



*Castrum* VUOSIKERTOMUS 1997

## SISÄLTÖ

KIINTEISTÖJALOSTUSYHTIÖ CASTRUM _____	2
HALLINTO _____	6
KONSERNIN RAKENNE _____	7
TOIMINNAN TUNNUSLUKUJA _____	8
TOIMITILAMARKKINAT _____	9
HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS _____	10
TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET _____	12
TULOSLASKELMA _____	13
TASE _____	14
RAHOITUSLASKELMA _____	16
TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT _____	17
TUNNUSLUVUT _____	21
TUNNUSLUKIJEN LASKENTAPERIAATTEET _____	22
OSAKEPÄÄOMAN KOROTUKSET 1988-1997 _____	23
OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT _____	24
HALLITUKSEN EHDOTUS JA TILINTARKASTUSKERTOMUS _____	25
YHTIÖJÄRJESTYS _____	26
CASTRUM OY:N HISTORIAA _____	27

## YHTIÖKOKOUS

Castrum Oy:n varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 21. päivänä huhtikuuta 1998 kello 16.00 osoitteessa Tekniska Föreningen i Finland, Yrjönkatu 30, Helsinki.

Tilinpäätöstä koskevat asiakirjat ovat nähtävissä yhtiön pääkonttorissa torstaina 9. päivänä huhtikuuta 1998 alkaen.

Osakkeenomistajien ilmoittautumiset yhtiökokoukseen on tehtävä viimeistään 20. päivänä huhtikuuta 1998 puhelimitse numeroon (09) 6226 720 tai kirjallisesti osoitteella Castrum Oy, Eteläranta 14, 00130 Helsinki. Kirjeitse ilmoitauduttaessa on kirjeen oltava perillä ennen ilmoittautumisajankohdan päättymistä.

## OSINKO

Yhtiön hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta.

## OSAKEREKISTERI

Castrum Oy:n osakkeet eivät ole arvo-osuusjärjestelmässä. Yhtiön osakerekisteri hoidetaan yhtiön pääkonttorissa.

## OSAVUOSIKATSAUKSET

Yhtiö julkaisee vuonna 1998 kaksi osavuosisikatsausta, 1-4/98 2.6. ja 1-8/98 29.9.

## KIINTEISTÖJALOSTUSYHTIÖ CASTRUM



Castrum Oy on yksi neljästä pörssissä noteeratusta kiinteistösijoitusyhtiöstä. Yhtiö on keskittänyt toimintansa pääkaupunkiseudulle. Yhtiön kiinteistöpääoma koostuu pääasiassa liikenteellisesti keskeisillä paikoilla kehäteiden välissä olevista logistiikkapainotteisista toimitiloista. Nykyisen rakennuskannan lisäksi Castrumin kiinteistöpääoma sisältää runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta, joka mahdollistaa vuokralaisille tarvittaessa joustavan toiminnan laajentamisen.

### KIINTEISTÖJALOSTUS

Castrum on kiinteistöjalostukseen erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Kiinteistöjalostaja on kiinteistösijoittaja, jonka tarkoituksena on aktiivisella toiminnalla parantaa kiinteistön arvoa. Arvonnousu saavutetaan parantamalla kiinteistöstä saatavaa nettovuokratuottoa ja pienentämällä jälleenvuokrausriskiä vaikuttamalla kiinteistön taloudelliseen käyttökelpoisuuteen ja ympäristöön.

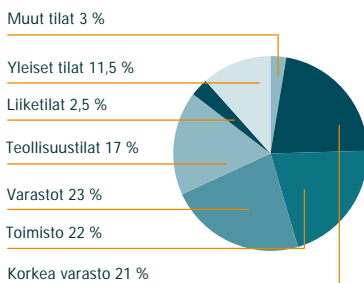
### KIINTEISTÖPÄÄOMA

Castrumin kiinteistöpääoma koostuu liike-, toimisto-, tuotanto- ja varastotiloista sekä huomattavasta määrästä rakennusoikeutta. Yhtiön toiminta-alueella, pääkaupunkiseudulla, tällaisen tilan kokonaistarjonta on noin 18 miljoonaa m<sup>2</sup>, josta tyhjänä on noin 528 000 m<sup>2</sup>. Vajaakäyttöaste, eli ns. vacancy rate vaihtelee hieman eri tilatyypin kohdalla, ja on mm. liike-, teollisuus- ja varastotilojen osalta noin 2,2 % ja toimitilojen osalta 4,6 %.

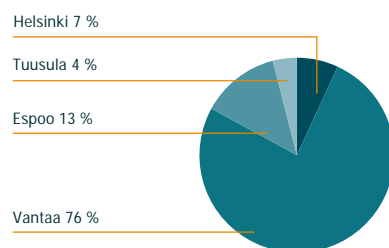
### CASTRUMIN KIINTEISTÖPÄÄOMAN LAADULLINEN JAKAUMA 31.12.1997

(m <sup>2</sup> )	Helsinki	Vantaa	Espoo	Tuusula	Hanko	Yhteensä
Liiketilat	2 314		536		110	2 960
Toimistot	13 505	5 970	4 604		665	24 744
Korkeavarastot	7 927	15 650				23 577
Varastot	5 485	15 404	4 370		340	25 599
Teollisuustilat	1 876	14 780		2 853		19 509
Muut tilat	396	2 876	30		65	3 367
Yleiset tilat	1 949	9 503	1 523		130	13 105
<b>Yhteensä</b>	<b>33 452</b>	<b>64 183</b>	<b>11 063</b>	<b>2 853</b>	<b>1 310</b>	<b>112 861</b>
<b>Rakennusoikeus</b>	<b>12 182</b>	<b>134 290</b>	<b>23 149</b>	<b>7 041</b>		<b>176 662</b>

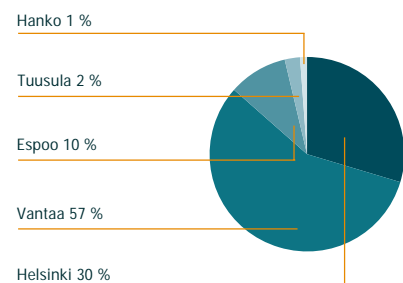
### RAKENNUSTEN TILAJAKAUMA



### RAKENNUSOIKEUDEN SIJAINTI



### RAKENNUKSET PAIKKAKUNNITTAIN



### KIINTEISTÖJEN ARVOSTUS

Castrumin nykyisen kiinteistökannan alkuperäinen hankintameno on ollut 708 miljoonaa markkaa. Poistojen ja arvonalennusten jälkeen kiinteistöjen kirjanpitoarvo on 532 miljoonaa markkaa, eli rakennusten keskimääräinen neliöhinta on noin 3.880 mk ja rakennusoikeuden 510 mk. Kiinteistöjen arvosta on teetetty vuosittain ulkopuoliset arviot. Vuonna 1997 ne on laatinut Kiinteistötaito Peltola & Pulkkanen Oy:n auktorisoidut arvioitsijat. Arvioiden yhteissumma oli 520 miljoonaa markkaa.

### KIINTEISTÖJEN ARVON MUODOSTUS

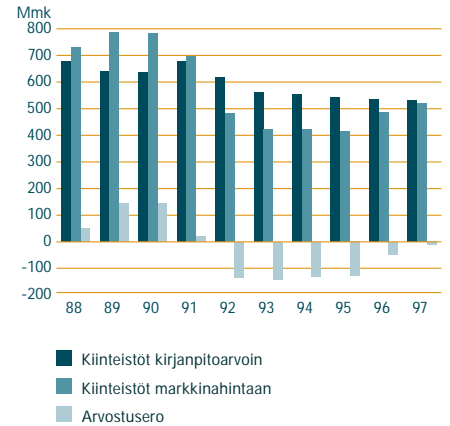
Kiinteistön arvo on sen tulevien tuottojen diskontattu nykyarvo. Arvo muuttuu, kun juoksevien tuottojen tulo-odotuksissa tai diskonttauskorkokannassa tapahtuu muutos. Tulo-odotukset muuttuvat kysyntä-tarjontatilanteen sekä rahanarvon muutosten mukaan. Castrumin vuokrasopimuksista valtaosa on sidottu elinkustannusindeksiin. Diskonttauskorkokantaan vaikuttavat vaihtoehtoisten sijoitusmahdollisuuksien tuotot ja käsitys tuottojen riskistä. Kiinteistösijoitusten merkittävimmät riskit ovat yksittäiseen vuokralaiseen kohdistuva vuokralaisriski sekä jälleenvuokrasriski. Diskonttauskorkokannassa huomioidaan usein myös kiinteistöjen ajanmuakaistamiskustannusten vaikutus.

### LIKEVAIHDON MUODOSTUMINEN JA VUOKRAUSTOIMINTA

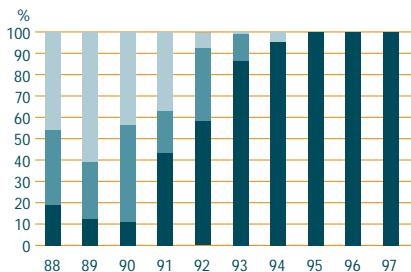
Castrumin liikevaihto koostuu vuokratuotoista, kiinteistöjen myyntituotoista ja likvidihallinnon tuotoista. Vuokraustoiminta on kaiken kiinteistösijoittamisen perusta, varsinainen prosessi, johon kaikki muu toiminta perustuu. Kiinteistöjen vuokraus tapahtuu Castrumin oman organisaation toimesta yhteistyössä laajan kiinteistövälittäjäverkon kanssa. Välittäjät laskuttavat välittämistään sopimuksista kertaluonteisen palkkion. Tilikaudella 1997 maksettiin vuokrauspalkkioita 154.000 markkaa.

Castrumin vuokratuotot ovat kääntyneet nousuun vuokrausasteen ja markkinavuokratason nousun myötä. Yhtiön liikevaihto koostui myös vuonna 1997 täysin vuokratuotoista. Tilikauden 1997 aikana myydyistä osakkeista saatu tuotto on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin. Vuosina 1988-91 Castrumin liikevaihdosta merkittävän osan muodosti likvidihallinnon osana harjoitettu arvopaperikauppa.

