

POLAR

VUOSIKERTOMUS

1996

Tietoja osakkeenomistajille

Yhtiökokous

Polar-Yhtymä Oy:n varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 20. maaliskuuta 1997 klo 17.00 Marina Congress Centerin Fennia I -salissa Helsingissä, Katajanokanlaituri 6.

Yhtiökokoukseen osallistuvan osakkeenomistajan on ilmoittauduttava viimeistään 17.3.1997 klo 16.00 mennessä joko kirjallisesti osoitteella Polar-Yhtymä Oy, Irmeli Rajala, PL 110, 01511 VANTAA tai puhelimitse numeroon (09) 8259 2671/Ritva Pitkänen tai (09) 8259 2535/Irmeli Rajala.

Valtakirja, jonka nojalla valtuutettu haluaa käyttää kokouksessa osakkeenomistajan äänioikeutta, pyydetään toimittamaan Irmeli Rajalalle osoitteeseen Pakkalankuja 6, 01510 Vantaa, ennen ilmoittautumisajan päättymistä.

Osingonmaksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, ettei tilikaudelta 1996 jaeta osinkoa.

Vuosikertomus 1996

Polar-Yhtymä Oy julkaisee tilikaudelta vuosikertomuksen suomeksi ja englanniksi.

Osavuosikatsaukset 1997

Osavuosikatsaus neljän kuukauden toiminnasta (1.1.–30.4.1997) julkaistaan 4. kesäkuuta ja kahdeksan kuukauden toiminnasta (1.1.–31.8.1997) 8. lokakuuta 1997.

Julkaisuja voi tilata:

Polar-Yhtymä Oy	Puhelin (09) 8259 2270
Kaija Lehtonen	
PL 110	
01511 Vantaa	Telekopio (09) 8259 2155

Kannen kuvan yläosa: Raippaluodon silta
Polar rakentaa Tielaitokselle Vaasan edustalle Suomen pisintä siltaa, jonka pituus on 1 045 metriä. Raippaluodon siltatyömaa kuvattuna kesällä 1996.

Kuvan alaosa: Vantaanportin alue on Polar-Yhtymä Oy:n, Merita Kiinteistöt Oy:n ja Vantaan kaupungin yhteinen kehitysprojekti.

Polar-Yhtymä Oy

Vuosikertomus

1996

Sisältö

Polar-Yhtymä Oy	4
Tilikausi lyhyesti	4
Konsernin taloudellinen kehitys	5
Toimitusjohtajan katsaus	6
Organisaatio	7
Osakkeet ja osakkeenomistajat	8
Rakennustoiminta	12
Kiinteistöliiketoiminta	16

Hallituksen toimintakertomus	22
Tunnuslukujen laskentakaavat	28
Tuloslaskelma	29
Tase	30
Rahoituslaskelma	32
Tilinpäätöksen liitetiedot	33
Tilintarkastuskertomus	44
Hallintoneuvoston lausunto	44

Hallintoneuvosto, hallitus ja tilintarkastajat	45
Yhteystietoja	46

Polar-Yhtymä Oy

Polar-Yhtymä Oy on suomalainen pörssinoteerattu yhtiö, joka tytäryhtiöineen muodostaa konsernin. Konsernin toiminta jakautuu kahteen pääliiketoimintaan: rakennustoimintaan ja kiinteistöliiketoimintaan. Konsernin liikevaihto vuonna 1996 oli 1 503 miljoonaa markkaa (Mmk). Polarin henkilöstömäärä oli vuonna 1996 keskimäärin 1 142 henkilöä.

Konsernin rakennustoiminta keskittyy kotimaan talonrakentamiseen ja maa- ja vesirakentamiseen. Rakennustoiminnan liikevaihto oli 1 183 Mmk. Talonrakentamisesta oli peruskorjauksen osuus 32 %.

Konsernin kiinteistöliiketoiminta kehittää, vuokraa ja myy omistamiaan kiinteistöjä. Konsernin kotimaan kiinteistökannan ja maaomaisuuden velaton kirjanpitoarvo oli 3 810 Mmk. Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto oli 346 Mmk.

Tilikausi 1996 lyhyesti

Konsernin liiketulos parani edellisvuodesta ja oli 54 Mmk (51 Mmk vuonna 1995). Liikevaihto oli 1 503 Mmk (1 710 Mmk).

Rakennustoiminnan käyttökate oli 35 Mmk (52 Mmk). Vuoden lopun laskuttamaton tilauskanta oli 588 Mmk (685 Mmk).

Kiinteistöliiketoiminnan käyttökate oli 87 Mmk (79 Mmk). Kiinteistöjen vuokrausaste, vuokratuotot ja myyntikate paranivat.

Nettorahoituskulut olivat -94 Mmk (-96 Mmk). Tulos ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja oli -40 Mmk (-44 Mmk). Tulos ennen varauksia ja veroja oli -63 Mmk (-90 Mmk).

Konsernin pääomarakennetta vahvistettiin. Omavaraisuusaste nousi 16 %:sta 34 %:iin.

Konserni panosti markkinointiin, kilpailukyvyyn parantamiseen ja palvelutuotteiden kehittämiseen.

Polar-konserni 1996

	Liikevaihto Mmk	Liiketulos Mmk	Henkilöstö 31.12.1996
Rakennustoiminta	1 183	28	998
Kiinteistöliiketoiminta	346	65	39
Konsernihallinto	1	-23	24
Liike- ja konserniliiketoimintojen poistot	-	-16	-
Sisäinen laskutus	-27	-	-
Yhteensä	1 503	54	1 061

Konsernin taloudellinen kehitys

Tuloslaskelma

	1996	1995	1994	1993	1992
Liikevaihto, Mmk	1 503	1 710	2 275	2 705	4 691
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut, Mmk	- 0	- 0	7	- 17	- 182
Käyttökate, Mmk	103	107	83	- 257	- 493
% liikevaihdosta	6,9	6,3	3,7	- 9,5	- 10,5
Liiketulos, Mmk	54	51	32	- 321	- 808
% liikevaihdosta	3,6	3,0	1,4	- 11,9	- 17,2
Tulos ennen satunnaiseriä, Mmk	- 40	- 44	- 46	- 510	- 1 357
% liikevaihdosta	- 2,7	- 2,6	- 2,0	- 18,9	- 28,9
Satunnaiset tuotot ja kulut, Mmk	- 23	- 46	- 215	- 779	- 353
Tulos ennen varauksia ja veroja, Mmk	- 63	- 90	- 262	- 1 289	- 1 710
% liikevaihdosta	- 4,2	- 5,3	- 11,5	- 47,6	- 36,5

Tase

Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset	2 690	2 770	2 801	1 578	2 072
Vaihto- ja rahoitusomaisuus (netto)	1 667	1 795	2 109	3 993	6 546
Vastaavaa, Mmk *)	4 358	4 565	4 911	5 571	8 618
Oma pääoma	676	61	126	- 566	- 110
Oman pääoman ehtoinen vaihtovelkakirjalaina	382	422	385	-	-
Vaihdettava pääomalaina	209	-	-	-	-
Vähemmistöosuus	3	24	25	24	4
Vapaaehtoiset varaukset ja kertynyt poistoero	167	183	203	787	1 394
Pakolliset varaukset	176	236	360	-	-
Pitkäaikainen vieras pääoma					
koroton **)	445	1 228	1 230	-	-
korollinen	1 975	2 106	2 211	4 220	4 742
Lyhytaikainen vieras pääoma					
koroton *)	255	280	340	1 034	775
korollinen	69	25	31	73	1 814
Vastattavaa, Mmk *)	4 358	4 565	4 911	5 571	8 618

*) ei sisällä ennakolaskutusta eikä perustajaurakoinnin urakkaenakoita

**) ei sisällä oman pääoman ehtoista vaihtovelkakirjalainaa eikä vaihdettavaa pääomalainaa

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

Oman pääoman tuotto-%, ROE	- 4,1	- 6,5	- 9,7	- 66,5	- 56,8
Sijoitetun pääoman tuotto-%, ROI	2,4	2,1	1,6	- 2,8	- 7,5
Omavaraisuusaste-% *)	33,5	16,2	16,7	4,4	14,9

*) laskentakaava sivulla 28

Toimintaa kuvaavat luvut

Käyttöomaisuusinvestoinnit, Mmk	90	129	41	25	266
% liikevaihdosta	6,0	7,6	1,8	0,9	5,7
Laskutus, Mmk	1 155	1 438	1 304	1 491	2 435
Laskuttamaton tilauskanta 31.12., Mmk	588	685	670	592	756
Henkilöstö keskimäärin	1 142	1 377	1 746	2 418	3 969
Osingonjako, Mmk	0,0**)	0,0	0,0	0,0	0,0

**) hallituksen esitys

Toimitusjohtajan katsaus

Polar-konsernin vuosi 1996 toteutui asetettujen tavoitteiden puitteissa. Rakennustoiminta oli kannattavaa ja kiinteistöliiketoiminta ylitti tavoitteensa. Konsernin liiketulos oli 54 miljoonaa markkaa.

Rakentamisen volyymi jäi ennakoitua alhaisemmaksi hiljaisen alkuvuoden takia. Kotimaan rakentaminen toteutui kokonaisuutena suunnitelmien mukaisesti, mutta ulkomaan toiminta jäi tavoitteistaan. Tilikauden aikana Polar päätti lopettaa Pietarin alueen tarjoustoimintansa.

Kiinteistöliiketoiminta kehittyi positiivisesti ja ylitti tavoitteensa. Kehitykseen vaikuttivat erityisesti vuokrausasteen nousu ja vuokra- ja myyntituottojen kasvu. Polar käynnisti tilikauden aikana perustajaurakoinnin ja kiinteistökehityshankkeiden määrä lisääntyi. Lisäksi kiinteistöliiketoiminta kehitti uusia palvelutuotteita. Vuoden aikana ei myyty suuria kiinteistöjä.

Tilikauden aikana toteutettiin pääomaohjelma, jolla konsernin oman pääoman ehdoiset varat lisääntyivät 827 miljoonalla markalla. Konsernin omavaraisuus nousi 16 %:sta 34 %:iin. Pääomaohjelma tervehdytti konsernin rahoitusrakenteen. Polar voi nyt entistä painokkaammin keskittyä liiketoiminnan kehittämiseen ja kasvuun. Pääomaohjelman toteuttamisen kannalta keskeistä oli konsernin viimeaikainen kehitys ja erityisesti omistajien ja rahoittajien näkemys yhtiön tulevaisuuden mahdollisuuksista.

Kotimaisessa rakentamisessa ja kiinteistöliiketoiminnassa pääpaino siirtyy uuden tuottamisesta vanhan hyödyntämiseen ja keskittyy entistä selvemmin kasvu- ja kehityskeskukseen. Tämän kehityksen mukaisesti Polar on keskittänyt toimintaansa kotimaan kasvukeskukseen ja varustautunut suunnitelmissaan peruskorjaustoiminnan vilkastumiseen.

Kuluneen tilikauden aikana jatkettiin liiketoimintojen kehittämistä. Erityisesti keskityttiin markkinoinnin ja palvelutuotteiden kehittämiseen. Rakennustoiminnan asiakkaiden parissa Polar mielletään laaturakentajaksi, joka tekee korkeatasoista työtä ja pysyy aikataulussaan. Konserni panostaa jatkossakin laatuun, kilpailukykyyn parantamiseen, markkinointiin ja palvelutuotteiden kehittämiseen.

Polarin näkymät vuodelle 1997 ovat edellisvuotta paremmat sekä rakennustoiminnassa että kiinteistöliiketoiminnassa.

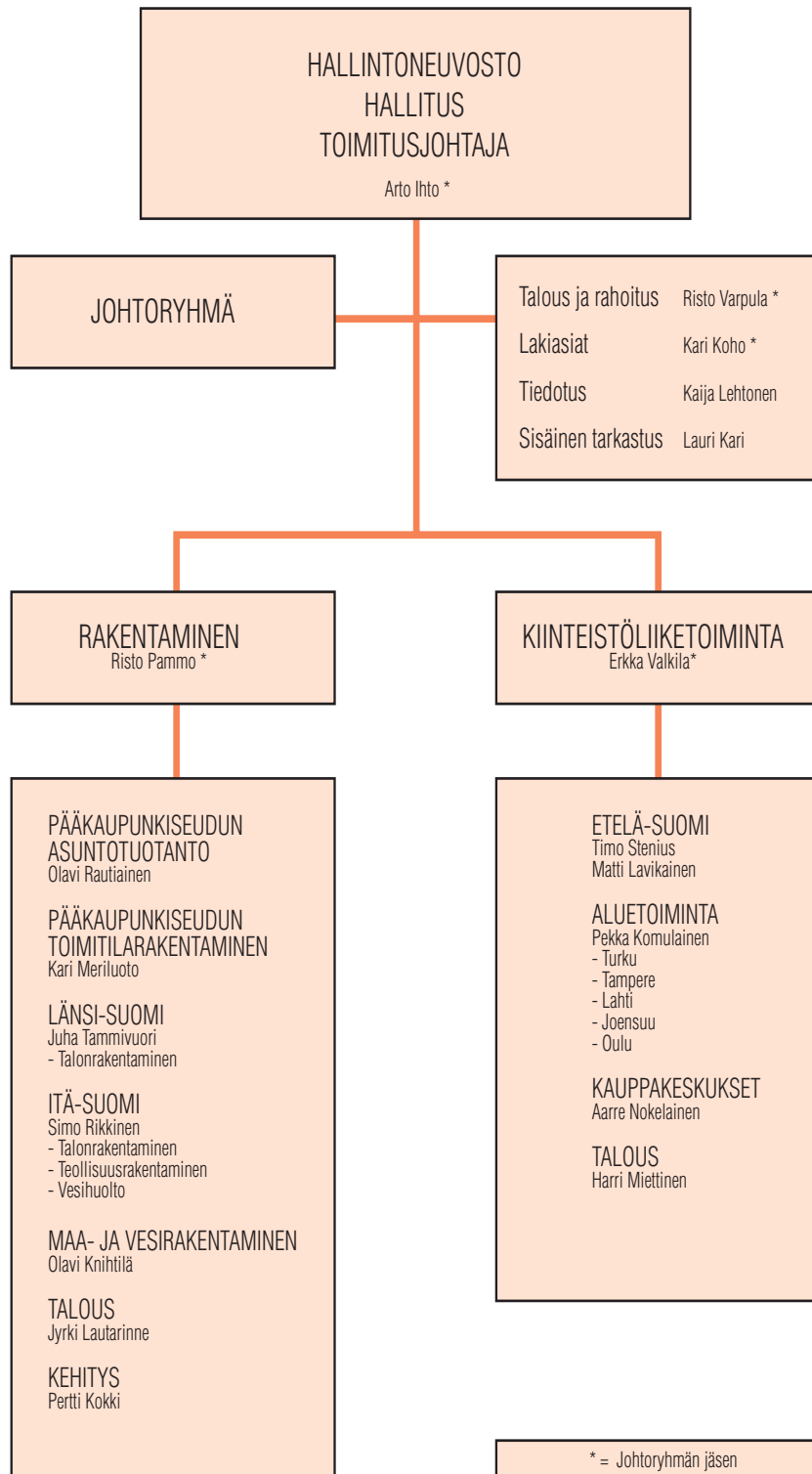
Haluan kiittää asiakkaitamme hyvästä yhteistyöstä päättyneellä tilikaudella. Konsernin henkilöstö ansaitsee kiitoksen pitkäjänteisestä työstä tavoitteidemme saavuttamisessa. Lisäksi kiitän omistajia ja rahoittajia Polaria kohtaan osoitetusta luottamuksesta.

Vantaalla maaliskuussa 1997

Arto Ihto

Organisaatio 1.1.1997

Polar-Yhtymä Oy



Osakkeet ja osakkeenomistajat

Polar-Yhtymä Oy:n kantaosakkeet noteerataan Helsingin Arvopaperipörssissä. Kansainvälisessä arvopaperikaupassa Polarin kantaosakkeen ISIN-tunnus on FI 0009002760. Kaikki kantaosakkeet oikeuttavat samansuuruiseen osinkoon ja äänioikeuteen. Osakkeiden nimellisarvo on 10 mk.

Osakepääoma

Tilikauden päättyessä Polar-Yhtymä Oy:n osakkeiden lukumäärä oli 116 275 456 kpl. Yhtiöllä oli arvo-osuusrekisterin mukaan 31.12.1996 yhteensä 4 270 rekisteröityä osakkeenomistajaa. Polar-Yhtymä Oy:n maksettu ja kaupparekisteriin merkitty osakepääoma oli 1 162 754 560 mk. Yhtiön vähimmäispääoma on 900 Mmk ja enimmäispääoma 3 600 Mmk.

Omistus osakemäärien mukaan 31.12.1996

Osakkeiden määrä	Osakkaita lkm	%	Osakkeita lkm	%
1-100	2 016	47,22	67 345	0,06
101-1 000	1 343	31,46	567 481	0,49
1 001-10 000	711	16,65	2 728 320	2,35
10 001-100 000	164	3,83	4 632 369	3,98
100 001-1 000 000	24	0,56	8 642 825	7,43
yli 1 000 000	12	0,28	99 401 773	85,49
Yhteensä	4 270	100,00	116 040 113	99,80
Odotusluettelolla yhteensä			3 034	0,00
Yhteistilillä			232 309	0,20
Liikkeeseenlaskettu määrä			116 275 456	100,00

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.1996

	Osakkeita (1 000 kpl)	Osuus osakkeista ja äänivallasta, %
Cervuctum Oy*)	40 000	34,40
UPM-Kymmene Oy	8 816	7,58
Metra Oy Ab	8 349	7,18
Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta	5 305	4,56
Partek Oy Ab	5 059	4,35
Vakuutusosakeyhtiö Pohjola	4 542	3,91
Oy Stockmann Ab	3 727	3,21
Merita Pankki Oy	3 699	3,18
Keskon eläkekassa	3 460	2,98
Säästöpankkien Keskus-Osake-Pankki	2 656	2,28
Kymmenen suurinta yhteensä	85 613	73,63
Hallintarekisteröidyt	13 964	12,01
Kokonaismäärä	116 275	100,00

*) Cervuctum Oy:n omistajat ovat: Metra Oy Ab noin 31 %, UPM-Kymmene Oy noin 31 %, Partek Oy Ab noin 19 % ja Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta noin 19 %.

Osakkaat ja äänivalta osakasryhmittäin 31.12.1996

Yritykset	67 %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	12 %
Yksityishenkilöt	4 %
Hallintarekisteröidyt ja ulkomaalaiset	12 %
Muut ja rekisteröimättömät	5 %

Osakepääoman korotukset

Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 12.11.1996 päätettiin korottaa osakepääomaa vähintään neljänsadan miljoonan (400 000 000) ja enintään yhden miljardin (1 000 000 000) markan määräisellä uusmerkinnällä. Merkintäajan 18. – 29.11.1996 kuluessa osakepääomaa merkittiin 618 871 000 markalla antamalla yhteensä 61 887 100 osaketta. Pääomalainaa merkittiin yhteensä 423 075 000 markalla, josta tytäryhtiöiden merkintöjä oli yhteensä 214 228 000 markan arvosta. Osakepääomaa voidaan korottaa velkakirjoja vaihtamalla enintään 423 075 000 markalla.

