

# **POLAR**

## **Vuosikertomus 1998**

## Sisältö

# Tietoja osakkeenomistajille

### **Yhtiökokous**

Polar-Yhtymä Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 18. maaliskuuta 1999 klo 17.00 Finlandia-talon Helsinki-salissa, Mannerheimintie 13 e, Helsinki.

Yhtiökokoukseen osallistuvan osakkeenomistajan on ilmoitauduttava viimeistään 17.3.1999 klo 16.00 mennessä joko kirjallisesti osoitteella Polar-Yhtymä Oyj, Irmeli Rajala, PL 110, 01511 Vantaa tai puhelimitse numeroon (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 1998 jaeta osinkoa.

### **Vuosikertomus 1998**

Polar-Yhtymä Oyj julkaisee tilikaudelta vuosikertomuksen suomeksi ja englanniksi.

### **Osavuosikatsaukset 1999**

Osavuosikatsaus neljän kuukauden toiminnasta (1.1. - 30.4.1999) julkaistaan 2. kesäkuuta ja kahdeksan kuukauden toiminnasta (1.1. - 31.8.1999) 6. lokakuuta 1999.

### **Julkaisujen tilaukset**

Polar-Yhtymä Oyj  
Kaija Lehtonen  
PL 110, 01511 Vantaa  
puhelin (09) 8259 2270, telekopio (09) 8259 2155  
sähköposti: kaija.lehtonen@polarkiinteistot.fi

# Polar-Yhtymä Oyj

Polar-Yhtymä Oyj on pörssinoteerattu kiinteistö-sijoitusyhtiö, joka keskittyy toimisto- ja liike-tilojen vuokraukseen ja kehittämiseen painopiste-alueinaan pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku. Yhtiö muodostaa tytäryhtiöineen konsernin. Konsernin rakennustoiminta myytiin Skanska Oy:lle 31.8.1998.

Konsernin liikevaihto vuodelta 1998 oli 1 434 miljoonaa markkaa. Konsernin kiinteistöliiketoiminnan

liikevaihto oli 584 Mmk ja myydyn rakennustoiminnan osuus liikevaihdosta oli 877 Mmk.

Polarin kotimaisen kiinteistö- ja maaomaisuuden velaton kirjanpitoarvo oli tilikauden lopussa 3 302 Mmk. Polarin henkilöstön määrä oli tilikauden lopussa 58.

Hallitus esittää 18.3.1999 pidettävälle yhtiökokoukselle yhtiön nimen muuttamista Polar Kiinteistöt Oyj:ksi.

## Polar-konserni 1998

	Liikevaihto Mmk	Liiketulos Mmk
Kiinteistöliiketoiminta	584	-26*)
Rakennustoiminta (1.1.-31.8.98)	877	23
Konsernihallinto	1	-16
Sisäinen laskutus	-28	-
Yhteensä	1 434	-19
Liiketuloon sisältyy liikearvon poistoja:		
Kiinteistöliiketoiminta		37
Rakennustoiminta		47
Taseessa olleet liikearvot on poistettu kokonaan.		

\*) Sisältää arvonalennuksia 67 Mmk

## Tilikausi lyhyesti

Konsernin liiketulos oli -19 Mmk (-186 Mmk vuonna 1997). Liikevaihto oli 1 434 Mmk (1 604 Mmk).

Kiinteistöliiketoiminnan vuokrausaste, vuokratuotot ja myyntikate paranivat. Kiinteistöliiketoiminnan käyttökate oli 37 Mmk (-122 Mmk). Liiketulosta rasittavat vaihto-omaisuudesta tehdyt arvonalennukset sekä jäljellä olleen liikearvon poisto yhteensä 99 Mmk.

Elokuun lopussa myydyn rakennustoiminnan käyttökate oli 74 Mmk (-5 Mmk). Rakennustoiminnan myynnistä saatiin goodwilliä 80 Mmk. Rakennustoiminnan jäljellä ollut liikearvo 41 Mmk kirjattiin kertapoistona.

Yhtiön osakkeen nimellisarvo alennettiin kymmenestä markasta viiteen markkaan ja osakepääoma 601 Mmk:aan. Alentamismäärä käytettiin tappioiden kattamiseen. Osakeannissa osakepääoma on noussut 900 Mmk:aan. Pääosa velkojista sopi vuoden 1999 lopussa erääntyvien vakuusvelkojen rahoittamisesta uusilla, takaisinmaksuajaltaan viiden vuoden pituisilla luotoilla.

Nettorahoituskulut olivat -97 Mmk (-95 Mmk). Tulos ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja oli -116 Mmk (-281 Mmk).

Konsernin omavaraisuusaste oli 35,3 % (28,5 %).

# Toimitusjohtajan katsaus

Vuoden 1998 aikana Polar-konsernin toiminta ja rakenne muuttuivat. Rakennustoiminta myytiin ja yhtiö keskittyy kiinteistösijoitus- ja kehitystoimintaan. Yhtiön hallitus on päättänyt esittää varsinaiselle yhtiökokoukselle yhtiön nimen muuttamista Polar Kiinteistöt Oyj:ksi yhtiön toimialan mukaisesti.

Polarin kiinteistöliiketoiminnan kehitys on ollut positiivinen. Kiinteistöjen nettotuotto on parantunut edelleen ja toimitilojen vuokrausaste on pysynyt korkeana. Vuoden 1998 aikana tapahtuneet tonttimyynnit, uushankinnat ja käynnistyneet kehityskohteet tukevat luotua strategiaa. Usko Polarin positiiviseen kehitykseen edesauttoi keväällä 1998 rahoitussopimuksen syntymistä. Oman pääoman lisäys ja vakuusvelkojen uudelleenjärjestely vahvistavat toimintaedellytyksiä ja edistävät Polarin pitkäjänteistä kehittämistä.

Tavoitteena on edelleen parantaa toimisto- ja liiketilojen tuottoa ja keskittyä pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun. Ydinliiketoimintaan kuulumaton omaisuus myydään markkinatilanne huomioonottaen.

Kiinteistömarkkinoiden positiivinen kehitys jatkuu kuluvana vuonna joskin nousu tasaantuu. Kiinteistösijoitusyhtiöt ja muut sijoittajatahot ostavat kiinteistöjä yrityksiltä, jotka vapauttavat kiinteistöihin sitoutuneita pääomiaan. Uusien kiinteistösijoitusyhtiöiden syntyminen ja listautuminen pörssiin on lisännyt alan kiinnostavuutta sijoituskohteena. Tämä edellyttää informaation parantamista ja sen vertailukelpoisuuden lisäämistä.

Polar Kiinteistöt tarjoaa asiakkailleen tilaratkaisujen kokonaispalvelua ja on luotettava yhteistyökumppani niin tiloissamme toimiville asiakkaille kuin uutta toimitilaa etsiville yrityksille.

Kiitän kaikkia Polarin suotuisaan kehitykseen osallistuneita sidosryhmiä.

Vantaalla maaliskuussa 1999



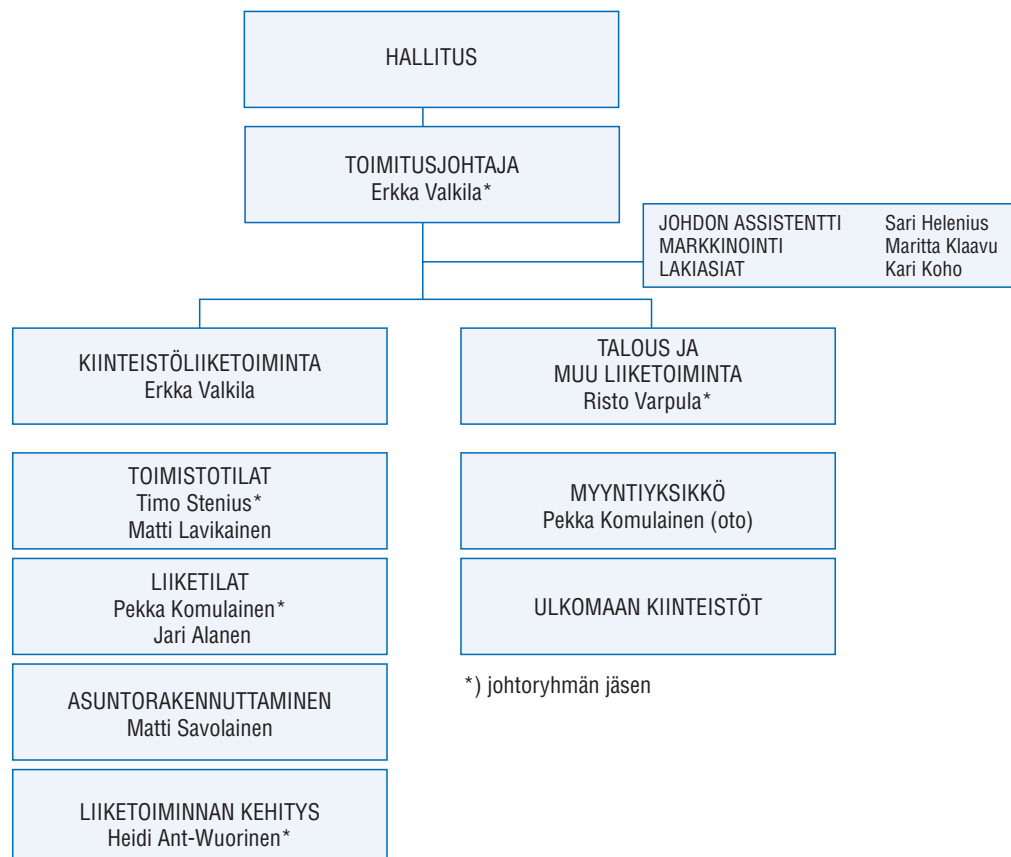
Erkkä Valkila

Toimitusjohtaja



Johtoryhmän jäsenet:  
 Takarivissä vasemmalta: Risto Varpula, Erkka Valkila, Timo Stenius  
 Eturivissä: Heidi Ant-Wuorinen ja Pekka Komulainen

## Organisaatio 1.1.1999



# Kiinteistöliiketoiminta vuonna 1998

Polar-konserni harjoitti kiinteistöliiketoimintaa vuonna 1998 Polar Kiinteistöjen nimellä. Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto vuonna 1998 oli 584 Mmk (416 Mmk). Vuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 233 Mmk (218 Mmk) ja

myyntituottojen osuus 351 Mmk (198 Mmk). Polar Kiinteistöjen liiketulos vuodelta 1998 oli -26 Mmk (-152 Mmk). Kotimaisen kiinteistöomaisuuden velaton kirjanpitoarvo oli vuoden 1998 lopussa 3 302 Mmk (3 707 Mmk).

## Tunnuslukuja

	1998	1997*)
	Mmk	Mmk
Liikevaihto	584	416
Käyttökate	37	-122
Liiketulos	-26	-152

\*) Luvut oikaistu tilinpäätöksessä tehdyn 200 Mmk:n järjestelykulun kohdistamisen jälkeen.

## Tilojen vuokraus

Konsernin toimitilojen vuokrausaste oli tilikauden lopussa 95 % (93 %). Korkeasta vuokrausasteesta johtuen vuokraustoiminta painottui olemassa olevien vuokrasopimusten uusimiseen.

Vuokrattavien toimitilojen toteutunut nettovuokratuotto oli 148 Mmk (140 Mmk). Velattoomaan kirjanpitoarvoon suhteutettuna vuokratavien tilojen vuodenvaihteen vuokrasopimusten nettotuotto oli 5,8 % (5,3 %). Myytäviin toimitiloihin tehtyjen arvonalennusten jälkeen netto-

tuotto oli 6,0 %. Tilikauden loppuun mennessä tehtiin 285 vuokrasopimusta (277).

Kaikista merkittävistä kohteista tehtiin tilikaudella kuntoselvitykset, kartoitettiin vuoden 2000 riskit ja laadittiin pitkän tähtäyksen kehityssuunnitelmat kiinteistöjen arvon turvaamiseksi. Vuoden 1999 aikana toteutetaan ensimmäiset näihin suunnitelmiin perustuvat peruskorjaustyöt.

## Merkittävimmät vuokrasopimukset 1998

Kohde	Vuokralainen	m <sup>2</sup>
Koy Kaivokatu 8, Helsinki	Ky PetraSol	1 020
Koy Malmin Kauppatie 8, Helsinki	Oy Datatie Ab	1 670
Koy Kilon Helmi, Kutojantie 11, Espoo	Oy Telia InfoMedia Ab	1 030
Koy Scifin Alfa, Piispantilankuja 4, Espoo	Oy Radiolinja Ab	2 650
Koy Sinimäentie 10, Espoo	Roche Oy	950
Koy Tapiontuuli, Itätuulentie 1, Espoo	Espoon verotoimisto	4 250
Koy Pakkalan Kartanonkoski 3, Pakkalankuja 6, Vantaa	Skanska Etelä-Suomi Oy	3 400
Koy Kilon Timantti, Kutojantie 3, Espoo	Enator-ryhmä Oy	790
Koy Sörnäisten Rantatie 25, Helsinki	Kehitysyhteistyön Palvelukeskus Ry	1 070
Tampereen Koskikeskus, Tampere	Notex-Yhtiöt Oy	1 127
Tampereen Koskikeskus, Tampere	Pelika RAY Oy	780
Seinäjoen Torikeskus, Seinäjoki	Seinäjoen Työvoimatoimisto	950
Koy Turun Asemakeskus, Turku	Enator-ryhmä Oy	1 300
Koy Turun Asemakeskus, Turku	Varsinais-Suomen Liitto	1 500
Koy Turun Asemakeskus, Turku	Varsinais-Suomen TE-Keskus	3 430

## Myynnit

Vuoden 1998 aikana Polar Kiinteistöjen velaton kokonaisymyynti oli 454 Mmk (264 Mmk), josta liikevaihtoon kirjautui 351 Mmk (198 Mmk).

Tonttimyynnin osuus oli 318 Mmk (205 Mmk). Merkittävimmät kaupat olivat rakennustoiminnan myynnin yhteydessä Skanska Oy:lle ja sen tytäryhtiöille myydyt noin 200 Mmk:n tontit sekä 70 Mmk:n vaihtokaupat toimistokiinteistöihin.

Muu myynti oli 136 Mmk (59 Mmk), josta asuntorakennuttamisen osakemyynnin osuus oli 80 Mmk (21 Mmk).

Myynnin kate oli 19 Mmk (21 Mmk).