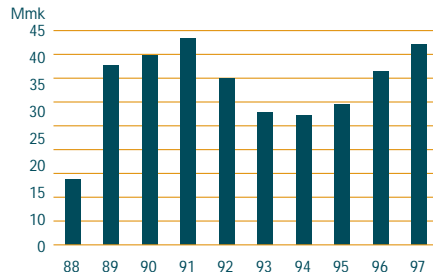
### KIINTEISTÖJEN ARVOSTUS



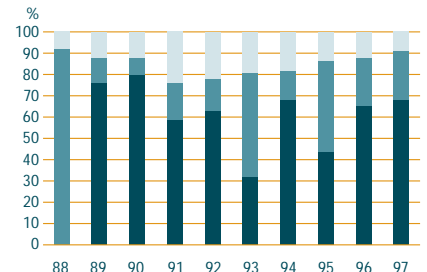
### LIKEVAIHDON MUODOSTUMINEN



### VUOKRATUOTOT 1988-1997



### VUOKRAUSASTE 1988-1997



#### SOPIMUSKANTA

Sopimuskanta kuvaa voimassa olevien vuokrasopimusten perusteella ilman vuokralaisriskin huomiointia varmuudella saatavaa kokonaistuottoa. Se lasketaan kertomalla kiinteä sopimuksen voimassaoloaika kuukausina nykyisellä kuukausivuokralla. Toistaiseksi voimassa olevissa sopimuksissa voimassaoloaikana käytetään irtisanomisaikaa.

#### ARVONNOUSUTULOS

Arvonnousutulos kuvaa Castrumin kokonaissubstanssiarvon muutosta ja se muodostuu yhtiön liikekirjanpidon tuloksesta ja omaisuuden arvonneuotuksesta. Arvonnousutulosta laskettaessa yrityksen omaisuus arvostetaan käypiin arvoihinsa. Tilikaudella 1997 Castrumin arvonnousutulos oli positiivinen (43,9 Mmk). Arvonnousutulos/osake oli 3,30 mk.

#### PÄÄOMATUOTTOASTE

Kiinteistökohtainen pääomatuottoaste on laskettu suhteuttamalla tilikauden aikana tapahtunut arvonneuotus tilikauden alun pääoma-arvoon lisättyinä investoinneilla.

#### KOKONAISTUOTTOASTE

Kokonaistuottoaste on nettotuottoasteen ja pääomatuottoasteen yhteissumma.

#### NETTOTUOTTOASTE

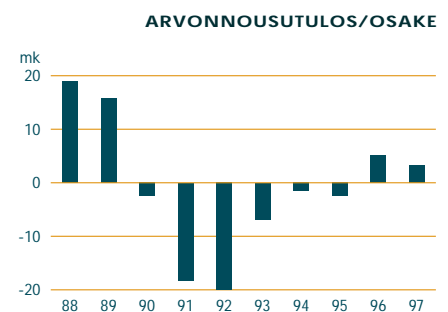
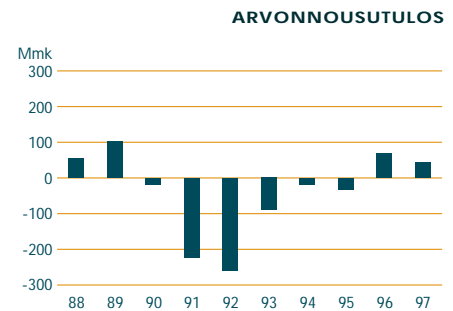
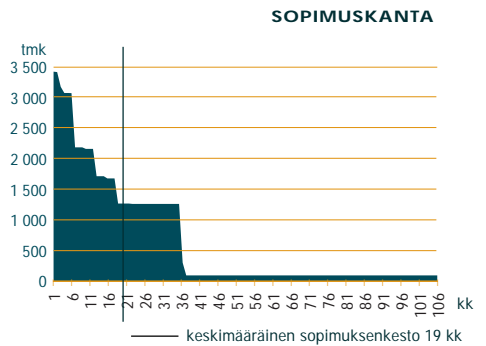
Koko kiinteistökannan nettotuottoaste on laskettu suhteuttamalla nettomääräinen vuokratuotto kiinteistö-pääoman kirjanpitoarvoon ja erikseen rakennusoikeuden kirjanpitoarvolla vähennettynä. Nettovuokratuotto on laskettu vähentämällä bruttovuokrista hoitokulut. Hoitokuluihin on sisällytetty isännöintipalkkiot, vakuutukset ja kiinteistövero.

#### KIINTEISTÖKOHTAINEN NETTOTUOTTOASTE

Nettotuottoaste kiinteistöittäin on laskettu kuten koko kiinteistökannasta mutta suhteuttamalla tuotto kauden alun arvoon. Arvona on käytetty ulkopuolisen arvioitsijan ilmoittamaa arvoa.

#### KIINTEISTÖHALLINTO

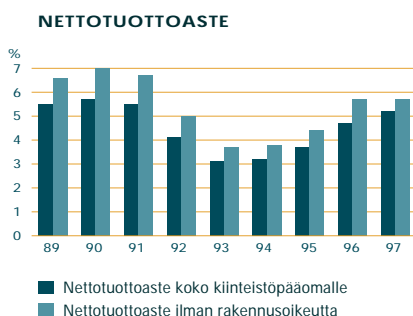
Castrumin kiinteistöhallintaa hallinnoidaan oman organisaation voimin. Huolto-, siivous-, puhtaanapito-, vartiointi- yms. hoitopalvelut hankitaan ulkopuolisilta yrityksiltä. Tavoitteena on myös pitkällä tähtäimellä kustannusten optimointi ja kiinteistöjen arvonsäilytys. Kuluneen vuoden aikana on merkittävimminä hankkeina toteutettu kiinteistömassan kuntoarviointi, suojelukoulutus, dokumentointijärjestelmä, sekä huoltotoiminnan kytkeminen vuokralaispalaveriin ja -palautteeseen.



#### KIINTEISTÖKOHTAISET NETTOTUOTTOASTEET (%)

	NETTO- TUOTTOASTE	PÄÄOMA- TUOTTOASTE	KOKONAIS- TUOTTOASTE
Pex-projekti	6,9	-0,5	6,4
Tikkurilan yrityskeskus	7,6	0,9	8,5
Konalan yrityskeskus	4,7	4,5	9,2
Vapaalan yrityskeskus	7,2	3,5	10,7
Karapellontie 4 C	3,8	10,5	14,3
Kalevankatu 30	1,2	26,0	27,2
Auringonsilta	7,1	0	7,1
Ylä-Malmin tori 6	11,7	0	11,7
Muut	-0,2	0,9	0,7
<b>Kaikki kiinteistöt</b>	<b>5,7</b>	<b>3,3</b>	<b>9,0</b>

Laskentaperiaatteet: Petri Land - Olli Olkkonen, Kiinteistösjoiituksen kannattavuuden tunnusluvut. Kiinteistöalouden instituutti 1996.



#### RAKENUTTAMINEN

Castrumin kiinteistökontaan on kohdistunut kasvavassa määrin rakennus- ja saneeraus-hankkeita, joiden läpiviemiseksi on omaa organisaatiota vahvistettu. Merkittävimpiä saneerauksia ovat olleet Kalevankatu 30 toimistorakennushanke ja Karapellontien koko kiinteistön saneeraus Nokia Yhtymän käyttöön.

#### YMPÄRISTÖASIAT

Castrum on käynnistänyt myös kehityshankkeen oman ympäristömallin luomiseksi. Sen keskeinen sisältö on kiinnittää huomiota oman toiminnan ympäristövelvoitteiden täyt-tämiseen sekä ympäristöriskien ja -vaikutusten ennaltaehkäisemiseen. Castrum-ympä-ristömallissa omien toimintojen ja palveluiden ympäristönäkökohdat kartoitetaan ja niille laaditaan erityiset toimintaohjeet. Ympäristömallin suunnittelussa ja toteuttamisessa noudatetaan ISO14001-standardin vaatimuksia, jolloin malli on valmis osa yrityksen tulevaisuuden ympäristöjärjestelmää.

#### KIINTEISTÖJEN YMPÄRISTÖNÄKÖKOHDAT

Rakennusten ympäristövaikutukset liittyvät energian- ja veden kulutukseen sekä jätteen käsittelyyn. Castrumin kiinteistöissä tehtävissä ylläpito- ja saneeraustöissä otetaan huomioon sähkömarkkinakatsauksessa (1997), energiakatselmuksissa (1996) ja kuntokartoituksissa (1997) havaitut ympäristönäkökohdat. Tavoitteena on tehostaa energiankäyttöä ja pienentää veden kulutusta. Tavoitteena on myös lajitella ja kierrättää jätteet entistä tarkemmin ja vähentää siten kaatopaikkakuormituksia. Rakennusten ylläpidossa ja saneeraustoiminnassa on siirrytty purettavien rakennusosien kierrätykseen lajittelun avulla. Pääosaan ympäristösuojeluhankkeista liittyy myös kustannussäästöjen toteutus.

Castrum on myös mukana syksyllä 1997 käynnistyneessä kiinteistönpidon ympäristöjärjestelmämallin kehityshankkeessa, ja on osallistunut Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI:n johtamiin osuuksiin, joiden aiheina ovat rakennuttaminen ja kiinteistöjen ylläpidon tilaajatoiminnot.