Osakepääoman korotukset 1992–1996

Korotukset merkintäaika	Merkintäsuhde/ vaihtosuhte	Merkintä- hinta, mk	Osakkeita, kpl	Osake- pääoma, mk	Oikeus osinkoon	Uusi osake- pääoma, mk
Suunnattu uusmerkintä saneerausvelkojille 18.2.–27.6.1994		20,00	19 760 016	197 600 160	tilivuodelta 1995	510 470 560
Vaihtovelkakirjoilla 94 vaihdettu v. 1994	20 mk:n velkaosuus: 1 osake		708 100	7 081 000	tilivuodelta 1995	517 551 560
Vaihtovelkakirjoilla 94 vaihdettu v. 1995	20 mk:n velkaosuus: 1 osake		228 050	2 280 500	tilivuodelta 1996	519 832 060
Vaihtovelkakirjoilla 94 vaihdettu v. 1996	20 mk:n velkaosuus: 1 osake		2 405 150	24 051 500	tilivuodelta 1997	543 883 560*)
Uusmerkintä 18.–29.11.1996		10,00	61 887 100	618 871 000	1997	1 162 754 560**)

*) Merkitty kaupparekisteriin 6.3., 7.10., 6.11., 3.12., 13.12. ja 31.12.1996

***) Merkitty kaupparekisteriin 13.12.1996

Osakekohtaiset tunnusluvut

	1996	1995	1994	1993	1992
Tulos/osake (EPS), mk*)	-0,77	-0,93	-1,14	-15,95	-44,32/-48,34**)
Oma pääoma/osake, mk	9,19	9,12	10,08	7,04	44,74
Osinko/osake, mk	-***)	-	-	-	-
Osinko/tulos-%	-	-	-	-	-
Efekttiivinen osinkotuotto-%	-	-	-	-	-
Hinta/voitto-suhde (P/E)	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Kurssikehitys ja vaihto					
Osakkeen osakeantioikaistu kurssikehitys, mk					
keskikurssi	5,79	4,43	11,61	8,41	26,22
alin kaupantekokurssi	2,50	2,50	7,50	3,01	15,00
ylin kaupantekokurssi	8,20	9,00	16,40	19,00	60,00
tilikauden viimeisen päivän kurssi	6,60	3,00	9,75	11,00	16,00
Osakekannan markkina-arvo 31.12., Mmk	767	156	505	344	501
Osakkeiden vaihdon kehitys					
vaihdetut osakkeet, (1 000 kpl)	25 106	2 519	3 481	6 560	1 999
% osakkeista keskimäärin	43,7/43,7**)	4,9/4,9**)	8,0/8,0**)	21,0	6,4/7,0**)
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä					
keskimäärin (1 000 kpl)	57 498/57 420**)	51 912/51 811**)	43 568/43 401**)	31 287	31 287/28 689**)
tilikauden lopussa (1 000 kpl)	116 275/116 197**)	51 983/51 883**)	51 755/51 589**)	31 287	31 287/28 689**)

*) Vaihtovelkakirjalainojen ja optiolainan laimennusvaikutusta ei ole otettu huomioon

***) Sisäinen osakeomistus eliminoitu

****) Hallituksen ehdotus

Tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty sivulla 28

Johdon osakkeenomistus

Yhtiön hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan omistamien Polar-Yhtymä Oy:n osakkeiden yhteismäärä 31.12.1996 oli 560 kpl. Johdolla ei ole omistuksessaan yhtiön liikkeeseen laskemia vaihtovelkakirjalainoja, optiotodistuksia eikä samaan konserniin kuuluvien yhtiöiden osakkeita.

Osakassopimukset

Vuonna 1994 tehdyn osakassopimuksen mukaan Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta, Repola Oy (nyk. UPM-Kymmene Oy), Partek Oy Ab, Metra Oy Ab ja Keskon eläkekassa eivät luovuta omistamiaan tai saneerausohjelmaan perustuneessa uusmerkinnässä saamiinsa osakkeita ennen 31.12.1996 ilman velkojatoimikunnan yksimielistä päätöstä. Vuoden 1997 alusta sopimusosapuolet voivat luopua osakkeistaan sillä ehdolla, että niitä on ensin tarjottu saneerausvelkojille. Sopimuksen luovutusrajoitukset eivät koske sopimusosapuolten välisiä luovutuksia.

Osakassopimus on voimassa Polar-Yhtymä Oy:n saneerausohjelman ajan. Sopimus lakkaa yksittäisen osapuolen osalta, mikäli osapuolen omistusosuus äänivallasta alittaa 2 % ja sopimus lakkaa kokonaisuudessaan, jos sopimusosapuolten yhteenlaskettu äänimäärä alittaa 10 %.

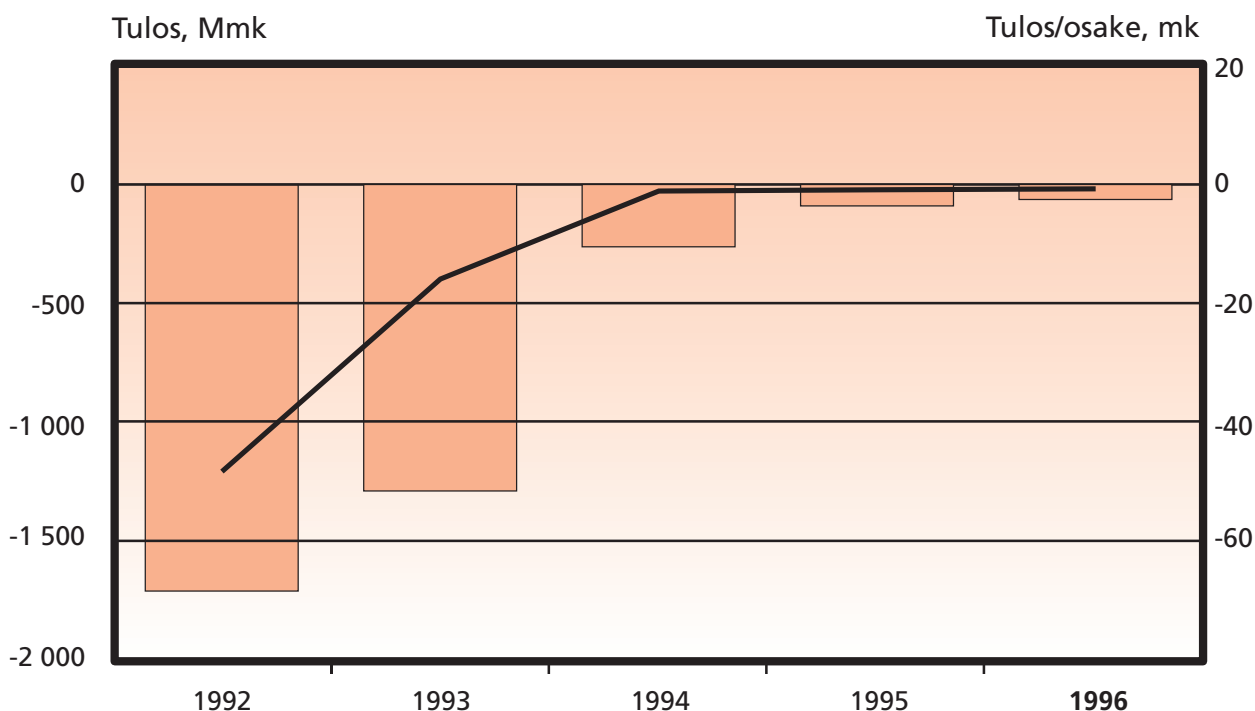
Osakkeiden vaihto ja kurssikehitys

Polar-Yhtymä Oy:n osakkeita vaihdettiin Helsingin Arvopaperipörssissä tilikauden aikana kaikkiaan 25 106 494 kpl 145 243 000 markan yhteishintaan. Vaihto vastaa 43,7 % yhtiön osakekannasta. Jakson alin kaupantekokurssi oli 2,50 mk ja ylin 8,20 mk. Viimeinen kauppa tilikauden lopussa päätettiin hintaan 6,60 mk.

Saneerausohjelman vaikutus osingonjakoon

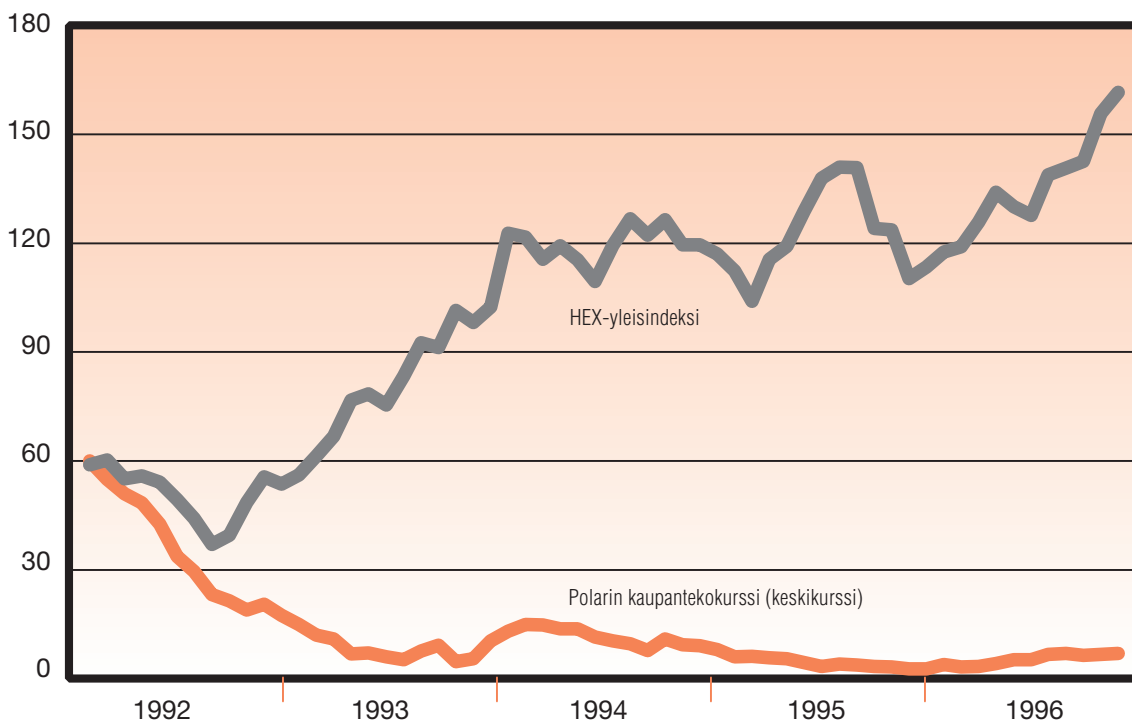
Yrityssaneerauslain 58 §:n mukaan velallisen varoja ei saneerausohjelman vahvistamisen ja päättymisen välisenä aikana saa jakaa omistajille, koska velkajärjestelyillä on rajoitettu velkojien oikeutta suoritukseen pääomasta.

Tulos *), Mmk ja tulos/osake, mk

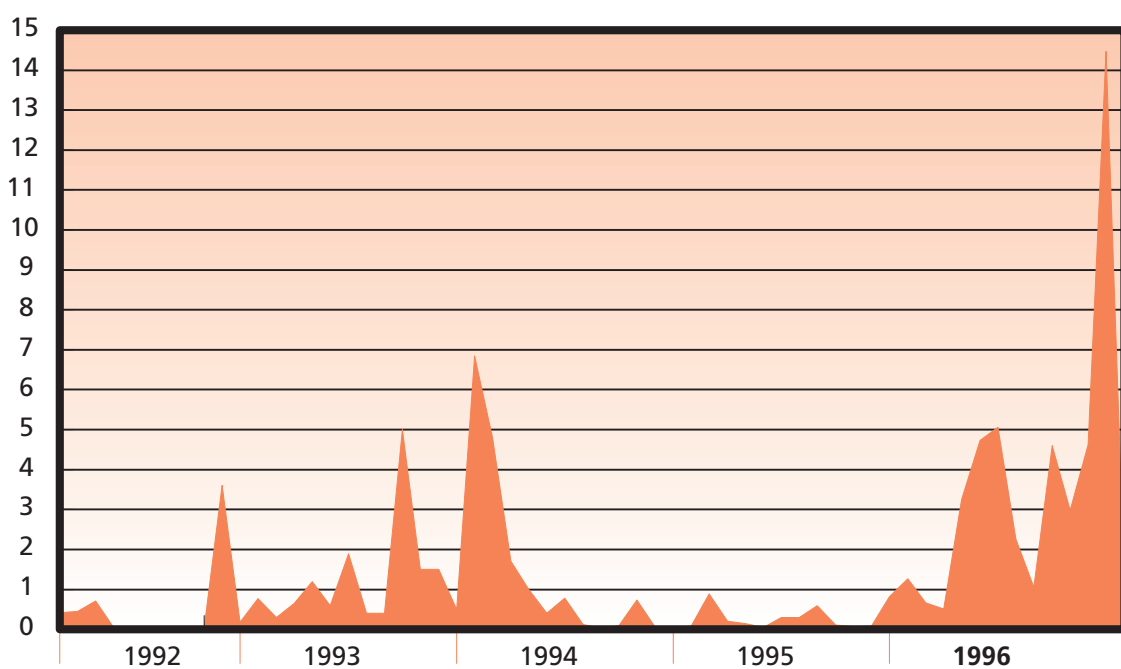


*) Tulos ennen varauksia ja veroja

Polarin kaupantekokurssit ja suhteutettu HEX-yleisindeksi



Osakkeen suhteellinen vaihto, %



Rakennustoiminta



*"Toimintaedellytykset
ovat parantuneet"*

Risto Pammo
johtaja

Polarin rakennustoimintaan kuuluvat Polar-Rakennus Oy ja kolme muuta tytäryhtiötä. Polar-Rakennus Oy:n rakennustoiminta on jaettu viiteen tulosyksikköön. Konsernin rakennustoiminnan yhteinen liikevaihto vuonna 1996 oli 1 183 Mmk (1 320 Mmk).

Pääkaupunkiseudun asuntotuotantoyksikkö keskittyy asuntojen uudisrakentamiseen. Yksikön toiminta laajeni tilikauden aikana pääkaupunkiseudun lisäksi Tuusulan, Keravan, Järvenpään sekä osittain myös Kirkkonummen alueille. Yksikön liikevaihto oli 210 Mmk (245 Mmk).

Pääkaupunkiseudun toimitilarakentamisen yksikkö vastaa kaikesta Polarin rakentamisesta em. pääkaupunkiseudun uudisasuntotuotantoa ja maa- ja vesirakentamista lukuunottamatta alueella, joka rajoittuu lännessä Hankoon, pohjoisessa Hämeenlinnaan ja idässä Porvooseen. Yksikkö panostaa erityisesti korjausrakentamiseen sekä KVR-tuotantoon. Yksikön liikevaihto oli 221 Mmk (282 Mmk).

Itä-Suomen yksikkö toimii talonrakentajana Lappeenrannan, Kuopion ja Kotkan taolusalueilla. Lisäksi yksikkö on erikoistunut teollisuusrakentamiseen ja vesihuollon kohteiden rakentamiseen kaikkialla Suomessa. Yksikön liikevaihto oli 261 Mmk (276 Mmk).

Länsi-Suomen yksikkö keskittyy talonrakentamiseen Tampereen, Turun, Lahden sekä vuoden 1996 alusta yksikköön liitetyllä Jyväskylän alueella. Yksikön liikevaihto oli 191 Mmk (177 Mmk).

Maa- ja vesirakentamisen yksikön toimialana on teiden ja siltojen rakentaminen, teollisuuden pohjarakennustyöt, perustusten vahvistaminen sekä betonirakenteiden korjaustyöt. Yksikkö toimii valtakunnallisesti. Yksikön liikevaihto oli 182 Mmk (190 Mmk).

Tytäryhtiöitä ovat Rakennus-Haaparanta Oy Vihdissä, Rakennus Vuorenpää Oy Porissa ja Haukirakennus Oy Oulun alueella. Tytäryhtiöt keskittyvät uudisrakentamiseen ja peruskorjaamiseen alueillaan. Näiden tytäryhtiöiden liikevaihto oli yhteensä 107 Mmk (109 Mmk).

Rakennusmarkkinoilla elpymistä

Rakennusmarkkinoilla oli tilikauden aikana nähtävissä elpymistä. Uudisrakentamisen aloitusmäärät alkoivat kasvaa vuoden 1996 lopulla edelliseen vuoteen verrattuna.

Asuntorakentaminen lisääntyi edellisvuodesta ja vapaarahoitteisten omistusasuntojen kysyntä elpyi. Asuntorakentamisen markkinat perustuivat kuitenkin yhä arava- ja korkotukiasuntojen tuotantoon. Korjausrakentamisen volyyymi kattoi lähes puolet talonrakentamisen kokonaisvolyymista.

Liikevaihto ja tulos

Konsernin rakennustoiminnan liikevaihto oli 1 183 Mmk (1 320 Mmk). Suurin yksittäinen osa liikevaihdosta muodostui asuntojen rakentamisesta. Sen osuus oli 495 Mmk (518 Mmk). Asuntoja valmistui tilikauden aikana 1 712 kpl (2 092 kpl). Liike- ja toimitilojen rakentamisen osuus rakennustoiminnan liikevaihdosta oli 288 Mmk (375 Mmk), teollisuusrakentamisen 224 Mmk (198 Mmk) ja maa- ja vesirakentamisen osuus 176 Mmk (224 Mmk). Rakennustoiminnan liiketulos oli 28 Mmk (43 Mmk).

Uusia urakkasopimuksia solmittiin tilikaudella 967 Mmk:n arvosta. Vuoden lopun laskuttamaton tilauskanta oli 588 Mmk (685 Mmk), josta kotimaan tilausten osuus oli 479 Mmk ja Venäjän 109 Mmk.

Toiminnan ja sen laadun kehittäminen

Konsernin rakennustoiminnassa toteutettiin tilikauden aikana useita markkina- ja kilpailuaseman vahvistamiseen tähtääviä toimenpiteitä.

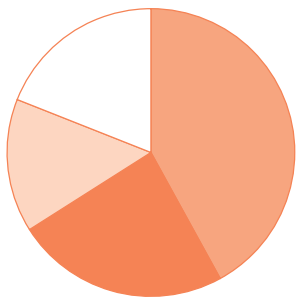


Polarin Länsi-Suomen yksikön Kuntien Eläkevakuutukselle rakentama Kiint.oy Turun Rosita ja Carolina Aurajoen rannalla Turussa. Kohteeseen tulee 119 asuntoa ja 129 autopaikkaa.