## Investoinnit ja kiinteistökehitys

Keväällä 1998 Polar Kiinteistöt hankki Finvest Oy:ltä Espoon Tapiolassa sijaitsevan noin 7 000 m<sup>2</sup>:n toimistorakennuksen. Elokuussa 1998 Polar Kiinteistöt teki vaihtokaupan, jossa Polar vaihtoi asunto- ja toimitilatontteja YIT-Yhtymä Oyj:n omistamiin, Espoossa Sinimäessä sijaitseviin 9 700 m<sup>2</sup>:n toimistotiloihin.

Kiinteistö Oy Turun Asemakeskus kehitettiin ja peruskorjattiin varastorakennuksesta toimivaksi, nykyaikaiseksi toimistokiinteistöksi. Vuokralaisina noin 6 600 m<sup>2</sup>:n kiinteistössä ovat Varsinais-Suomen työvoima- ja elinkeinokeskus, Varsinais-Suomen Liitto sekä Enator-ryhmä Oy.

Vantaanporttiin rakennettavan noin 60 000 m<sup>2</sup>:n Kauppakeskus Jumbon harjannostajaisia juhliittiin lokakuussa 1998 ja kauppakeskus avataan suunnitelmien mukaisesti lokakuussa 1999. Kaikki tilat on jo vuokrattu. Polarin osuus tiloista on suoraan ja osakkuusyhtiön kautta noin 16 %.

Helsingin Vallilassa ja Espoon Tapiolassa sijaitsevilla toimistokiinteistöissä aloitettiin perus-

korjaustyöt. Vallilan tiloihin tulee vuokralaiseksi Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta SOK ja Tapiolaan Espoon verotoimisto. Uudistettavien tilojen yhteispinta-ala on yli 12 500 h-m<sup>2</sup>.

Vuonna 1998 tehdyt hankinnat, peruskorjaus- ja uudisrakennusinvestoinnit olivat yhteensä 164 Mmk, josta 70 Mmk tehtiin tonttivaihtona.

## Asuntorakennuttaminen

Polar Kiinteistöjen omistamilleen tonteille rakennuttamia vapaarahoitteisia asuntoja valmistui 241 kpl, joista 236 on myyty. Tilikauden päättyessä vapaarahoitteista asuntotuotantoa oli rakenteilla yhteensä 301 asuntoa, joista oli myyty 199. Näistä suurimmat ovat Tampereelle Näsijärven rantaan, Turun Tervatorille Aurajoen varrelle, Oulun keskustaan ja Kaivokselan Vaskipuistoon rakennettavat kohteet.

Konsernin taseessa on asuntorakennuttamiseen sitoutunut noin 302 Mmk ja saatujen ennakkomaksujen jälkeen sijoitettu pääoma on 183 Mmk. Asuntorakennuttamisen tonttivaranto oli 146 Mmk.

## Aluekehitys

Vantaan kaavoituslautakunta hyväksyi Vantaan Pakkalan puutarhakaupunkisuunnitelman asemakaavaksi lokakuussa 1998. Uusi asemakaava mahdollistaa noin 3 000 asukkaan kaupunginosan rakentamisen 60 hehtaarin maa-alueelle, josta Polar Kiinteistöt omistaa 66 % ja Merita Kiinteistöt 34 %.

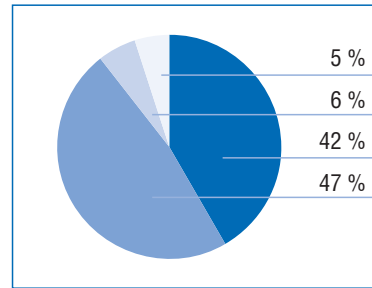
Kaivokselan Vaskipuistoon vahvistettiin asemakaavamuutos, jolla Polarin omistamille alueille tuli lisää asuntorakennusoikeutta 8 000 krs-m<sup>2</sup> vuonna 1997 vahvistetun kaavan lisäksi. Alueella käynnistettiin ensimmäinen vapaarahoitteinen kerrostalokohde.

## Polar Yhtymän toiminnan uudelleen organisointi

Polar-Yhtymä Oyj:n toiminta on organisoitu uudelleen 1.1.1999. Toiminta jakautuu kiinteistöliiketoimintaan ja muuhun liiketoimintaan.

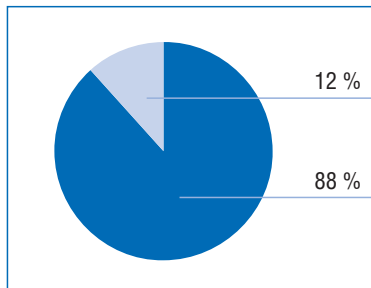
Kiinteistöliiketoiminta vastaa toimisto- ja liiketilojen vuokrauksesta ja kehittämisestä, toimisto- ja liiketilatonttien kehittämishankkeista sekä toteuttaa asuntokohteita yhtiön omistamille tonteille ja kehittää yhtiön omistamia kaavoitettavia maa-alueita.

Muuhun liiketoimintaan on siirretty myytäväksi tarkoitettu koti- ja ulkomainen kiinteistöomaisuus.



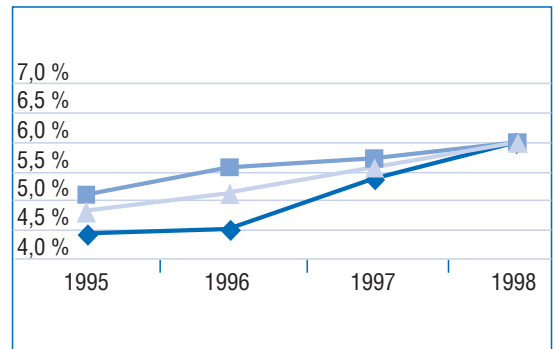
**Kiinteistöliiketoiminnan omaisuuden 2 912 Mmk jakauma, %**

- Toimistotilat
- Liiketilat
- Toimisto- ja liiketilatontit
- Asuntotontit ja kaavoitettavat maat



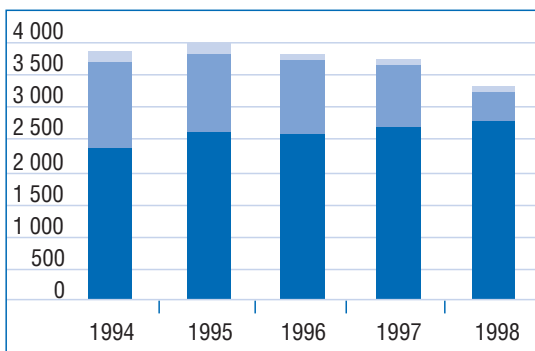
**Omaisuden 3 302 Mmk jakauma, %**

- Kiinteistöliiketoiminta
- Myytävä omaisuus



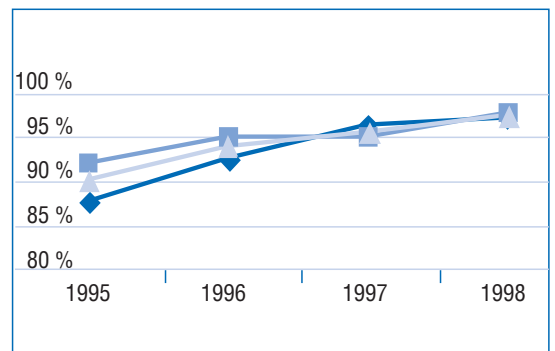
**Nettovuokratuottojen kehitys v. 1995 - 1998**

- ◆ Toimistotilat
- Liiketilat
- ▲ Yhteensä



**Konsernin kotimainen kiinteistöomaisuus velattomin arvoin, Mmk v. 1994 -1998**

- Kiinteistöt
- Tontit
- Asunnot ja muu omaisuus



**Vuokrausasteen kehitys v. 1995 - 1998**

- ◆ Toimistotilat
- Liiketilat
- ▲ Yhteensä



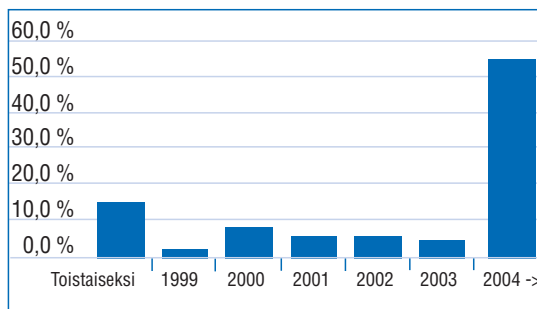
## Kiinteistöliiketoiminnan omaisuus

### Kiinteistöliiketoiminnan valmiit toimitilat jakautuvat alueellisesti seuraavasti:

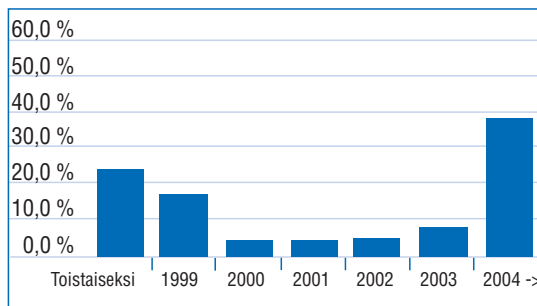
Valmiit toimitilat	Huoneisto- ala m <sup>2</sup>	%	Vuokraus- aste %	Netto-*) vuokrat		Netto-*) tuotto-% 1998	Netto-*) tuotto-% 1997
				Mmk	%		
<b>Toimistotilat</b>							
Pääkaupunkiseutu	130 716	85	98	63	89	6,0	5,4
Tampere ja Turku	12 137	8	97	5	7	5,7	5,1
Muu Suomi	10 851	7	94	3	4	5,3	5,1
<b>Yhteensä</b>	<b>153 704</b>	<b>100</b>	<b>97</b>	<b>71</b>	<b>100</b>	<b>6,0</b>	<b>5,3</b>
<b>Liiketilat</b>							
Pääkaupunkiseutu	37 525	28	98	31	38	7,2	6,7
Tampere ja Turku	37 722	28	100	30	36	6,0	5,8
Muu Suomi	59 803	44	97	21	26	5,0	4,6
<b>Yhteensä</b>	<b>135 050</b>	<b>100</b>	<b>98</b>	<b>82</b>	<b>100</b>	<b>6,1</b>	<b>5,7</b>
<b>Valmiit toimitilat yhteensä</b>							
Pääkaupunkiseutu	168 241	58	98	94	62	6,4	5,8
Tampere ja Turku	49 859	17	99	35	23	6,0	5,7
Muu Suomi	70 654	25	96	24	15	5,1	4,6
<b>Yhteensä</b>	<b>288 754</b>	<b>100</b>	<b>98</b>	<b>153</b>	<b>100</b>	<b>6,0</b>	<b>5,6</b>

\*) Vuoden vaihteen tilanteen mukaiset nettovuokrat

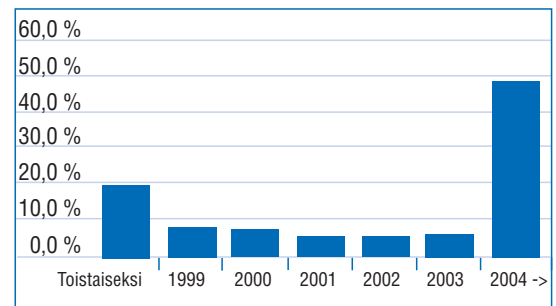
## Vuokrasopimusten päättymisen



### Toimistotilat



### Liiketilat



### Toimitilat yhteensä

### Kiinteistöliiketoiminnan tonttiomaisuus 31.12.1998 jakautui alueellisesti seuraavasti:

Tonttiomaisuus Mmk	Pääkaupunki- seutu	Tampere, Turku ja Lahti	Muu Suomi	Yhteensä
Toimistotontit	103	7	3	113
Liiketilatontit	35	7	10	52
Asuntotontit	31	38		69
Kaavoitettavat maat	76			76
<b>Yhteensä</b>	<b>245</b>	<b>52</b>	<b>13</b>	<b>310</b>

Tonttiomaisuus 1.000 krs-m <sup>2</sup>	Pääkaupunki- seutu	Tampere, Turku ja Lahti	Muu Suomi	Yhteensä
Toimistotontit	145	36	3	184
Liiketilatontit	18	42	10	70
Asuntotontit	22	29		51
Kaavoitettavat maat	135			135
<b>Yhteensä</b>	<b>320</b>	<b>107</b>	<b>13</b>	<b>440</b>

### Kiinteistöliiketoiminnan valmiit toimitilat tulosityksiköittäin

<b>TOIMISTOTILAT 31.12.1998</b>	Sijainti	Huoneistoala m <sup>2</sup>	Vuokrausaste %	Velaton kirjanpitoarvo Mmk
Koy Kaivokatu 8	Helsinki	1 611	100 %	42
Koy Kansakoulunkatu 3	Helsinki	6 545	100 %	66
Koy Kornetintie 6	Helsinki	3 289	100 %	27
Koy Kutomotie 6	Helsinki	7 626	79 %	40
Koy Malmin Kauppatie 8	Helsinki	4 699	100 %	22
Koy Niittyälänpolku 16	Helsinki	2 990	100 %	13
Koy Satomalmi	Helsinki	3 623	100 %	23
Koy Sörnäisten Rantatie 25	Helsinki	7 002	100 %	73
Koy Vanha Talvitie 11	Helsinki	6 674	86 %	34
Koy Vuorikatu 20	Helsinki	6 740	100 %	34
Munkkiniemen liiketalo	Helsinki	6 690	100 %	92
Vallilan yhtiöt 1)	Helsinki	34 798	100 %	296
Koy Kilon Helmi	Espoo	4 069	100 %	45
Koy Kilon Timantti	Espoo	4 035	100 %	46
Koy Scifin Alfa	Espoo	4 651	98 %	37
Koy Sinimäentie 10	Espoo	9 702	98 %	60
Koy Tapiontuuli	Espoo	6 940	100 %	36
Koy Pakkalan Kartanonkoski 3	Vantaa	9 033	100 %	65
Koy F-Medi	Tampere	2 826	100 %	32
Koy Turun Asemakeskus	Turku	6 576	97 %	47
Koy Turun Kalevantie 25	Turku	2 735	93 %	14
Koy Jyväskylän Väinönkeskus	Jyväskylä	2 505	82 %	15
Koy Pitkäsillankatu 1-3	Kokkola	6 055	97 %	22
Koy Vesijärvenkatu 74	Lahti	1 334	100 %	6
Koy Ins-Teräs	Oulu	957	100 %	5
Kamppi Parkki Oy	Helsinki			3
<b>Toimistotilat yhteensä</b>		<b>153 704</b>	<b>97 %</b>	<b>1 193</b>