#### ENERGIAN JA VEDEN KULUTUS

	1996	1997	KESKIMÄÄRÄINEN KULUTUS 1997
Lämpöenergia (normitettu, MWh)	13.150	13.601	23,4 kWh/m <sup>3</sup>
Sähköenergia (MWh)	7.968	6.716	11,6 kWh/m <sup>3</sup>
Veden kulutus (m <sup>3</sup> )	38.014	34.127	58,89 l/m <sup>3</sup>

#### JÄTTEEN KÄSITTELY

(1000 kg)	1997
Sekajäte	110,12
Biojäte	8,73
Paperi- ja pahvijäte	25,75
Rakennusjäte	9,42

#### JÄTEKUORMITUKSET

Sijituspaikka	1000 kg	%
Hyötykäyttö	44,00	29,00
Kaatopaikka	110,00	71,00
Yhteensä	154,00	100,00

## HALLINTO



### HALLITUS

**Juhani Mäkinen, 41**

asianajaja,  
Asianajotoimisto Hannes Snellman,  
hallituksen puheenjohtaja  
vuodesta 1996

**Eeva Kemmo-Korpiola, 41**

hallintojohtaja,  
Merita Kiinteistöt Oy,  
hallituksen jäsen vuodesta 1996

**Matti London, 57**

talousjohtaja,  
Yrittäjänvakuutus Fennia,  
hallituksen jäsen vuodesta 1996

**Tapio Mansukoski, 49**

talousjohtaja,  
Tamro Oyj,  
hallituksen jäsen vuodesta 1996

**Pentti Tarkkanen, 55**

hallintojohtaja,  
Tamro Oyj,  
hallituksen jäsen vuodesta 1993

**Helena Walldén, 45**

pankinjohtaja  
Osuuspankkien Keskuspankki Oy,  
hallituksen jäsen vuodesta 1997

### JOHTO

**Tapani Väljä, 42**

toimitusjohtaja 1992-28.2.1998

### TILINTARKASTAJAT

KPMG Wideri Oy Ab  
Sixten Nyman, KHT

## KONSERNIN RAKENNE

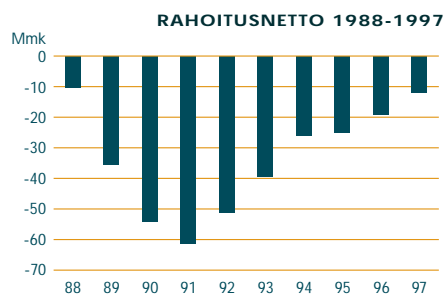
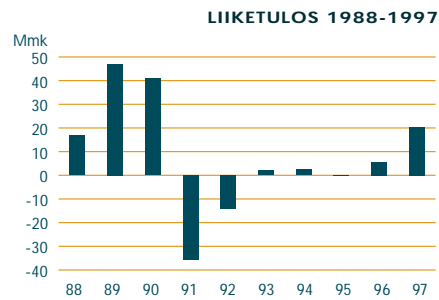
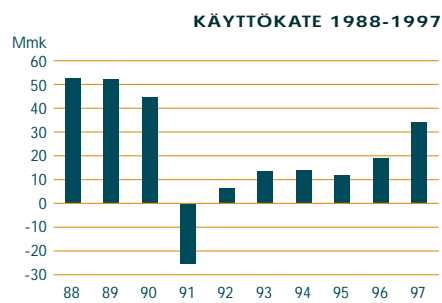
RAK. = NYKYISTEN RAKENNUSTEN PINTA-ALA  
R-O = KÄYTTÄMÄTÖN RAKENNUSOIKEUS

CASTRUM OY EMOYHTIÖ OMISTUS JA VUOKRAUSTOIMINTA	100 %  <b>CASTRUM GENERATOR OY</b> KIINTEISTÖHALLINTO	85 %	ABG-PROJEKTI TONTTI, VANTAA	EI RAKENNUKSIA R-O 34 480 KRS M <sup>2</sup>
		100 %	KALEVANKATU 30 KESKUSTAKIINTEISTO	RAK. 5 322 M <sup>2</sup> EI R-O
		100 %	JOKELAN TEHDASKIINTEISTO TEHDAS, TUUSULA	RAK. 2 550 M <sup>2</sup> R-O 7 041 KRS M <sup>2</sup>
		100 %	VAPAALAN YRITYSKESKUS TEHDAS/VARASTO, VANTAA	RAK. 12 972 M <sup>2</sup> R-O 16 629 KRS M <sup>2</sup>
		19 %	ANKKURI LIIKEHUONEISTO, ESPOO	RAK. 800 M <sup>2</sup> EI R-O
	100 %  <b>VEDEX OY</b> KONSERNIHALLINTO	100 %	YLÄ-MALMIN TORI LIIKEKIINTEISTO, HELSINKI	RAK. 2 497 M <sup>2</sup> EI R-O
		100 %	KIRKKOHERRANTIE MYYMÄLÄKIINTEISTO, HELSINKI	RAK. 300 M <sup>2</sup> R-O 103 KRS M <sup>2</sup>
		100 %	HANGON BULEVARDI LIIKEKIINTEISTO, HANKO	RAK. 1 350 M <sup>2</sup> EI R-O
		4 %	SÖRNÄISTEN RANTATIE HUONEISTO, HELSINKI	RAK. 797 M <sup>2</sup> EI R-O
		100 %	PEX-PROJEKTI TERMINAALIKIINTEISTO, VANTAA	RAK. 19 300 M <sup>2</sup> R-O 17 173 KRS M <sup>2</sup>
		100 %	POHJOIS-RINTALA HOTELLI- JA TEOLLISUUSTONTTI, VANTAA	EI RAKENNUKSIA R-O 34 904 KRS M <sup>2</sup>
		100 %	TIKKURILAN YRITYSKESKUS TEHDAS/VARASTO, VANTAA	RAK. 32 348 M <sup>2</sup> R-O 24 222 KRS M <sup>2</sup>
		100 %	KONALAN YRITYSKESKUS TOIMISTO/VARASTO, HELSINKI	RAK. 18 011 M <sup>2</sup> R-O 12 079 KRS M <sup>2</sup>
		100 %	KARAPELLONTIE TOIMISTO/VARASTO, ESPOO	RAK. 8 286 M <sup>2</sup> R-O 23 149 KRS M <sup>2</sup>
		100 %	AURINGONSILTA TOIMISTO/VARASTO, ESPOO	RAK. 1 745 M <sup>2</sup> EI R-O
		100 %	TONTTIPAINO TONTTI, VANTAA	EI RAKENNUKSIA R-O 6 882 KRS M <sup>2</sup>
	100 %	HITSAAJATALO TOIMISTO/TUOTANTO, HELSINKI	RAK. 6 619 M <sup>2</sup> EI R-O	
	100 %	ORMUSPELLONTIE TUOTANTO/VARASTO, HELSINKI	RAK. 1 079 M <sup>2</sup> EI R-O	



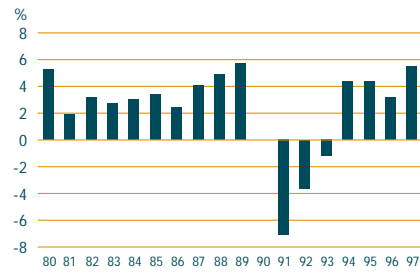
## TOIMINNAN TUNNUSLUKUJA

1997		
Tulos/osake	mk	0,60
Oma pääoma/osake	mk	8,68
Omavaraisuusaste	%	22,0
Kiinteistöpääoma	Mmk	532
Rakennukset	m <sup>2</sup>	112 861
Rakennusoikeus	m <sup>2</sup>	176 662
Vuokrausaste	%	90



## TOIMITILAMARKKINAT

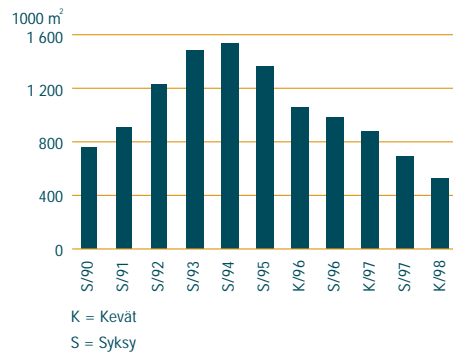
BKT:N VOLYYMIN MUUTOS <sup>1)</sup>



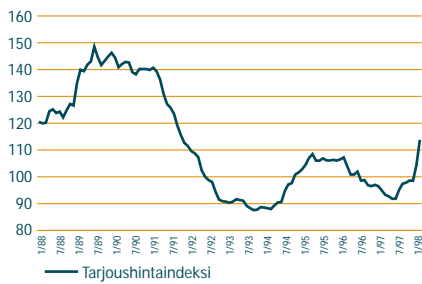
KOROT JA INFLAATIO <sup>1)</sup>



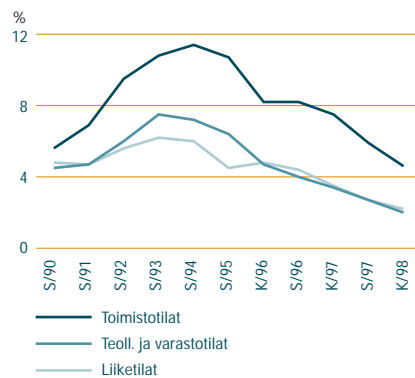
TYHJÄT TOIMITILAT PÄÄKAUPUNKISEUDULLA <sup>3)</sup>



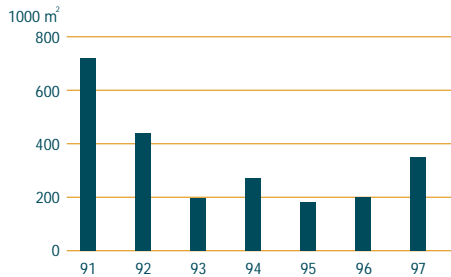
RAKENNUSKUSTANNUSTEN KEHITYS <sup>2)</sup>



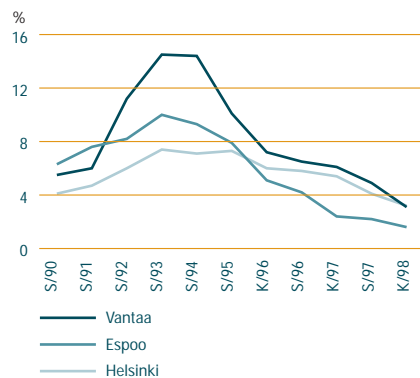
VAJAAKÄYTTÖASTE PÄÄKAUPUNKISEUDULLA TILATYYPEITTÄIN <sup>3)</sup>



TOIMITILARAKENTAMINEN PÄÄKAUPUNKISEUDULLA



VAJAAKÄYTTÖASTE PÄÄKAUPUNKISEUDULLA KUNNITTAIN <sup>3)</sup>



LÄHTEET:

<sup>1)</sup> POSTIPANKKI <sup>2)</sup> RAPAL OY <sup>3)</sup> HUONEISTOMARKKINOINTI

### TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Toimitilamarkkinoiden kehitys on ollut suotuisaa. Castrum Oy:n toiminta-alueella pääkaupunkiseudulla tuotanto- ja varastotilojen voimakkaan ylikysynnän lisäksi myös liiketilasta esiintyy niukkuutta. Toimistotilojen vuosia jatkunut ylitarjonta on kääntynyt laskuun ja vuokratasot ovat nousseet. Tämä on mahdollistanut lukuisien uudisrakennushankkeiden käynnistymisen. Vajaakäyttöasteen enustetaan silti edelleen laskevan. Kiinteistöomaisuuden odotettu arvopaperistaminen on käynnistynyt.