Tunnuslukuja

	1996 Mmk	1995 Mmk
Liikevaihto	1 183	1 320
Käyttökate	35	52
Liiketulos	28	43
Henkilöstö 31.12.	998	1 080

Rakennustoiminnan liikevaihto, 1 183 Mmk, rakennustyypeittäin 1996, %

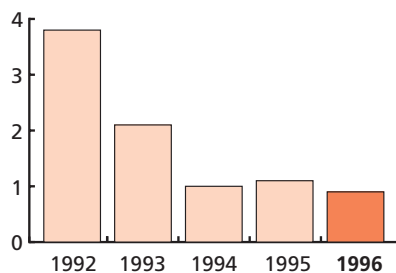


	%	Mmk
Asuntotuotanto	42	495
Liike- ja toimitilarakentaminen	24	288
Maa- ja vesirakentaminen	15	176
Teollisuusrakentaminen	19	224
	100	1 183

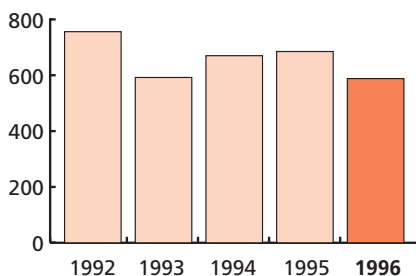
Liikevaihdosta

Rakentaminen ulkomailla	8	96
Korjausrakentaminen	21	248
Rakentaminen omalle maalle	16	194

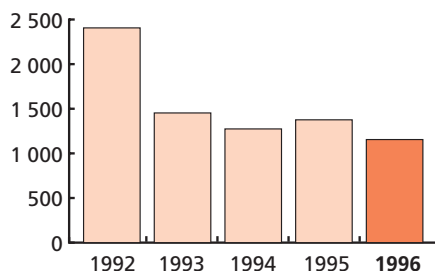
Rakennustuotanto, milj. m³



Laskuttamaton tilauskanta 31.12., Mmk



Rakentamisen laskutus, Mmk



Mikkelin Betoni Oy:n liiketoiminta ja yrityksen nimi myytiin uudelle yhtiölle, jonka pääosakkaat ovat Mikkelin Betonin toimivaa johtoa.

Polar-Rakennus Oy teki syksyllä päätöksen lopettaa Pietariin ja sen ympäristöön keskittyneen lähialuevientinsä. Yhtiö ei tee tarjouksia uusista talonrakennuskohteista alueella, mutta rakentaa käynnissä olevat työmaat sopimusten mukaisesti valmiiksi. Vesihuollon sekä maa- ja vesirakentamisen toimintaedellytyksiä selvitetään.

Laadun parantamiseen tähtäävät toimenpiteet jatkuivat kaikissa yksiköissä. Konsernin urakat toteutetaan joko sertifioitujen tai asiakkaiden hyväksymän Polarin laatujärjestelmän mukaisesti. ISO 9001 -sertifikaatti kattaa pääkaupunkiseudun koko talonrakentamisen. Seuraavaksi laatujärjestelmän sertifiointia tavoitellaan Itä- ja Länsi-Suomen yksiköissä. Tielaitoksen siltakeskus on luokitellut Polarin maa- ja vesirakentamisen yksikön sillanrakentamisen laatuvastuu-urakoitsijoiden ylimpään ryhmään: suuret ja vaativat LVR-urakat.

Polar-Rakennus Oy vahvisti asemaansa peruskorjausrakentamisen markkinoilla kehittämällä toimintatapojaan sekä kouluttamalla henkilöstöään. Yhtiö kykenee tarjoamaan suurissa korjausrakentamisen projekteissa saamaansa kokemusta myös lähiohuidistushankkeiden toteuttamiseen. Polarin talonrakentamisen kotimaan laskuttamattomasta tilauskannasta on runsas neljännes korjausrakentamista.

Rakennustoiminta, vertailuluvut

	1996	1995	1994	1993	1992
Laskutus, Mmk	1 155	1 376	1 274	1 453	2 407
Rakentaminen ulkomailla, osuus laskutuksesta, %	8	8	9	12	5
Laskuttamaton tilauskanta 31.12.	588	685	670	592	756
Valmistunut rakennustuotanto, milj.m ³	0,9	1,1	1,0	2,1	3,8
Valmistuneet asunnot, kpl	1 712	2 092	1 733	2 611	2 252

Laskuttamaton tilauskanta tilikauden lopussa, Mmk

	1996	1995	1994	1993	1992
Asuntotuotanto	295	161	237	138	252
Toimitila- ja julkinen rakentaminen	108	137	180	143	316
Maa- ja vesirakentaminen	53	153	110	64	111
Teollisuusrakentaminen	23	81	30	23	18
Rakentaminen ulkomailla	109	153	113	224	59
Yhteensä	588	685	670	592	756

Näkymät

Myönteinen kehitys on jatkunut alkuvuonna. Rakentamisen määrärahoja on lisätty erityisesti suurimpien kaupunkien kuluvan vuoden budjeteissa. Asuntotuotannon arvellaan lisääntyvän, samoin julkisten rakennusten peruskorjaamisen. Myös toimitilojen kysyntä on vilkastunut. Viime vuoden lopulla alkaneen suhdannenousun arvioidaan kestävän.

Parantuneiden toimintaedellytysten johdosta rakennustoiminnan liikevaihdon arvioidaan kasvavan ja kannattavuuden paranevan.

Polar rakensi Oy LM Ericsson Ab:lle uudet konttori- ja tutkimustilat Kirkkonummelle.



Merkittävimmät vuoden lopussa rakenteilla olleet kohteet

Kohde	Tulosyksikkö	Rakennuttaja
Kiint.oy Apollonkatu 8–10, Helsinki Koulun saneeraus asunnoiksi	Pääkaupunkiseudun toimitilarakentamisen yksikkö	Kuntien eläkekassa
Kiint.oy Reiherintie 9, Helsinki Asuintalon peruskorjaus, 238 asuntoa	Pääkaupunkiseudun toimitilarakentamisen yksikkö	Helsingin kaupungin ATT
Hattulantie 5, Helsinki Asuintalon peruskorjaus, 136 asuntoa	Pääkaupunkiseudun toimitilarakentamisen yksikkö	Helsingin kaupungin ATT
Terveystieteiden keskuskirjasto, Helsinki Uudisrakennus	Pääkaupunkiseudun toimitilarakentamisen yksikkö	Kiinteistö HYKS Oy
Saga Palvelutalo, Helsinki Uudisrakennus, 139 asuntoa	Pääkaupunkiseudun toimitilarakentamisen yksikkö	Ruissalo-säätiö
As.oy Espoon Perkkankuja, Espoo Uudisrakennus, 81 asuntoa	Pääkaupunkiseudun asuntotuotantoyksikkö	Eläke-Varma Oy
Kiint.oy Kilonportintie, Espoo Uudisrakennus, 72 asuntoa	Pääkaupunkiseudun asuntotuotantoyksikkö	Tarveasunnot Oy
As.oy Kaivonkatsojantie 5, Helsinki Uudisrakennus, 79 asuntoa	Pääkaupunkiseudun asuntotuotantoyksikkö	YH-Rakennuttajat Oy
Kiint.oy Tulvaniitynpolku 3–5, Helsinki Uudisrakennus, 87 asuntoa	Pääkaupunkiseudun asuntotuotantoyksikkö	Pohjola/Keskus-Sato Oy
Takomotie 25, ASO-asunnot, Helsinki Uudisrakennus, 58 asuntoa	Pääkaupunkiseudun asuntotuotantoyksikkö	VVO-Rakennuttaja Oy
Kampin kalliosuojan laajennus, Helsinki	MVR-yksikkö	Oy Kampiparkki Ab
Raippaluodon silta, Mustasaari	MVR-yksikkö	Vaasan tiepiiri
Yhdystunneli Forum-Sokos, Helsinki	MVR-yksikkö	Oy City Forum Ab
Brusnitshnoje-2 raja-asema, Nuijamaa	Itä-Suomen yksikkö	Rostek
Enso Publication Papers Ltd, Summa jäteveden puhdistamon laajennus KVR	Itä-Suomen yksikkö	Oy Enso-Gutzeit Ab
Varkauden kaupungin Akonniemen jätevedenpuhdistamon rakennustyöt	Itä-Suomen yksikkö	Varkauden kaupunki
LOAS Lappeenranta oppilasasuntolan saneeraus	Itä-Suomen yksikkö	Lappeenrannan Seudun Asuntosäätiö
Pohjois-Savon Ammattikoulun saneeraus, Kuopio	Itä-Suomen yksikkö	Pohjois-Savon ammattioppi- laitosten kuntainliitto
Kiint.oy Turun Rosita ja Carolina Uudisrakennus, 119 asuntoa, 129 autop.	Länsi-Suomen yksikkö	Kuntien Eläkevakuutus
Keski-Suomen keskussairaalan laajennus- ja peruskorjaus, Jyväskylä	Länsi-Suomen yksikkö	Keski-Suomen sairaan- hoitopiirin kuntainliitto
As.oy Nokian Vikkulanvainio 16 vapaarahoitteista asuntoa	Länsi-Suomen yksikkö	As.oy Nokian Vikkulanvainio
Tampereen terveydenhuolto-oppilaitos peruskorjaus, Tampere	Länsi-Suomen yksikkö	Valtion kiinteistölaitos
Pajulahden jäähalli	Länsi-Suomen yksikkö	Pajulahden Jäähalli Oy



Äetsän voimalaitos valmistui kesällä 1996. Polarin Itä-Suomen yksikkö teki UPM-Kymmene Oy:lle Äetsän voimalaitoksen uuden koneaseman rakennus-
tekniset työt.



Polar saneerasi Arctia Oy:n omistaman ja jo 60-luvulla toimintansa aloittaneen Hotelli Marskin.



Kampin maanalaisten pysäköintitilojen laajennuksen lisäksi Polar rakentaa yhdystunnelin Forumin pysäköintihallin ja Sokos-tavaratalon välille.

Kiinteistöliiketoiminta



“Polarissa tehdyt pääomajärjestelyt vahvistavat pitkäjänteisen kiinteistösijoittamisen ja -kehittämisen edellytyksiä.”

Erkka Valkila, johtaja

Polarin kiinteistöliiketoiminta vastaa Polar-Yhtymä Oy:n 3,8 miljardin markan kiinteistöomaisuudesta. Liikevaihto oli 346 Mmk (358 Mmk), josta vuokratuottojen osuus oli 207 Mmk (191 Mmk) ja myyntituottojen osuus oli 139 Mmk (167 Mmk). Liiketuulos oli 65 Mmk (56 Mmk).

Liiketoiminta on jaettu kolmeen tulosityksikköön: Etelä-Suomi, Aluetoiminta ja Kauppakeskukset. Taloushallinto on keskitetty pääkonttoriin.

Etelä-Suomi vastaa kiinteistöliiketoiminnasta Uudellamaalla, lähinnä pääkaupunkiseudulla. Yksikön liikevaihto vuonna 1996 oli 129 Mmk (174 Mmk).

Aluetoiminta vastaa muualla Suomessa sijaitsevasta kiinteistöomaisuudesta. Yksikön toimipisteet sijaitsevat Turussa, Tampereella, Lahdessa, Joensuussa ja Oulussa. Yksikön liikevaihto vuonna 1996 oli 173 Mmk (146 Mmk).

Kauppakeskukset vastaa kauppakeskusten johtamisesta Tampereen Koskikeskuksessa, Seinäjoen Torikeskuksessa ja Valkeakosken Koskikarassa. Yksikön liikevaihto vuonna 1996 oli 44 Mmk (38 Mmk).

Polar-Yhtymä Oy omistaa kiinteistöliiketoimintaa harjoittavista osakkuusyhtiöistä Suomen Kiinteistökehitys SKK Oy:stä 50 % ja Suomen Osakaskiinteistöt Oy:stä 30 %. Kiinteistösijoitusyhtiö Citycon Oy:stä Polar-Yhtymä Oy:n omistusosuus on 8 %.

Kiinteistömarkkinoilla käännekohta parempaan

Kiinteistömarkkinoilla tilikauden aikana tapahtui käänne parempaan. Yleinen talouden elpyminen, korkotason lasku sekä vuokrausasteen ja vuokratason nousu paransivat kiinteistösijoittamisen kannattavuutta. Asuntomarkkinoilla vapaarahoitteisten asuntojen kysyntä kasvoi ja hinnat lähtivät nousuun loppuvuonna. Tonttikysyntä kohdistui edelleenkin valtion tukemaan asuntotuotantoon ja toimitilojen osalta kiinteistökauppa oli vähäistä.

Konsernin kiinteistökanta

Konsernin kotimaisen kiinteistöomaisuuden velaton kirjanpitoarvo oli 3 810 Mmk (3 944 Mmk). Valmiin kiinteistökannan osuus oli 2 560 Mmk (2 581 Mmk). Tonttivarannon osuus oli 1 135 Mmk (1 225 Mmk) ja asuntojen osuus 33 Mmk (47 Mmk). Muuta omaisuutta oli 82 Mmk (91 Mmk).

Tilikauden lopussa valmiita kiinteistöjä oli 310 000 m² (310 000 m²). Tästä valtaosa on pääkaupunkiseudulla ja aluekeskuksissa sijaitsevia liike- ja toimistotiloja. Myymättömien valmiiden asuntojen määrä oli tilikauden lopussa 82 kpl (123 kpl). Tonttivarannon rakennusoikeuden yhteismäärä oli vuoden lopussa 1,9 milj. krs-m² (2,1 milj. krs-m²).

Konsernin kiinteistökannan erittely on hallituksen toimintakertomuksen sivulla 24.

Myynti keskittyi asuntotontteihin

Vuonna 1996 kiinteistöomaisuutta myytiin 162 Mmk:lla (167 Mmk) velattomin myyntihinnoin. Tonttien osuus oli 117 Mmk (119 Mmk), mihin sisältyy konsernin konsolidoimattomien kiinteistöyhtiöiden maa-aluemyyntiä 5 Mmk. Toimitilojen osuus oli 25 Mmk (2 Mmk) ja asuntojen 16 Mmk (45 Mmk). Muuta omaisuutta myytiin 4 Mmk (1 Mmk). Myynnin kate oli 28 Mmk (12 Mmk). Kauppoja tehtiin 207 kpl (266 kpl). Muut myyntituotot olivat 6 Mmk (9 Mmk) ja niiden kate oli 4 Mmk (7 Mmk).

Tontteja myytiin pääasiassa yhteiskunnan tukemiin asuntoprojekteihin. Toimitilojen ostokysyntä oli vähäistä.

Tilikauden aikana Polar-Yhtymä Oy myi omistamansa 30 %:n osuuden Tampereen Sijoitustalo Oy:stä.

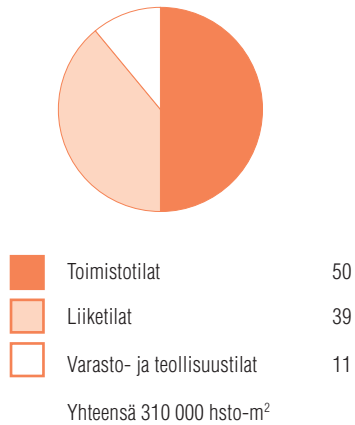


Munkkiniemen liikeytälössä sijaitsevan Kone Oy:n toimitalon tiloja parannettiin muutostöiden avulla.

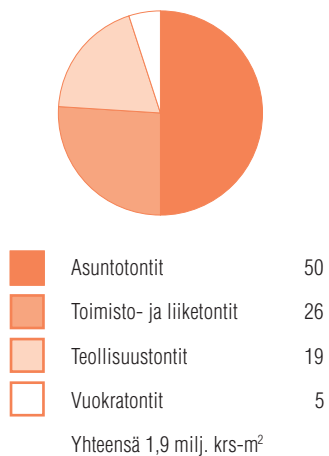
Tunnuslukuja

	1996 Mmk	1995 Mmk
Liikevaihto	346	358
Käyttökate	87	79
Liiketuulos	65	56
Henkilöstö 31.12.	39	36

**Kotimaan kiinteistöomaisuus (hsto-m²)
käyttötarkoituksen mukaan 31.12.1996, %**

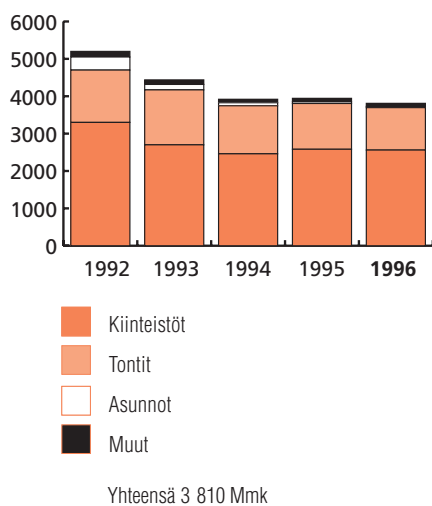


**Rakennusoikeus (krs-m²) käyttö-
tarkoituksen mukaan 31.12.1996, %**



Tampereen Koskikeskuksessa toteutetut tilamuutostyöt paransivat kauppakeskuksen toimivuutta.

**Konsernin kotimainen kiinteistökan-
ta velattomin arvo 31.12., Mmk**



Kotkan Seurahuoneella saneerattiin noin 1 000 asiakaspaikan ravintolatilat ja noin 170 vuodepaikan majoitustilat.



Nike Finland Oy:n uudet toimisto- ja tuote-esittelytilat Vantaan Pakkalassa.

Ostot

Polar-Yhtymä Oy teki vaihtokaupan, jolla se sai Hakan konkurssipesän osuuden Espoon Histan maa-alueeseen. Kaupan myötä Polar-Yhtymä Oy:n omistus alueella kaksinkertaistui noin 120 hehtaariin. Omaisuudenhoitoyhtiö Arsenal Oy:n kanssa tehtyjen vaihtojen myötä Polar-Yhtymä Oy hankki kokonaan omistukseensa Tampereen Pirkkalassa sijaitsevan noin 7 000 krs-m²:n maa-alueen ja Oulusta Kiint.oy Kaijonharjun liikekeskusta 1 250 m² sekä yhteensä noin 575 m²:n osuuksia Liikekeskus Zeppelinistä Kempeleellä. Tampereelta Polar-Yhtymä Oy hankki omistukseensa YIT-Yhtymä Oy:ltä Kiint.oy F-Medistä n. 1 300 m² toimistotilaa.

Vuokrausaste parani

Vuokrausaste oli tilikauden päättyessä 91 % (85%) jakautuen yksiköittäin: Etelä-Suomi 94 % (91 %), Aluetoiminta 87 % (78 %) ja Kauppakeskukset 93 % (88 %). Vuokrausasteen nousu johtui markkinatilanteen parantumisesta sekä Polarin kiinteistökannan soveltuvuudesta asiakkaiden tarpeisiin.

Vuokrattavien tilojen nettovuokratuotto kasvoi ja oli 130 Mmk (126 Mmk). Velattoimaan kirjanpitoarvoon suhteutettuna vuokrattavien tilojen vuodenvaihteen vuokrausasteen nettotuotto oli 5,1 % (4,9 %).

Tilikauden loppuun mennessä tehtiin 257 vuokrasopimusta. Merkittävimmät sopimukset olivat 1 600 m²:n toimistotilat Nike Finland Oy:lle Vantaan Pakkalasta ja 2 600 m²:n jatkosopimus Kone Oy:n kanssa Helsingin Munkkiniemessä. Aluetoiminnan ja Kauppakeskusten tärkeimmät sopimukset olivat Kaijonharjun liiketalon 2 500 m²:n vuokraaminen Oulussa sekä JYSK-Vuodevaatevarasto Oy:n kanssa tehdyt sopimukset Seinäjoen Torikeskuksessa 1 050 m² ja Lahden Hansassa 2 100 m².

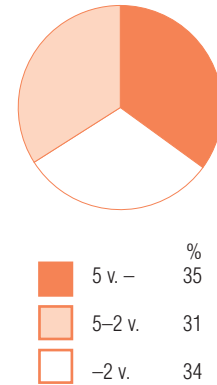
Vapaarahoitteinen asuntotuotanto käynnistyi

Vanhojen asuntojen ja uusien vapaarahoitteisten asuntojen välinen hintaero kaventui, mikä osaltaan loi pohjaa vapaarahoitteisen tuotannon käynnistymiselle. Tilikauden aikana Polar-Yhtymä Oy käynnisti vapaarahoitteiset asuntokohteet Nokialla ja Oulussa. Lisäksi useiden kohteiden ennakkomarkkinointi on käynnissä eri puolilla Suomea.