1) omistus useassa kiinteistöosakeyhtiössä

**LIIKETILAT 31.12.1998**

	Sijainti	Huoneistoala m <sup>2</sup>	Vuokraus aste %	Velaton kirjanpitoarvo Mmk
Koy Kaisaniemen Metroasema	Helsinki	800	90 %	34
Koy Vilhonkatu 5 (50%)	Helsinki	2 883	80 %	99
Itätuulentie 8	Espoo	3 583	100 %	45
Koy Sisustaja	Vantaa	15 866	100 %	101
Koy Hatanpään Valtatie 44	Tampere	3 200	100 %	10
Tampereen Koskikeskus 1)	Tampere	17 262	100 %	308
Koy Viinikan Kauppakeskus	Tampere	6 400	98 %	7
Koy Kivikkukaro	Turku	10 860	100 %	172
Seinäjoen Torikeskus 1)	Seinäjoki	11 698	94 %	133
Valkeakosken Koskikara 1)	Valkeakoski	5 898	100 %	47
Koy Hollolan Liikekeskus	Hollola	2 740	94 %	16
Koy Hollolan Ostospaikka	Hollola	5 442	100 %	40
Koy Koskenportti	Imatra	2 312	77 %	15
Koy Jämsän Forum	Jämsä	2 665	96 %	10
Koy Nuaskatu 2	Kajaani	2 722	100 %	6
Liikekeskus Zeppelin 1)	Kempele	2 480	100 %	14
Koy Torniorava	Kotka	1 313	100 %	5
Ankkuri-halli	Lahti	4 900	100 %	19
Koy Lentäjätie 17-19	Lappeenranta	7 600	97 %	25
Koy Kaijonharjun Liiketalo	Oulu	2 500	100 %	5
Yhteensä		113 123	98 %	1 110

**HOTELLIT 31.12.1998**

Koy Helsingin Kanavakatu 8-22 ( 50%) (Hotel Grand Marina)	Helsinki	14 393	100 %	152
Koy Kotkan Seurahuone	Kotka	7 534	96 %	82
Hotellit yhteensä		21 927	99 %	234
Liiketilat yhteensä		135 050	98 %	1 344

1) omistus useassa kiinteistösaakeyhtiössä

## Muu liiketoiminta

### Muun liiketoiminnan myytävä omaisuus jakautui alueellisesti seuraavasti:

Kiinteistöomaisuus 31.12.1998 velattomin kirjanpitoarvoin Mmk	Etelä- Suomi	Länsi- Suomi	Pohjois- Suomi	Itä- Suomi	Yhteensä
Valmiit toimitilat	50	56	35	59	200
Tontit ja maa-alueet	95	27	20	10	152
Muu omaisuus	1	17	13	7	38
<b>Yhteensä</b>	<b>146</b>	<b>100</b>	<b>68</b>	<b>76</b>	<b>390</b>

Lisäksi muuhun liiketoimintaan kuuluu lopetettujen koti- ja ulkomaisten liiketoimintojen omaisuutta ja saatavia yhteensä 138 Mmk.

## Kiinteistöomaisuus konsernitaseessa 1998 (Mmk)

### Käyttöomaisuus

Aineettomat oikeudet	9
Muut pitkävaikutteiset menot	22
Maa- ja vesialueet	115
Rakennukset ja rakennelmat	581
Koneet ja kalusto	11
Kiinteistöyhtiöosakkeet	1 228
Muut arvopaperit	179
Pitkäaikaiset lainasaamiset	167

**Käyttöomaisuus yhteensä 2 313**

### Vaihto-omaisuus

Maa-alueet ja kiinteistöt	91
Tonttiosakkeet	161
Asunto-osakkeet	16
Liiketilaosakkeet	308
Myyntisaamiset	99
Lyhytaikaiset lainasaamiset	95

**Vaihto-omaisuus yhteensä 770**

Konsernitaseessa yhteensä 3 083

Yhtiölainaosuudet 219

**Yhteensä 3 302**

# Hallituksen toimintakertomus 1.1. - 31.12.1998

Polar-konsernin toimiala on kiinteistöliiketoiminta. Polar-konserni myi 31.8.1998 rakennustoimintansa Skanska Oy:lle. Kiinteistöliiketoiminnan kehitys jatkui myönteisenä. Vuokratuotot ja tilojen vuokrausaste nousivat. Kiinteistöliiketoiminnan omaisuutta myytiin 434 Mmk:lla velattomin myyntihinnoin. Kiinteistöomaisuuden lisäys oli 164 Mmk.

## Liikevaihto ja tulos

Vuonna 1998 konsernin liikevaihto oli 1 434 Mmk (1 604 Mmk vuonna 1997). Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto oli 584 Mmk (416) ja rakennustoiminnan liikevaihto 877 Mmk (1 226).

Konsernin käyttökate oli 96 Mmk (-138).  
Konsernin liiketulos oli -19 Mmk (-186).  
Tulos rahoituserien jälkeen oli - 116 Mmk (-281).

Verot olivat 5 Mmk, josta aikaisemmilta tilikausilta 4 Mmk ja tilikaudelta 1 Mmk (3).

Tilikauden tappio oli -106 Mmk (-265). Sijoitetun pääoman tuotto oli -0,2 % (-5,3 %) ja oman pääoman tuotto -9,7 % (-21,7 %). Tulos osaketta kohden oli -0,76 mk (- 2,40).

## Rahoitus

Konsernin likvidit varat olivat vuoden lopussa 144 Mmk (131). Pantattuja rahavaroja oli lisäksi 22 Mmk (24).

Nettorahoituskulut olivat -97 Mmk (-95). Taseen loppusumma pieneni 497 Mmk ja oli 3 795 Mmk.

Korollisen vieraan pääoman määrä oli 1 919 Mmk (2 024). Lyhytaikaisen korollisen vieraan pääoman määrä oli 1 564 Mmk (12), josta vakuusvelkaa 1 540 Mmk (1 680). Vakuusvelka erääntyy maksettavaksi omaisuutta myydessä ja jäljellä oleva määrä 31.12.1999, johon saakka vakuusvelan korko on kiinteä 5 % p.a. Maaliskuun 3. päivänä

1998 allekirjoitetulla sopimuksella pääosa vakuusvelkojista sopi vakuusvelkojen rahoittamisesta uusilla, takaisinmaksuajaltaan viiden vuoden pituisilla luotoilla.

Optiolainan jäljellä oleva pääoma, 40 Mmk, maksettiin 31.12.1998 optiolainan haltijoille. Päätyneellä tilikaudella konsernitaseen lainoja lyhennettiin 180 Mmk (111).

Konsernin omavaraisuusaste oli 35,3 % (28,5 %).

## Pakolliset varaukset

Pakollisia varauksia on konsernitaseessa yhteensä 113 Mmk (345), josta 68 Mmk (72) on vuokratuotuita. Vuokratuotuita on arvioitu tulevan maksettavaksi vuosittain noin 7 Mmk (7).

## Kiinteistöliiketoiminta

Kotimaisen kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto oli 584 Mmk (416). Vuokratuottojen osuus oli 233 Mmk ja myynnin osuus 351 Mmk. Käyttökate oli 37 Mmk (-122) ja liiketulos -26 Mmk (-152).

Konsernin liiketoiminta organisoitiin uudelleen rakennustoiminnan myynnin jälkeen. Toiminta jakautuu kiinteistöliiketoimintaan ja muuhun liiketoimintaan. Kiinteistöliiketoiminta sisältää toimitilayksikön, liiketilayksikön sekä asuntorakennuttamisen. Muu liiketoiminta sisältää koti- ja ulkomaisen myytäväksi tarkoitetun omaisuuden myynnin.

Konsernin kotimainen kiinteistöomaisuus oli velattomin arvoin 3 302 Mmk (3 707). Tämä arvo muodostui omaisuuteen sidotusta pääomasta, kirjanpitoarvoltaan 3 083 Mmk (3 503), sekä konsernitilinpäätökseen yhdistelemättä jätetyissä kiinteistöyhtiöissä olevista konsernin omistusosuutta vastaavista ulkopuolisista lainoista, 219 Mmk (204). Kiinteistöomaisuus on arvostettu välittömään hankintamenoon vähennettynä tehdyillä poistoilla ja tehdyillä arvonalennuksilla.

## Konsernin kotimainen kiinteistöomaisuus jakautuu eri yksiköille seuraavasti 31.12.1998

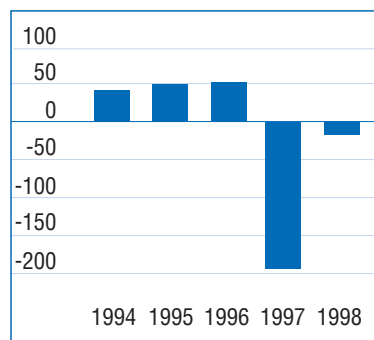
KIINTEISTÖOMAISUUS VELATTOMIN KIRJAN- PITOARVOIN MMK	KIINTEISTÖLIIKETOIMINTA				Myynti- yksikkö	Yhteensä 31.12.1998	Yhteensä 31.12.1997
	Toimisto- tilat	Liike- tilat 1)	Asunto- rakennut- taminen	Yhteensä			
Valmiit toimitilat	1 193	1 344		2 537	200	2 737	2 690
Toimitilat, rakenteilla		34		34		34	22
Tontit ja maa-alueet	113	51	146	310	152	462	926
Muu omaisuus	23	8		31	38	69	69
<b>Yhteensä</b>	<b>1 329</b>	<b>1 437</b>	<b>146</b>	<b>2 912</b>	<b>390</b>	<b>3 302</b>	<b>3 707</b>
1) sisältää hotellit							

Vuoden vaihteessa omistettujen kiinteistöliiketoimintaan sisältyvien toimisto- ja liiketilojen nettotuotto oli 6,0 % suhteutettuna omaisuuden velattomaan kirjanpitoarvoon. Näiden tilojen vuokrausaste nousi 98 %:iin (96 %). Kiinteistöjen tuotto on parantunut, mutta arvoihin liittyy epävarmuutta.

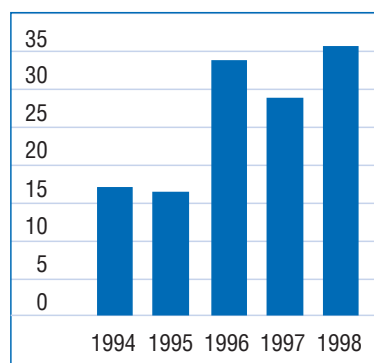
Kotimaisen myytävän kiinteistöomaisuuden määrä oli 390 Mmk, johon sisältyi tontteja ja maa-alueita 152 Mmk, toimitiloja 200 Mmk ja muuta omaisuutta 38 Mmk. Myytävään omaisuuteen tehtyjen arvonlennusten ja vuoden 1997 tilinpäätöksessä tehtyjen pakollisten varausten kohdistamisen jälkeen myytäväksi tarkoitettu omaisuus on arvostettu hankintameno- tai todennäköiseen myyntihintaan. Lisäksi muuhun liiketoimintaan kuuluu lopetettujen koti- ja ulkomaisten liiketoimintojen omaisuutta ja saatavia yhteensä 138 Mmk.

## Rakennustoiminta

Polar-konserni sekä Skanska Oy ja sen tytäryhtiöt allekirjoittivat 31.8.1998 kauppakirjat Polarin kotimaan rakennustoiminnan myymisestä Skanska Oy:lle. Tehdyssä kaupassa Skanskalle siirtyivät Polar-Rakennus Oy:n liiketoiminta sekä Polarin omistamien muiden rakentavien tytäryhtiöiden osakkeet.



Konsernin liike-tulos, Mmk



Konsernin omavaraisuusaste, %

Rakennustoiminnan liikevaihto 1.1.-31.8.1998 oli 875 Mmk (721). Käyttökate oli 74 Mmk (-5) ja liiketulos 23 Mmk (-19), joihin sisältyy rakennustoiminnan myynnin tulosvaikutus.

Skanska maksoi Polarin myymästä rakennustoiminnasta goodwillia 80 Mmk sekä kaupassa

siirtävistä tase-eristä noin 150 Mmk ottamalla vastattavakseen velkoja noin 150 Mmk.

Rakennustoiminnan myynnin yhteydessä kotimaan rakennustoiminnan vastuiden hoito ja kustannusvastuu siirtyivät Skanska Oy:lle vastuiden todennäköiseksi arvioituun määrään.

### Liikevaihto ja liiketulos, Mmk

	Liikevaihto		Liiketulos	
	1998	1997	1998	1997**)
Kiinteistöliiketoiminta	584	416	-26 *)	-152
Rakennustoiminta	877	1 226	23	- 19
Konsernihallinto	1	3	-16	-15
Sisäinen laskutus	-28	-41	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>1 434</b>	<b>1 604</b>	<b>-19</b>	<b>- 186</b>

Liiketuloosiin sisältyy liikearvon poistoja:

Kiinteistöliiketoiminta	37	5
Rakennustoiminta	47	8

Taseessa olleet liikearvot on poistettu kokonaan.

\*) Sisältää arvonalennuksia 67 Mmk.

\*\*\*) Luvut oikaistu tilinpäätöksessä tehdyn 200 Mmk:n järjestelykulun kohdistamisen jälkeen.

Vuoden 1998 rakennustoiminnan luvut ovat ajalta 1.1. - 31.8.1998.

### Optio-, vaihtovelkakirja- ja vaihdettava pääomalaina 31.12.

	Konsernin ulkopuoliset		Polar-konserni		Yhteensä	
	1998	1997	1998	1997	1998	1997
Optiolaina (1 000 mk)	9 700*)	122 779	0	36 000	9 700	158 779
Optiotodistukset (1 000 kpl)	8 118	8 130	2 400	2 400	10 518	10 530
Vaihtovelkakirjalaina (1 000 mk)	51 525	389 894	222 252	222 965	273 777	612 859
Vaihto-oikeus osakkeisiin (1 000 kpl)	2 576	19 495	11 113	11 148	13 689	30 643
Vaihdettava pääomalaina (1 000 mk)	207 878	193 847	175 795	190 035	383 673	383 882
Vaihto-oikeus osakkeisiin (1 000 kpl)	20 788	19 385	17 580	19 003	38 368	38 388

\*) 31.12.1998 vielä lunastamatta oleva määrä

### Osakkeet

Polar-Yhtymä Oyj:n osakepääoma oli tilikauden päättyessä 900 091 870 markkaa. Tilikauden loppuun mennessä Polarin osakkeita oli vaihdettu vaihtovelkakirjalainoilla 16 994 050 kpl ja pää-

omalainoilla 19 384 700 kpl. Konsernin ulkopuolisten hallussa olevien vaihtovelkakirjojen ja pääomalainojen jäljellä oleva vaihto-oikeus on noin 23,3 miljoonaa osaketta.

