma	
- osinkoa ei jaeta		Osakepääoma	129 921 500,00 mk
- tilikauden tappio 9 341 715,15 mk kirjataan edellisten tilikausien voitto/tappio tilille		Vararahasto	25 979 000,00 mk
			<hr/>
			155 900 500,00 mk
		Kertyneet tappiot	-9 342 648,08 mk

Helsingissä, 1. päivänä maaliskuuta 1996

Asko Piekkola  
puheenjohtaja

Jorma Ahokas

Kari Elo

Juhani Mäkinen

Olli Puntila

Pentti Tarkkanen

Tapani Väljä  
toimitusjohtaja

## Tilintarkastuskertomus

Castrum Oy:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Castrum Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 1995. 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, 18. maaliskuuta 1996

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 yhtiöjärjestystä 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 asiakirjoina 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 § Ulkomaalaispykälä

Ulkomaalaiset, ulkomaiset yhteisöt ja ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteää omaisuutta ja osakkeita 28. päivänä heinäkuuta 1939 annetun lain 2 §:ssa 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 osakeluteluun, mahdollisesti annettavaan väliaikaiseen todistukseen ja osakkeeseen ehkä kuuluvaan talonkiin.

\* \* \*

## Castrum Oy:n historia

### 1984

Yhtiö perustettiin 12.3.1984 ja kahden miljoonan markan osakepääoman merkitsivät Helsingin Osakepankki, Oy Bensow Ab, Oy Partek Ab, Sampo-yhtiöt ja Dynamic Investment International Ltd. Yhtiön toiminimenä oli Oy Expaco Ab ja tarkoitus oli soveltaa Suomen olosuhteissa niitä menetelmiä ja kokemuksia, joita oli kehitetty kansainvälisillä Venture Capital-markkinoilla. Yhtiön osakepääomaa korotettiin vuoden 1984 aikana. Syyskuusta 1984 lähtien yhtiön osake noteerattiin ensimmäisenä suomalaisena OTC-yhtiönä Bensowin ja Helsingin Osakepankin ylläpitämällä listalla, ja neljä kuukautta myöhemmin noteeraus aloitettiin pankkien yhteisellä OTC-listalla.

### 1984 - 1987

Yhtiö hankki ensin vähemmistö myöhemmin enemmistöosuuksia kehittyvistä, pääasiassa mekatroniikka-alan yhtiöistä. Vuonna 1987 saavutettiin konserniliikevaihhdossa 100 miljoonan markan taso, mutta toiminnan tulos ei ollut tyydyttävä. Yhtiön äänivalta siirtyi 16.10.1987 tehdyillä kaupoilla Spontel-konsernille, joka teki muille osakkaille vaihtotarjouksen yhtiön osakkeista. Yhtiön sijoitukset realisoitiin ja toiminta suunnattiin täysin uudelleen. Kehitysyhtiökaudella yhtiön toimitusjohtajana toimi tekniikan tohtori Robert G. Gylling.

### 1988

Yhtiö aloitti nimellä Castrum Oy kiinteistöjalostustoiminnan. Toimitusjohtajaksi tuli DI Jorma Heinonen. Castrum Oy:n osakepääomaa korotettiin vuoden aikana 42 miljoonasta markasta 229 miljoonaan markkaan. Kiinteistöjalostustoiminta käynnistyi kiinteistöpääoman hankinnalla ja vuoden 1988 lopussa Castrumin kiinteistöpääoman arvo oli noin 700 miljoonaa markkaa. Castrum Oy:n osaketta alettiin noteerata varsinaisella pörssilistalla 5.7.1988 alkaen.

### 1989

Kiinteistöpääomalle kehitettiin jalostussuunnitelma. Kohteet, joilla ei katsottu olevan riittävää jalostuspotentiaalia, myytiin. Vääksyntie 2:n peruskorjaus käynnistyi. Osakepääomaa korotettiin 129 miljoonalla markalla 358 miljoonaan markkaan.

### 1990

Vääksyntie 2 myytiin ja Scandic-hotelliketjun kanssa solmittiin sopimus hotellin rakentamisesta Vantaalle. Cast-Rixa Oy teki yhtiön pienosakkaille ostotarjouksen, jonka seurauksena yhtiön osakemäärä putosi.

### 1991

Vääksyntie 2:n peruskorjaus ja Kalevankatu 30:n kunnostus valmistuivat. Jo myydyin Vääksyntien peruskorjauksen loppuunsaattaminen tuli arvioitua kalliimmaksi ja aiheutti Castrumille huomattavat tappiot. Yleinen suhdannetilanne heikkeni nopeasti. Suunnittelu- ja rakennustoiminta päätettiin toistaiseksi keskeyttää ja yhtiön organisaatio sopeutettiin. Osakepääomaa lisättiin 58 miljoonaa markkaa ja toteutettiin nimellisarvon alennus 50 markasta 10 markkaan. Uusi osakepääoma oli 130 miljoonaa markkaa.

### 1992

Vuosi oli Castrum Oy:n kannalta pahin lamavuosi. Yhtiön toiminnan jatkuvuus turvattiin solmimalla rahoittajien kanssa viisivuotinen rahoitusso-pimus. Yhtiön toimitusjohtajaksi nimitettiin ekonomi Tapani Väljä.

### 1993

Kiinteistökanta pysyi ennallaan. Vuokraustoiminta vilkastui selvästi pienten tilojen osalta.

### 1994

Vuokrauskysynnän kasvu jatkui ja ns. pientilat loppuivat. Kiinteistöjä ei myyty eikä uusia merkittäviä vuokrasopimuksia solmittu. Rahoittajien kanssa solmittua rahoitusso-pimusta jatkettiin vuoden 1999 loppuun.

### 1995

Vuokraustoiminta vilkastui edelleen. Vuokratuotot ja vuokrausaste nousivat. Kiinteistökantaa kunnostettiin aiempia vuosia enemmän. Yhtiön osakkaat merkitsivät tammikuussa liikkeelle lasketun 52 miljoonan markan vaihtovelkakirjalainan.



Eteläranta 14, 00130 Helsinki, puh. (90) 633 155, fax (90) 633 156