Kehityshankkeet

Vuoden aikana toteutettiin useita valmiin kiinteistökannan kehittämishankkeita. Näistä

Konsernin vuokrasopimusten kesto 31.12.1996, %



Vuokrausasteet

	1996	1995
Etelä-Suomi	94	91
Kauppakeskukset	93	88
Aluetoiminta	87	78
Koko Suomi	91	85

Valmiiden kiinteistöjen velaton arvo ja nettovuokratuotto/velaton arvo

1996	Mmk	%
Pääkaupunkiseutu	1 344	5,4
Turku, Tampere, Lahti	734	5,3
Muu Suomi	482	3,7
Yhteensä	2 560	5,1

Vantaan Petikossa sijaitseva ja Anttilan Kodin Ykkönen -tavaratalon käytössä oleva kiinteistö on yksi pinta-alaltaan suurimpia vuokrauskohteita.



tärkeimmät olivat Kotkan Seurahuoneen peruskorjaus- ja muutostyöt, Kone Oy:n toimitalon toimistotilojen muutostyöt Helsingissä sekä Fujitsu ICL:lle vuokrattujen toimistotilojen muutostyöt Espoon Kilossa.

Maa-alueiden osalta saatiin Vantaan Kaivokselan alueella osakaava noin 19 000 krs-m²:lle. Helsingin Puistolän asemakorttelin muutos asuntokäyttöön sai kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksynnän. Vantaan Pakkala 5 -alueen asemakaavoitusta jatkettiin yhdessä Vantaan kaupungin kanssa.

Projektihankeista Vantaanportin liikekeskuksen suunnittelua jatkettiin ja hankkeelle haettiin rakennuslupaa. Herttoniemen liikekeskuksen kehittämistä solmittiin sopimus Kesko Oy:n, Osuusliike Elannon ja Merita Kiinteistöt Oy:n kanssa. Ikaalisissa käynnistettiin yhteishanke Ikaalisten Osuuspankin kanssa liike- ja asuinrakennuksen rakentamiseksi kuluvan vuoden aikana. Lisäksi Starckjohann Oy:n kanssa solmittiin esisopimus n. 5000 m²:n laajuisen autotalon rakentamisesta Tampereelle.

Lahden kaupungin kanssa tehtiin esisopimus kisakylän toteuttamisesta Lahden Ankurin alueelle vuoden 2001 hiihdon MM-kisoja varten. Kisakylän rakentaminen ajoittuu vuosille 1999–2000.

Näkymät

Valtakunnallisten kasvukeskusten voimakas väestönkasvu näkyy kiinteistömarkkinoiden jakautumisena siten, että kasvukeskukset kehittyvät ja muut alueet taantuvat. Kysynnän ja hintojen nousut ennakoivat vapaarahoitteisen asuntotuotannon vilkastumista kuluvan tilikauden aikana. Myös yhteiskunnan tukema asuntotuotanto lisääntyy.

Tyhjät tilat vähenevät varsinkin pääkaupunkiseudulla. Tämä nostaa vuokratasoa ja käynnistää uusia hankkeita. Myös toimitilatonttien kysyntä on lisääntynyt kuluvana vuonna etenkin pääkaupunkiseudulla.

Ympäristöön ja rakentamiseen liittyvä lainsäädäntö tulee säätämään entistä enemmän maa-alueiden kaavoitusta tulevaisuudessa, mikä vaikuttaa uusien kaavoitushankkeiden suunnitteluun.

Polarin valmiin kiinteistökannan ja tonttien sijaitseminen kasvukeskuksissa on osoittautunut vahvuudeksi. Tavoitteena on kiinteistöjen kehittäminen edelleen niiden tuoton ja arvon parantamiseksi.

Vuokratuottojen uskotaan kasvavan edelleen kuluvana tilikautena. Kiinteistökauppojen myyntituotot jäänevät edellisvuotta alhaisemmiksi.

Kiinteistöliiketoiminnan omaisuus konsernitaseessa

	1996 (Mmk)
Käyttöomaisuus	
aineettomat oikeudet	9
muut pitkävaikutteiset menot	17
maa- ja vesialueet	211
rakennukset ja rakennelmat	581
koneet ja kalusto	34
kiinteistöyhtiöosakkeet	1 376
muut arvopaperit	33
pitkäaikaiset lainasaamiset	100
Käyttöomaisuus yhteensä	2 361
Vaihto-omaisuus	
maa-alueet ja kiinteistöt	352
tonttiosakkeet	517
asunto-osakkeet	20
liiketiliosakkeet	99
myyntisaamiset	174
lyhytaikaiset lainasaamiset	70
Vaihto-omaisuus yhteensä	1 231
Konsernitaseessa yhteensä	3 592
Yhtiölainaosuudet	218
Yhteensä	3 810



Merkittävimmät vuokrauskohteet

	Huoneistoala, m ²	Suurimmat vuokralaiset/käyttäjät
Toimistokiinteistöt		
Kiint.oy Kivikkukaro, Turku	10 860	OmaisuuDENHOIToyhtiö Arsenal Oy
Kiint.oy Pakkalan Kartanonkoski 3, Vantaa	9 033	Nike Finland Oy, Polar-Yhtymä Oy, Polar-Rakennus Oy
Kiint.oy Kutomotie 6, Helsinki	7 626	Suomen Nestlé Oy, Pictus Oy, HS Finland Oy
Kiint.oy Vuorikatu 20, Helsinki	6 740	Helsingin yliopisto
Munkkiniemen liiketalo, Helsinki	6 690	Kone Oy, Tuokko Deloitte & Touche Oy, Microdata Oy
Kiint.oy Helsingin Kansakoulukatu 3, Helsinki	6 545	Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto
Kiint.oy Scifin Alfa, Espoo	4 651	Intergraph Finland Oy, AST Finland Oy, TT-Prosolution Oy
Kiint.oy Kilon Helmi, Espoo	4 069	Fujitsu ICL Computers Oy, Fag Finland Oy
Kiint.oy Kilon Timantti, Espoo	4 035	Fujitsu ICL Computers Oy
Itätuulentie 8, Espoo	3 583	Espoon kaupunki, Lindex Oy, Ihme ja Kumma Oy
Kiint.oy Vilhonkatu 5, Helsinki ¹⁾	2 883	Kera, KTM, City Apartments Oy, Tarjoustalo Oy
Kiint.oy F-Medi, Tampere	2 826	Tampereen Terveysthuolto-oppilaitos
Kiint.oy Kaivokatu 8, Helsinki ¹⁾	1 611	ABB Aros Pankkiiriliike Oy, PetraSol Ky
Kauppakeskukset/liikekiinteistöt		
Tampereen Koskikeskus Oy, Tampere ¹⁾	16 725	Lindex Oy, Seppälä, Finnino Oy
Kiint.oy Sisustaja, Vantaa	15 866	Anttila Oy
Seinäjoen Torikeskus, Seinäjoki ¹⁾	11 699	Burger Inn Oy, Seurojen Tuki r.y., Oy Sokoteria Ab
Valkeakosken Koskikara, Valkeakoski ¹⁾	5 898	Jysk-Vuodevarasto Oy
Kiint.oy Hollolan Ostospaikka (Kompassi), Hollola	5 442	Oy Alko Ab, Burger Inn Oy, Seppälä, Pirkanmaan Ok Kesko Oy, Päijät-Hämeen Osuuspankki, Seppälä
Tuotanto/toimistokiinteistöt		
Vallilan yhtiöt, Helsinki	34 798	Meira Oy, SOK, Teatterikorkeakoulu
Hotellit		
Kiint.oy Helsingin Kanavakatu 8-22, Helsinki, josta Polar omistaa 50 % ¹⁾	14 393	Arctia Oy
Kiint.oy Kotkan Seurahuone, Kotka	7 534	Osuuskauppa Ympyrä

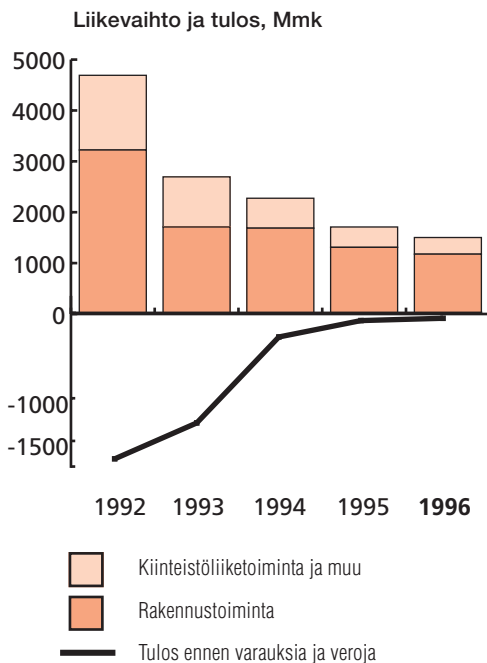
¹⁾ Osaomistus, Polarin osuus

Vantaan Pakkala-Tammiston asunto-alueista on ensimmäisenä toteutumassa Sandbackan alue. Asuntoja on valmiina 400. Sandbackassa asuu noin 1 000 henkeä.

Myymättömät vapaarahoitteiset asunnot 1992 – 1996

	1996	1995	1994	1993	1992
Rakenteilla	32	0	0	0	0
Valmiit	82	123	234	398	802

Hallituksen toimintakertomus 1.1.-31.12.1996



Tilikauden aikana Polar-Yhtymä Oy:n pääomarakennetta vahvistettiin. Marraskuussa 1996 toteutetussa osakeannissa osakepääoma nousi 618 871 000 markalla. Omavaraisuusaste nousi lähes 34 %:iin.

Polar-konsernin pääliiketoiminnat ovat rakennustoiminta ja kiinteistöliiketoiminta. Rakennustoiminnan kokonaisvolyyymi jäi edellisvuotta alhaisemmalle tasolle. Kiinteistöliiketoiminta jatkoi myönteistä kehitystään.

Liikevaihto ja tulos

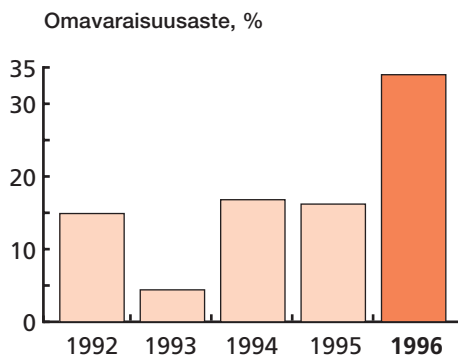
Konsernin liikevaihto oli 1 503 Mmk (1 710 Mmk vuonna 1995). Rakennustoiminnan liikevaihto oli 1 183 Mmk (1 320). Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto oli 346 Mmk (358).

Konsernin käyttökate oli 103 Mmk (107).

Konsernin liiketulos oli 54 Mmk (51). Tulos rahoituserien jälkeen oli -40 Mmk (-44). Satunnaiset kulut olivat 29 Mmk (48).

Tilikauden verot olivat 4 Mmk (2).

Tilikauden tappio oli -52 Mmk (-74). Sijoitetun pääoman tuotto oli 2,4 % (2,1 %) ja oman pääoman tuotto -4,1 % (-6,5 %). Tulos osaketta kohden oli -0,77 mk (-0,93 mk).



Liikevaihto ja liiketulos, Mmk

	Liikevaihto		Liiketulos	
	1996	1995	1996	1995
Rakennustoiminta	1 183	1 320	28	43
Kiinteistöliiketoiminta	346	358	65	56
Ulkomaantoiminta	-	29	-	-6
Rakennusteollisuus	-	55	-	-3
Konsernihallinto	1	2	-23	-21
Liike- ja konserniliiketoimintojen poistot	-	-	-16	-18
Sisäinen laskutus	-27	-54	-	-
Yhteensä	1 503	1 710	54	51

Rahoitus

Konsernin maksuvalmius pysyi hyvänä tilikauden aikana. Konsernin likvidit varat olivat vuoden lopussa 173 Mmk (172). Pantattuja rahavaroja oli lisäksi 42 Mmk (94).

Nettorahoituskulut olivat -94 Mmk (-96). Taseen loppusumma pieneni 223 Mmk ja oli 4 437 Mmk (4 660).

Korollisen vieraan pääoman määrä oli 2 044 Mmk (2 131), josta lyhytaikaisen korollisen vieraan pääoman määrä oli 69 Mmk.

Pääomarakenteen järjestelyjen ansiosta optiolaina väheni noin 1 058 miljoonalla markalla ja muuttui omiksi pääomiksi, pääomalainaksi ja joukkovelkakirjalainaksi.

Päättyneellä tilikaudella konsernitaseen lainoja lyhennettiin 125 Mmk (69 Mmk). Alkaneella tilikaudella lainoja lyhennetään 79 Mmk lyhennysohjelman mukaisesti.

Konsernin omavaraisuusaste oli 33,5 % (16,2 %).

Pakolliset varaukset

Pakollisia varauksia on konsernitaseessa yhteensä 176 Mmk. Niistä arvioidaan realisoituessaan muuttuvan optiolainaksi 31 Mmk, vaihtovelkakirjalainaksi 24 Mmk, vakuusvelaksi 11 Mmk, omaisuuden menetyksiksi 13 Mmk ja kassavaikutteisiksi menoiksi 97 Mmk, josta 76 Mmk on vuokratavuita. Vuokratavuita on arvioitu tulevan maksettavaksi vuosittain noin 7 Mmk.

Rakennustoiminta

Rakennustoiminnan liikevaihto oli 1 183 Mmk (1 320). Käyttökate oli 35 Mmk (52) ja liikevoitto 28 Mmk (43).

Konsernin laskuttamaton tilauskanta oli tilikauden päättyessä 588 Mmk (685). Tästä Venäjällä olevan tilauskannan määrä oli 109 Mmk (153).

Pietarin toimiston toiminta tuotti tilikaudella 11 Mmk tappiota. Venäjän toiminta päätettiin lopettaa. Keskeneräiset työt suoritetaan loppuun. Pietarin toimiston toiminnan lisäksi Venäjällä on Brusnitshnoje-2 raja-asema, jonka työt on jouduttu keskeyttämään tilaajasta johtuen sekä Pietarin luoteisen voimalaitoksen työt, jotka ovat Polarin osalta luovutusvaiheessa. Saatavat venäläisiltä asiakkailta tilikauden päättyessä olivat yhteensä 19 Mmk.

Kiinteistöliiketoiminta kotimaassa

Kotimaisen kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto oli 346 Mmk (358). Käyttökate oli 87 Mmk (79) ja liikevoitto 65 Mmk (56).

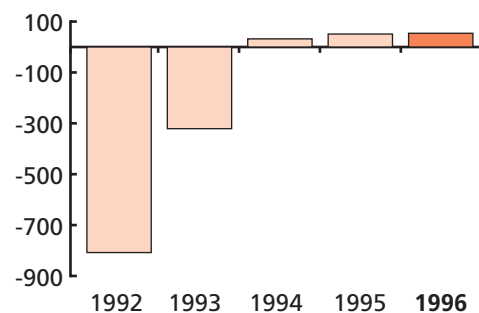
Konsernin kotimainen kiinteistöomaisuus oli velattomin arvoin 3 810 Mmk. Tämä arvo muodostui omaisuuteen sidotusta pääomasta, kirjanpitoarvoltaan 3 592 Mmk, sekä konsernitilinpäätökseen yhdistelemättä jätetyissä kiinteistöyhtiöissä olevista konsernin omistusosuutta vastaavista ulkopuolisista lainoista, 218 Mmk.

Tilikauden aikana Polar-Yhtymä Oy:n osakkuusyhtiö Suomen Kiinteistökehitys SKK Oy:n omaa pääomaa vahvistettiin 42 Mmk:lla, josta Polarin osuus oli puolet. Samassa yhteydessä Suomen Kiinteistökehitys SKK Oy ja Polar-Yhtymä Oy purkivat Kiint.oy Tampereen Hatanpään osakkeista saatavia vuokratuottoja koskevan jakosopimuksen.

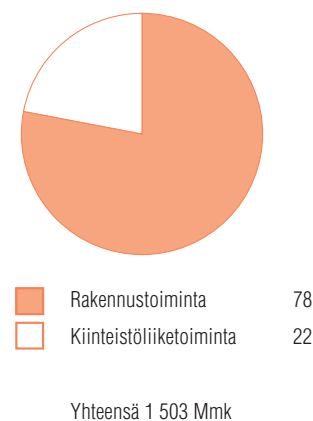
Polar-Yhtymä Oy, Osuuspankkien Eläkekassa ja Rakennusliitto ry. allekirjoittivat esisopimuksen neljän korkotuetun vuokra-asuntokohteen rakentamisesta Polar-Yhtymältä ostettaville tonteille Turussa, Oulussa ja Tampereella.

Vuoden vaihteessa omistettujen liiketilojen vuotuinen nettovuokratuotto oli 130 Mmk (126), joka tuotti velattomaan arvoon suhteutettuna 5,1 % (4,9). Konsernin vuokratavien liiketilojen vuokrausaste nousi 91 %:iin (85).

Liiketulos, Mmk



Liikevaihto toiminnoittain, %



Kiinteistöjen arvostus

Kiinteistöomaisuus on arvostettu välittömään hankintamenoon vähennettynä tehdyillä poistoilla ja tehdyillä arvonalennuksilla. Kiinteistöjen ja tonttivarannon arvoihin liittyy markkinatilanteesta johtuen epävarmuustekijöitä.

Konsernin kiinteistöomaisuus kotimaassa 31.12.1996

	Pääkaupunki- seutu	Turun, Tampereen ja Lahden talousalueet	Muu Suomi	Yhteensä
Kiinteistöt				
Huoneistoala (m ²)	145 200	70 100	94 700	310 000
Nettovuokratuotto (Mmk)	73	39	18	130
Tuotto/velaton kirjanpitoarvo (%)	5,4	5,3	3,7	5,1
Vuokrausaste (%)	94	94	83	91
Velaton arvo (Mmk)	1 344	734	482	2 560
Tontit				
Asuntontit (krs-m ²)	305 742	372 015	284 538	962 295
Toimisto- ja liiketontit (krs-m ²)	201 372	220 520	70 673	492 565
Teollisuustontit (krs-m ²)	205 957	115 938	50 412	372 307
Vuokratontit (krs-m ²)	21 880	22 695	52 348	96 923
Yhteensä (krs-m ²)	734 951	731 168	457 971	1 924 090
Velaton arvo (Mmk)	526	386	223	1 135
Asunnot				
Kappalemäärä	4	35	43	82
Velaton arvo (Mmk)	3	13	17	33
Muut				
Velaton arvo (Mmk)	34	25	23	82
Velaton arvo (Mmk)	1 907	1 158	745	3 810

Saneerausohjelman toteutuminen

Polar-Yhtymä Oy:lle on vahvistettu helmikuussa 1994 saneerausohjelma, joka päättyy vuonna 2001.

Ohjelman toteutumisesta seuraa seitsenjäseninen velkojatoimikunta, jonka puheenjohtajana on varatuomari Matti Sarnela. Valvojana toimii asianajaja Pekka Sirviö, joka raportoi velkojatoimikunnalle ja velkojille.

Tilikauden osalta Polar-Yhtymä Oy on hoitanut saneerausohjelman mukaiset velvoitteensa.