Hallituksen ehdotuksen mukaisesti 19.3.1998 kokoontuneen varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä yhtiön vähimmäispääoma muutettiin 600 miljoonaksi markaksi, enimmäispääoma 2 400 miljoonaksi markaksi ja osakkeiden nimellisarvo viideksi markaksi. Osakepääoma alennettiin 1 202 314 060 markasta 601 157 030 markkaan. Osakepääoman alentaminen tapahtui alentamalla osakkeen nimellisarvo 10 markasta 5 markkaan. Alentamismäärä päätettiin käyttää vanhojen tappioiden kattamiseen. Yhtiökokous päätti myös korottaa osakepääomaa vähintään 200 miljoonan ja enintään 500 miljoonan markan määrällä uusmerkinnällä. Osakepääomaa on korotettu 900 miljoonaan markkaan.

Hallitus ei ole käyttänyt yhtiökokouksen 19.3.1998 antamaa valtuutusta osakepääoman korottamiseen.

## **Saneerausohjelman toteutuminen**

Polar-Yhtymä Oyj:lle on vahvistettu helmikuussa 1994 saneerausohjelma, joka päättyi 31.12.2001.

Ohjelman toteutumista seuraa seitsenjäseninen velkojatoimikunta, jonka puheenjohtajana on oikeustieteen kandidaatti Pekka Konttinen. Valvojana toimii asianajaja Pekka Sirviö, joka raportoi velkojatoimikunnalle ja velkojille.

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

## **Ulkomaiset vastuut**

Tilikauden aikana kiinteistöjä ja maa-alueita myytiin 67 Mmk:lla (101), josta 52 Mmk (37) Euroopassa ja 15 Mmk (64) USA:ssa. Ulkomaisten kiinteistöjen, maa-alueiden ja osakkeiden velaton arvo oli 31.12.1998 yhteensä 185 Mmk (239), josta 119 Mmk (168) Euroopassa ja 66 Mmk (71) USA:ssa. Vuoden 1993 tilinpäätöksestä alkaen on Euroopan ja USA:n toimintaan liittyvät tytäryhtiöt yhdistetty pääomaosuusmenetelmällä. Vuoden 1993 tilinpäätöksessä kirjattiin kuluiksi ja

siirtoveltoiksi 392 Mmk toteutuviksi arvioituja takausvastuita, jotka kohdistuvat Euroopassa toimiviin tytäryhtiöihin. Vuoden 1998 lopussa realisoitumattomia takausvastuita oli jäljellä 6,4 Mmk (50).

Yhdysvalloista Polar-Yhtymä Oyj:llä on saatavaa tytäryhtiön kautta 7,3 (8,8) miljoonaa US dollaria. Saatavan maksu riippuu USA:n liiketoimintojen kehityksestä. Lisäksi USA:n toiminnasta on voimassa noin 5 (7) miljoonan US dollarin takaukset.

Aikaisempien vuosien rakennustoiminnasta Venäjällä on Polarille jäänyt jäljelle mahdollisia takauksia.

## **Investoinnit**

Konsernin investoinnit olivat 164 Mmk (125), joista merkittävimmät olivat Koy Sinimäki 10:n ja Koy Tapiontuulen hankinnat, Koy Turun Asemakeskuksen peruskorjaus sekä rakenteilla oleva Koy Vantaanportin Liikekeskus.

## **Toimialan ja nimenmuutos**

Polar-Yhtymä Oyj:n 19.3.1998 pidetty varsinainen yhtiökokous muutti hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiömuodon julkiseksi yhtiöksi. Ylimääräinen yhtiökokous 27.8.1998 hyväksyi hallituksen ehdotuksen mukaisesti päätoimialan muuttamisen kiinteistöliiketoiminnaksi. Polar-Yhtymä Oyj:n toimialaryhmä pörssilistalla on 15.9.1998 lähtien sijoitus.

Hallitus esittää 18.3.1999 pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle yhtiön nimen muuttamista Polar Kiinteistöt Oyj:ksi yhtiön toimialan mukaisesti.



## Hallitus ja tilintarkastajat

Yhtiökokous valitsi hallituksen jäseniksi talous- ja rahoitusjohtaja Jan-Henrik Kulpin, hallintojohtaja Jukka Salmisen, yritysuunnittelujohtaja Heikki Allosen, talousjohtaja Kari Heinistön, toimitusjohtaja Heikki Hyppösen, johtaja Jukka Peltolan ja pankinjohtaja Helena Walldénin siten, että Kari Heinistön ja Helena Walldénin toimikaudet päättyvät vuoden 1999 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä, Jan-Henrik Kulpin, Heikki Allosen ja Jukka Peltolan toimikaudet päättyvät vuoden 2000 yhtiökokouksen päättyessä sekä Jukka Salmisen ja Heikki Hyppösen toimikaudet päättyvät vuoden 2001 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitus valitsi puheenjohtajaksi Jan-Henrik Kulpin ja varapuheenjohtajaksi Jukka Salmisen.

Tilintarkastajiksi valittiin KHT-yhteisö SVH Price-waterhouse Coopers Oy, jonka päävastuullisena tilintarkastajana on ekonomi Risto Laitinen, KHT ja KTM Jorma Jäske, KHT.

Hallituksen jäsenet

Jan-Henrik Kulp, pj.	16.11.1996 alkaen
Jukka Salminen, varapj.	30.03.1993 alkaen
Heikki Allonen	19.03.1998 alkaen
Kari Heinistö	29.11.1993 alkaen
Heikki Hyppönen	19.03.1998 alkaen
Jukka Peltola	20.03.1997 alkaen
Helena Walldén	19.03.1998 alkaen

## Johto

Toimitusjohtaja Arto Ihto erosi tehtävistään 1.1.1999 alkaen tultuaan nimitetyksi Osuusliike Elannon pääjohtajaksi. Polar-Yhtymän hallitus nimitti 1.1.1999 alkaen kiinteistöliiketoiminnan johtaja Erkkä Valkilan yhtiön toimitusjohtajaksi ja talousjohtaja Risto Varpulan varatoimitusjohtajaksi.

## Henkilöstö

Kahdeksan ensimmäisen kuukauden aikana konsernin palveluksessa oli keskimäärin 1 349 (1 147) henkilöä, joista 67 (59) emoyhtiön palveluksessa. Ensimmäisen kahdeksan kuukauden alussa konsernin henkilöstön määrä oli 1 215 ja lopussa 1 422. Rakennustoiminnan myynnin jälkeen Yhtymän palveluksessa oli 1.9.1998 67 henkilöä ja 31.12.1998 58 henkilöä. Keskimäärin 1.9.- 31.12.1998 välisenä aikana oli palveluksessa 60 henkilöä.

## Näkymät

Tavoitteena on vuonna 1999 positiivinen toiminnallinen tulos ennen satunnaiseriä. Polarin kiinteistöliiketoiminnan vuokrattujen tilojen nettotuotto oli 6,0 %. Tavoitetilana on yli 7 %:n nettotuotto.


Kiinteistöliiketoiminnan keskittäminen valituille painopistealueille jatkuu ja pitkäjänteiseen kiinteistösijoitustoimintaan kuuluvat kiinteistöosakeyhtiöt on tarkoitus vuonna 1999 yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Yhdistelemisellä voi olla negatiivinen vaikutus konsernin vapaaseen omaan pääomaan.

Vuosituhannen vaihdoksesta aiheutuvat vaikutukset eivät ole Polarin kannalta merkittäviä. ATK-ohjelmistojen, taloushallinnon ja kiinteistöhuollon vaatimat toimenpiteet on selvitetty ja käynnistetty laaditun aikataulun mukaisesti.

## Polar-Yhtymä Oyj:n hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, ettei tilikaudelta 1998 jaeta osinkoa.

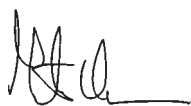
Vantaalla maaliskuun 1. päivänä 1999



Jan-Henrik Kulp  
Puheenjohtaja



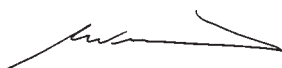
Jukka Salminen  
Varapuheenjohtaja



Heikki Allonen



Kari Heinistö



Heikki Hyppönen



Jukka Peltola



Helena Walldén

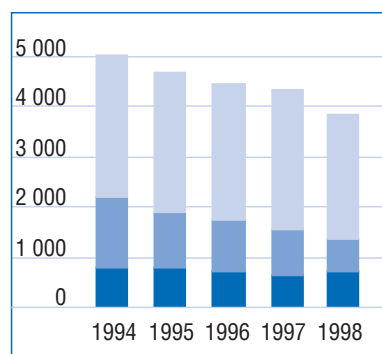


Erkkä Valkila  
Toimitusjohtaja

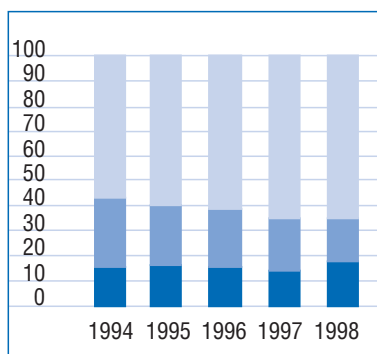
# Tuloslaskelma

Mmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1998	1997	1998	1997
<b>Liikevaihto</b>	<b>1 433,7</b>	1 603,6	<b>528,9</b>	313,9
Valmisteverastojen muutos	-3,7	-1,8	-	-
Valmistus omaan käyttöön	0,6	2,6	-	-
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,2	1,3	-	-
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	72,3	1,3	8,8	1,6
<b>Kulut</b>				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat:				
Ostot	-292,3	-396,0	-8,6	-7,4
Ulkopuoliset palvelut	-423,1	-581,2	-18,0	-5,1
Henkilöstökulut	-195,2	-245,5	-22,6	-21,0
Vuokrat	-0,4	-0,7	-0,1	-0,3
Muut kulut	-226,2	-217,4	-392,4	-172,9
Varastojen muutos	-270,1	-104,6	-255,5	-76,2
Järjestelykulut	-	-200,0	-	-
	<b>-1 407,3</b>	-1 745,4	<b>-697,2</b>	-282,9
<b>Käyttökate</b>	<b>95,8</b>	-138,3	<b>-159,6</b>	32,6
<b>Poistot</b>				
Käyttöomaisuudesta ja muista pitkävaikutteisista menoista	-41,7	-47,9	-25,2	-28,3
Lisäpoisto liikearvosta	-73,1	-	-91,9	-
	<b>-114,8</b>	-47,9	<b>-117,1</b>	-28,3
<b>Liiketulos</b>	<b>-19,0</b>	-186,2	<b>-276,7</b>	4,3
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Osinkotuotot	0,3	1,0	4,7	2,6
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista	4,2	1,3	14,5	14,1
Muut rahoitustuotot	6,9	5,7	8,8	5,1
Korkokulut	-99,6	-102,2	-94,6	-93,2
Muut rahoituskulut	-9,0	-0,8	-8,9	-0,5
	<b>-97,2</b>	-95,1	<b>-75,6</b>	-71,8
<b>Tappio ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja</b>	<b>-116,2</b>	-281,3	<b>-352,2</b>	-67,5
<b>Satunnaiset tuotot ja kulut</b>				
Konserniavustukset	-	-	73,8	2,2
Satunnaiset tuotot	-	4,1	-	4,1
Satunnaiset kulut	-	-4,4	-	-17,9
	-	-0,3	73,8	-11,5
<b>Tappio ennen varauksia ja veroja</b>	<b>-116,2</b>	-281,5	<b>-278,5</b>	-79,1
<b>Poistoeron muutos</b>	<b>16,3</b>	16,3	<b>2,5</b>	0,5
<b>Vapaaehtoisten varausten muutos</b>	-	4,5	-	0,2
<b>Välittömät verot</b>				
Tilikauden	-0,9	-2,9	-	-
Aikaisempien tilikausien	-4,4	-	-4,2	-
	<b>-5,4</b>	-2,9	<b>-4,2</b>	-
<b>Tilikauden tappio ennen vähemmistöosuutta</b>	<b>-105,3</b>	-263,6	<b>-280,1</b>	-78,4
<b>Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta</b>	<b>-0,6</b>	-1,0	-	-
<b>Tilikauden tappio</b>	<b>-105,9</b>	-264,6	<b>-280,1</b>	-78,4

	Konserni		Emoyhtiö	
	1998	1997	1998	1997
<b>Vastaavaa, Mmk</b>				
<b>Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset</b>				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	8,6	8,6	-	-
Liikearvo	-	83,7	-	104,6
Muut pitkävaikutteiset menot	27,3	20,6	23,6	15,6
	<b>35,9</b>	112,9	<b>23,6</b>	120,2
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	211,1	214,7	33,9	35,4
Rakennukset ja rakennelmat	558,1	574,5	109,3	113,5
Koneet ja kalusto	18,3	33,5	8,5	10,5
Keskeneräiset omat työt	1,2	-	-	-
	<b>788,8</b>	822,7	<b>151,7</b>	159,5
Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset				
Konserniyhtiöosakkeet	-	-	604,9	655,2
Muut tytäryhtiöosakkeet	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakkuusyhtiöosakkeet	1,1	11,9	0,9	10,5
Kiinteistöyhtiöosakkeet	1 324,6	1 533,1	1 224,5	1 358,6
Muut arvopaperit	45,0	38,7	45,0	38,3
Lainasaamiset	257,4	240,1	1 098,5	1 158,8
Muut sijoitukset	2,9	1,3	1,3	1,3
Ennakkomaksut	-	2,1	-	-
	<b>1 631,0</b>	1 827,3	<b>2 975,0</b>	3 222,8
<b>Vaihto- ja rahoitusomaisuus</b>				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset työt	-	3,7	-	-
Valmisteet	0,1	0,1	-	-
Maa-alueet ja kiinteistöt	113,1	330,2	110,1	283,6
Osakkeet	542,2	603,8	416,1	498,1
	<b>655,3</b>	937,8	<b>526,2</b>	781,7
Saamiset				
Myyntisaamiset	249,6	243,9	229,5	131,6
Lainasaamiset	245,1	157,7	251,3	145,9
Siirtosaamiset	20,8	49,2	14,1	16,7
Muut saamiset	23,5	27,5	17,0	18,8
	<b>539,1</b>	478,4	<b>511,8</b>	313,0
Rahoitusomaisuusarvopaperit				
Muut arvopaperit	82,8	46,9	82,8	43,8
Rahat ja pankkisaamiset	61,8	66,4	58,4	47,8
<b>Vastavaa yhteensä</b>	<b>3 794,7</b>	4 292,3	<b>4 329,5</b>	4 688,8