### KIINTEISTÖPÄÄOMA JA INVESTOINNIT

Castrumin kiinteistökatka pysyi tilikauden ajan ennallaan kahta kauppaa lukuunottamatta. Malmintorin tavaratalon 1.285 m<sup>2</sup> liikehuoneisto myytiin toukokuussa. Kaupasta kirjattiin vähäinen positiivinen tulosvaikutus. Syyskuussa Castrum Oy hankki omistukseensa Helsingin Herttoniemestä kiinteistön osoitteesta Hiisaajankatu 8. Omalla tontilla sijaitseva pienteollisuus-toimistorakennus on pinta-alaltaan noin 6.000 m<sup>2</sup>, josta noin puolet on vuokrattu. Tontti kuuluu toimistorakennusten korttelialueeseen. Kiinteistön kauppahinta oli 12,5 miljoonaa markkaa. Tilikauden päättymisen jälkeen Castrum on

hankkinut omistukseensa Helsingin Malmilla sijaitsevan n. 1.100 m<sup>2</sup> suuruisen teollisuus- ja varastorakennuksen. Kalevankatu 30:ssä on käynnissä mittavat saneeraus- ja talotekniikan uusimistyöt. Työt valmistuvat keväällä 1998 ja uusittujen tilojen vuokratuotot alkavat kertyä vuoden 1998 toisella kolmanneksella.

### VUOKRAUSTOIMINTA

Castrumin kiinteistöjen vuokrausaste pysyi koko tilikauden lähes ennallaan ollen tilikauden päättyessä 90 % (88% vuonna 1996). Tilikaudella uudistettiin sopimuksia Suomen Postin kanssa Vapaalan Yrityskeskuksessa ja Nokia Telecommunications Oy:n kanssa Kerassa sekä vuokrattiin Pharmacia Biotech Euroopelle toimistotilaa Konalan Yrityskeskuksesta ja Datum Optimum Media Direction Oy:lle toimisto Kalevankadulta. Vuokrusten sopimuskanta oli 31.12.1997 60 miljoonaa markkaa (91 Mmk 1996) ja keskimääräinen sopimuskesto oli 19 kuukautta (28 kk).

Castrumin vuokralaisten keskuudessa vuonna 1996 suoritettu asiakastytyväisyystutkimus toistettiin toukokuussa. Tulokset osoittivat vuoden aikana suoritettujen toimenpiteiden oikeasuuntaisiksi ja

ne ovat avuksi vuokraustoiminnan jatkokehityksessä ja voimavarojen suuntaamisessa.

### ORGANISAATIO JA HENKILÖSTÖ

Castrum Oy:n 22.4.1997 kokoontunut varsinainen yhtiökokous päätti yhtiön hallituksen jäsenmääräksi kuusi henkilöä. Hallitukseen valittiin edelleen puheenjohtajaksi asianajaja Juhani Mäkinen sekä jäseniksi hallintojohtaja Eeva Kemmo-Korpiola, talousjohtaja Matti London, talousjohtaja Tapio Mansukoski ja hallintojohtaja Pentti Tarkkanen sekä uutena jäsenenä pankinjohtaja Helena Walldén. Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut ekonomi Tapani Väljä. Hän erosi yhtiön palveluksesta 28.2.1998 ja uutta toimitusjohtajaa ei vielä ole nimitetty.

Konsernin palveluksessa oli keskimäärin 10 henkilöä (8 henkilöä vuonna 1996) ja emoyhtiön palveluksessa 1 (1). Maksetut palkat luontaisetuineen olivat hallitukselle ja toimitusjohtajalle 560.493 markkaa (542.770) ja konsernin muulle henkilökunnalle 1.668.901 markkaa (1.028.999).

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

#### KONSERNIRAKENNE

Konserniin liitettiin tilikaudella Kiinteistö Oy Hitsaajatalo. Castrum on Tamro-konsernin osakkuusyhtiö (osakkeenomistus 45,7 % osakkeista ja äänistä).

#### OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEEN NOTEERAUS

Yhtiön osakepääoma oli tilikauden alussa 129.921.500 markkaa ja sitä korotettiin tilikauden aikana 8.500.000 markalla 138.421.500 markkaan.

Yhtiökokous myönsi hallitukselle valtuudet yhden vuoden aikana valtuuksien rekisteröinnistä päättää uusmerkinnästä, optiolainasta tai vaihtovelkakirjalainasta niin, että yhtiön osakepääoma voi korotua korkeintaan 20 miljoonalla markalla. Hallitus voi päättää osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poikkeamisesta osakeyhtiölain sallimissa rajoissa, mikäli poikkeamiselle on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy kuten yrityskauppojen toteuttaminen, yhteistoimintajärjestelyjen mahdollistaminen tai rahoituksellisten vaihtoehtojen lisääminen. Valtuus kirjattiin kaupparekisteriin 19.8.1997. Castrum Oy:n hallitus on käyttänyt valtuutusta 11.9.1997, jolloin Suomen Luonnonvarain Tutkimussäätiölle suunnattiin osakeanti osana Hitsaajankatu 8:n kiinteistökauppaa. Annissa säätö merkitsi

850.000 uutta Castrumin osaketta nimelisarvoon 10 markkaa, joten valtuutusta on jäljellä 11,5 miljoonaa markkaa.

Castrum Oy:n osake noteerataan Helsingin Arvopaperipörssissä. Osakkeen vaihto oli vuoden aikana 1.112.721 kappaletta, mikä vastaa 8,4 % osakkeista ja äänistä.

#### RAHOITUS

Kuluneella tilikaudella Castrumin kassavirta kääntyi selkeästi positiiviseksi lisäantyneiden vuokratuottojen, alhaisen korkotason ja omaisuuden myyntien ansiosta. Yhtiön ja sen rahoittajien kesken vuonna 1992 solmittu, vuoden 1999 loppuun ulottuva rahoitussopimus varmistaa yhtiön maksuvalmiuden.

#### TILIKAUDEN TULOS

Castrum-konsernin tulos ennen varauksia ja veroja oli 8,4 miljoonaa markkaa sen oltua vuotta aiemmin -13,5 Mmk. Tulosta paransi oleellisesti Julius Tallberg-kiinteistöjen osakkeiden myyntivoitto 11,7 miljoonaa markkaa. Oma pääoma per osake oli 8,68 markkaa (7,94 mk) ja tulos per osake oli 0,60 markkaa (-1,04 mk). Castrumin kiinteistöpääoma arvioitiin vuoden 1997 lopulla ulkopuolisten arviointijoiden toimesta. Arvioiden yhteis-

summa oli 520 miljoonaa markkaa. Kiinteistöjen kirjanpitoarvot olivat tilikauden 1997 lopussa 12 miljoonaa markkaa ulkopuolisiarvoja korkeammat. Kiinteistöomaisuuteen kohdistuvia arvonalennuksia ei ole tehty ja kirjanpitoarvojen on katsottu riittävällä tarkkuudella vastaavan käypiä arvoja.

#### TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Tilikaudella 1998 Castrumin kassavirran voidaan olettaa olevan positiivinen mutta voitollinen kirjanpidon tulos edellyttää myyntivoittoja.

Yhtiö erikoistuu toiminnassaan logistiikkatoimintoja palveleviin kiinteistöihin. Tavoitteena on aikaansaada ratkaisuja, joilla kiinteistöpääomaa kasvatetaan ja osakas pohjaa laajennetaan.

## TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

### KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN

#### LAAJUUS

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

#### TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

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

#### VÄHEMMISTÖOSUUDET

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

#### SISÄISET LIIKETAPAHTUMAT

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

#### LIKEVAIHTO

Liikevaihto sisältää kiinteistöjen ja kiinteistöosakkeiden vuokra- ja vastiketuotot. Luottotappiot vuokraamisista on käsitelty kuluina.

#### LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Liiketoiminnan muina tuottoina on esitetty käyttö- ja vaihto-omaisuuden kiinteistöosakkeiden myyntivoittoa.

#### KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVOSTUS

Kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin vähennettynä suunnitelmanmukaisilla poistoilla sekä pääasiassa satunnaisesti kuluihin kirjatulla arvonalennuksilla. Kiinteistöomaisuuden käyvästä markkina-arvosta on vuosittain laadittu yhtiön ja ulkopuolisten toimesta arvioita.

Kirjanpitoarvon ja ulkopuolisten arvioiden välinen ero on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa.

### KÄYTTÖOMAISUUS

Käyttöomaisuus on arvostettu välittömiin hankintakustannuksiin. Kuluvaan käyttöomaisuuden poistojen määrittämiseen on käytetty ennalta laadittua poistosuunnitelmaa. Rakennusten poistot on määritelty kohdekohtaisesti riippuen rakennuksen teknisestä kunnosta, käyttötarkoituksesta, jalostusvaiheesta ja sijainnista. Vuokrauksiin liittyvät vuokralaiskohtaiset korjauskustannukset on kirjattu vuosikuluksi tai jaksotettu vuokraus-omaisuuden kestoajalle. Suurista peruskorjauksista on laadittu oma poistosuunnitelmansa. Arvioituihin taloudellisiin pitoaikoihin perustuen on suunnitelman mukaiset poistot tehty tasapoistoina soveltaen seuraavia poistoajoja:

Rakennukset	30-50 vuotta
Koneet ja kalustot	5-15 vuotta
Peruskorjaukset	5-20 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot	5-10 vuotta

Vähäisten omaisuuserien suunnitelmapoistoina on käytetty EVL:n enimmäispoistoa.