Osakkeet

Varsinainen yhtiökokous 22.4.1996 valtuutti hallituksen laskemaan liikkeeseen kesäkuussa 1996 180 Mmk:n vaihtovelkakirjalainan, jonka laina-aika on 27.6.1996 – 31.12.2001. Laina suunnattiin osakkeenomistajien merkintätuouikeudesta poiketen Polar-Yhtymä Oy:n omistamalle Kiinteistö Oy Ins-Motelli -nimiselle yhtiölle, joka merkitsi koko lainan.

Cervuctum Oy, jonka omistavat UPM-Kymmene Oy, Metra Oy Ab, Partek Oy Ab ja Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta (SOK), hankki vuoden 1996 kesällä ja syksyllä yli puolen miljardin nimellisarvoiset Polarin liikkeeseenlaskemat optio- ja vaihtovelkakirjalainat.

Cervuctum Oy:n aloitteesta hallitus teki esityksen Polarin pääomarakenteen vahvistamiseksi. Ylimääräinen yhtiökokous 12.11.1996 päätti korottaa osakepääomaa vähintään neljänsadan miljoonan ja enintään yhden miljardin markan määräisellä uusmerkinnällä. Yhtiökokous päätti myös laskea liikkeeseen enintään kahdeksansadan miljoonan markan määräisen osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:ssä tarkoitetun vaihtovelkakirjalainan. Lisäksi Po-

lar-Yhtymä Oy:n hallitus päätti enintään 600 miljoonan markan joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskemisesta.

Merkintäajan päättyessä 29.11.1996 merkintäsitoumuksia oli tehty osakeantiin 618 871 000 markan, pääomalainaan 423 075 000 markan ja joukkovelkakirjalainaan 435 997 000 markan arvosta eli yhteensä 1 477 943 000 markan arvosta.

Polar-Yhtymä Oy:n osakepääoma oli tilikauden päättyessä 1 162 754 560 markkaa. Tilikauden loppuun mennessä Polarin osakkeita oli vaihdettu vaihtovelkakirjalainoilla 3 341 300 kpl. Konsernin ulkopuolisten hallussa olevien vaihtovelkakirjojen ja pääomalainojen jäljellä oleva vaihto-oikeus on noin 40 miljoonaa osaketta.

Vuonna 1994 liikkeeseen laskettuun optiolainaan liittyvillä optiotodistuksilla konsernin ulkopuoliset optiotodistusten haltijat voivat merkitä noin 8 miljoonaa osaketta.

Optio-, vaihtovelkakirja- ja vaihdettava pääomalaina 31.12.1996

	Konsernin ulkopuoliset	Polar- konserni	Yhteensä
Optiolaina (1 000 mk)	135 505	40 000	175 505
Optiotodistukset (1 000 kpl)	8 130	2 400	10 530
Vaihtovelkakirjalaina (1 000 mk)	382 093	231 081	613 174
Vaihto-oikeus osakkeisiin (1 000 kpl)	19 105	11 554	30 659
Vaihdettava pääomalaina (1 000 mk)	209 416	213 659	423 075
Vaihto-oikeus osakkeisiin (1 000 kpl)	20 942	21 366	42 308

Konsernin rakennemuutokset

Tilikauden aikana Vantaanportti Oy fuusioitui Polar-perustus Oy:öön ja Polar-perustus Oy:n nimi muutettiin Vantaanportti Oy:ksi. Uusi tytäryhtiö Rakennus-Haaparanta Oy perustettiin ja yhtiö aloitti toimintansa 1.9.1996. Viisitoista tytäryhtiötä purettiin. Rakennus-Anttila Oy asetettiin konkurssiin.

Alkaneella tilikaudella Kota-Rakennus Oy, Niirova Oy, Rakennusliike Kramno Oy, Rakennusliike Ossi Eurén Oy ja Serajo Oy fuusioitiin Porennus Oy:öön. Porennus Oy puolestaan fuusioitiin Polar-Yhtymä Oy:öön. Rakennus-Ankkuri Oy fuusioitiin Rakennus Vuorenpää Oy:öön alkaneella tilikaudella.

Kansainvälinen toiminta

Tilikauden aikana kiinteistöjä ja maa-alueita myytiin 83 Mmk:lla, josta 64 Mmk Euroopassa ja 19 Mmk USA:ssa. Ulkomaisten kiinteistöjen, maa-alueiden ja osakkeiden velaton arvo oli 31.12.1996 yhteensä 294 Mmk, josta 189 Mmk Euroopassa ja 105 Mmk USA:ssa. Vuoden 1993 tilinpäätöksessä kirjattiin kuluiksi ja siirtovelloiksi 392 Mmk toteutuviksi arvioituja takausvastuita, jotka kohdistuvat Euroopassa toimiviin tytäryhtiöihin. Vuoden 1996 lopussa realisoitumattomia takausvastuita oli jäljellä 59 Mmk. Takausvastuiden lopullinen määrä riippuu pääosin Englannin ja Saksan kiinteistömarkkinoiden kehityksestä.

Euroopan toimintojen osalta on edelleen konsernin toimesta vireillä vahingonkorvauksia ja saamia koskevia oikeudenkäyntejä sekä niihin liittyviä perimistoimia. Yhdysvalloista Polar-Yhtymä Oy:llä on saatavaa konsolidoimattoman tytäryhtiön kautta 9,2 miljoonaa US dollaria. Saatavan maksu riippuu USA:n liiketoimintojen kehityksestä. Lisäksi USA:n toiminnasta on voimassa noin 20 miljoonan US dollarin takaukset. Hallituksen käsityksen mukaan takausvastuut eivät realisoitu. Euroopan ja USA:n toiminnoista on jo aikaisemmin päätetty luopua. Näissä maissa omistetut tytäryhtiöt on edelleen jätetty yhdistämättä konsernitilinpäätökseen.

Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 90 Mmk (129 Mmk).

Hallintoneuvosto, hallitus ja tilintarkastajat



Jan-Henrik Kulp, pj.



Jukka Salminen, varapj.



Kari Heinistö



Seppo Siljama



Kurt Stenvall



Arto Ihto



Arto Korhonen

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 22.4.1996 valittiin hallintoneuvoston erovuoroisista jäsenistä uudelleen pääjohtaja Jere Lahti ja konsernijohtaja Georg Ehrnrooth sekä toiminnonjohtaja Tapani Kaskeala ja pankinjohtaja Helena Walldén. Hallintoneuvostosta 22.4.1996 eronneen lainayksikön johtaja Jarmo Kääriäisen tilalle valittiin jäljellä olevaksi yhden vuoden toimikaudeksi asiakasrahoitusjohtaja Vesa Pohjankoski. Muut hallintoneuvoston jäsenet ovat vuorineuvos Tauno Matomäki, pääjohtaja Jorma Routti ja konsernijohtaja Christoffer Taxell.

Hallituksen puheenjohtaja Rauma Oy:n toimitusjohtaja Heikki Hakala erosi hallituksesta ja hallituksen puheenjohtajan tehtävistä 15.11.1996. Hallituksen puheenjohtajana on toiminut 16.11.1996 lähtien UPM-Kymmene-konsernin talous- ja rahoitusjohtaja, dipl.ekon. Jan-Henrik Kulp.

Yhtiökokouksen valitsemina tilintarkastajina ovat toimineet edelleen kauppat.maist. Tauno Haataja, KHT, kauppat. maist. Jorma Jäske, KHT ja KHT-yhteisö SVH Coopers & Lybrand Oy.

Hallitus

Hallituksen jäsen alkaen

Jan-Henrik Kulp, pj.	16.11.1996
Jukka Salminen, varapj.	30.03.1993
Kari Heinistö	29.11.1993
Seppo Siljama	10.02.1994
Kurt Stenvall	10.02.1994
Arto Ihto	01.07.1994
Arto Korhonen	09.11.1994

Henkilöstö

Tilikauden aikana konsernin palveluksessa oli keskimäärin 1 142 henkilöä (1 377), joista 57 (76) emoyhtiön palveluksessa. Tilikauden alussa konsernin henkilöstön määrä oli 1 260 ja lopussa 1 061.

Hallintoneuvostolle, konserniyhtiöiden hallituksille ja toimitusjohtajille maksettujen palkkojen ja korvausten yhteismäärä konsernissa oli 4,2 Mmk (6,0). Muille konsernin palveluksessa oleville henkilöille maksettujen palkkojen ja korvausten yhteismäärä oli 185,9 Mmk (202,2). Emoyhtiön hallintoneuvostolle, hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot olivat 2,0 Mmk (2,0) ja muille emoyhtiön palveluksessa oleville 14,2 Mmk (20,5). Hallitusten jäsenille ja toimitusjohtajille ei maksettu osapalkkioita.

Näkymät

Päättynään tilikauden aikana suoritettiin toimenpiteet konsernin pääomarakenteen vahvistamiseksi. Tämä luo perustan konsernin pitkäjänteiselle kehittämiselle.

Rakennustoiminnan osalta odotetaan, että paranevat suhdannenäkymät vaikuttavat rakennustoimintaan positiivisesti.

Kiinteistöliiketoiminnan osalta suhdannekehityksen arvioidaan jatkuvan positiivisena. Kiinteistöjen myyntivolyymien odotetaan säilyvän edellisvuoden tasolla.

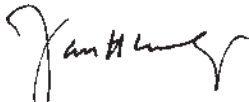
Konsernin toiminnallisen tuloksen odotetaan paranevan.

Polar-Yhtymä Oy:n hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksessä on vararahastolla, 1 387,0 Mmk, katettu taseen tappioita. Mikäli yhtiökokous hyväksyy toimenpiteen, yhtiön oman pääoman erät ovat seuraavat: sidottu oma pääoma 1 162,8 Mmk, vapaa oma pääoma -272,7 Mmk.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, ettei tilikaudelta 1996 jaeta osinkoa.

Vantaalla helmikuun 27. päivänä 1997



Jan-Henrik Kulp
Puheenjohtaja



Jukka Salminen
Varapuheenjohtaja



Kari Heinistö



Arto Korhonen



Seppo Siljama

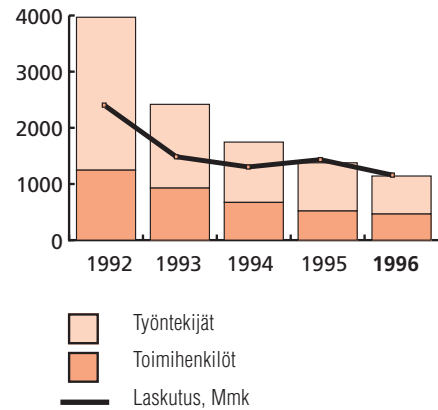


Kurt Stenvall



Arto Ihto
Toimitusjohtaja

Henkilöstö ja laskutus



Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto (ROE) %	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä} - \text{tilikauden verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{oman pääoman ehtoinen vaihtovelkakirjalaina} + \text{vaihdettava pääomalaina} + \text{kertynyt poistoero} + \text{vapaaehtoiset varaukset} + \text{vähemmistöosuus (keskiarvo)}} \times 100$	x 100
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI) %	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä} + \text{rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (pl. oman pääoman ehtoinen vaihtovelkakirjalaina ja vaihdettava pääomalaina)} \text{ (keskiarvo)}} \times 100$	x 100
Omavaraisuusaste %	=	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{oman pääoman ehtoinen vaihtovelkakirjalaina} + \text{vaihdettava pääomalaina} + \text{oman pääoman ehtoiseksi vaihtovelkakirjalainaksi muuttuvaksi arvioitu osuus pakollisista varauksista *)} + \text{kertynyt poistoero} + \text{vapaaehtoiset varaukset} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{ennakkolaskutus} - \text{perustajaurakoinnin urakkaennakot}} \times 100$ <p>*) arvioitu määrä 24 Mmk (1996)</p>	x 100
Tulos/osake (EPS)	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä} +/- \text{vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta} - \text{tilikauden verot}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin tilikauden aikana}}$	
Oma pääoma/osake	=	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{oman pääoman ehtoinen vaihtovelkakirjalaina} + \text{vaihdettava pääomalaina} + \text{kertynyt poistoero} + \text{vapaaehtoiset varaukset}}{\text{Konsernin ulkopuolisten hallussa oleva osakeantioikaistu osakelukumäärä} + \text{konsernin ulkopuolisten hallussa olevilla vaihtovelkakirjoilla vaihdettavissa oleva osakelukumäärä tilikauden lopussa}}$	
Osinko/osake	=	$\frac{\text{Tilikaudelta jaettu osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$	
Osinko/tulos %	=	$\frac{\text{Tilikaudelta jaettu osinko}}{\text{Tulos (kuten tulos/osake-tunnusluvussa)}} \times 100$	x 100
Efekttiivinen osinkotuotto %	=	$\frac{\text{Osinko/osake}}{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}} \times 100$	x 100
Hinta/voitto (P/E)	=	$\frac{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{Tulos/osake}}$	
Osakeantioikaistu keskikurssi	=	$\frac{\text{Osakkeen markkamääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Tilikaudella vaihdettujen osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä}}$	
Osakekannan markkina-arvo	=	$\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa} \times \text{tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}$	

Tuloslaskelma

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
Mmk				
Liikevaihto	1 502,7	1 709,6	291,5	281,1
Valmisteverastojen muutos	2,2	- 5,5	-	- 3,5
Valmistus omaan käyttöön	4,6	-	-	-
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,4	- 0,1	-	-
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	- 0,4	- 0,2	0,2	- 0,4
Kulut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat:				
Ostot	- 372,4	- 430,1	- 7,4	- 19,0
Ulkopuoliset palvelut	- 539,8	- 612,2	- 2,1	- 14,3
Henkilöstökulut	- 249,8	- 285,4	- 20,9	- 25,2
Vuokrat	- 0,6	- 1,1	- 0,2	- 0,4
Muut kulut	- 166,5	- 93,6	- 139,1	- 46,3
Menonsiirto	-	- 1,6	- 0,3	- 6,4
Varastojen muutos	- 77,2	- 172,2	- 67,4	- 135,6
	- 1 406,3	- 1 596,2	- 237,4	- 247,2
Käyttökate	103,2	107,5	54,3	30,0
Poistot				
Käyttöomaisuudesta ja muista pitkävaikutteisista menoista	- 46,2	- 49,6	- 26,2	- 24,6
Konserniliikearvon poisto	- 3,5	- 6,5	-	-
	- 49,7	- 56,1	- 26,2	- 24,6
Liikevoitto	53,5	51,4	28,1	5,4
Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot	1,4	0,0	1,4	0,0
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista	14,4	4,9	32,0	18,4
Muut rahoitustuotot	5,3	5,5	4,9	5,7
Korkokulut	- 110,5	- 100,6	- 101,5	- 89,0
Muut rahoituskulut	- 4,4	- 5,5	- 4,2	- 4,5
	- 93,8	- 95,7	- 67,4	- 69,3
Tappio ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja	- 40,2	- 44,3	- 39,3	- 63,9
Satunnaiset tuotot ja kulut				
Konserniavustukset	-	-	25,5	31,9
Satunnaiset tuotot	6,6	2,4	6,4	0,1
Satunnaiset kulut	- 29,2	- 47,9	- 28,8	- 177,0
	- 22,6	- 45,5	3,1	- 145,1
Tappio ennen varauksia ja veroja	- 62,8	- 89,8	- 36,2	- 209,0
Poistoeron muutos	14,9	13,9	- 0,5	0,6
Vapaaehtoisten varausten muutos	0,2	6,1	-	-
Välittömät verot				
Tilikauden	- 1,2	- 2,5	-	- 0,1
Aikaisempien tilikausien	- 2,5	-	- 2,4	-
	- 3,7	- 2,5	- 2,4	- 0,1
Tilikauden tappio ennen vähemmistöosuutta	- 51,4	- 72,2	- 39,0	- 208,6
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta	- 0,6	- 1,3	-	-
Tilikauden tappio	- 52,0	- 73,6	- 39,0	- 208,6

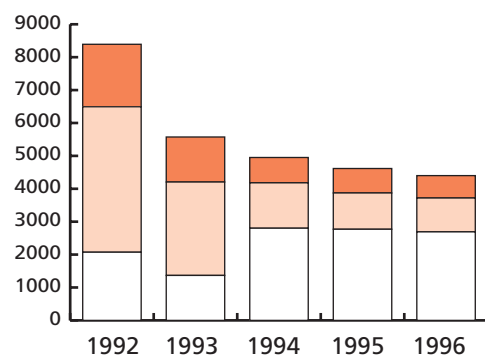
Tase

VASTAAVAA, Mmk

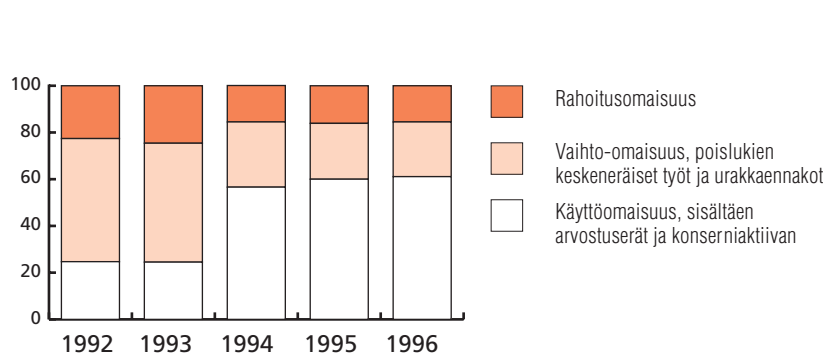
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	8,6	8,6	–	–
Liikearvo	97,4	120,2	120,8	137,0
Konserniliikearvo	–	16,5	–	–
Muut pitkävaikutteiset menot	18,6	14,5	13,1	8,9
	124,7	159,8	133,9	145,9
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	216,0	216,5	35,8	36,3
Rakennukset ja rakennelmat	603,6	606,6	117,7	118,1
Koneet ja kalusto	39,2	62,5	11,6	14,6
Keskeneräiset omat työt	0,1	0,1	–	–
	858,9	885,7	165,2	169,0
Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset				
Konserniyhtiöosakkeet	–	–	623,6	595,0
Muut tytäryhtiöosakkeet	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakkuusyhtiöosakkeet	18,4	3,9	19,1	5,0
Kiinteistöyhtiöosakkeet	1 406,5	1 368,1	1 277,8	1 238,8
Muut arvopaperit	43,7	50,5	42,2	49,2
Lainasaamiset	236,8	300,5	1 170,8	1 088,9
Muut sijoitukset	1,4	1,4	1,3	1,3
	1 706,7	1 724,5	3 134,8	2 978,2
Vaihto- ja rahoitusomaisuus				
Vaihto-omaisuus				
Aineet ja tarvikkeet	–	1,7	–	–
Keskeneräiset työt	5,4	3,3	–	–
Valmisteet	0,1	2,7	–	–
Maa-alueet ja kiinteistöt	374,8	396,1	320,7	338,1
Osakkeet	686,0	742,6	549,3	599,3
	1 066,3	1 146,4	870,0	937,4
Saamiset				
Myyntisaamiset	306,5	342,4	176,8	197,5
Lainasaamiset	93,1	79,1	142,3	105,1
Siirtosaamiset	65,8	55,9	19,5	14,7
Muut saamiset	42,3	94,1	18,0	27,3
	507,7	571,4	356,5	344,6
Rahoitusomaisuusarvopaperit				
Muut arvopaperit	90,5	53,8	84,5	49,8
Rahat ja pankkisaamiset	82,3	118,2	46,7	88,2
VASTAAVAA YHTEENSÄ	4 437,1	4 659,7	4 791,6	4 713,0