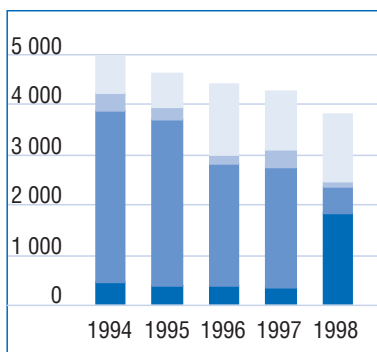
Omaisuuserien kehitys, Mmk



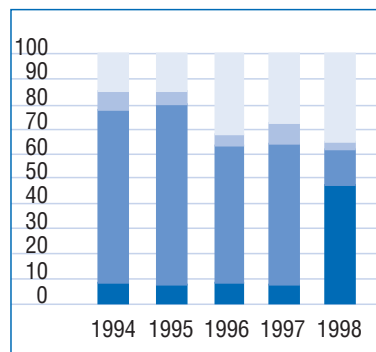
Omaisuuserien kehitys, %

- Käyttöomaisuus, sisältäen konserniaktiivan
- Vaihto-omaisuus, poislukien keskeneräiset työt ja urakkaennakot
- Rahoitusomaisuus

Vastattavaa, Mmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1998	1997	1998	1997
<b>Oma pääoma</b>				
Sidottu oma pääoma				
Osakepääoma	900,1	1 202,1	900,1	1 202,1
Ylikurssirahasto	297,0	-	297,0	-
Vararahasto	0,2	0,2	0,2	0,2
	<b>1 197,3</b>	1 202,3	<b>1 197,3</b>	1 202,3
Vapaa oma pääoma				
Käyttämättömät voittovarot	-150,4	-487,8	250,1	-272,7
Omien osakkeiden rahasto	0,3	1,4	0,0	-
Tilikauden tappio	-105,9	-264,6	280,1	-78,4
	<b>-255,9</b>	-751,0	<b>-30,0</b>	-351,1
Pääomalainat	260,2	584,6	657,5	996,7
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>1 201,5</b>	1 035,8	<b>1 824,7</b>	1 847,9
<b>Vähemmistöosuus</b>	-	3,1	-	-
<b>Varaukset</b>				
Kertynyt poistoero	130,2	146,5	29,8	32,3
Pakolliset varaukset	112,9	345,5	87,9	130,5
<b>Vieras pääoma</b>				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Optiolaina	-	81,3	-	105,3
Vakuusvelat	-	1 680,1	-	1 680,1
Muut saneerausvelat	1,2	1,4	1,2	1,4
Joukkovelkakirjalainat	166,7	281,1	301,0	436,0
Lainat rahoituslaitoksilta	321,2	299,5	134,0	100,6
Eläkelainat	3,2	4,2	2,5	2,9
Muut pitkäaikaiset velat	46,7	58,3	88,6	99,7
	<b>539,1</b>	2 406,1	<b>527,2</b>	2 426,0
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Optiolaina	9,7	41,5	9,7	53,5
Vakuusvelat	1 540,4	-	1 540,4	-
Lainat rahoituslaitoksilta	22,8	11,3	21,2	8,5
Eläkelainat	0,5	0,6	0,4	0,4
Saadut ennakot	144,8	63,8	141,9	55,6
Ennakkolaskutus	-	29,1	-	-
Ostovelat	16,2	58,6	14,4	9,8
Siirtovelat	45,8	120,6	17,9	24,6
Muut lyhytaikaiset velat	30,7	29,9	114,1	99,8
	<b>1 810,9</b>	355,4	<b>1 859,9</b>	252,0
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>3 794,7</b>	4 292,3	<b>4 329,5</b>	4 688,8



Rahoitusrakenne, Mmk



Rahoitusrakenne, %

- Oma pääoma, kertynyt poistoero, vapaaehtoiset varaukset
- Pakolliset varaukset
- Pitkäaikainen vieras pääoma
- Lyhytaikainen vieras pääoma, poislukien ennakkolaskutus ja keskeneräiset työt

# Rahoituslaskelma

Mmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1998	1997	1998	1997
<b>Liiketoiminta</b>				
<b>Tulorahoitus</b>				
Käyttökate	95,8	-138,3	-159,6	32,6
Arvonlennukset	67,4	-	67,4	-
Rahoitustuotot ja -kulut	-97,2	-95,1	-75,6	-71,8
Satunnaiset tuotot ja kulut	-	-0,3	73,8	-11,5
Välittömät verot	-5,4	-2,9	-4,2	-
Vähemmistöosuus tuloksesta	-0,6	-1,0	-	-
	<b>60,0</b>	<b>-237,5</b>	<b>-98,2</b>	<b>-50,7</b>
<b>Käyttöpääoman muutos</b>				
Vaihto-omaisuuden lisäys (-) tai vähennys (+)	215,1	126,4	188,1	64,4
Lyhytaikaisten liikesaamisten lisäys (-) tai vähennys (+)	-78,7	47,2	-216,7	61,4
Korottomien lyhytaikaisten velkojen lisäys (+) tai vähennys (-)	-297,0	150,1	24,4	13,9
	<b>-160,6</b>	<b>323,8</b>	<b>-4,2</b>	<b>139,8</b>
<b>Liiketoiminnan kassavirta</b>	<b>-100,5</b>	<b>86,3</b>	<b>-102,4</b>	<b>89,0</b>
<b>Käyttöomaisuuden muutos</b>	<b>209,4</b>	<b>-115,2</b>	<b>174,8</b>	<b>-84,9</b>
<b>Kassavirta ennen rahoitusta</b>	<b>108,9</b>	<b>-28,9</b>	<b>72,3</b>	<b>4,1</b>
<b>Rahoitus</b>				
Pitkäaikaisten saamisten lisäys (-) tai vähennys (+)	-17,2	-3,3	60,3	12,0
Pitkäaikaisten lainojen lisäys (+) tai vähennys (-)	-1 867,0	-14,3	-1 898,8	-34,3
Lyhytaikaisten lainojen lisäys (+) tai vähennys (-)	1 520,0	-28,3	1 540,9	-3,5
Osakeanti	-	39,5	-	39,5
Osakepääoman lisäys	299,1	-	299,1	-
Ylikurssirahasto	297,0	-	297,0	-
Pääomalainojen lisäys (+) tai vähennys (-)	-324,3	-6,9	-339,3	-39,5
Vähemmistöosuuden lisäys (+) tai vähennys (-)	-3,1	0,6	-	-
	<b>-95,5</b>	<b>-12,8</b>	<b>-40,8</b>	<b>-25,8</b>
<b>Likvidien varojen lisäys (+) tai vähennys (-)</b>	<b>13,3</b>	<b>-41,7</b>	<b>31,6</b>	<b>-21,7</b>

# Tilinpäätöksen liitetiedot

## Konsernitilinpäätös

### Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen sisältyvät Polar-Yhtymä Oyj:n lisäksi ne yhtiöt, joista emoyhtiöllä oli suoraan tai välillisesti yli 50 % äänimäärästä 31.12.1998. Vuoden 1994 tilinpäätöksessä omak-sutun käytännön mukaisesti ei käyttöomaisuuteen sisältyviä kiinteistöosakeyhtiöitä ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen. Polar-Yhtymä Oyj:öön vuonna 1995 fuusioidun Ferenda Oy:n tytäryhtiöt on aikaisemman käytännön mukaisesti yhdistelty konsernitilinpäätökseen. Yhdistelemättä jätetyistä yhtiöistä on erillinen selvitys.

Vuonna 1999 on tarkoitus yhdistellä konsernitilinpäätökseen ne omistetut kiinteistö-osakeyhtiöt, jotka on tarkoitettu pitkäjänteiseen kiinteistösijoitustoimintaan. Yhdistelemisellä voi olla negatiivinen vaikutus konsernin vapaaseen omaan pääomaan.

### Muutokset konsernirakenteessa

Tilivuoden aikana myytiin Rakennus Vuorenpää Oy:n, YR-Insinöörit Oy:n ja Rakennus-Haaparanta Oy:n osakkeet. Haukirakennus Oy, Suomen Osakaskiinteistöt Oy ja As Oy Vantaan Pionikuja fuusioitiin Polar-Yhtymä Oyj:öön.

### Ulkomaiset tytäryhtiöt

Tilinpäätökseen 31.12.1998 sisältyy saamia Euroopan toimintoihin liittyviltä tytäryhtiöiltä 96 Mmk sekä realisoitumattomia takausvastuita pakollisissa varauksissa 6,4 Mmk. Takaukset on annettu luotoille, joiden jäljellä oleva pääomamäärä on 28,7 Mmk (ei sisällä USA:n takauksia) ja takausten enimmäismäärä 28,7 Mmk.

### Osakkuusyhtiöt

Osakkuusyhtiöt on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta on omana eränään 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.

### 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 tulospäätöskatteisistä.

Mmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1998	1997	1998	1997
<b>1. Liikevaihto toimialoitain</b>				
Rakennustoiminta	869,3	1 217,3	-	0,0
Kiinteistöliiketoiminta	562,9	384,4	527,6	312,2
Muut	1,5	1,9	1,3	1,7
<b>Yhteensä</b>	<b>1 433,7</b>	<b>1 603,6</b>	<b>528,9</b>	<b>313,9</b>
<b>2. Valmistusastetuloutus</b>				
Valmistusasteen mukaan tuloutetun liikevaihdon osuus tilikauden koko liikevaihdosta	856,6	1 207,4	-	-
Luovuttamattomista kohteista tilikaudella ja aikaisempina tilikausina tuloutettu liikevaihto	-	372,0	-	-
Tilaukanta Valmistusasteen mukaan tuloutuvat	-	531,6	-	-
<b>3. Henkilöstökulut ja luontaisedut</b>				
Toimitusjohtaja ja hallitus	2,5	3,4	1,9	1,9
Muu henkilöstö	142,0	179,6	16,0	14,5
Toimitusjohtajan ja hallituksen osapalkkiot	-	-	-	-
Eläkekulut	22,6	30,8	2,8	2,1
Muut henkilösivukulut	28,0	31,7	1,9	2,5
Tuloslaskelman henkilösivukulut	195,2	245,5	22,6	21,0
Luontoisetujen raha-arvo	2,8	3,7	1,0	0,9
<b>Yhteensä</b>	<b>198,0</b>	<b>249,3</b>	<b>23,6</b>	<b>21,9</b>
<b>4. Poistot ja poistoeron muutos</b>				
<b>Suunnitelman mukaiset poistot</b>				
Muut pitkävaikutteiset menot	6,3	5,5	5,2	4,4
Rakennukset	14,6	15,6	3,4	3,4
Koneet ja kalusto	9,6	12,5	3,3	3,7
Osakkeet	0,6	0,6	0,6	0,6
Liikearvo	10,6	13,7	12,7	16,2
	41,7	47,9	25,2	28,3
Lisäpoisto liikearvosta	73,1	-	91,9	-
<b>Yhteensä</b>	<b>114,8</b>	<b>47,9</b>	<b>117,1</b>	<b>28,3</b>
<b>Poistoeron muutos</b>				
Muut pitkävaikutteiset menot	-0,3	0,0	0,1	0,2
Rakennukset	-10,5	-8,9	-0,2	0,4
Koneet ja kalusto	-5,5	-4,0	0,9	-0,9
Liikearvo	-	-	1,7	-
	-16,3	-12,9	2,5	-0,3
Myydyn omaisuuden poistoeron muutos	-	-3,4	-	-0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>-16,3</b>	<b>-16,3</b>	<b>2,5</b>	<b>-0,5</b>
<b>Kokonaispoistot</b>				
Muut pitkävaikutteiset menot	6,1	5,5	5,1	4,6
Rakennukset	4,1	6,7	3,7	3,8
Koneet ja kalusto	4,1	8,5	2,3	2,8
Osakkeet	0,6	0,6	0,6	0,6
Liikearvo	83,7	13,7	102,8	16,2
<b>Yhteensä</b>	<b>-98,6</b>	<b>35,0</b>	<b>114,6</b>	<b>28,1</b>

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu taloudellisen käyttöiän perusteella seuraavasti:

Muut pitkävaikutteiset menot	10,0 % - 33,3 % hankintamenosta
Maa-alueet	Substanssipoistoina hankintamenosta
Rakennukset	2,0 % - 6,6 % 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 tilinpäätössiirttona ennen vapaaehtoisten varausten muutosta. Kertynyt poistoero on esitetty omana eränään taseen vastattavissa varausten ryhmässä. Poistoero ei aiheuta laskennallista verovelkaa, koska yhtiöllä on vahvistettuja tappioita. Ferenda Oy:n fuusiossa Polar-Yhtymä Oy:öön siirtyneiden tytäryhtiöiden konserniliikearvo on kohdistettu käyttöomaisuuserille ja sen poisto on tehty noudattaen ao. käyttöomaisuuserien suunnitelman mukaisten poistojen laskentaperiaatetta.