#### VAIHTO-OMAISUUS

Vaihto-omaisuus on arvostettu välittömään hankintamenoon. Vaihto-omaisuudessa olevien kiinteistöosakkeiden arvostuksessa on huomioitu ulkopuoliset arviot.

#### MUUT PERIAATTEET

Konsernin omistamiin huoneisto-osakkeisiin ei kohdistu yhtiövelkaa.

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

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

Tilinpäätökseen ei sisälly ulkomaanrahanmääräisiä eriä. Valuuttatermiinejä tai muita johdannaisinstrumentteja ei ole käytetty.

## TULOSLASKELMA

		KONSERNI		EMOYHTIÖ	
1 000 MK	LIITETIETO	1.1.-31.12.1997	1.1.-31.12.1996	1.1.-31.12.1997	1.1.-31.12.1996
Liikevaihto	1	42 101	36 516	30 736	25 761
Liiketoiminnan muut tuotot	2	12 478	-	-	-
Kulut:					
Henkilöstökulut	4	3 248	2 007	1 283	853
Vuokrat	5	1 373	1 453	34 109	33 297
Muut kulut	9	15 641	13 990	4 070	3 348
Kulut yhteensä		20 262	17 450	39 463	37 498
Käyttökate		34 317	19 065	-8 727	-11 737
Poistot käyttöomaisuudesta ja muista pitkävaikutteisista menoista					
Muista pitkävaikutteisista menoista		18	20	-	-
Rakennuksista		13 435	12 899	-	-
Koneista ja kalustosta		381	491	125	170
Poistot yhteensä	6	13 834	13 410	125	170
<b>Liiketulos</b>		20 483	5 656	-8 852	-11 907
Rahoitustuotot ja -kulut					
Osinkotuotot		40	20	40	20
Korkotuotot	7	2 733	407	11 586	21 832
Korkokulut		14 475	18 303	12 789	15 802
Muut rahoituskulut	8	346	1 322	324	1 305
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-12 049	-19 198	-1 487	4 746
Tulos ennen satunnaisia varauksia ja veroja		8 434	-13 543	-10 339	-7 162
Tulos ennen varauksia ja veroja		8 434	-13 543	-10 339	-7 162
Poistoeron lisäys(-) tai vähennys (+)		-	841	-	-
Välittömät verot:					
Tilikaudelta					
Aikaisemmilta tilikausilta		-205	60	-	-
Tilikauden tulos ennen vähemmistöosuutta		8 640	-12 641	-10 339	-7 162
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta		48	15	-	-
Tilikauden tulos		8 592	-12 626	-10 339	-7 162

**TASE**

1 000 mk	LIITETIETO	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
		31.12.1997	31.12.1996	31.12.1997	31.12.1996
Vastaavaa					
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset	11				
Aineelliset hyödykkeet					
Maa-alueet		172 510	166 010	-	-
Rakennukset ja rakennelmat		342 982	343 588	-	-
Koneet ja kalusto		1 226	1 461	291	397
Muut aineelliset hyödykkeet		994	1 898	-	-
		517 712	512 957	291	397
Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset					
Tytäryhtiöosakkeet	12	-	-	64 578	61 522
Muut osakkeet ja osuudet		5 526	9 401	1 402	273
		5 526	9 401	65 980	61 795
Vaihto- ja rahoitusomaisuus					
Vaihto-omaisuus					
Muu vaihto-omaisuus		11 735	18 735	-	-
Saamiset					
Myyntisaamiset		1 269	232	1 154	296
Lainasaamiset	13	-	-	443 312	470 302
Siirtosaamiset		3 060	1 938	910	16
Muut saamiset		26	4 280	46	4 280
		4 355	6 450	445 422	474 895
Rahat ja pankkisaamiset		21 181	14 619	19 614	13 080
Vastaavaa, yhteensä		560 509	562 162	531 307	550 167

		KONSERNI		EMOYHTIÖ	
1 000 MK	LIITETIETO	31.12.1997	31.12.1996	31.12.1997	31.12.1996
Vastattavaa					
Oma pääoma					
Sidottu oma pääoma					
Osakepääoma		138 422	129 922	138 422	129 922
Ylikurssirahasto		25 979	25 979	25 979	25 979
		164 401	155 901	164 401	155 901
Kertyneet tappiot					
Kertyneet tappiot		-52 791	-40 165	-16 504	-9 343
Tilikauden tulos		8 592	-12 626	-10 339	-7 162
		-44 199	-52 791	-26 844	-16 504
Oma pääoma yhteensä	14	120 202	103 110	137 557	139 396
Vähemmistöosuus		3 147	3 100	-	-
Vieras pääoma					
Pitkäaikainen					
Joukkovelkakirjalainat	15	-	30 000	-	30 000
Vaihtovelkakirjalainat	16	85 918	85 918	87 878	87 878
Lainat rahoituslaitoksilta	17	340 409	325 572	302 761	288 537
Eläkelainat		3 600	4 213	-	-
		429 926	445 703	390 638	406 415
Lyhytaikainen					
Ostovelat		1 882	2 184	245	339
Siirtovelat		5 002	7 420	2 517	3 371
Muut lyhytaikaiset velat		350	647	350	647
		7 234	10 250	3 112	4 356
Vastattavaa, yhteensä		560 509	562 162	531 307	550 167



## RAHOITUSLASKELMA

1 000 MK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1.1.-31.12.1997	1.1.-31.12.1996	1.1.-31.12.1997	1.1.-31.12.1996
Liiketoiminta				
Tulorahoitus				
Liiketulos	20 483	5 656	-8 852	-11 907
Käyttöomaisuuden myyntivoitto	-11 721	-	-	-
Poistot	13 834	13 410	125	170
Rahoitustuotot ja -kulut	-12 049	-19 198	-1 487	4 746
Verot	205	60	-	-
Yhteensä	10 752	-72	-10 214	-6 991
Käyttöpääoman muutos				
Vaihto-omaisuus, lisäys(-)/vähennys (+)	7 000	-	-	-
Lyhytaikaiset liikesaamiset, lisäys(-)/vähennys(+)	-2 158	2 992	-1 752	2 109
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys(+)/vähennys(-)	-2 719	-6 956	-948	-6 347
Yhteensä	2 123	-3 964	-2 700	-4 238
Liiketoiminnan kassavirta	12 875	-4 036	-12 914	-11 229
Investoinnit				
Käyttöomaisuusinvestoinnit	-19 718	-7 506	-1 203	-98
Käyttöomaisuuden myyntitulot	16 725	0	0	0
Investointien kassavirta	-2 993	-7 506	-1 203	-98
Rahoitus				
Pitkäaikaisten saamisten lisäys(-)/vähennys(+)	4 254	80	28 225	-21 312
Pitkäaikaisten velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	-15 777	972	-15 777	20 972
Lyhytaikaisten velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	-297	-919	-297	-919
Osingonjako	0	0	0	0
Osakeanti	8 500	-	8 500	-
Rahoituksen kassavirta	-3 320	133	20 651	-1 259
Likvidien varojen muutos, lisäys(+)/vähennys(-)	-3 320	133	20 651	-1 259
Likvidit varat tilikauden alussa	14 619	26 028	13 080	25 666
Likvidit varat tilikauden lopussa	11 299	26 161	33 731	24 407

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

### 1. LIIKEVAIHTO

TMK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1997	1996	1997	1996
Vuokratuotot ja vastikkeet	42 101	36 516	30 736	25 761

### 2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Liiketoiminnan muut tuotot v. 1997 sisältävät Julius Tallberg Kiinteistöt Oy:n osakkeiden myyntivoiton 11.676 Mmk sekä Malmintorin tavaratalon osakkeiden myyntivoiton.

### 3. VUOKRAUSTILANNE

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1997	1996	1997	1996
Sopimuskanta, Mmk	60	91	-	-
Keskimääräinen sopimuskesto, kk	19	28	-	-
Vuokrausaste, %	90	88	-	-

### 4. HENKILÖSTÖKULUT

TMK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1997	1996	1997	1996
Palkat ja luontoisedut	2 479	1 634	715	607
Palkkiot	126		126	
Eläkekulut	316	212	106	104
Muut henkilösivukulut	514	289	416	212
Henkilöstökulut yhteensä	3 435	2 135	1 363	923

### 5. VUOKRAT

Emoyhtiön vuokratuloihin on kirjattu myös tytäryhtiöille maksetut vastikkeet.

### 6. POISTOT

TMK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1997	1996	1997	1996
Suunnitelman mukaiset poistot				
Rakennukset ja rakennelmat	13 435	12 899	-	-
Koneet ja kalusto	381	491	125	170
Muut aineelliset hyödykkeet	18	20	-	-
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	13 834	13 410	125	170
Kirjanpidon poistot yhteensä	13 834	12 569	125	170
Poistojen erotus	0	-841	0	0
Poistoero tilikauden alussa	0	841	0	0
Poistoeron muutos	0	841	0	0
Poistoero tilikauden lopussa	0	0	0	0

Poistoero kohdistuu kokonaisuudessaan rakennuksiin.

### 7. KONSERNIN SISÄISET RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

TMK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1997	1996	1997	1996
Konserniyhtiöiltä saadut korkotuotot	-	-	9 480	21 476

### 8. MUUT RAHOITUSKULUT

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

### 9. KIINTEISTÖVEROT

TMK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1997	1996	1997	1996
Kiinteistöverot sisältyvät tuloslaskelmassa erään muut kulut	1 120	1 077		

### 10. KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVOSTUSEROT

Kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin vähennettynä suunnitelmanmukaisilla poistoilla sekä pääasiassa satunnaisiin kuluihin kirjatulla arvonalennuksilla. Kiinteistöomaisuuden käyvästä markkina-arvosta on vuosittain laadittu yhtiön ja ulkopuolisten toimesta arvioita.