Omaisuserien kehitys, Mmk

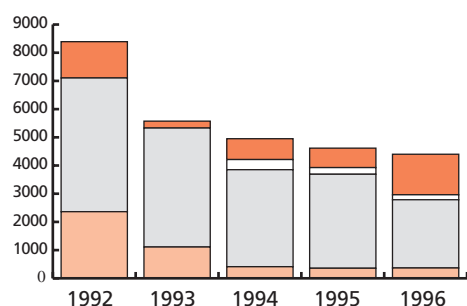
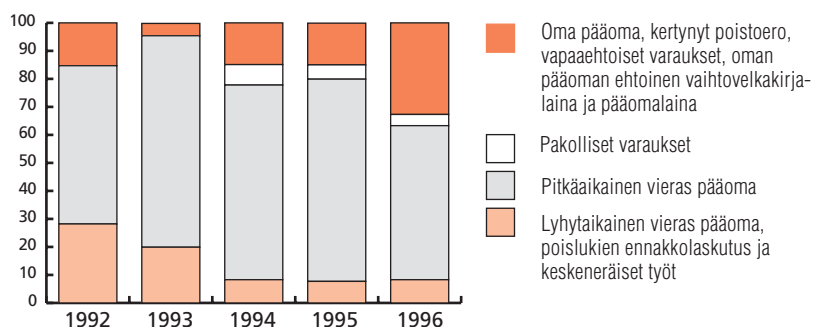


Omaisuserien kehitys, %



VASTATTAVAA, Mmk

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
Oma pääoma				
Sidottu oma pääoma				
Osakepääoma	1 162,8	519,8	1 162,8	519,8
Vararahasto	–	1 361,0	–	1 363,0
	1 162,8	1 880,8	1 162,8	1 882,8
Vapaa oma pääoma				
Kertyneet tappiot	– 434,4	– 1 746,3	– 233,6	– 1 412,1
Tilikauden tappio	– 52,0	– 73,6	– 39,0	– 208,6
	– 486,4	– 1 819,9	– 272,7	– 1 620,7
Vähemmistöosuus	2,6	24,3	–	–
Varaukset				
Kertynyt poistoero	162,7	177,9	32,8	32,3
Vapaaehtoiset varaukset	4,5	4,7	–	–
Pakolliset varaukset	176,0	236,4	149,8	210,9
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Oman pääoman ehtoinen vaihtovelkakirjalaina	382,1	421,8	613,2	481,3
Vaihdettava pääomalaina	209,4	–	423,1	–
Optiolaina	122,0	1 188,1	158,0	1 499,0
Vakuusvelat	1 708,7	1 819,3	1 708,7	1 819,3
Muut saneerausvelat	20,3	38,0	20,3	38,0
Joukkovelkakirjalainat	272,5	–	436,0	–
Lainat rahoituslaitoksilta	255,9	271,7	57,8	68,2
Eläkelainat	5,2	12,9	2,7	3,0
Muut pitkäaikaiset velat	35,8	3,5	76,8	130,3
	3 011,8	3 755,2	3 496,6	4 039,0
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Optiolaina	13,6	–	17,6	–
Vakuusvelat	50,0	–	50,0	–
Lainat rahoituslaitoksilta	11,2	14,7	5,4	–
Eläkelainat	0,6	1,1	0,3	0,3
Saadut ennakot	81,5	88,6	37,2	40,4
Ennakkolaskutus	48,2	55,0	–	–
Ostovelat	62,9	68,3	7,3	9,1
Siirtovelat	106,3	155,4	17,6	64,8
Muut lyhytaikaiset velat	28,7	17,2	87,0	54,1
	403,0	400,3	222,3	168,7
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	4 437,1	4 659,7	4 791,6	4 713,0

Rahoitusrakenne, Mmk

Rahoitusrakenne, %


Rahoituslaskelma

Mmk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
Rahat ja pankkisaamiset tilikauden alussa	118,2	81,0	88,2	32,4
Tulorahoitus				
Käyttökate	103,2	107,5	54,3	30,0
Osinkotuotot	1,4	0,0	1,4	0,0
Satunnaiset tuotot ja kulut	- 22,6	- 45,5	3,1	- 145,1
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	- 95,2	- 95,7	- 68,7	- 69,4
Välittömät verot	- 3,7	- 2,5	- 2,4	- 0,1
Vähemmistöosuus tuloksesta	- 0,6	- 1,3	-	-
	- 17,3	- 37,5	- 12,3	- 184,5
Omaisuu den muutos				
Käyttöomaisuuden lisäys (-) *	- 108,5	- 275,6	- 130,8	- 930,0
Käyttöomaisuuden vähennys (+) *	74,5	61,8	45,7	1 060,9
Pitkäaikaisten lainasaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	63,7	189,3	- 82,0	96,1
Vaihto-omaisuuden lisäys (-) / vähennys (+)	80,1	296,6	67,4	139,1
Muun rahoitusomaisuuden lisäys (-) / vähennys (+)	27,0	64,2	- 46,7	- 92,9
	136,8	336,2	- 146,3	273,3
Velkojen muutos				
Pakollisten varausten lisäys (+) / vähennys (-)	- 60,4	- 123,5	- 61,1	- 49,0
Pitkäaikaisten velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	- 743,4	- 70,8	- 542,4	41,3
Lyhytaikaisten velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	2,7	- 74,6	53,7	- 29,5
	- 801,1	- 268,9	- 549,8	- 37,2
Oman pääoman muutos				
Osakeanti	642,9	2,3	642,9	2,3
Vararahaston muutos	24,1	3,6	24,1	2,3
Muuntoeron muutos	-	5,1	-	-
Vähemmistöosuuden muutos	- 21,7	- 0,9	-	-
Aikaisempien tilikausien verot	-	- 2,7	-	- 0,3
Muu muutos	0,4	-	-	-
	645,7	7,5	667,0	4,2
Rahat ja pankkisaamiset tilikauden lopussa	82,3	118,2	46,7	88,2

*) lainasaamisia lukuunottamatta

Tilinpäätöksen liitetiedot

Konsernitilinpäätös

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen sisältyvät Polar-Yhtymä Oy:n lisäksi ne yhtiöt, joista emoyhtiöllä oli suoraan tai välillisesti yli 50 % äänimäärästä 31.12.1996. Vuoden 1994 tilinpäätöksessä omaksutun käytännön mukaisesti ei käyttöomaisuuteen sisältyviä kiinteistö-osakeyhtiöitä ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen. Polar-Yhtymä Oy:öön vuonna 1995 fuusioituneen Ferenda Oy:n tytäryhtiöt on aikaisemman käytännön mukaisesti yhdistelty konsernitilinpäätökseen. Yhdistelemättä jätetyistä yhtiöistä on erillinen selvitys. Yhtiöt on jätetty yhdistelemättä konsernitilinpäätökseen, koska sen on katsottu olevan tarpeetonta oikeiden ja riittävien tietojen antamiseksi konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta, ja vahvistetun saneerausohjelman toteuttamiseksi nämä tytäryhtiöt tai osa niistä myydään ja konsernisuhde on näin ollen tarkoitettu lyhytaikaiseksi. Yhdistelemättä jätetyillä yhtiöillä ei ole mainittavaa vaikutusta konsernin vapaan oman pääoman määrään.

Muutokset konsernirakenteessa

Tilivuoden aikana Vantaanportti Oy fuusioitiin Polar-perustus Oy:öön, jonka nimi muutettiin Vantaanportti Oy:ksi. Fuusioituneen yhtiön fuusiotilikauden tulos sisältyy konsernituloslaskelmaan. Uusi tytäryhtiö Rakennus-Haaparanta Oy perustettiin tilivuoden aikana, yhtiö aloitti toimintansa 1.9.1996.

Tilivuoden aikana konserniyhtiö Porennus Oy osti yrittäjäyhtiö Serajo Oy:n (ent. Ojares Oy) vähemmistöosuuden. Rakennus-Anttila Oy asetettiin konkurssiin. Viisitoista tytäryhtiötä purettiin tilikauden aikana.

Ulkomaiset tytäryhtiöt

Vuonna 1993 tehdyn päätöksen mukaisesti Euroopan toimintoihin liittyviä yhtiöitä ei ole sisällytetty konsernitilinpäätökseen. Tilinpäätökseen 31.12.1996 sisältyy saamia ko. yhtiöiltä 126 Mmk sekä realisoitumattomia takausvastuita pakollisissa varauksissa 59 Mmk. Takaukset on annettu luotoille, joiden jäljellä oleva pääomamäärä on 100 Mmk (ei sis. USA:n takauksia) ja takausten enimmäismäärä 100 Mmk.

Osakkuusyhtiöt

Osakkuusyhtiöt on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta on omana eräänä tuloslaskelmassa.

Konsernieliminoinnit

Konsernitilinpäätöksessä on eliminoitu tilinpäätökseen sisältyvien yhtiöiden keskinäiset saatavat ja velat, sisäiset liiketapahtumat, realisoitumattomat sisäiset katteet ja sisäinen voitonjako. Keskinäinen osakeomistus on eliminoitu hankintamenomenetelmän mukaan. Tällöin osakkeiden hankintamenon oltua tytäryhtiön hankintahetken omaa pääomaa suurempi on erotusta käsitelty konserniliikearvona. Tytäryhtiön hankintahetken varauksia ei ole rinnastettu omaan pääomaan. Ferenda Oy:n fuusiossa Polar-Yhtymä Oy:lle siirtyneiden tytäryhtiöiden konserniliikearvo on kohdistettu konsernitaseessa käyttöomaisuuserille. Muilta osin konserniliikearvo on esitetty omana eränä taseen vastaavissa.

Tuloksen laskenta

Konsernin rakennustoimintaa harjoittavissa yhtiöissä on 1.1.1994 alkaen noudatettu valmistusasteen mukaista tuloutusta. Valmistusasteen mukaan tuloutettujen töiden osalta on varovaisuuden periaatetta noudattaen tuloutettu katetta 14 Mmk vähemmän kuin valmistusaste edellyttäisi. Tytäryhtiöiden fuusioituessa ovat konserniliikearvot muuttuneet liikearvoiksi, joita poistetaan 10 %:n suuruisina tasapoistoina.

Vähemmistön osuus tuloksista ja omista pääomista on esitetty omana eräänä konsernituloslaskelmassa ja -taseessa.

Henkilöstön eläketurva ja eläkekulut

Kotimaisten yhtiöiden eläketurva mahdollisine lisäetuineen on vakuutettu eläkevakuutusyhtiöissä.

Ulkomaanrahamääräiset saamiset ja velat

Valuuttamääräiset saamiset ja velat on arvostettu tilinpäätöspäivän Suomen Pankin keskikurssin mukaan. Kaikki kurssierot on kirjattu tulosvaikutteisesti.

Tilinpäätöksen liitetiedot

Mmk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
1. LIIKEVAIHTO TOIMIALOITTAIN				
Rakennustoiminta	1 175,7	1 338,3	0,0	28,1
Kiinteistöliiketoiminta	325,6	343,1	290,1	251,3
Muut	1,3	28,2	1,4	1,7
Yhteensä	1 502,7	1 709,6	291,5	281,1
2. VALMISTUSASTETULOUTUS				
Valmistusasteen mukaan tuloutetun liikevaihdon osuus tilikauden koko liikevaihdosta	1 167,0	1 305,0	0,0	5,1
Luovuttamattomista kohteista tilikaudella ja aikaisempina tilikausina tuloutettu liikevaihto	590,1	517,3	–	–
Tilauuskanta	587,8	685,0	–	–
3. HENKILÖSTÖKULUT JA LUONTOISEDUT				
Palkat	183,2	208,9	15,9	19,5
Eläkekulut	32,3	37,3	2,5	3,0
Muut henkilösivukulut	34,3	39,1	2,5	2,8
Tuloslaskelman henkilöstökulut	249,8	285,4	20,9	25,2
Luontoisetujen raha-arvo	3,6	3,7	0,8	0,8
Yhteensä	253,4	289,0	21,7	26,0
4. POISTOT JA POISTOERON MUUTOS				
Suunnitelman mukaiset poistot				
Muut pitkävaikutteiset menot	2,9	3,0	2,3	2,2
Rakennukset	14,8	16,1	3,5	3,2
Koneet ja kalusto	13,1	15,1	3,7	2,5
Osakkeet	0,6	0,6	0,6	0,6
Liikearvo	14,8	14,8	16,2	16,2
Konserniliikearvo	3,5	6,5	–	–
Yhteensä	49,7	56,1	26,2	24,6
Poistoeron muutos				
Muut pitkävaikutteiset menot	0,5	–0,1	0,7	0,0
Rakennukset	–9,3	–8,0	0,6	–0,3
Koneet ja kalusto	–6,1	–5,1	–0,8	–
Osakkeet	–	–	–	–
Liikearvo	–	–	–	–
Konserniliikearvo	–	–	–	–
Poistoeron palautus	–14,9	–13,2	0,4	–0,4
Yhteensä	–14,9	–13,9	0,5	–0,6
Kokonaispoistot				
Muut pitkävaikutteiset menot	3,4	2,9	2,9	2,2
Rakennukset	5,5	8,1	4,1	2,9
Koneet ja kalusto	7,0	10,0	2,9	2,5
Osakkeet	0,6	0,6	0,6	0,6
Liikearvo	14,8	14,8	16,2	16,2
Konserniliikearvo	3,5	6,5	–	–
Yhteensä	34,8	42,9	26,7	24,3

SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT ON LASKETTU TALOUDELLISEN KÄYTTÖIÄN PERUSTEELLA SEURAAVASTI:

Muut pitkävaikutteiset menot	10,0 % – 33,3 % hankintamenosta
Maa-alueet	substanssipoihtona hankintamenosta
Rakennukset	2,0 % – 12,5 % hankintamenosta
Koneet ja kalusto	10,0 % – 30,0 % menojäännöksestä/ hankintamenosta
Liikearvo	10,0 % hankintamenosta

Kirjanpidossa tehtyjen kokonaispoistojen ja suunnitelman mukaisten poistojen erotus on tuloslaskelmassa esitetty tilinpäätössiirtona ennen vapaaehtoisten varausten muutosta. Kertynyt poistotero on esitetty omana eränä taseen vastattavissa varausten ryhmässä. Konserniliikearvosta se osa, joka tytäryhtiön hankintahetkellä ylitti sen varaukset on tilinpäätöksessä poistettu 10 prosentin tasapoistolla. Mikäli tytäryhtiön varaukset olivat tilinpäätöshetkellä pienemmät kuin niistä aiheutunut konserniliikearvo, on varausten purkamiseen kohdistuneesta konserniliikearvosta tehty 10 prosentin tasapoisto osakkeiden hankinta-ajankohdasta alkaen. Ferenda Oy:n fuusiossa Polar-Yhtymä Oy:ön siirtyneiden tytäryhtiöiden konserniliikearvo on kohdistettu käyttöomaisuuserille ja sen poisto on tehty noudattaen ao. käyttöomaisuuserien suunnitelman mukaisten poistojen laskentaperiaatteita.

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
5. KONSERNIN SISÄISET RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot				
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista	–	–	19,4	15,6
Muut rahoitustuotot	–	–	0,1	2,0
Yhteensä	–	–	19,5	17,6
Rahoituskulut				
Korkokulut	–	–	2,2	1,7
Muut rahoituskulut	–	–	0,0	0,0
Yhteensä	–	–	2,2	1,7
6. SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT				
Satunnaiset tuotot				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	2,2	0,2	2,0	–
Saadut konserniavustukset	–	–	25,5	31,9
Muut	4,4	2,2	4,4	0,1
Yhteensä	6,6	2,4	31,9	32,0
Satunnaiset kulut				
Käyttöomaisuuden myyntitappiot	0,0	0,8	–	–
Arvonlennukset käyttöomaisuudesta ja siihen liittyvistä saamisista	35,8	29,9	36,4	121,7
Arvonlennukset vaihto-omaisuudesta ja siihen liittyvistä saamisista	3,2	1,3	2,3	1,3
Anteeksiannetut lainasaamiset	–	–	–	0,7
Takausvastuiden muutos	–13,0	–1,8	–13,0	–1,8
Konsernista poistuneet yhtiöt	0,4	1,2	–	–
Fuusiotappiot	–	–	0,3	17,3
Muut	2,8	16,6	2,8	38,0
Yhteensä	29,2	47,9	28,8	177,0
7. PAKOLLISTEN VARAUSTEN MUUTOKSEN VAIKUTUS TULOSLASKELMAAN				
Pakollisten varausten lisäykset ja sellaiset vähennykset, jotka aiheutuivat aikaisemmin arvioidun menon pienenemisestä, on kirjattu tulosvaikutteisesti.				
8. KÄYTTÖMAISUUDEN MUUTOKSET				
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	8,6	9,1	–	–
konsernirak. muutos/fuusiossa siirtynyt	–	0,0	–	–
lisäykset tilikaudella	–	–	–	–
vähennykset tilikaudella	–	–0,5	–	–
Hankintameno 31.12.	8,6	8,6	–	–
kertyneet suunnitelmapoistot 31.12.	–	–	–	–
Kirjanpitoarvo 31.12.	8,6	8,6	–	–
Liikearvo				
Hankintameno 1.1.	143,3	83,5	161,9	105,4
lisäykset tilikaudella	–	59,8	–	56,6
vähennykset tilikaudella	–7,9	–	–	–
Hankintameno 31.12.	135,5	143,3	161,9	161,9
kertyneet suunnitelmapoistot 31.12.	–38,0	–23,2	–41,2	–25,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	97,4	120,2	120,8	137,0
Kokonais- ja suunnitelmapoistojen kertynyt erotus kertynyt poistoero 31.12.	–	–	1,8	1,8
Konserniliikearvo				
Hankintameno 1.1.	261,3	312,4	–	–
lisäykset tilikaudella	0,0	8,8	–	–
vähennykset tilikaudella	–13,0	–59,9	–	–
Hankintameno 31.12.	248,3	261,3	–	–
kertyneet suunnitelmapoistot 31.12.	–248,3	–244,8	–	–
Kirjanpitoarvo 31.12.	–	16,5	–	–