	<b>Konserni</b>		<b>Emoyhtiö</b>	
	1998	1997	1998	1997
<b>5. Konsernin sisäiset rahoitustuotot ja -kulut</b>				
<b>Rahoitustuotot</b>				
Osinkotuotot	-	-	3,2	1,6
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista	-	-	13,8	13,6
Muut rahoitustuotot	-	-	0,2	0,1
<b>Yhteensä</b>	-	-	17,2	15,3
<b>Rahoituskulut</b>				
Korkokulut	-	-	4,8	1,9
Muut rahoituskulut	-	-	-	-0,1
<b>Yhteensä</b>	-	-	4,8	1,8
<b>6. Satunnaiset tuotot ja kulut</b>				
<b>Satunnaiset tuotot</b>				
Saadut konserniavustukset	-	-	73,8	2,2
Muut	-	4,1	-	4,1
<b>Yhteensä</b>	-	4,1	73,8	6,3
<b>Satunnaiset kulut</b>				
Arvonlennukset käyttöomaisuudesta ja siihen liittyvistä saamisista	-	1,2	-	6,4
Takausvastuiden muutos	-	3,2	-	3,2
Fuusiotappiot	-	-	-	8,3
<b>Yhteensä</b>	-	4,4	-	17,9
<b>7. Pakollisten varausten muutoksen vaikutus tuloslaskelmaan</b>				
Pakollisten varausten lisäykset ja sellaiset vähennykset, jotka aiheutuivat aikaisemmin arvioidun menon pienene- misestä, on kirjattu tulosvaikutteisesti.				
<b>8. Käyttöomaisuuden muutokset</b>				
<b>Aineettomat oikeudet</b>				
Hankintameno 1.1.	8,6	8,6	-	-
Vähennykset tilikaudella	-	0,0	-	-
Hankintameno 31.12.	8,6	8,6	-	-
Kertyneet suunnitelmapoistot 31.12.	-	-	-	-
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>8,6</b>	<b>8,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Liikearvo</b>				
Hankintameno 1.1.	135,5	135,5	161,9	161,9
Vähennykset tilikaudella	-	-	-	-
Hankintameno 31.12.	135,5	135,5	161,9	161,9
Kertyneet suunnitelmapoistot 31.12.	-62,4	-51,7	-70,0	-57,4
Lisäpoisto	-73,1	-	-91,9	-
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>83,7</b>	<b>-</b>	<b>104,6</b>
<b>Konserniliikearvo</b>				
Hankintameno 1.1.	-	248,3	-	-
Vähennykset tilikaudella	-	0,0	-	-
Hankintameno 31.12.	-	248,4	-	-
Kertyneet suunnitelmapoistot 31.12.	-	-248,4	-	-
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Muut pitkävaikutteiset menot</b>				
Hankintameno 1.1.	84,4	77,0	38,8	31,9
Lisäykset tilikaudella	14,5	7,6	13,2	7,0
Vähennykset tilikaudella	-1,5	-0,2	-	-0,1
Hankintameno 31.12.	97,5	84,4	52,0	38,8
Kertyneet suunnitelmapoistot 31.12.	-70,2	-63,9	-28,4	-23,2
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>27,3</b>	<b>20,6</b>	<b>23,6</b>	<b>15,6</b>

	<b>Konserni</b>		<b>Emoyhtiö</b>	
	1998	1997	1998	1997
<b>Maa-alueet</b>				
Hankintameno 1.1.	215,1	216,3	35,4	35,8
Lisäykset tilikaudella	-	-	-	-
Vähennykset tilikaudella	-3,6	-1,2	-1,5	-0,4
Hankintameno 31.12.	211,5	215,1	33,9	35,4
Kertyneet suunnitelmapoistot 31.12.	-0,4	-0,4	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	211,1	214,7	33,9	35,4
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>				
Hankintameno 1.1.	686,4	708,0	126,3	127,5
Lisäykset tilikaudella	-1,8	-	-	-
Vähennykset tilikaudella	-	-21,6	-0,8	-1,2
Hankintameno 31.12.	684,7	686,4	125,5	126,3
Kertyneet suunnitelmapoistot 31.12.	-126,5	-112,0	-16,2	-12,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	558,1	574,5	109,3	113,5
<b>Koneet ja kalusto</b>				
Hankintameno 1.1.	424,7	418,1	49,1	46,8
Lisäykset tilikaudella	2,5	12,3	2,1	2,9
Vähennykset tilikaudella	-8,0	-5,7	-0,8	-0,5
Hankintameno 31.12.	419,2	424,7	50,4	49,1
Kertyneet suunnitelmapoistot 31.12.	-400,8	-391,2	-41,9	-38,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	18,3	33,5	8,5	10,5
<b>9. Käyttöomaisuuden verotusarvot</b>				
Maa-alueet	65,4	65,9	18,5	18,7
Rakennukset	227,9	228,7	50,2	50,7
Konserniyhtiöosakkeet	-	-	356,4	463,4
Muut tytäryhtiöosakkeet	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakkuusyhtiöosakkeet	12,1	12,1	12,1	12,1
Kiinteistöyhtiöosakkeet	467,4	547,7	415,1	454,0
Muut arvopaperit	14,8	23,0	14,8	22,7
<b>10. Pitkäaikaiset sijoitukset ja lainasaamiset/ konserni- ja osakkuusyhtiöt</b>				
<b>Konserniyhtiöt</b>				
Osakkeet	-	-	604,9	655,2
Lainasaamiset	-	-	845,5	932,7
<b>Yhteensä</b>	-	-	1 450,4	1 587,9
<b>Osakkuusyhtiöt</b>				
Osakkeet	-	11,9	0,9	10,5
Lainasaamiset	-	0,1	-	-
<b>Yhteensä</b>	-	12,0	0,9	10,5
<b>11. Vaihto- ja rahoitusomaisuus</b>				
<b>Vaihto-omaisuuden osakkeet</b>				
Tonttiosakkeet	223,7	480,2	201,5	383,4
Asunto-osakkeet	34,4	16,7	33,4	15,7
Liiketilaosakkeet	284,1	106,3	181,3	98,3
Pörssiosakkeet	-	0,7	-	0,7
<b>Yhteensä</b>	542,1	603,8	416,1	498,1
<b>Saamiset konserniyhtiöiltä</b>				
Myyntisaamiset	-	-	4,1	5,0
Lyhytaikaiset lainasaamiset	-	-	6,9	3,9
Siirtosaamiset	-	-	0,0	0,7
<b>Saamiset osakkuusyhtiöiltä</b>				
Myyntisaamiset	-	0,0	-	0,0
Lyhytaikaiset lainasaamiset	-	0,2	-	0,2

	<b>Konserni</b>		<b>Emoyhtiö</b>	
	1998	1997	1998	1997
<b>12. Osakkeenomistajille myönnetyt lainat ja annetut pääomalinat</b>				
Lainat osakkeenomistajille		-	<b>242,5</b>	311,9
Annetut pääomalinat	<b>45,2</b>	35,8	<b>170,4</b>	160,4
<b>13. Oman pääoman muutos</b>				
<b>Sidottu oma pääoma</b>				
Osakepääoma 1.1	<b>1 202,1</b>	1 162,8	<b>1 202,1</b>	1 162,8
Uusmerkintä	<b>299,1</b>	-	<b>299,1</b>	-
Osakepääoman alennus	<b>-601,2</b>	39,4	<b>-601,2</b>	39,4
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>900,1</b>	1 202,1	<b>900,1</b>	1 202,1
Ylikurssirahasto 1.1.	-	-	-	-
Uusmerkintä	<b>297,0</b>	-	<b>297,0</b>	-
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>297,0</b>	-	<b>297,0</b>	-
Vararahasto 1.1.	<b>0,2</b>	-	<b>0,2</b>	-
Emissiovoitto	-	0,2	-	0,2
<b>Vararahasto 31.12.</b>	<b>0,2</b>	0,2	<b>0,2</b>	0,2
<b>Vapaa oma pääoma</b>				
Kertyneet tappiot 1.1.	<b>-150,4</b>	-486,4	<b>-351,1</b>	-272,7
Siirto omien osakkeiden rahastoon	-	-1,4	<b>0,0</b>	-
Omien osakkeiden rahasto	<b>0,3</b>	1,4	<b>0,0</b>	-
Muut muutokset	-	-0,1	<b>601,2</b>	-
Tilikauden tappio	<b>-105,9</b>	-264,6	<b>-280,1</b>	-78,4
<b>Vapaa oma pääoma 31.12.</b>	<b>-255,9</b>	-751,0	<b>-30,0</b>	-351,1
Pääomalinat 1.1	<b>584,6</b>	591,3	<b>996,7</b>	1 036,2
Lisäykset	<b>14,8</b>	32,8	-	-
Osakepääomaan	<b>-84,9</b>	-39,5	<b>-85,1</b>	-39,5
Ylikurssirahastoon	<b>-254,2</b>	-	<b>-254,2</b>	-
<b>Pääomalinat 31.12.</b>	<b>260,2</b>	584,6	<b>657,5</b>	996,7
<b>14. Omat osakkeet</b>	<b>0,3</b>	1,4	<b>0,0</b>	-
<b>15. Pääomalinat</b>				
<b>Oman pääoman ehtoiset vaihtovelkakirjalainat</b>				
Lainoista maksamatta	<b>51,8</b>	390,2	<b>273,8</b>	612,9
Vaihtosuhte		20 mk:n velkaosuudella 1 osake		
Vaihtoaika		1.6.1994 - 31.12.2001 vuoden 1994 lainassa 5.7.1996 - 31.12.2001 vuoden 1996 lainassa		
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		
<b>Vaihdeettava pääomalinat</b>				
Lainasta maksamatta	<b>208,4</b>	194,4	<b>383,7</b>	383,9
Vaihtosuhte		1000 mk:n velkaosuudella 100 osaketta		
Vaihtoaika		1.1.1997 - 31.12.2004		
Korko		1.1.2001 alkaen 12 kk:n Helibor lisätyinä marginaalilla, joka 1.1.2001 - 31.12.2007 on 2 prosenttiyksikköä, ja 1.1.2008 alkaen 5 prosenttiyksikköä. Korkoa voidaan maksaa vain siitä 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, kun yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille erille jää täysi kate.		
<b>Pääomalinat konserniyhtiöille</b>				
Oman pääoman ehtoiset vaihtovelkakirjalainat	-	-	222,0	222,7
Vaihdeettava pääomalinat	-	-	175,2	189,5

	<b>Konserni</b>		<b>Emoyhtiö</b>		
	<b>1998</b>	1997	<b>1998</b>	1997	
<b>16. Pakolliset varaukset</b>					
Vuosikorjausvastuut	<b>0,1</b>	6,0	<b>0,1</b>	0,1	
10-vuotisivastuut	<b>13,1</b>	7,1	<b>0,1</b>	0,1	
Rakennustoiminnan lisävarovaisuus	<b>10,0</b>	-	-	-	
Vuokravastuut	<b>67,9</b>	71,7	<b>67,9</b>	71,7	
Takausvastuut / kotimaiset	<b>2,5</b>	3,8	<b>2,5</b>	3,8	
Takausvastuut / ulkomaiset	<b>6,4</b>	50,0	<b>6,4</b>	50,0	
Järjestelykulut	-	200,0	-	-	
Muut pakolliset	<b>12,9</b>	6,9	<b>10,9</b>	4,8	
<b>Yhteensä</b>	<b>112,9</b>	345,5	<b>87,9</b>	130,5	
<b>17. Vieras pääoma</b>					
<b>Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden jälkeen</b>					
Eläkelainat	<b>1,2</b>	1,9	<b>0,7</b>	1,0	
Rahalaitoslainat	<b>24,5</b>	31,8	<b>21,2</b>	25,0	
Joukkovelkakirjalaina	<b>90,3</b>	168,7	<b>90,3</b>	261,8	
<b>Velat konserniyhtiöille</b>					
Optiolaina	-	-	-	36,0	
Joukkovelkakirjalaina	-	-	<b>134,3</b>	154,9	
Muut pitkäaikaiset velat	-	-	<b>41,9</b>	41,4	
Lyhytaikaiset ostovelat	-	-	<b>2,4</b>	4,0	
Siirtovelat	-	-	-	0,0	
Muut lyhytaikaiset velat	-	-	<b>94,0</b>	73,5	
<b>Velat osakkuusyhtiöille</b>					
Muut pitkäaikaiset velat	-	-	-	-	
Muut lyhytaikaiset velat	-	-	-	-	
<b>Optiolaina</b>					
Vuoden 1994 lainasta maksamatta	<b>9,7</b>	122,8	<b>9,7</b>	158,8	
Merkintäoikeus		1 000 mk:n velkakirjaa vastaan annettu 60 optiotodistusta			
Merkintäsuhde		1 optiotodistuksella 1 osake			
Merkintähinta		10 mk / osake			
Merkintäaika		1.6.1994 - 31.12.2001			
Korko		koroton			
Lyhennykset		10 % vuonna 1997			
		30 % vuonna 1998			
		30 % vuonna 1999			
		30 % vuonna 2000			
<b>Joukkovelkakirjalaina</b>					
Vuoden 1996 lainasta maksamatta		<b>166,7</b>	281,1	<b>301,0</b>	436,0
Korko		1.1.1998 alkaen 12 kk:n Hellbor lisätynä 2 prosenttiyksikön marginaalilla			
		Korko maksetaan			
		vuonna 1998 10 %:n lainapääomalle			
		vuonna 1999 40 %:n lainapääomalle			
		vuonna 2000 70 %:n lainapääomalle			
		vuodesta 2001 koko lainapääomalle			
Lyhennykset		10 % vuonna 2001			
		30 % vuonna 2002			
		30 % vuonna 2003			
		30 % vuonna 2004			

	<b>Konserni</b>		<b>Emoyhtiö</b>	
	<b>1998</b>	1997	<b>1998</b>	1997
<b>18. Vapaaehtoiset varaukset</b>				
<b>Vapaaehtoisten varausten muutos</b>				
Siirtymävaraus 1.1.	-	4,5	-	-
Muutos tuloslaskelmassa	-	-4,5	-	-
Siirtymävaraus 31.12.	-	-	-	-
<b>Vapaaehtoisia varauksia vastaavat verovelat</b>	-	-	-	-
<b>19. Vastuusitoumukset</b>				
<b>Annetut pantit</b>				
Omista sitoumuksista	<b>1 649,4</b>	1 654,1	<b>803,9</b>	801,9
Omista ja konserniyhtiöiden sitoumuksista	-	-	<b>379,0</b>	253,9
Omista ja muiden tytäryhtiöiden sitoumuksista	<b>0,3</b>	4,0	<b>0,3</b>	4,0
Konserniyhtiöiden sitoumuksista	-	-	<b>283,5</b>	399,1
Muiden tytäryhtiöiden sitoumuksista	-	0,3	-	0,3
Muiden yhtiöiden sitoumuksista	<b>0,2</b>	4,2	<b>0,2</b>	4,2
<b>Yhteensä</b>	<b>1 649,8</b>	1 662,6	<b>1 466,8</b>	1 463,4
<b>Annetut kiinnitykset</b>				
Omista sitoumuksista	<b>1 511,3</b>	1 564,8	<b>1 209,9</b>	1 246,0
Omista ja muiden tytäryhtiöiden sitoumuksista	<b>7,2</b>	3,6	<b>3,6</b>	3,6
Konserniyhtiöiden sitoumuksista	-	-	<b>52,1</b>	52,1
Osakkuusyhtiöiden sitoumuksista	-	2,0	-	2,0
<b>Yhteensä</b>	<b>1 518,5</b>	1 570,4	<b>1 265,6</b>	1 303,7
<b>Annetut takaukset yksin</b>				
Konsernitilinpäätökseen sisältyvien tytäryhtiöiden puolesta	<b>45,4</b>	87,9	<b>228,1</b>	412,1
Konsernitilinpäätökseen sisällyttämättömien tytäryhtiöiden puolesta	<b>8,3</b>	13,7	<b>8,3</b>	13,7
Osakkuusyhtiöiden puolesta	<b>43,4</b>	64,5	<b>43,4</b>	64,5
Muiden yhtiöiden puolesta	<b>2,2</b>	18,1	<b>2,2</b>	18,1
<b>yhteisvastuullisesti</b>				
Osakkuusyhtiöiden puolesta	<b>12,0</b>	12,1	<b>12,0</b>	12,1
Muiden yhtiöiden puolesta	<b>0,7</b>	14,3	<b>0,7</b>	14,3
<b>Yhteensä</b>	<b>112,0</b>	210,6	<b>294,7</b>	534,9
<b>Muut vastuusitoumukset</b>				
Ostositoumukset	<b>4,5</b>	26,2	<b>4,5</b>	26,2
Vastuut, joiden vakuudeksi pantit ja kiinnitykset on annettu, ovat yhteensä	<b>2 030</b>	2 261		
Vastuut, joiden vakuudeksi takaukset on annettu, ovat yhteensä	<b>121</b>	277		
joista on jo kuluksi kirjattu	<b>9</b>	52		