MMK	KIRJANPITO-ARVO	ARVIO KÄYVÄSTÄ ARVOSTA	ARVOSTUS-ERO
1988	679	730	51
1989	640	785	145
1990	636	781	145
1991	677	697	20
1992	616	481	-135
1993	563	422	-141
1994	554	423	-131
1995	542	413	-129
1996	535	487	-48
1997	532	520	-12

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

### 11. KÄYTTÖOMAISUUS

TMK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1997	1996	1997	1996
<b>Maa-alueet</b>				
Hankintameno 1.1.	213 794	213 794	-	-
Lisäykset	6 500	-	-	-
Hankintameno 31.12.	220 294	213 794	-	-
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	-47 784	-47 784	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	172 510	166 010	-	-
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>				
Hankintameno 1.1.	427 385	421 609	-	-
Lisäykset	12 829	5 776	-	-
Hankintameno 31.12.	440 214	427 385	-	-
Kertyneet arvonalennukset	-9 200	-9 200	-	-
Kertyneet suunnitelmapoistot	-88 032	-74 597	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	342 982	343 588	-	-

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TMK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1997	1996	1997	1996
<b>Koneet ja kalusto</b>				
Jäännösarvo 1.1.	1 461	928	397	472
Lisäykset	146	1 198	19	269
Vähennykset	-	-174	-	-174
Jäännösarvo 31.12.	1 607	1 952	416	567
Tilikauden suunnitelma- poistot 31.12.	-381	-491	-125	-170
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 226	1 461	291	397
<b>Muut aineelliset hyödykkeet</b>				
Jäännösarvo 1.1.	1 898	1 918	-	-
Vähennykset	-886	-	-	-
Jäännösarvo 31.12.	1 012	1 918	-	-
Tilikauden suunnitelmapoisto 31.12.	-18	-20	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	994	1 898	-	-

TMK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1997	1996	1997	1996
<b>Käyttöomaisuuden verotusarvot</b>				
Maa-alueet	76 597	59 795	-	-
Rakennukset	107 051	103 656	-	-
Osakkeet	522	12 178	52	31
Tytäryhtiöosakkeet	-	-	164 959	167 910
Yhteensä	184 170	175 629	165 011	167 941

Osakkeet, joilla ei ole vahvistettua verotusarvoa ovat nimellis-  
arvostaan.

### 12. EMOYHTIÖN TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

	KPL	ÄÄNIVALTA- OSUUS, %	OMISTUSOSUUS, NIMELLISARVO TMK	KIRJAN- PITOARVO TMK	VIIMEKSI LAADI- TUN TILINP. MUK. TULOS
Vedex Oy	20 000	100	20000	10 000	11 273
Castrum Generator Oy	950	100	950	19 101	17 307
Kiinteistö Oy Mäntsälän Teollisuushallit	9 920	100	992	0	20
Kiinteistö Oy Karapellontie 4 C	310 000	100	3 100	3 100	0
Keskinäinen Kiinteistö Oy Ruosilantie 14	30 054	100	30	330	2
Kiinteistö Oy Pohjois-Rintala	7 000 000	100	70 000	19 847	1
Kiinteistö Oy Vantaan Omega	10 000	100	100	215	0
Kiinteistö Oy Vantaan Epsilon	4 200	100	42	342	2
Kiinteistö Oy Vantaan Lambda	5 500	100	55	55	0
Kiinteistö Oy Vantaan Omigran	2 000	100	20	45	0
Kiinteistö Oy Vantaan Zeeta	600	100	18	38	0
Kiinteistö Oy Kuninkaankaari	14 881	100	148	548	1
Kiinteistö Oy Kuninkaankruunu	15 576	100	156	296	14
Kiinteistö Oy Kuninkaanlinna	1 500	100	15	30	1
Kiinteistö Oy Kuninkaanpuisto	1 500	100	15	30	1
Kiinteistö Oy Kuninkaanvala	1 500	100	15	30	1
Castratti Oy	15	100	15	15	0
Kiinteistö Oy Kappelitie 8	1 500	100	15	1 500	2
Tonttipaino Oy	107 000	100	10 700	9 000	277
Kiinteistö Oy Hitsaajatalo		100	55	55	0
				64 577	

### TYTÄRYHTIÖIDEN OMISTAMAT TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

#### Castrum Generator Oy

Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 30	40960	100	410	410	0
Kiinteistö Oy Vantaan Köysikuja 1	3261	100	160	34 000	7
Kiinteistö Oy Vantaan Alfa	5151	85	1 288	7 000	108
Kiinteistö Oy Vantaan Beta	5151	85	1 288	7 000	106
Kiinteistö Oy Vantaan Gamma	5151	85	1 288	7 000	104
CG-Autopaikoitus Oy	400	100	20	30	1
				55 440	

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	KPL	OMISTUSOSUUS ÄÄNIVALTA- OSUUS, %	NIMELLISARVO TMK	KIRJAN- PITOARVO TMK	VIIMEKSI LAADI- TUN TILINP. MUK. TULOS
<b>Vedex Oy</b>					
Kiinteistö Oy Ylä-Malmintori 6	2466	100	1233	39 800	0
Kiinteistö Oy Kirkkoherrantie 6-8	200	100	200	200	-2
Kiinteistö Oy Hangon Bulevardi	4200	100	4200	3 024	-1
				43 024	
<b>Emoyhtiön omistamat muut osakkeet</b>					
Suomen Osakekeskusrekisteri	3			210	
Muut				1192	
<b>Tytäryhtiöiden omistamat muut osakkeet ja osuudet</b>					
<b>CG-Autopaikoitus</b> , autohalliosakkeita	246	18,40		2978	
<b>Ylä-Malmintori</b> , pysäköintitalon osakkeita	22	4,00	1000	1117	

### 13. SAAMISET JA VELAT

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
TMK	1997	1996	1997	1996
Saamiset konserniyhtiöiltä				
Lainasaamiset	-	-	443 312	470 302

Hallitukselle ja johdolle ei ole myönnetty lainoja.

### 14. OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

Osakepääoma tilikauden alussa	129 922	129 922	129 922	129 922
Osakeanti	8 500	-	8500	-
Tilikauden lopussa	138 422	129 922	138 422	129 922
Vararahasto				
Tilikauden alussa	25 979	25 979	25 979	25 979
Tilikauden lopussa	25 979	25 979	25 979	25 979
Sidottu oma pääoma				
tilikauden lopussa	164 401	155 901	164 401	155 901
Kertyneet tappiot				
Tilikauden alussa	-52 791	-40 165	-16 504	-9 343
Tilikauden tulos	8 592	-12 626	-10 340	-7 161
Tilikauden lopussa	-44 199	-52 791	-26 844	-16 504
Oma pääoma tilikauden lopussa	120 202	103 110	137 557	139 397

Tilikaudella Castrum Oy:n osakepääomaa korotettiin osakeannilla, jossa Suomen Luonnonvarain Tutkimussäätiölle suunnattiin 850 000 kpl uutta nimellisarvoltaan á 10mk:n osaketta. Osakepääoman korotus 8 500 000 mk merkittiin kaupparekisteriin 22.10.1997.

Yhtiökokous myönsi hallitukselle valtuudet yhden vuoden aikana valtuuksien rekisteröinnistä päättää uusmerkinnästä, optiolainasta tai vaihtovelkakirjalainasta niin, että yhtiön osakepääoma voi korottua korkeintaan 20 miljoonalla markalla. Hallitus voi päättää osakkeenomistajien merkintäetu oikeudesta poikkeamisesta osakeyhtiölain sallimissa rajoissa, mikäli poikkeamiselle on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, kuten yrityskauppojen toteuttaminen, yhteistoimintajärjestelyjen mahdollistaminen tai rahoituksellisten vaihtoehtojen lisääminen. Valtuutus kirjattiin kaupparekisteriin 19.8.1997. Castrum Oy:n hallitus on käyttänyt valtuutusta 11.9.1997, jolloin Suomen Luonnonvarain Tutkimussäätiölle suunnattiin osakeanti osana Hitsaajankatu 8:n kiinteistökauppaa. Annissa säätiö merkitsi 850.000 uutta Castrumin osaketta nimellisarvoon 10 markkaa, joten valtuutusta on jäljellä 11,5 miljoonaa markkaa.

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

### 16. JOUKKOVELKAKIRJALAINAT

TMK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1997	1996	1997	1996
31.12.92 laina-aika 5 vuotta, nimelliskorko 7,5 %	-	30 000	-	30 000

Tilikaudella erääntynyt laina korvattiin rahoitussopimuksen mukaisella jälleenrahoituksella.

### 17. VAIHTOVELKAKIRJALAINAT JA OPTIOTODISTUKSET

TMK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1997	1996	1997	1996
I/88 5.4.1988	33 950	33 950	35 910	35 910
I/95 17.2.1995	51 968	51 968	51 968	51 968
	85 918	85 918	87 878	87 878

Emoyhtiön pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy 35,9 miljoonan markan vaihtovelkakirjalaina I/88, joka on laskettu liikkeelle 5.4.1988 ja jonka laina-aika oli alunperin 6 vuotta. Castrum Oy:n rahoitussopimuksen 1992 yhteydessä lainan ehtoja on muutettu sen haltijoiden suostumuksella siten, että laina erääntyy maksettavaksi 31.12.1997 ja se on koroton. Ylimääräinen yhtiökokous 11.1.1995 päätti pidentää laina-aikaa päättymään 30.4.2000, ja mikäli velkojen pääomaa ei ole suoritettu eräpäivänä, säilyy vaihto-oikeus voimassa, kuitenkin enintään 31.12.2000 saakka. Konsernitilinpäätöksessä on eliminoitu konserniyhtiön arvopaperisalkussa oleva lainaosuus. Vaihtovelkakirjalaina I/88 oikeuttaa vaihdossa 1 521 595 osakkeeseen, jolloin sen vaihtokurssi on 23,60 mk/osake.

Vaihtovelkakirjalaina I/95 laskettiin liikkeelle 17.2.1995.