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	70,0	69,8	25,3	20,5
konsernirak. muutos/fuusiossa siirtynyt	–	–	–	5,4
lisäykset tilikaudella	7,4	3,2	6,5	2,4
vähennykset tilikaudella	–0,4	–3,0	–	–2,9
Hankintameno 31.12.	77,0	70,0	31,9	25,3
kertyneet suunnitelmapoistot 31.12.	–58,4	–55,5	–18,7	–16,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	18,6	14,5	13,1	8,9
Kokonais- ja suunnitelmapoistojen kertynyt erotus				
kertynyt poistoero 1.1.	0,4	0,5	0,4	0,1
konsernirak. muutos/fuusiossa siirtynyt	–	–	–	0,3
poistoeron lisäys tilikaudella	0,7	0,0	0,7	–
poistoeron vähennys tilikaudella	–0,2	–0,1	–	0,0
kertynyt poistoero 31.12.	0,9	0,4	1,1	0,4
Maa-alueet				
Hankintameno 1.1.	216,8	216,9	36,3	5,5
konsernirak. muutos/fuusiossa siirtynyt	–	–	–	30,8
lisäykset tilikaudella	0,0	19,3	0,0	19,3
vähennykset tilikaudella	–0,5	–19,4	–0,5	–19,4
Hankintameno 31.12.	216,3	216,8	35,8	36,3
kertyneet suunnitelmapoistot 31.12.	–0,4	–0,4	–	–
Kirjanpitoarvo 31.12.	216,0	216,5	35,8	36,3
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	705,9	712,3	124,6	17,8
konsernirak. muutos/fuusiossa siirtynyt	–	–	–	107,5
lisäykset tilikaudella	3,3	12,7	3,1	12,7
vähennykset tilikaudella	–1,2	–19,0	–0,3	–13,4
Hankintameno 31.12.	708,0	705,9	127,5	124,6
kertyneet suunnitelmapoistot 31.12.	–104,4	–99,3	–9,8	–6,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	603,6	606,6	117,7	118,1
Kokonais- ja suunnitelmapoistojen kertynyt erotus				
kertynyt poistoero 1.1.	163,5	172,2	21,2	5,0
konsernirak. muutos/fuusiossa siirtynyt	–	–	–	16,7
poistoeron lisäys tilikaudella	3,9	1,6	3,7	–
poistoeron vähennys tilikaudella	–15,2	–10,4	0,0	–0,6
kertynyt poistoero 31.12.	152,2	163,5	25,0	21,2
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	418,9	410,1	46,1	36,1
konsernirak. muutos/fuusiossa siirtynyt	–	–	–	10,1
lisäykset tilikaudella	6,4	14,9	1,6	0,9
vähennykset tilikaudella	–7,2	–6,1	–0,9	–1,1
Hankintameno 31.12.	418,1	418,9	46,8	46,1
kertyneet suunnitelmapoistot 31.12.	–378,9	–356,4	–35,1	–31,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	39,2	62,5	11,6	14,6
Kokonais- ja suunnitelmapoistojen kertynyt erotus				
kertynyt poistoero 1.1.	13,9	19,1	8,9	–
konsernirak. muutos/fuusiossa siirtynyt	–	–	–	8,9
poistoeron lisäys tilikaudella	5,1	0,6	–	–
poistoeron vähennys tilikaudella	–9,4	–5,7	–4,0	–
kertynyt poistoero 31.12.	9,6	13,9	4,9	8,9
9. KÄYTTÖMAISUUDEN VEROTUSARVOT				
Maa-alueet	64,1	62,1	18,7	20,1
Rakennukset	240,6	251,1	51,8	54,4
Konserniyhtiöosakkeet	–	–	369,4	314,7
Muut tytäryhtiöosakkeet	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakkuusyhtiöosakkeet	5,5	7,3	5,5	7,3
Kiinteistöyhtiöosakkeet	581,9	566,7	502,4	456,8
Muut arvopaperit	20,2	16,1	19,4	15,6

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
10. PITKÄAIKAISET SIIJOITUKSET JA LAINAAMISET/ KONSERNI- JA OSAKKUUSYHTIÖT				
Konserniyhtiöt				
Osakkeet	–	–	623,6	595,0
Lainasaamiset	–	–	942,0	795,5
Yhteensä	–	–	1 565,6	1 390,6
Osakkuusyhtiöt				
Osakkeet	18,4	3,9	19,1	5,0
Lainasaamiset	0,4	–	0,3	–
Yhteensä	18,8	3,9	19,4	5,0
11. VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISSUUS				
Vaihto-omaisuuden osakkeet				
Tonttiosakkeet	563,7	598,8	438,8	469,5
Asunto-osakkeet	21,2	37,9	17,6	33,2
Liiketiliosakkeet	98,6	103,6	90,5	94,3
Pörssiosakkeet	2,4	2,3	2,4	2,3
Yhteensä	686,0	742,6	549,3	599,3
Saamiset konserniyhtiöiltä				
Myyntisaamiset	–	–	2,4	3,0
Lyhytaikaiset lainasaamiset	–	–	64,2	37,2
Siirtosaamiset	–	–	2,1	2,3
Saamiset osakkuusyhtiöiltä				
Myyntisaamiset	0,0	–	0,0	–
Lyhytaikaiset lainasaamiset	0,3	–	0,3	–
12. OSAKKEENOMISTAJILLE MYÖNNETYT LAINAT JA ANNETUT VAKAUTETUT LAINAT				
Lainat osakkeenomistajille	–	14,9	357,4	180,9
Annetut vakautetut lainat	0,1	5,0	115,3	5,0
13. OMAN PÄÄOMAN MUUTOS				
Sidottu oma pääoma				
Osakepääoma 1.1.	519,8	510,5	519,8	510,5
Uusmerkintä	642,9	9,4	642,9	9,4
Osakepääoma 31.12.	1 162,8	519,8	1 162,8	519,8
Rekisteröimätön osakepääoma 1.1.	–	7,1	–	7,1
Muutos	–	–7,1	–	–7,1
Rekisteröimätön osakepääoma 31.12.	–	–	–	–
Vararahasto 1.1.	1 361,0	1 357,4	1 363,0	1 360,7
Emissiovoitto	24,1	2,3	24,1	2,3
Katettu tappioita *)	–1 387,0	–	–1 387,0	–
Omien osakkeiden eliminoinnin muutos	2,0	1,3	–	–
Vararahasto 31.12.	–	1 361,0	–	1 363,0
Muuntoerot 1.1.	–	–5,1	–	–
Muuntoeron muutos	–	5,1	–	–
Muuntoerot 31.12.	–	–	–	–
Vapaa oma pääoma				
Kertyneet tappiot 1.1.	–1 819,9	–1 743,6	–1 620,7	–1 411,8
Aikaisempien tilikausien verot	–	–2,7	–	–0,3
Siirto vararahastosta *)	1 387,0	–	1 387,0	–
Omien osakkeiden eliminoinnin muutos	–1,6	–	–	–
Muut muutokset	0,0	0,0	–	–
Tilikauden tappio	–52,0	–73,6	–39,0	–208,6
Vapaa oma pääoma 31.12.	–486,4	–1 819,9	–272,7	–1 620,7

*) Edellyttää yhtiökokouksen hyväksymistä

14. PAKOLLISET VARAUKSET	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
Vuosikorjausvastuut	5,2	7,2	0,0	0,3
10-vuotisivastuut	5,8	5,7	–	0,1
Tappiolliset työt	0,3	–	–	–
Vuokravastuut	76,4	76,0	76,4	76,0
Takausvastuut / kotimaiset	6,3	3,6	6,3	3,6
Takausvastuut / ulkomaiset	59,1	83,7	59,1	83,7
Haka Oy:n aiheuttamat menetykset	13,0	13,0	–	–
Muut	10,0	47,2	8,0	47,2
Yhteensä	176,0	236,4	149,8	210,9
15. VIERAS PÄÄOMA				
Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden jälkeen				
Eläkelainat	2,8	8,5	1,3	1,7
Rahalaitoslainat	2,4	2,7	–	1,6
Oman pääoman ehtoinen vaihtovelkakirjalaina *)	–	210,9	–	240,6
Vaihdeettava pääomalaina	209,4	–	423,1	–
Joukkovelkakirjalaina	245,2	–	392,4	–
Velat konserniyhtiöille				
Oman pääoman ehtoinen vaihtovelkakirjalaina	–	–	231,1	59,5
Vaihdeettava pääomalaina	–	–	213,7	–
Optiolaina	–	–	40,0	310,9
Joukkovelkakirjalaina	–	–	163,5	–
Muut pitkäaikaiset velat	–	–	41,1	126,9
Lyhytaikaiset ostovelat	–	–	1,5	3,2
Siirtovelat	–	–	0,0	–
Muut lyhytaikaiset velat	–	–	66,1	44,4
Velat osakkuusyhtiöille				
Muut pitkäaikaiset velat	0,2	–	0,2	–
Muut lyhytaikaiset velat	10,5	–	10,5	–
*) edellyttää, että vapaa oma pääoma riittää vaihtovelkakirjalainan maksamiseen				
Oman pääoman ehtoinen vaihtovelkakirjalaina				
Vuoden 1994 lainasta maksamatta	382,1	421,8	527,3	481,3
Vaihtosuhte	20 mk:n velkaosuudella 1 osake			
Vaihto aika	1.6.1994 – 31.12.2001			
Korko	koroton			
Lyhennykset	maksetaan vain mikäli yhtiön sidotulle omalle pääomalle jää täysi kate laskettuna viimeksi kuluneelta tilikaudelta vahvistetun taseen ja konsernitaseen mukaan. 50 % v. 2000 50 % v. 2001			
Vuoden 1996 lainasta maksamatta	–	–	85,9	–
Lainan ehdot samat kuin vuoden 1994 lainassa				
Vaihdeettava pääomalaina				
Vuoden 1996 lainasta maksamatta	209,4	–	423,1	–
Vaihtosuhte	1000 mk:n velkaosuudella 100 osaketta			
Vaihto aika	1.1.1997 – 31.12.2046			
Korko	1.1.2001 alkaen 12 kk:n Helibor lisättynä marginaalilla, joka 1.1.2001 – 31.12.2007 on 2 prosenttiyksikköä ja 1.1.2008 alkaen 5 prosenttiyksikköä. Korkoa voidaan maksaa vain siltä osin, kuin maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan.			
Lyhennykset	Lainan pääoma saadaan palauttaa vain siltä osin, kuin yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakovelvottomille erille jää täysi kate.			
Optiolaina				
Vuoden 1994 lainasta maksamatta	135,5	1 188,1	175,5	1 499,0
Merkintäoikeus	1 000 mk:n velkakirjaa vastaan annettu 60 optiotodistusta			
Merkintäsuhte	1 optiotodistuksella 1 osake			
Merkintähinta	10 mk/osake			
Merkintä aika	1.6.1994 – 31.12.2001			
Korko	koroton			
Lyhennykset	10 % v. 1997 30 % v. 1998 30 % v. 1999 30 % v. 2000			

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
Joukkovelkakirjalaina				
Vuoden 1996 lainasta maksamatta	272,5	–	436,0	–
Korko	1.1.1998 alkaen 12 kk:n Helibor lisättyinä 2 prosenttiyksikön marginaalilla korko maksetaan:			
	v. 1998 10 %:n lainapääomalle			
	v. 1999 40 %:n lainapääomalle			
	v. 2000 70 %:n lainapääomalle			
	v:sta 2001 alkaen koko lainapääomalle			
Lyhennykset	10 % v. 2001			
	30 % v. 2002			
	30 % v. 2003			
	30 % v. 2004			
16. VAPAAEHTOISET VARAUKSET				
Vapaaehtoisten varausten muutos				
Siirtymävaraus 1.1.	4,7	10,8	–	–
Muutos tuloslaskelmassa	–0,2	–6,1	–	–
Siirtymävaraus 31.12.	4,5	4,7	–	–
Vapaaehtoisia varauksia vastaavat verovelat	1,3	1,2	–	–
17. VASTUUSITOUKSET				
Annetut pantit				
Omista sitoumuksista	1 666,4	1 505,0	790,3	736,8
Omista ja konserniyhtiöiden sitoumuksista	–	–	256,1	196,2
Omista ja muiden tytäryhtiöiden sitoumuksista	4,0	4,5	4,0	4,5
Konserniyhtiöiden sitoumuksista	–	–	402,4	311,2
Muiden tytäryhtiöiden sitoumuksista	0,3	0,3	0,3	0,3
Omista ja muiden yhtiöiden sitoumuksista	–	1,5	–	1,5
Muiden yhtiöiden sitoumuksista	3,0	7,3	3,0	7,3
Yhteensä	1 673,7	1 518,6	1 456,0	1 257,8
Annetut kiinnitykset				
Omista sitoumuksista	1 630,1	1 621,6	1 298,3	1 353,8
Omista ja konserniyhtiöiden sitoumuksista	–	–	–	–
Omista ja muiden tytäryhtiöiden sitoumuksista	3,6	3,6	3,6	3,6
Konserniyhtiöiden sitoumuksista	–	–	52,1	52,1
Muiden tytäryhtiöiden sitoumuksista	–	11,5	–	–
Osakkuusyhtiöiden sitoumuksista	2,0	2,0	2,0	2,0
Yhteensä	1 635,7	1 638,7	1 356,0	1 411,5
Annetut takaukset yksin				
Konsernitilinpäätökseen sisältyvien tytäryhtiöiden puolesta	–	–	321,6	275,0
Konsernitilinpäätökseen sisältymättömien tytäryhtiöiden puolesta	236,0	333,2	236,0	333,2
Osakkuusyhtiöiden puolesta	64,7	66,1	64,7	66,1
Muiden yhtiöiden puolesta	18,6	22,3	18,6	22,3
yhteisvastuullisesti				
Konsernitilinpäätökseen sisältyvien tytäryhtiöiden puolesta	–	–	–	0,0
Konsernitilinpäätökseen sisältymättömien tytäryhtiöiden puolesta	23,2	21,8	23,2	21,8
Muiden yhtiöiden puolesta	14,3	14,3	14,3	14,3
Yhteensä	356,8	457,6	678,4	732,6
Muut vastuusitoumukset				
Ostositoumukset	25,5	25,5	25,5	25,5

Vastuut, joiden vakuudeksi pantit ja kiinnitykset on annettu ovat yhteensä 2 202 Mmk.

Vastuut, joiden vakuudeksi takaukset on annettu ovat yhteensä 430 Mmk, joista on jo kuluksi kirjattu 73 Mmk.

Tärkeimmät käyttöomaisuusosakkeet 31.12.1996

1 000 mk	Osakkeiden lukumäärä kpl	Osuus kaikista osakkeista %	Osakkeiden nimellisarvo	Osakkeiden kirjanpitoarvo	Oma pääoma	Tilikauden tulos
----------	--------------------------	-----------------------------	-------------------------	---------------------------	------------	------------------

Yhtiö

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEEN SISÄLTYYVÄT TYTÄRYHTIÖT

YRITTÄJÄYHTIÖT

Haukirakennus Oy	160	80,0	800	800	2 426	- 6
Rakennus-Ankkuri Oy	80	80,0	500	152	440	- 93
Rakennus-Haaparanta Oy	900	100,0	900	900	901	1
Rakennus Vuorenpää Oy	800	80,0	800	5 399	9 782	2 925
YR-Insinöörit Oy	180	90,0	900	900	1 218	1

MUUT KOTIMAISET *)

Atnarapa Oy	100	100,0	500	1 572	1 050	3
Ins-Motelli kiint.oy	100	100,0	100	1 586	3 733	- 9
Kalustaja kiint.oy	10 000	100,0	750	755	744	0
Kevätkallio Asunto Oy	21	100,0	21	4 082	4 024	0
Kiinteistö solar Oy	1 000	100,0	5 000	3 814	4 700	92
Kivikukkaro kiint.oy	33 339	100,0	33 339	147 285	133 360	0
Kornetintie 6 kiint.oy	10 829	100,0	10 829	511	28	0
Kota-Rakennus Oy	200	100,0	1 000	1 220	1 286	- 131
Kutomotie 6 kiint.oy	625	100,0	500	35 389	518	- 15
Niirava Oy	400	100,0	2 000	3 538	2 112	- 2
Otsohallit Oy	201	100,0	1 005	9 867	3 549	- 17
Pakkalan Kartanonkoski 3 kiint.oy	32 000	100,0	84 000	18 882	94 906	- 43
Polar-Betoni Oy	20 000	100,0	20 000	21 386	19 117	- 8
Polar-Rakennus Oy	100	100,0	50 000	50 000	61 702	- 326
Porennus Oy	1 200	100,0	12 000	15 931	8 768	809
Povarstock Oy	7 506	100,0	150	68 358	73 468	2 701
Rakennusliike Kramno Oy	400	100,0	2 000	2 103	2 063	- 65
Rakennusliike Nurmi & Loivamäki Oy	600	100,0	3 000	2 234	730	- 563
Rakennusliike Ossi Eurén Oy	200	100,0	1 000	932	856	22
Serajo Oy	200	100,0	1 000	1 273	2 304	5
Scifin Alfa kiint.oy	4 431	100,0	22	30 496	30 013	- 11
Sisustaja kiint.oy	15 369	100,0	1 003	29 583	29 358	0
Tampereen Suvantokatu kiint.oy	13 930	100,0	139	122 225	96 765	- 28
Vanha Talvitie 11 kiint.oy	19 146	100,0	19	11 519	10 973	0
Vantaanportti Oy	10 000	100,0	5 000	51 783	- 11 348	- 20 549

Muut (9 kpl)

123

*) Luetteloon eivät sisälly yhtiöt, joiden kirjanpitoarvo on alle 100 000 mk.

1 000 mk	Osakkeiden lukumäärä kpl	Osuus kaikista osakkeista %	Osakkeiden nimellisarvo	Osakkeiden kirjanpitoarvo	Oma pääoma	Tilikauden tulos
----------	--------------------------------	-----------------------------------	----------------------------	------------------------------	------------	---------------------

Yhtiö

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEEN SISÄLYMÄTTÖMÄT TYTÄRYHTIÖT

KOTIMAISET

Espoon Sosiaalinen Asunnontuotanto Oy	30	100,0	30	1	12	0
Pohjoismaiset Suurmessut Oy	150	100,0	15	15	10	0
Polar International Oy	4 000	100,0	40 000	0	- 497 786	- 734

ULKOMAISET

Polar Holding Inc.	100	100,0	USD 0	0		
Polar Property Development Inc.	100	100,0	USD 4 200	0		
Polarland Finance B.V.	19 367	100,0	NLG 19 367	0		
S + T Baurading GmbH		100,0	DEM 5 000	0		

OSAKKUUSYHTIÖT

Finn-Stroi Oy	1 010	31,5	10 100	0	2 559	- 16
Kalajoen Konepaja Oy	3 500	24,1	3 500	3 500	12 849	3 334
Suomen Kiinteistökehitys SKK Oy	20 000	50,0	20 000	14 100	28 901	- 19 840
Suomen Osakaskiinteistöt Oy	450 000	30,0	9 000	1 500	4 600	188
Polar Construction Ukraine JSC	1 060	37,0	USD 106	0		

MUUT YHTIÖT *)

KOTIMAISET

Citycon Oy	2 400 000	8,0	24 000	24 000		
Finnkeri Oy	5		5	813		
Golfsarfvik Oy	11		275	1 326		
Helsingin Puhelinyhdistys	360		422	1 256		
Lomadynastia Oy	13 960		1 396	7 973		
Seinäjoen Kauppaseura Oy	10		500	500		
Suomen Riskirahasto Ky I				1 459		
Tapiolan Keilahalli Oy	526		526	893		
Muut (90 kpl)				3 622		

ULKOMAISET

Euro-Audaces S.A. Luxemburg	26			1 862		
Muut (1 kpl)				2		

*) Luetteloon eivät sisälly yhtiöt, joiden kirjanpitoarvo on alle 500 000 mk.

Osakeyhtiölain edellyttämä täydellinen luettelo konsernin omistamista käyttömajausosakkeista sisältyy yhtiön virallisiin tilinpäätösasiakirjoihin.