# Tärkeimmät käyttöomaisuusosakkeet

Yhtiö 1 000 Mk	Konsernin omistus- osuus %	Konsernin osakkeiden lukumäärä	Emoyhtiön omistus- osuus %	Emoyhtiön osakkeiden lukumäärä	Osakkeiden nimellis- arvo	Osakkeiden kirjan- pitoarvo	Yhtiön koko oma pääoma	Yhtiön tilikauden tulos
-------------------	----------------------------------	--------------------------------------	----------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	---------------------------	-------------------------------

## Konsernitilinpäätökseen sisältyvät tytäryhtiöt

### Kotimaiset \*)

PY-Investointi Oy	100	100	100	100	100	1 586	2 620	-1 104
Kalustaja Koy	100	10 000	100	10 000	750	755	743	-0
Kevätkallio Asunto Oy	100	21	100	21	21	4 082	3 921	-68
Kiinteistösolari Oy	100	1 000	100	1 000	5 000	3 813	4 522	-75
Kivikukkaro Koy	100	33 339	100	33 339	33 339	147 285	131 865	-1 495
Kornetintie 6 Koy	100	15 000	100	15 000	15	1 011	402	-126
Kutomotie 6 Koy	100	625	100	625	500	35 387	518	0
Otsohallit Oy	100	201	100	201	1 005	4 192	3 767	134
Pakkalan Kartanonkoski 3 Koy	100	32 000	100	32 000	84 000	18 882	89 099	-2 682
Polar-Betoni Oy	100	20 000	100	20 000	20 000	21 386	17 116	-3 646
Polar-Rakennus Oy	100	100	100	100	50 000	50 000	36 588	-17 948
Povarstock Oy	100	7 506	100	7 506	150	68 358	39 390	-31 870
Rakennusliike Nurmi & Loivamäki Oy	100	600	100	600	3 000	2 234	4 733	-2 489
Scifin Alfa Koy	100	4 431	100	4 431	22	30 496	30 012	0
Sisustaja Koy	100	15 369	100	15 369	1 003	29 583	29 358	0
Tampereen Suvantokatu Koy	100	13 930	100	13 930	139	122 225	96 648	-2
Vanha Talvitie 11 Koy	100	19 146	100	19 146	19	11 519	10 960	-7
Vantaanportti Oy	100	10 000	100	10 000	5 000	51 783	102 964	-6 121

Muut (8)

278

### Ulkomaiset

Polar Holding Inc.	100	100	100	100	USD 0	0		
Polar Property Development Inc.	100	100			USD 4200	0		
Polarland Finance B.V.	100	19 367	100	19 367	NLG 19367	0		
S + T Bautrading GmbH	100		100		DEM 5000	0		

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

## Osakkuusyhtiöt

Finn-Stroi Oy	31,5	1 010	31,5	1 010	10 100	0	594	430
Kalajoen Konepaja Oy	24,1	3 500	24,1	3 500	3 500	845	14 646	0
Laadukkaat Vuokra-Asunnot Oy	49	49	49	49	25	25	55	17
Suomen Kiinteistökehitys SKK Oy	50	20 000	50	20 000	20 000	0	11 744	-2 286
Polar Construction Ukraine JSC	37	1 060	37	1 060	106	0		

## Muut yhtiöt\*\*)

### Kotimaiset

Kiinteistösi joitus Oy Citycon	1	1 009 091	1	1 009 091	10 092	7 568		
Helsingin Puhelinyhdistys		356		339	422	1 237		
Jyväskylä Helmi Oy	10	10 000	10	10 000	10 000	30 277		
Finnkeri Oy	5	5	5		5	813		
Lomadynastia Oy		13 960		13 960	1 396	1 473		
Seinäjoen Kauppaseura Oy		10		10	500	500		

Muut (51 kpl)

1 384

### Ulkomaiset

Spef Capital S.A. Luxemburg	0	26		26		1 819		
-----------------------------	---	----	--	----	--	-------	--	--

Muut (1 kpl)

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

Osakeyhtiö lain edellyttämä täydellinen luettelo konsernin omistamista käyttöomaisuusosakkeista sisältyy yhtiön tilinpäätösasiakirjoihin.

# Kiinteistöyhtiöosakkeet

	Emoyhtiön osakkeiden lkm	Emoyhtiön omistus %	Konsernin osakkeiden lkm	Konsernin omistus %	Osakkeiden kirjanpitoarvo	Osakkeiden nimellisarvo	Yhtiön koko oma pääoma	Yhtiön velat konsernille	Yhtiön velat ulkopuolisille	Yhtiön tili- kauden tulos	Yhtiön taseen loppusumma
<b>Tytärtyhtiöosakkeet</b>											
Hagströminkulma Koy	10000	100	10000	100	2515	15	2 421	0	0	0	2 421
Hatanpään Valtatie 44 Koy	15000	100	15000	100	4759	15	5 669	4 278	0	-51	9 947
Helsingin Kansakoulukatu 3 Koy			8425	100	78019	34	69 615	63 897	20	0	133 533
Helsingin Vuorikatu 20 Koy	500	100	500	100	50	50	49	33 639	0	0	33 689
Ins - Teräs Koy	1700	100	1700	100	4371	1 700	3 170	2 412	36	5	5 617
Kilon Timantti Koy			19975	100	45000	20	40 123	523	12	-29	40 658
Kilon Helmi Koy			19975	100	45000	20	41 985	93	14	-9	42 092
Koskenportti Koy	5033	100	5033	100	15229	503	21 376	0	44	55	21 420
Kotkan Seurahuone Koy	15000	100	15000	100	80000	6 000	79 927	0	108	-73	80 035
Lappenrannan Lentäjätie 17-19 Koy	1500	100	1500	100	1579	15	1 805	0	23 347	143	25 152
Larvalankatu 13 Koy	4863	100	4863	100	71298	73	89 115	0	47	-189	89 161
Malmin Kauppatie 8 Koy	15000	100	15000	100	23000	15	16 137	0	325	-620	16 462
Niittylänpolku 16 Koy	15000	100	15000	100	14000	15	13 866	0	51	-271	13 917
Pitkäsillankatu 1-3 Koy	100	100	100	100	16686	2 000	15 576	89	4 531	0	20 196
Solartalo 2001 Koy	20000	100	20000	100	44582	20	33 285	0	264	0	33 549
Solartalo 2002 Koy	20000	100	20000	100	44582	20	33 285	0	264	0	33 549
Solartalo 2003 Koy	20000	100	20000	100	44582	20	33 285	0	264	0	33 549
Solartalo 2004 Koy	20000	100	20000	100	44582	20	33 285	0	264	0	33 549
Solartalo 2005 Koy	20000	100	20000	100	44582	20	33 285	0	264	0	33 549
Sörnäisten Rantatie Koy	150000	100	150000	100	72542	150	19 007	5	-16	0	18 995
Tampereen Hatanpää Koy	14100	100	14100	100	147320	141	87 983	0	16	0	87 999
Tapiontuuli Koy	6633	100	6633	100	598	0	639	0	34 690	-24	35 329
Turun Kalevantie 25 Koy	5000	100	5000	100	13501	50	9 122	0	6	0	9 128
Valkeakosken Torikatu 2 Koy	38850	100	38850	100	27004	9 984	34 338	0	6 380	0	40 718
Vallilan Solar 1 Koy	20000	100	20000	100	12618	20	10 577	0	23	0	10 600
Vallilan Solar 2 Koy	20000	100	20000	100	12618	20	10 577	0	23	0	10 600
Vallilan Solar 3 Koy	20000	100	20000	100	12618	20	10 577	0	23	0	10 600
Vallilan Solar 4 Koy	20000	100	20000	100	12618	20	10 577	0	23	0	10 600
Vesijärvenkatu 74 Koy	500	100	500	100	4669	50	4 638	1 304	28	2	5 969
Ässätaalo 2001 Koy	20000	100	20000	100	12618	20	10 577	0	23	0	10 600
Hollolan Ostospaikka Koy	9998	100	9998	100	26076	60	33 447	0	14 098	0	47 545
Hollolan Liikekeskus Koy	32066	97	32066	97	15107	641	7 341	0	55	12	7 396
Seinäjoen Kino Koy	4687	90	4687	90	59552	70	85 580	0	146	-88	85 726
Jyväskylän Väinönkeskus Koy	2638	79	2638	79	15181	5 540	34 599	0	40	-14	34 639
Sinimäentie 10 Koy	92547	77	92547	77	378	7 404	29 872	59 493	76	0	89 441
Satomalmi Koy	6173	70	6679	76	22617	13	23 180	0	47	-33	23 227
Torniorava Koy	1541	61	1541	61	5213	616	12 465	0	34	0	12 499
Jämsän Forum Koy	2746	54	2746	54	10000	2 746	29 954	0	141	-54	30 095
Zeppelinin kauppapörssi Koy	1226	52	1226	52	4283	123	...	...	...	...	...
<b>Osakkuusyhtiöosakkeet</b>											
Viihdonkatu 5 Koy	50004	50	50004	50	45502	18 001	63 050	0	105 844	-6 046	168 893
Helsingin Kanavakatu 8-22 Koy	14063	50	14063	50	81361	9 000	106 105	0	145 403	-8 461	251 508
Zeppelinin kulmatori Koy	883	28	883	28	1635	88	...	...	...	...	...
Valkeakosken Liikekeskus Koy	304623	25	304623	25	9143	1 218	42 926	0	18 682	0	61 608
F-Medi Koy	4814	22	4814	22	31730	5	109 354	0	6 861	1	116 215
Kaisaniemen Metrohalli Koy	3200	21	3200	21	33684	320	127 044	0	42 151	-1 834	169 195
<b>Muut osakkeet</b>											
Tampereen Koskenranta Koy	4575	18	4575	18	31335	46					
Kamppi Parkki Oy Ab	47	10	47	10	3101	940					
Helsingin Kaivokatu 8 Koy	1611	9	1611	9	42007	1 611					
Zeppelinin city-keskus Koy	183	7	183	7	3254	3					
Yrityspuiston Autopaikat Oy			76	4	740	1					
Muut 3 kpl					338	150					
<b>Yhteensä *</b>					1 395 376	69 647					

\* Ennen konsernieliminoiteja

... Tietoja ei ole saatu

Osakeyhtiölain edellyttämä täydellinen luettelo käyttömajaisuusosakkeista sisältyy yhtiön virallisiin tilinpäätösasiakirjoihin

# Konsernin taloudellinen kehitys

Tuloslaskelma	1998	1997	1996	1995	1994
Liikevaihto, Mmk	1 434	1 604	1 503	1 710	2 275
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut, Mmk	72	1	-0	-0	7
Käyttökate, Mmk	96	-138	103	107	83
% liikevaihdosta	6,7	-8,6	6,9	6,3	3,7
Liiketulos, Mmk	-19	-186	54	51	32
% liikevaihdosta	-1,3	-11,6	3,6	3,0	1,4
Tulos ennen satunnaiseriä, Mmk	-116	-281	-40	-44	-46
% liikevaihdosta	-8,1	-17,5	-2,7	-2,6	-2,0
Satunnaiset tuotot ja kulut, Mmk	-	0	-23	-46	-215
Tulos ennen varauksia ja veroja, Mmk	-116	-282	-63	-90	-262
% liikevaihdosta	-8,1	-17,6	-4,2	-5,3	-11,5

## Tase

Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset	2 456	2 763	2 690	2 770	2 801
Vaihto- ja rahoitusomaisuus (netto)	1 321	1 475	1 667	1 795	2 109
<b>Vastaavaa, Mmk *)</b>	<b>3 777</b>	<b>4 238</b>	<b>4 358</b>	<b>4 565</b>	<b>4 911</b>
Oma pääoma	1 201	1 036	1 268	483	511
Vähemmistöosuus	-	3	3	24	25
Vapaaehtoiset varaukset ja kertynyt poistoero	130	146	167	183	203
Pakolliset varaukset	113	345	176	236	360
Pitkäaikainen vieras pääoma					
koroton	184	395	445	1 228	1 230
korollinen	355	2 011	1 975	2 106	2 211
Lyhytaikainen vieras pääoma					
koroton	230	289	255	280	340
korollinen	1 564	12	69	25	31
<b>Vastattavaa, Mmk *)</b>	<b>3 777</b>	<b>4 238</b>	<b>4 358</b>	<b>4 565</b>	<b>4 911</b>

\*) ei sisällä ennakolaskutusta eikä perustajaurakoinnin ennakoita

## Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

Oman pääoman tuotto-%, ROE	-9,7	-21,7	-4,1	-6,5	-9,7
Sijoitetun pääoman tuotto-%, ROI	-0,2	-5,3	2,4	2,1	1,6
Omavaraisuusaste-%	35,3	28,5	33,5	16,2	16,7

## Toimintaa kuvaavat luvut

Henkilöstö keskimäärin		1 169	1 142	1 377	1 746
1.1. - 31.8.1998	1 349				
1.9. - 31.12.1998	60				
Osingonjako, Mmk	0,0*)	0,0	0,0	0,0	0,0

\*) hallituksen esitys

## Osakekohtaiset tunnusluvut

Tulos/osake (EPS), mk*)	-0,76	-2,40	-0,77	-0,93	-1,14
Oma pääoma/osake, mk	6,55	7,43	9,19	9,12	10,08
Osinko/osake, mk	-***)	-	-	-	-
Osinko/tulos-%	-	-	-	-	-
Efekttiivinen osinkotuotto-%	-	-	-	-	-
Hinta/voittosuhte	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.