Laina-aika alkaa 17.2.1995 ja laina on koroton. Laina maksetaan takaisin yhtenä eränä 30.4.2000. Lainan kukin 1 000 markan velkakirja on vaihdettavissa 100 Castrum Oy:n kymmenen markan nimellisarvoiseen osakkeeseen. Velkakirjat ovat vaihdettavissa yhteensä enintään 5 196 800 osakkeeseen.

Vaihtovelkakirjalainaan I/95 liittyi optiotodistuksia 51 968 kpl. Kullakin optiotodistuksella voi merkitä sata Castrum Oy:n kymmenen markan nimellisarvoista osaketta kymmenen markan kappalehinnalla. Osakemerkintä on tehtävissä 30.4.1995-30.4.2004.

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

Vaihtovelkakirjoilla ja optiotodistuksilla ei ole suoritettu merkintöjä vuonna 1995-1997.

### 18. PITKÄAIKAISET LAINAT

Pitkäaikaiset lainat erääntyvät

TMK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1997	1996	1997	1996
1998	-	-	-	-
1999	344 008	359 785	302 760	318 537
2000	85 918	85 918	87 878	87 878
	429 926	445 703	390 638	406 415

### 19. ANNETUT PANTIT, TAKAUKSET JA MUUT VASTUUT

TMK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1997	1996	1997	1996
Omien sitoumusten vakuudeksi				
Kiinnitykset kiinteistöihin	370 978	363 478	-	-
Muut pantit	98 470	97 888	67 625	53 919

Konsernilla ei ole johdannaissopimuksista johtuvia vastuuta eikä merkittäviä leasingvastuita.

## TUNNUSLUVUT

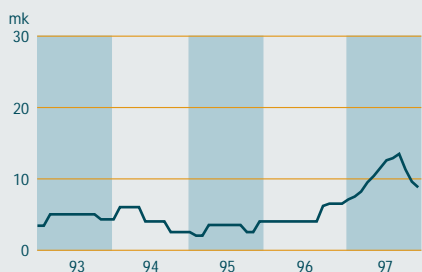
		1997	1996	1995	1994	1993
Liikevaihto	Mmk	42,1	36,5	30,4	28,0	31,5
Palkat	Mmk	2,5	1,6	1,4	1,4	1,3
Käyttökate	Mmk	34,3	19,1	12,1	13,8	13,7
% liikevaihdosta		81,5	52,3	39,8	49,3	43,5
Liiketulos	Mmk	20,5	5,7	0,2	2,4	2,1
% liikevaihdosta		48,7	15,6	0,7	0,9	0,7
Suunnitelman mukaiset poistot	Mmk	13,8	13,4	11,9	11,4	11,5
Nettorahoituskulut	Mmk	-12,0	-19,2	-24,9	-26,1	-39,4
% liikevaihdosta		28,6	52,6	81,9	93,2	125,1
Tulos ennen satunnaisia eriä	Mmk	8,4	-13,5	-24,7	-23,7	-37,2
% liikevaihdosta		20,0	negat.	negat.	negat.	negat.
Tulos ennen varauksia ja veroja	Mmk	8,4	-13,5	-35,0	-25,3	-84,9
% liikevaihdosta		20,0	negat.	negat.	negat.	negat.
Arvonnousutulos	Mmk	43,9	67,9	-33,0	-18,9	-89,8
Arvonnousutulos/osake	mk	3,30	5,20	-2,50	-1,50	-6,90
Koroton vieras pääoma	Mmk	93,2	96,2	104,8	66,0	55,1
Korollinen vieras pääoma	Mmk	344,0	359,7	358,7	359,8	370,3
Oma pääoma ja varaukset	Mmk	120,2	103,1	116,6	151,7	177,1
Taseen loppusumma	Mmk	560,5	562,2	582,5	580,7	596,2
Oman pääoman tuotto-%		7,5	-12,8	-18,1	-14,1	-16,7
Sijoitetun pääoman tuotto-%		5,0	1,3	0,3	1,5	0,5
Omavaraisuusaste	%	22,0	18,9	20,5	26,7	30,2
Verot	Mmk	-0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
Osinko <sup>*)</sup>	Mmk	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen	Mmk	19,8	5,8	3,9	0,2	1,1
% liikevaihdosta		47,0	15,9	12,7	0,6	3,4
Henkilöstö tilikauden lopussa	hlö	12	8	7	7	6
Osakepääoma	Mmk	138,4	129,9	129,9	129,9	129,9
Osakkeet kauden lopussa	1 000 kpl	13 842,2	12 992,2	12 992,2	12 992,2	12 992,2
Osakkeet keskimäärin	1 000 kpl	13 240,3	12 992,2	12 992,2	12 992,2	12 992,2
Osakkeet + vaihtovelkakirjalaina	1 000 kpl	25 757,4	24 907,4	24 907,4	13 968,0	13 968,0
Osakkeet, nimellinen määrä	1 000 kpl	13 842,2	12 992,2	12 992,2	12 992,2	12 992,2
Osakkeet, osakeantikorjattuna keskimäärin	1 000 kpl	13 842,2	12 992,2	12 992,2	12 992,2	12 992,2
Osakeannit	Mmk	8,5				
Tulos/osake	mk	0,6	-1,04	-1,89	-1,82	-2,87
Oma pääoma/osake	mk	8,68	7,94	8,90	11,67	13,63
Osinko/osake <sup>*)</sup>	mk	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nimellisosinko/osake	mk	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nimellisosinko/osake (osinkoon oikeutetuille osakkeille)	mk	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Osinko/tulos	%	0	0	0	0	0
Efektiiivinen osinkotuotto-%		0	0	0	0	0
Hinta/voitto (P/E)		14,7	negat.	negat.	negat.	negat.

<sup>\*)</sup> Tilikausi 1997: hallituksen ehdotus

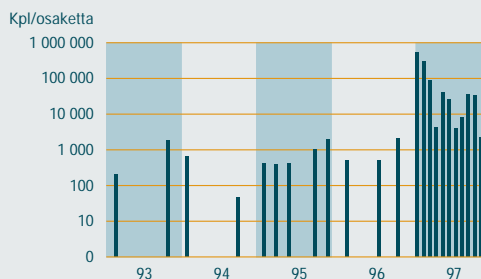
## TUNNUSLUVUT

	1997	1996	1995	1994	1993
Osakkeen keskipörssi	10,40	6,18	3,36	5,78	4,94
Vuoden ylin kurssi	13,50	7,50	4,00	7,10	5,00
Vuoden alin kurssi	7,10	4,00	2,00	2,50	4,25
Kurssi tilikauden lopussa	8,80	7,00	4,00	2,00	2,00
Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa, Mmk	121,8	90,9	52,0	26,0	26,0
Vaihto 1 000 kpl	1 112,7	668,0	4,2	0,7	26,8
Vaihtuvuus %, vapaa osake	8,0	5,0	0,0	0,0	0,2
Pörssivaihto Mmk, vapaa osake	11,6	4,1	0,0	0,0	0,1

KURSSIKEHITYS 1993-1997



VAIHTO 1992-1997



## TUNNUSLUKIJEN LASKENTAPERIAATTEET

**SIOJITETTU PÄÄOMA** =  $\frac{\text{TASEEN LOPPUSUMMA} - \text{KOROTTOMAT VELAT}}{\text{KESKIMÄÄRIN VUODEN AIKANA}}$

**SIOJITETUN PÄÄÖMAN TUOTTO-%** =  $\frac{\text{TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ} + \text{KORKOKULUT} + \text{MUUT RAHOITUSKULUT}}{\text{KESKIMÄÄRÄINEN SIOJITETTU PÄÄOMA}} \times 100$

**OMAN PÄÄÖMAN TUOTTO-%** =  $\frac{\text{TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ} - \text{TILIKAUDEN VEROT}}{\text{OMA PÄÄOMA} + \text{VÄHEMMISTÖN OSUUS} + \text{VARAUKSET (KESKIMÄÄRIN)}} \times 100$

**OMAVARAISUUSASTE, %** =  $\frac{\text{TASEEN OMA PÄÄOMA} + \text{VÄHEMMISTÖN OSUUS} + \text{VARAUKSET}}{\text{TASEEN LOPPUSUMMA} - \text{SAADUT ENNAKOT}} \times 100$

**TULOS/OSAKE, MK \*** =  $\frac{\text{TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ} - \text{VASTAAVAT VEROT} - \text{VÄHEMMISTÖN OSUUS}}{\text{OSAKKEET KESKIMÄÄRIN}}$

**OMA PÄÄOMA/OSAKE, MK \*** =  $\frac{\text{OMA PÄÄOMA} + \text{VARAUKSET} + \text{POISTOERO}}{\text{KAUDEN LOPUN OSAKEMAÄRÄ}}$

**OSINKO/OSAKE, MK** =  $\frac{\text{NIMELLISOSINKO}}{\text{OSAKEANTIKERROIN}}$

**OSINKO/TULOS, %** =  $\frac{\text{TILIKAUDEN OSINKO}}{\text{TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ}}$

**EFEKTIIVINEN OSINKOTUOTTO, % \*** =  $\frac{\text{OSINKO/OSAKE}}{\text{PÖRSSIKURSSI 31.12./OSAKEANTIKERROIN}} \times 100$

**P/E-LUKU \*** =  $\frac{\text{PÖRSSIKURSSI 31.12./OSAKEANTIKERROIN}}{\text{TULOS/OSAKE}}$

**VAIHTUVUUS, %** =  $\frac{\text{PÖRSSIVAIHTO, KPL}}{\text{LIIKKEELLÄ OLEVA KESKIMÄÄRÄINEN OSAKEMAÄRÄ}} \times 100$

\* ESITETYISTÄ TUNNUSLUKUISTA TÄHDellä MERKITYT OVAT OSAKEANTIKORJATTUJA.