Kiinteistöyhtiöosakkeet 31.12.1996

1 000 mk	%	Osakkeiden kirjanpitoarvo	Osakkeiden nimellisarvo	Osakkeiden verotusarvo	Yhtiön koko oma pääoma	Yhtiön velat Polar-konsernille	Yhtiön velat ulkupuolisille	Yhtiön tili- kauden tulos	Yhtiön taseen loppusumma
TYTÄRYHTIÖOSAKKEET									
Hagströminkulma kiint.oy	100	2 515	15	15	2 421	0	0	0	2 421
Hatanpään Valtatie 44 kiint.oy	100	4 350	15	2 607	4 365	4 349	535	- 4 346	9 249
Helsingin Kansakoulukatu 3 kiint.oy	100	17	17	17	22	63 276	0	5	63 298
Helsingin Niittymarja kiint.oy	100	78 002	17	11 559	70 214	10 282	6	- 2 622	80 502
Helsingin Vuorikatu 20 kiint.oy	100	50	50	32 966	49	32 119	0	- 1	32 169
Hollolan Ostospaikka kiint.oy	100	24 342	60	33 793	31 584	0	17 746	- 129	49 330
Iisveden Helmiranta Suonenjoen as.oy	100	100	9 120	33 400	96	1 334	2 233	64	3 664
Ins - Teräs kiint.oy	100	4 371	1 700	6 120	3 165	0	3	3	3 168
Joensuun Tapionkeskus kiint.oy	100	17 000	17	8 783	23 337	0	38	61	23 374
Kajaanin Liikeportti kiint.oy	100	2 567	50	1 591	3 454	0	5 901	0	9 355
Karjaantalo kiint.oy	100	5 048	23	954	4 453	0	17	0	4 471
Kilon Helmi kiint.oy	100	45 000	20	24 569	42 000	93	14	- 315	42 107
Kilon Timantti kiint.oy	100	45 000	20	24 569	40 123	486	10	- 337	40 618
Koskenportti kiint.oy	100	15 229	503	8 320	21 386	0	33	0	21 419
Kotkan Seurahuone kiint.oy	100	80 000	6 000	30 405	80 000	0	191	0	80 191
Kuopion Satama 4 kiint.oy	100	14 228	15	9 248	19 001	0	97	- 198	19 097
Kuormatie 3 kiint.oy	100	2 046	15	2 030	1 989	0	1	- 17	1 990
Lahden Vipusenkatu 3 kiint.oy	100	7 112	3 000	1 635	6 533	0	6	- 3	6 539
Lappeenrannan Lentäjätie 17-19 kiint.oy	100	1 579	15	3 839	1 547	0	23 377	- 20	24 925
Lumijoen 4 kiint.oy	100	10 500	7 300	3 996	7 267	0	16	0	7 283
Orivonkallio kiint.oy	100	1 016	15	465	3 511	0	1 420	- 2	4 931
Pitäksillankatu 1-3 kiint.oy	100	16 632	2 000	3 060	15 676	89	2 628	0	18 393
Rova-aukio kiint.oy	100	15	15	15	15	3 447	0	0	3 462
Rovatori kiint.oy	100	203	200	8 776	174	17 554	34	- 15	17 762
Seinäjoen Joupinpuisto kiint.oy	100	2 000	50	1 778	8 498	0	0	0	8 498
Siihtalankumpu as.oy	100	1 447	8	1 149	282	533	14	1	828
Solartalo 2001 kiint.oy	100	44 582	20	20	33 285	0	14	- 3	33 299
Solartalo 2002 kiint.oy	100	44 582	20	20	33 285	0	14	- 3	33 299
Solartalo 2003 kiint.oy	100	44 582	20	20	33 285	0	14	- 3	33 299
Solartalo 2004 kiint.oy	100	44 582	20	20	33 285	0	14	- 3	33 299
Solartalo 2005 kiint.oy	100	44 582	20	20	33 285	0	14	- 3	33 299
Suutarilan Huoltokeskus kiint.oy	100	50	50	1 396	50	9 750	4	0	9 804
Tampereen Hankkionkulma kiint.oy	100	16 459	1 000	2 200	11 797	0	0	0	11 797
Tampereen Hatanpää kiint.oy	100	147 320	141	33 859	88 047	0	151	- 2	88 198
Telkkistentie 5 kiint.oy	100	1 392	20	548	1 293	0	0	0	1 293
Toppilan Liiketalo kiint.oy	100	5 001	800	2 167	4 449	0	3	- 7	4 452
Turun Autopiha kiint.oy	100	3 158	820	4 416	4 951	3 443	4	0	8 400
Turun Kalevantie 25 kiint.oy	100	13 501	50	10 800	9 122	0	5	- 6	9 127
Valkeakosken Torikatu 2 kiint.oy	100	26 304	389	17 638	33 656	0	7 122	- 528	40 778
Vallilan Solar 1 kiint.oy	100	12 618	20	3 440	10 576	23	2	0	10 600
Vallilan Solar 2 kiint.oy	100	12 618	20	3 440	10 576	23	2	0	10 600
Vallilan Solar 3 kiint.oy	100	12 618	20	3 440	10 576	23	2	0	10 600
Vallilan Solar 4 kiint.oy	100	12 618	20	3 440	10 576	23	2	0	10 600
Vesijärvenkatu 74 kiint.oy	100	4 669	50	5 150	4 634	1 338	32	- 21	6 004
Ässäntalo 2001 kiint.oy	100	12 618	20	20	10 575	23	2	0	10 600
Larvalankatu 13 kiint.oy	96	71 298	70	25 235	89 358	0	159	- 77	89 518
Seinäjoen Kino kiint.oy	90	59 552	70	27 119	85 927	0	95	1	86 022
Jyväskylän Väinönkeskus kiint.oy	84	16 199	5 857	9 279	34 548	0	31	- 60	34 580
Skogsterin kulma kiint.oy	82	10 000	82	5 088	14 284	0	1 024	0	15 308
Hollolan Liikekeskus kiint.oy	73	12 990	486	5 344	7 373	0	21	- 39	7 394
Ahdinluoto kiint.oy	67	993	13	314	3 245	0	3	0	3 247
Torniorava kiint.oy	61	6 750	616	5 719	12 465	0	48	- 0	12 512
Jämsän Forum kiint.oy	54	10 000	2 746	4 462	30 353	0	44	0	30 397
Zeppelinin kauppapörssi kiint.oy	54	4 283	123	1 140	12 428	...	...	...	...

1 000 mk	%	Osakkeiden kirjanpitoarvo	Osakkeiden nimellisarvo	Osakkeiden verotusarvo	Yhtiön koko oma pääoma	Yhtiön velat Polar-konsernille	Yhtiön velat ulkopuolisille	Yhtiön tili- kauden tulos	Yhtiön taseen loppusumma
OSAKKUUSYHTIÖOSAKKEET									
Helsingin Kanavakatu 8–22 kiint.oy	50	72 068	9 000	13 317	105 229	448	161 470	- 7 265	267 147
Kaisaniemen Metrohalli kiint.oy	50	34 887	773	11 039	99 690	0	74 901	70	174 592
Satkama as.oy	50	157	157	157	0	...	...	...	...
Viihdonkatu 5 kiint.oy	50	45 505	18 001	18 001	72 735	0	106 577	- 5 934	179 311
Lintuparkki Oy	38	823	12	1 922	5 110	0	40	- 0	5 150
Savonlinnan Viiskulma kiint.oy	36	5 839	2 568	2 818	19 308	0	18	- 10	19 326
Haukiputaan Virastoliiketalo kiint.oy	34	5 124	153	2 922	21 307	0	194	0	21 501
Porin Länsipuisto as.oy	32	5 664	4 791	4 642	28 936	0	40	0	28 976
Zeppelinin kulmatori kiint.oy	28	1 635	88	830	15 215	...	...	...	...
Savonlinnan Linja-autoasema Oy	27	7 184	3 966	2 697	23 116	0	394	- 39	23 510
Uudenmaankatu 13 as.oy	26	14 739	21	4 256	57	0	294	248	350
Valkeakosken Liikekeskus kiint.oy	25	8 623	305	5 788	42 406	0	22 579	379	64 985
Kuokkalan Toritalo as.oy	24	1 888	4	2 338	21 743	0	1 017	0	22 760
F-Medi kiint.oy **)	22	31 730	5	15 886	109 357	0	10 249	- 4	119 606
Joensuun Niskakatu 21 as.oy	22	372	357	2 236	1 682	0	236	- 121	1 918
Marinkuja 2 kiint.oy	20	1 321	140	1 020	240	...	...	...	...
MUUT OSAKKEET									
Jyväskylän Opistokuja 6–8 as.oy	18	1 619	635						
Tohtorinmäki as.oy	16	3 299	81						
Oopeenranta II kiint.oy	16	0	0						
Tampereen Koskenranta kiint.oy	15	27 540	38						
Niisittäjä kiint.oy	14	4 200	7						
Hämeenpohja as.oy	13	6 000	71						
Vuorikatu 6 as.oy	13	9 528	4						
Lahden Vapaudenkatu 1 as.oy	11	6 057	2						
Mikkelin Lehtokulma kiint.oy	11	2 497	751						
Kamppi Parkki Oy Ab	10	3 101	940						
Porin Halli kiint.oy	10	7 500	36						
Jyväshelmi Oy	10	30 277	10 000						
Kajaanin Pitkähontie 3 as.oy	10	1 380	12						
Helsingin Kaivokatu 8 kiint.oy	9	42 007	1 611						
Kolin Hiisiranta kiint.oy	9	728	1						
Kylmäsenkulma kiint.oy	9	593	22						
Porin Puistokulma as.oy	8	2 750	54						
Zeppelinin city-keskus kiint.oy	7	3 254	183						
Kuopion Aseveljenkatu 4 as.oy	7	600	33						
Julininkulma kiint.oy	6	5 473	638						
Kaivopirtti as.oy	6	250	43						
Nukanleikkaaja kiint.oy	5	1 912	4						
Kaleva-Center kiint.oy	4	766	16						
Yrityspuiston Autopaikat Oy	4	740	1						
Verkavirka as.oy	4	652	3						
Verkavuolle as.oy	4	962	4						
Mestaritalo Tehdaskiinteistö Oy	2	2 540	23						
Blasieholma kiint.oy		691	19						
Muut (10 kpl)		2 215	497						
KAIKKI YHTEENSÄ *)		1 482 978	99 910						

*) Ennen konsernieliminoiteja

Osakeyhtiölain edellyttämä täydellinen luettelo konsernin omistamista käyttömajausosakeista verotusarvoineen sisältyy yhtiön virallisiin tilinpäätösasiakirjoihin

**) Tiedot edelliseltä tilikaudelta

... Tietoja ei saatu

Tilintarkastuskertomus Polar-Yhtymä Oy:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Polar-Yhtymä Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 1996. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, että tilinpäätös on olennaisilta osin oikein laadittu. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

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. Toimintakertomuksessa on selostettu kiinteistöomaisuuden arvostusperusteita. Kiinteistöomaisuuden tuotto on parantunut, mutta arvoihin liittyy edelleen epävarmuustekijöitä. Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa ja vastuuvapaus myöntää hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Olemme perehtyneet tilivuoden aikana julkaistuihin osavuosisikatsauksiin, jotka käsityksemme mukaan ovat laaditut niitä koskevien säännösten mukaisesti.

Vantaa, 4. maaliskuuta 1997

Tauno Haataja
KHT

Jorma Jäske
KHT

SVH Coopers & Lybrand Oy
KHT-yhteisö

Risto Laitinen
KHT

Hallintoneuvoston lausunto

Hallintoneuvosto on tutustunut Polar-Yhtymä Oy:n vuoden 1996 tilinpäätökseen ja siihen sisältyvään konsernitilinpäätökseen ja esittää yhtiökokoukselle tilinpäätöksen vahvistamista.

Hallintoneuvosto on tutustunut tilintarkastuskertomukseen ja todennut, ettei se edellytä toimenpiteitä hallintoneuvoston taholta.

Hallintoneuvosto luovuttaa tilinpäätöksen ja tilintarkastuskertomuksen yhtiökokouksen käsiteltäväksi.

Vantaa, 10. maaliskuuta 1997

Jere Lahti
puheenjohtaja

Georg Ehrnrooth
varapuheenjohtaja

Tapani Kaskeala

Vesa Pohjankoski

Tauno Matomäki

Jorma Routti

Christoffer Taxell

Helena Walldén

Hallintoneuvosto, hallitus ja tilintarkastajat

Hallintoneuvosto

Puheenjohtaja

Jere Lahti, s. 1943

ekonomi

Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnan

(SOK) pääjohtaja ja hallituksen

puheenjohtaja

Hallintoneuvostossa vuodesta 1988

Varapuheenjohtaja

Georg Ehrnrooth, s. 1940

vuorineuvos

Metra Oy Ab:n konsernijohtaja

Hallintoneuvostossa vuodesta 1986

Tapani Kaskeala, s. 1948

kauppatieteiden kandidaatti

Postipankki Oy:n pankinjohtaja

Hallintoneuvostossa vuodesta 1994

Vesa Pohjankoski, s. 1951

kauppatieteiden maisteri

Pohjola-yhtiöiden lainayksikön johtaja

Hallintoneuvostossa vuodesta 1995

Tauno Matomäki, s. 1937

vuorineuvos

UPM-Kymmene Oy:n hallituksen

varapuheenjohtaja

Hallintoneuvostossa vuodesta 1989

Jorma Routti, s. 1939

professori

EU:n komission pääosasto XII:n

pääjohtaja (tiede, tutkimus ja kehitystyö)

Hallintoneuvostossa vuodesta 1989

Christoffer Taxell, s. 1949

oikeustieteen kandidaatti

Oy Partek Ab:n konsernijohtaja

Hallintoneuvostossa vuodesta 1993

Helena Walldén, s. 1953

diplomi-insinööri

Osuuspankkien Keskuspankki Oy:n

pankinjohtaja

Hallintoneuvostossa vuodesta 1995

Hallitus

Puheenjohtaja

Jan-Henrik Kulp, s. 1943

diplomiekonomi

UPM-Kymmene-konsernin talous- ja

rahoitusjohtaja

Hallituksessa vuodesta 1996

Varapuheenjohtaja

Jukka Salminen, s. 1947

taloustieteiden maisteri

Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnan

(SOK) hallintojohtaja

Hallituksessa vuodesta 1993

Kari Heinistö, s. 1958

kauppatieteiden maisteri

Partek Oy Ab:n talousjohtaja

Hallituksessa vuodesta 1993

Arto Ihto, s. 1947

oikeustieteen kandidaatti

Polar-Yhtymä Oy:n toimitusjohtaja

Hallituksessa vuodesta 1994

Arto Korhonen, s. 1943

diplomi-insinööri

Metra Oy Ab:n johtaja

Hallituksessa vuodesta 1994

Seppo Siljama, s. 1954

oikeustieteen kandidaatti

PCA Capital Associates Oy:n

toimitusjohtaja

Hallituksessa vuodesta 1994

Kurt Stenvall, s. 1932

varatuomari

Hallituksessa vuodesta 1994

Tilintarkastajat

Varsinaiset tilintarkastajat

Tauno Haataja

kauppatieteiden maisteri, KHT

Jorma Jäske

kauppatieteiden maisteri, KHT

SVH Coopers & Lybrand Oy

(KHT-yhteisö)

Rakentaminen

Polar-Yhtymä Oy

Pakkalankuja 6
PL 110
01510 Vantaa
puhelin (09) 82 591
telekopio (09) 8259 2000

Pääkaupunkiseutu

POLAR-RAKENNUS OY

Tulosyksiköt:
- Asuntorakentaminen
- Toimitilarakentaminen
- Maa- ja vesirakentaminen
Pakkalankuja 6
PL 110
01510 Vantaa
puhelin (09) 82 591
telekopio (09) 8259 2000

POLAR-RAKENNUS OY/INSINÖÖRIVOIMA/ VESIHUOLTOYKSIKKÖ

Tapulikaupungintie 11
00750 Helsinki
puhelin (09) 82 591
telekopio (09) 368 521

RAKENNUS-HAAPARANTA OY

Kuormatie 3
03100 Nummela
puhelin (09) 222 3500
telekopio (09) 222 3851

Itä-Suomi

- Talonrakentaminen
- Teollisuusrakentaminen
- Vesihuolto

POLAR-RAKENNUS OY/ INSINÖÖRIVOIMA

Lentäjäntie 17-19
53600 Lappeenranta
puhelin (05) 415 3000
telekopio (05) 415 3009

POLAR-RAKENNUS OY/ TYNKKYNEN

Väinökatu 26 A
40100 Jyväskylä
puhelin (014) 641 600
telekopio (014) 643 666

POLAR-RAKENNUS OY/ KORHONEN

Aseveljenkatu 4
70620 Kuopio
puhelin (017) 261 7511
telekopio (017) 263 1612

Länsi-Suomi

- Asuntorakentaminen
- Toimitilarakentaminen
- Maa- ja vesirakentaminen

POLAR-RAKENNUS OY/AHTI

Pyhäjärvenkatu 5 A
33200 Tampere
puhelin (03) 244 8111
telekopio (03) 223 1511

POLAR-RAKENNUS OY/B&K

Vesijärvenkatu 74
15140 Lahti
puhelin (03) 782 9300
telekopio (03) 7515 557

POLAR-RAKENNUS OY/ S. KUJALA

Läntinen Pitkätie 33
20100 Turku
puhelin (02) 251 3111
telekopio (02) 250 0470

POLAR-RAKENNUS OY/PERUSKAIVUU

Läntinen Pitkätie 33
20100 Turku
puhelin (02) 250 0366
telekopio (02) 250 0365

RAKENNUS VUORENPÄÄ OY

Länsipuisto 26 A
28100 Pori
puhelin (02) 633 1900
telekopio (02) 641 3852

Pohjois-Suomi

- Asuntorakentaminen
- Toimitilarakentaminen

HAUKIRAKENNUS OY

Revontie 2
90830 Haukipudas
puhelin (08) 472 029
telekopio (08) 472 027

Kiinteistöliiketoiminta

Polar-Yhtymä Oy Povarstock Oy Vantaanportti Oy

Pakkalankuja 6
PL 110
01510 Vantaa

puhelin (09) 82 591
telekopio (09) 8259 2300

Aluetoimistot

TAMPERE

Pyhäjärvenkatu 5
33200 Tampere
puhelin (03) 244 8111
telekopio (03) 223 1511

TURKU

Läntinen Pitkäkatu 33
20100 Turku
puhelin (02) 251 3111
telekopio (02) 250 0470

LAHTI

Vesijärvenkatu 74
15140 Lahti
puhelin (03) 782 9300
telekopio (03) 751 5557

JOENSUU

Niskakatu 21
80100 Joensuu
puhelin (013) 223 390
telekopio (013) 223 392

OULU

Kauppurienkatu 8 A
90100 Oulu
puhelin (08) 312 5680
telekopio (08) 312 5682

SEINÄJOEN TORIKESKUS OY

Kauppatori 1-3
60100 Seinäjoki
puhelin (06) 414 7150
telekopio (06) 414 7087

TAMPEREEN KOSKIKESKUS OY

Hatanpään valtatie 1
33100 Tampere
puhelin (03) 274 0400
telekopio (03) 212 1879

Osakkuusyhtiöt

SUOMEN KIINTEISTÖKEHITYS SKK OY

Pakkalankuja 6
01510 Vantaa
puhelin (09) 82591
telekopio (09) 8259 2300

SUOMEN OSAKASKIINTEISTÖT OY

c/o Catella Posinet Oy
Eteläesplanadi 22
00130 Helsinki
puhelin (09) 680 3150
telekopio (09) 680 3155

Ulkomaan kiinteistöt

POLAR INTERNATIONAL OY

Pakkalankuja 6
01510 Vantaa
puhelin (09) 82591
telekopio (09) 8259 2218

Polar-Yhtymä Oy
Käyntiosoite: Pakkalankuja 6
Postiosoite: PL 110
01511 VANTAA

Puh. (09) 82 591
Fax (09) 8259 2000