## Kurssikehitys ja vaihto

Osakkeen osakeantioikaisu kurssikehitys, mk					
keskikurssi	3,49	6,99	5,79	4,43	11,61
alin kaupantekokurssi	2,15	4,50	2,50	2,50	7,50
ylin kaupantekokurssi	8,50	8,50	8,20	9,00	16,40
tilikauden viimeisen päivän kurssi	2,25	4,80	6,60	3,00	9,75
Osakekannan markkina-arvo 31.12., Mmk	405	577	767	156	505
Osakkeiden vaihdon kehitys vaihdetut osakkeet (1 000 kpl)	28 149	25 592	25 106	2 519	3 481
% osakkeista keskimäärin	17,4/17,5**)	21,5/21,5**)	43,7/43,7**)	4,9/4,9**)	8,0/8,0**)
Osakkeiden osakeantioikaisu lukumäärä keskimäärin (1 000 kpl)	161 343/161 258**)	118 966/118 880**)	57 498/57 420**)	51 912/51 811**)	43 568/43 401**)
tilikauden lopussa (1 000 kpl)	180 018/179 933**)	120 211/120 125**)	116 275/116 197**)	51 983/51 883**)	51 755/51 589**)

\*) Vaihtovelkakirjalainojen ja optiolainan laimennusvaikutusta ei ole otettu huomioon

\*\*\*) Sisäinen osakeomistus eliminoitu

\*\*\*\*) Hallituksen ehdotus



# Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto (ROE) %	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä - tilikauden verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{kertynyt poistoero} + \text{vapaaehtoiset varaukset} + \text{vähemmistöosuus (keskiarvo)}}$	x 100
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI) %	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä} + \text{rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskiarvo)}}$	x 100
Omavaraisuusaste %	=	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{oman pääoman ehtoiseksi vaihtovelkakirjalainaksi muuttuvaksi arvioitu osuus pakollisista varauksista *)}{\text{Taseen loppusumma} - \text{ennakkolaskutus} - \text{perustajaurakoinnin urakkaennakot} + \text{kertynyt poistoero} + \text{vapaaehtoiset varaukset} + \text{vähemmistöosuus}}$	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	=	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{kertynyt poistoero} + \text{vapaaehtoiset varaukset}}{\text{Konsernin ulkopuolisten hallussa oleva osakeantioikaistu osakelukumäärä} + \text{konsernin ulkopuolisten hallussa olevilla vaihtovelkakirjoilla vaihdettavissa oleva osakelukumäärä tilikauden lopussa}}$	
Osinko / osake	=	$\frac{\text{Tilikauden jaettu osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$	
Osinko / tulos %	=	$\frac{\text{Tilikauden jaettu osinko}}{\text{Tulos (kuten tulos / osake-tunnusluvussa)}}$	x 100
Efektiiivinen osinkotuotto %	=	$\frac{\text{Osinko / osake}}{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}$	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	=	$\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa} \times \text{tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}$	

# Tilintarkastuskertomus

Olemme tarkastaneet Polar-Yhtymä Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 1998. 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 hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Vantaa, 2. maaliskuuta 1999

Jorma Jäske  
KHT

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 hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

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

SVH Pricewaterhouse Coopers Oy  
KHT-yhteisö

Risto Laitinen  
KHT

# 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

**Heikki Allonen**, s. 1954  
Diplomi-insinööri  
Metra Oyj Abp:n yrityssuunnittelujohtaja  
Hallituksessa vuodesta 1998

**Kari Heinistö**, s. 1958  
Kauppatieteiden maisteri  
Partek-konsernin talousjohtaja  
Hallituksessa vuodesta 1993

**Heikki Hyppönen**, s. 1945  
Ekonomi  
Aleksia Oy:n toimitusjohtaja  
Hallituksessa vuodesta 1998

**Jukka Peltola**, s. 1947  
Valtiotieteiden maisteri  
Pohjola-yhtiöiden johtaja  
Hallituksessa vuodesta 1997

**Helena Walldén**, s. 1953  
Diplomi-insinööri  
Osuuspankkien Keskuspankki Oy:n pankinjohtaja  
Hallituksessa vuodesta 1998

## Toimitusjohtaja

**Erkka Valkila**, s. 1953  
Insinööri

## Tilintarkastajat

SVH Pricewaterhouse Coopers Oy  
KHT-yhteisö

**Jorma Jäske**  
Kauppatieteiden maisteri, KHT



Hallituksen jäsenet:  
Vasemmalta: Heikki Hyppönen, Heikki Allonen, Kari Heinistö,  
Jan-Henrik Kulp, Helena Walldén, Jukka Salminen, Jukka Peltola

# Osakkeet ja osakkeenomistajat

Polar-Yhtymä Oyj:n kantaosakkeet noteerataan Helsingin Arvopaperipörssissä. Kansainvälisessä arvopaperikaupassa Polarin kantaosakkeen ISIN-tunnus on FI 0009002760. Kaikki kantaosakkeet oikeuttavat samansuuruiseen osinkoon ja äänioikeuteen. Osakkeiden nimellisarvo on 5 markkaa.

## Osakepääoma

Tilikauden päättyessä Polar-Yhtymä Oyj:n osakkeiden lukumäärä oli 180 018 374 kappaletta. Yhtiöllä oli arvo-osuusrekisterin mukaan 31.12.1998 yhteensä 5 379 rekisteröityä osakkeenomistajaa. Yhtiön maksettu ja kaupparekisteriin merkitty osakepääoma oli 900 091 870 markkaa. Yhtiön vähimmäispääoma on 600 Mmk ja enimmäispääoma 2 400 Mmk.

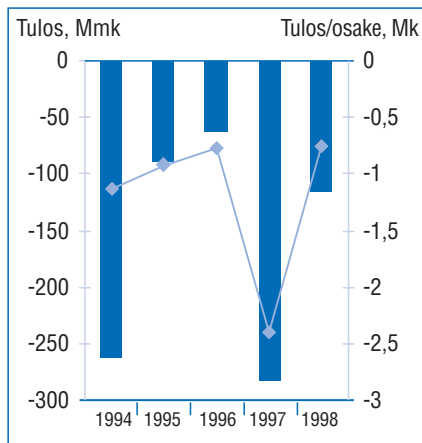
### Omistus osakemäärien mukaan

Osakkeiden määrä	Osakkaita	%	Osakkeita	%
1 - 100	1 744	32,42	59 400	0,03
101 - 1 000	1 645	30,58	840 957	0,47
1 001 - 10 000	1 593	29,62	6 592 942	3,66
10 001 - 100 000	351	6,53	9 937 130	5,52
100 001 - 1 000 000	34	0,63	9 736 337	5,41
yli 1 000 000	12	0,22	152 621 498	84,78
Yhteensä	5 379	100,0	179 788 264	99,87
Odotusluettelolla yhteensä			31 000	0,02
Yhteistilillä			199 110	0,11
Liikkeeseenlaskettu määrä			180 018 374	100,00

### Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.1998

	Osakkeita (1 000 kpl)	Osuus osakkeista ja äänivallasta
Cervuctum Oy *)	49 219	27,34
Merita Pankki Oyj	35 750	19,86
UPM-Kymmene Oyj	14 836	8,24
Metra Oyj Abp	14 463	8,03
Partek Oyj Abp	10 905	6,06
Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta SOK	5 305	2,95
Pohjola-yhtiöt	3 826	2,13
Stockmann Oyj Abp	3 627	2,01
Keskon Eläkekassa	3 460	1,92
Teollisuusvakuutus Oy	1 879	1,04
Kymmenen suurinta yhteensä	143 270	79,58
Hallintarekisteröidyt	9 704	5,39
Kokonaismäärä	180 018	100,00

\*) Cervuctum Oy:n omistajat ovat Metra Oyj Abp ja UPM-Kymmene Oyj molemmat noin 31 %:lla sekä Partek Oyj Abp ja Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta SOK molemmat noin 19 %:lla.



Tulos \*) Mmk ja tulos/osake, mk

\*) Tulos ennen varauksia ja veroja

## Osakepääoman korotukset

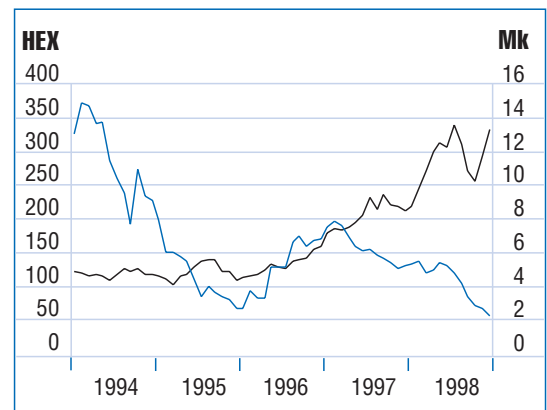
Vuosina 1994 ja 1996 liikkeeseen lasketuilla vaihtovelkakirjoilla sekä vuonna 1996 liikkeeseen lasketulla oman pääoman ehtoisella vaihdettavalla pääomalainalla oli vuoden 1998 loppuun mennessä merkitty yhteensä 89 489 416 osaketta, joista 571 250 vuonna 1998.

## Johdon osakkeenomistus

Sisäpiirirekisterin 31.1.1999 mukaan hallituksen ja johtoryhmän jäsenet omistivat yhteensä 21 542 osaketta. Ilmoitusvelvollisten määräysvallassa oli lisäksi 1 200 osaketta. Määrät vastaavat noin 0,01 % osakkeista ja äänistä.

## Osakassopimukset

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



Polarin kaupantekokurssit ja suhteutettu HEX-yleisindeksi

— HEX-yleisindeksi  
— Polarin kaupantekokurssi

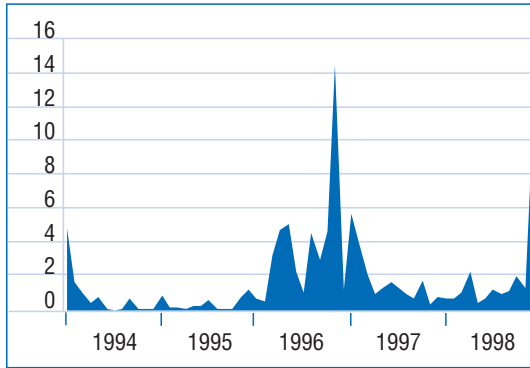
Osakassopimus on voimassa Polar-Yhtymä Oyj:n saneerausohjelman ajan. Sopimus lakkaa yksittäisen osapuolen osalta, mikäli osapuolen omistusosuus äänivallasta alittaa 2 % ja sopimus lakkaa tilanteessa, jossa sopimusosapuolten yhteenlaskettu äänimäärä alittaa 10 %.

## Osakkeiden vaihto ja kurssikehitys

Polar-Yhtymä Oyj:n osakkeita vaihdettiin 28 149 358 kappaletta 94 187 160 markan yhteishintaan. Vaihto vastaa 17,4 % yhtiön osakannasta. Vuoden alin kaupantekokurssi oli 2,15 mk ja ylin 8,50 mk. Tilikauden viimeinen kauppa päätettiin hintaan 2,25 mk.

## Saneerausohjelman vaikutus osingonjakoon

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



Osakkeen suhteellinen vaihto, %

### Osakkaat ja äänivalta osakasryhmittäin 31.12.1998

	%
Yritykset	54
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	29
Kotitaloudet	8
Hallintarekisteröidyt ja ulkomaalaiset	5
Muut ja rekisteröimättömät	4

### Osakepääoman korotukset 1994-1998 ja osakepääoman alentaminen 1998

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 mk	19 760 016	197 600 160	tilivuodelta 1995	510 470 560
Vaihtovelkakirjoilla 1994 vaihdettu vuonna 1994	20 mk:n velkaosuus: 1 osake		708 100	7 081 000	tilivuodelta 1995	517 551 560
Vaihtovelkakirjoilla 1994 vaihdettu vuonna 1995	20 mk:n velkaosuus: 1 osake		228 050	2 280 500	tilivuodelta 1996	519 832 060
Vaihtovelkakirjoilla 1994 vaihdettu vuonna 1996	20 mk:n velkaosuus: 1 osake		2 405 150	24 051 500	tilivuodelta 1997	543 883 560
Uusmerkintä 18.-29.11.1966		10 mk	61 887 100	618 871 000	1997	1 162 754 560
Vaihdettava pääomalaina 1996 vaihdettu vuonna 1997	10 mk:n velkaosuus 1 osake		3 919 300	39 193 000		1 201 947 560
Vaihtovelkakirjoilla 1994 vaihdettu vuonna 1997	20 mk:n velkaosuus: 1 osake		750	7 500	tilivuodelta 1998	1 201 955 060
Vaihtovelkakirjoilla 1996 vaihdettu vuonna 1997	20 mk:n velkaosuus: 1 osake		15 000	150 000	tilivuodelta 1998	1 202 105 060
Vaihtovelkakirjoilla 1996/II vaihdettu vuonna 1998	10 mk:n velkaosuus: 1 osake		20 900	209 000		1 202 314 060
Osakepääoman alentaminen 3.4.1998		5 mk	120 231 406	-601 157 030		601 157 030
Uusmerkintä 14.4.-21.4.1998		6 mk	59 236 618	296 183 090		897 340 120
Vaihtovelkakirjoilla 1994 vaihdettu vuonna 1998	20 mk:n velkaosuus 1 osake		550 350	2 751 750		900 091 870

**Polar-Yhtymä Oyj**  
**Polar Kiinteistöt**

Pakkalankuja 6  
PL 110  
01511 Vantaa  
puh. 09-82 591  
fax 09-8259 2000

<http://www.polarikiinteistot.fi>  
sähköposti: [etunimi.sukunimi@polarikiinteistot.fi](mailto:etunimi.sukunimi@polarikiinteistot.fi)

**Alueoimistot:**

**Tampere**

Otavalankatu 3 A 8  
Koskikeskus / Lok 7  
33100 TAMPERE  
puh. 03-274 0400  
fax 03-212 1879

**Turku**

Läntinen Pitkätatu 33  
PL 525  
20101 Turku  
puh. 02-251 3111, 02-251 3211  
fax 02-250 0470

**Lahti**

Vesijärvenkatu 74  
15140 Lahti  
puh. 03-782 9300  
fax 03-9751 5557

**Joensuu**

Kauppakatu 17  
80100 Joensuu  
puh. 013-223 390  
fax 013-223 392

**Oulu**

Kauppurienkatu 8 A  
90100 Oulu  
puh. 08-3125 680  
fax 08-3125 682

**Polar-Yhtymä Oyj**  
**Polar Kiinteistöt**

Pakkalankuja 6  
PL 110  
01511 Vantaa  
puh. 09-82 591  
fax 09-8259 2000

<http://www.polar kiinteistot.fi>  
sähköposti:  
etunimi.sukunimi@polar kiinteistot.fi