## OSAKEPÄÄOMAN KOROTUKSET 1988 - 1997

KOROTUSTAPA	MAKSUPÄIVÄ	MERKINTÄ-SUHDE	HINTA/OSAKE (MK) JA		KPL	OSAKEPÄÄOMAN KOROTUS MK	UUSI OSAKEPÄÄOMA MK
			OSINKO-OIKEUS				
12.3.1984 - 28.6.1985					835 775		41 788 750
Apportti, Spontel Oy	14.3.1988		50, 1/1 88	sidottu	370 000	18 500 000	60 288 750
Suunnattu anti eri yhtiöille	18.3.1988		70, 1/1 88	sidottu	858 000		
Suunnattu anti Convector Ab:lle	18.3.1988		70, 1/1 88	vapaa	286 000		
				yhteensä	1 144 000	57 200 000	117 488 750
Suunnattu anti vanhoille ja Spontelin osakkaille	5.5.1988		70, 1/1 88	sidottu	290 000	14 500 000	131 988 750
Merkintä vaihtovelkakirjalla							
Sponfinans Oy	4.9.1988		70, 1/1 88	sidottu	5	250	131 989 000
Rahastoanti	26.9.-26.10.1988	10:1	1/1 88	sidottu	218 678		
			1/1 88	vapaa	16 700		
				yhteensä	235 378	11 768 900	143 757 900
Uusmerkintä vanhoille osakkaille	26.9.-26.10.1988	2:1	60, 1/1 88	sidottu	1 351 423		
			60, 1/1 88	vapaa	81 964		
				yhteensä	1 433 387	71 669 350	215 427 250
Suunnattu anti Convector Ab:lle	26.9.-26.10.1988		50, 1/1 88	vapaa	171 600	8 580 000	224 007 250
Suunnattu anti uusmerkintään osallistuneille	5.12.1988		65, 1/1 88	vapaa	100 855	5 042 750	229 050 000
Uusmerkintä vanhoille osakkaille	15.3.-21.4.1989	2:1	50, 1/1 88	sidottu	2 164 555		
			50, 1/1 88	vapaa	408 253		
				yhteensä	2 572 808	128 640 400	357 690 400
Nimellisarvon muutos 50 mk -> 10 mk	23.10.1991						71 538 080
Uusmerkintä vanhoille osakkaille	4.12.1991	1:1	10, 1/1 91	sidottu	5 335 266		
			10, 1/1 91	vapaa	503 076		
				yhteensä	5 838 342	58 383 420	129 921 500
Suunnattu anti Suomen Luonnonvarain tutkimus-säätiölle	22.10.1997		10,1/1 97		850 000	8 500 000	138 421 500
Osakkeet yhteensä					13 842 150		



## OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

### CASTRUM OY:N OSAKKEENOMISTAJAT OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.1997

OSAKKAAN NIMI	OSAKKEET	OSUUS-% OSAKKEISTA JA ÄÄNISTÄ
1. Tamro Oyj	4 342 606	31,4
2. * Sponfinans Oy	2 087 395	15,1
3. Cast-Rixa Oy	1 523 512	11,0
4. PMA-Invest Oy	1 485 752	10,7
5. Keskinäinen yhtiö Yrittäjänvakuutus-Fennia	1 336 800	9,7
6. Suomen Luonnonvarain Tutkimussäätiö	850 000	6,1
7. Convector International B.V.	723 872	5,2
8. Osuuspankkien Keskuspankki Oy	617 620	4,5
9. Osuuspankkien Eläkekassa	359 480	2,6
10. Arctos Capital Oy	318 300	2,3
Muut, 451 kpl	196 813	1,4
<b>Yhteensä</b>	<b>13 842 150</b>	<b>100,0</b>

\* Yhtiön oman ilmoituksen mukaan vuonna 1997 on myyty 100.000 kpl osakkeita, jonka jälkeen Tamro-konsernin omistus Castrum Oy:stä on 45,7 % (46,5 % osakerekisteri).

### OSAKKAAT OSAKEOMISTUKSEN MUKAAN 31.12.1997

OSAKKEIDEN LUKUMÄÄRÄ	OSAKKAIDEN LUKUMÄÄRÄ	% OSAKKAISTA	OSAKKEIDEN LUKUMÄÄRÄ	% OSAKKEISTA
1-100	296	64,21	8 766	0,06
101-500	130	28,20	27 567	0,20
501-1 000	8	1,74	6 363	0,05
1 001-10 000	12	2,60	21 324	0,15
10 001-100 000	5	1,08	132 793	0,96
100 001-	10	2,17	13 645 337	98,58
<b>Yhteensä</b>	<b>461</b>	<b>100,0</b>	<b>13 842 150</b>	<b>100,0</b>

### CASTRUM OY:N OSAKASJAKAUMA 31.12.1997

OSAKASJAKAUMA	OSAKKAITA	% OSAKKAISTA	OSAKKEITA	% OSAKKEISTA
Yksityiset yritykset	62	13,4	9 822 270	70,96
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	3	0,7	1 954 425	14,12
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2	0,4	1 209 480	8,74
Kotitaloudet	388	84,2	129 307	0,93
Ulkomaat	6	1,3	726 668	5,25
<b>Yhteensä</b>	<b>461</b>	<b>100,0</b>	<b>13 842 150</b>	<b>100,0</b>

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistavat yhteensä 2 200 osaketta, joka vastaa 0,016% osakkeista ja äänistä.

## HALLITUKSEN EHDOTUS TILIKAUDEN TULOKSEN KÄSITTELYSTÄ

Konsernin voitto tilikaudelta 1997	8 591 945,27 mk	Mikäli hallituksen ehdotus hyväksytään, on yhtiön oma pääoma tilinpäätöshetkellä seuraava:	
Aikaisempien vuosien kertyneet tappiot	52 790 691,43 mk		
Vapaa oma pääoma konsernitaseen 31.12.1997 mukaan	- 44 198 746,16 mk	Oma pääoma	
Emoyhtiön tappio tilikaudelta 1997	10 339 342,15 mk	Sidottu oma pääoma	138 421 500,00 mk
Aikaisempien vuosien kertyneet tappiot	16 504 244,21 mk	Osakepääoma	25 979 000,00 mk
		Ylikurssirahasto	164 400 500,00 mk
Vapaa oma pääoma emoyhtiön taseen 31.12.1997 mukaan	-26 843 586,36 mk	Kertyneet tappiot	-26 843 586,36 mk

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että  
- osinkoa ei jaeta  
- tilikauden tappio 10 339 342,15 mk kirjataan edellisten tilikausien voitto/tappio tilille.

HELSINGISSÄ, 4. PÄIVÄNÄ MAALISKUUTA 1998

Juhani Mäkinen puheenjohtaja	Eeva Kemmo-Korpiola	Matti London
Tapio Mansukoski	Helena Walldén	Pentti Tarkkanen

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

### Castrum Oy:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Castrum Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 1997. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja yhtiön hallinnosta.

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

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

Olemme perehtyneet tilivuoden aikana julkistettuihin osavuositarkastuksiin. Käsityksemme mukaan osavuositarkastukset on laadittu sitä koskevien säännösten mukaisesti.

HELSINKI, 6. MAALISKUUTA 1998

Sixten Nyman, KHT

KPMG Wideri Oy Ab  
Tiina Torniainen, KHT

## YHTIÖJÄRJESTYS

### 1 § YHTIÖN TOIMINIMI

Yhtiön toiminimi on Castrum Oy ja kotipaikka Helsinki.

### 2 § YHTIÖN TOIMIALA

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

### 3 § OSAKEPÄÄOMA

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

### 4 § OSAKKEIDEN NIMELLISARVO

Osakkeiden nimellisarvo on kymmenen (10) markkaa.

Osakkeet annetaan osakekirjoina, jotka käsittävät yhden tai useamman osakkeen.

### 5 § HALLITUS

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

### 6 § TOIMITUSJOHTAJA

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka hallitus valitsee.

### 7 § VARSINAISET NIMENKIRJOITUSOIKEUDET SEKÄ PROKURAT

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

### 8 § TILIKAUSI

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

### 9 § TILINTARKASTAJAT

Yhtiöllä on kaksi varsinaista tilintarkastajaa. Tilintarkastajat valitaan vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Varsinaisten tilintarkastajien tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymiä tilintarkastajia tai tilintarkastusyhteisöjä.

### KOKOUSKUTSU

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

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

### 11 § VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään ennen kesäkuun loppua esitetään

1. tilinpäätös
2. tilintarkastuskertomus

päätetään

3. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
6. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista
7. hallituksen jäsenten lukumäärästä
8. hallituksen puheenjohtaja ja muut jäsenet
9. tilintarkastajat

käsitellään

10. muut kokouskutsussa mainitut asiat.

### 12 § ULKOMAALAISSPYKÄLÄ

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

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

### 1984

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

### 1984 - 1987

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

### 1988

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

### 1989

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

### 1990

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

### 1991

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

### 1992

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

### 1993

Kiinteistökanta pysyi ennallaan. Vuokraustoiminta vilkastui selvästi pienten tilojen osalta.

### 1994

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

### 1995

Vuokraustoiminta vilkastui edelleen. Vuokratuotot ja vuokrausaste nousivat. Kiinteistökantaa kunnostettiin aiempia vuosia enemmän. Yhtiön osakkaat merkittivät tammikuussa liikkeelle laske- tun 52 miljoonan markan vaihtovelkakirjalainan.

### 1996

Vuokratuotot kasvoivat, kassavirta tasapainottui ja arvonnousu- tulos kääntyi positiiviseksi.

### 1997

Julius Tallberg Kiinteistöt Oy:n osakkeet myytiin ja niistä kirjattiin 11.7 milj.mkn myyntivoitto. Myös Malmintorin tavaratalon liikehuoneisto myytiin. Hitsaajatalon toimisto- ja pienteollisuuskiinteistö ostettiin ja osana Hitsaajankatu 8:n kiinteistökaup- paa osakepääomaa korotettiin suunnatulla osakeannilla Suomen Luonnonvarain Tutkimussäätiölle. Tammikuussa 1998 ostettiin teollisuuskiinteistö Ormuspellontie 20.



ETELÄRANTA 14, 00130 HELSINKI, PUH (09) 6226 720, FAX (09) 6226 7222  
[HTTP://WWW.CASTRUM.FI](http://www.castrum.fi)