



Castrum OYJ VUOSIKERTOMUS 1998

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS	2
LIIKETOIMINNAN ESITTELY	4
CASTRUMIN KIIINTEISTÖKANTA 1.3.1999	14
YMPÄRISTÖJOHTAMINEN	15
KONSERNIRAKENNE 31.12.1998	15
HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS	16
TULOSLASKELMA	19
TASE	20
RAHOITUSLASKELMA	21
TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET	22
TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT	23
TUNNUSLUVUT	26
TUNNUSLUKIJEN LASKENTAPERIAATTEET	27
OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT	28
HALLITUKSEN EHDOTUS TILIKAUDEN TULOKSEN KÄSITTELYSTÄ	29
TILINTARKASTUSKERTOMUS	29
HALLINTO	30
JOHTO JA HALLITUS	31
CASTRUMIN HISTORIA	32
YHTEYSTIEDOT	

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

HANNU PARIKKA, TOIMITUSJOHTAJA



Vuosi 1998 oli Castrumille käännekohta. Vuosien ajan Castrumin toiminta oli keskittynyt yhtiön tulokunnan parantamiseen ja olemassa olevan kiinteistö pääoman kehittämiseen. Ulkoinen toimintaympäristö saneli paljolti ne rajalliset ehdot, missä yhtiö kykeni toimimaan.

Pari vuotta sitten alkanut kiinteistö pääomien arvopaperistaminen loi vähitellen puitteet ja edellytykset myös yhtiön toiminnan muunlaiselle kehittämiselle. Vuoden 1997 lopulla - siis jo edeltäjäni aikana - yhtiö oli luonut uutta toimintaympäristöä vastaavan liiketoimintastrategian, jonka toteuttaminen pääsi vuoden 1998 aikana täyteen vauhtiin.

Osakkeenomistajan näkökulmasta tärkein vuoden aikana toteutunut tavoite on ollut yhtiön liiketoiminnan fokusoiminen varasto- ja logististen kiinteistöjen sekä kevyen teollisuuden tilojen omistamiseen ja vuokraukseen. Castrum on tällä liiketoiminta-alueella ainoa laatuaan Pohjoismaissa. Fokuksen mielenkiintoa lisää myös, että se on varsin tunnettu ja menestyksellinen USA:n REIT-markkinoilla.

Castrumin viime vuoden tärkeimpänä strategisena tavoitteena oli kiinteistö pääoman merkittävä kasvattaminen ja omistuspohjan laajentaminen. Kiinteistö sijoitusyhtiön liiketoiminnan eräs ominaispiirre on kuitenkin lukuisat intressiosapuolet: kiinteistöjen omistajat ja myyjät, rahoittajat, sijoittajat, osakkeenomistajat, vuokralaiset ja viranomaiset. Lopullisten sopimusten aikaansaaminen samaan aikaan eri osapuolten välillä vaatii monien näkökohtien yhteensovittamista ennen hankkeen lopullista etenemistä. Kullekin osapuolelle ratkaisut ovat varsin merkittäviä, usein ainutkertaisia ja pitkävaikutteisia.

Castrum sai vuoden aikana eri intressiryhmien tarpeet jopa asetetut tavoitteet ylittäen sovittua vuoden lopussa yhteen. Ilman eri osapuolten neuvottelukykyä ja yhteistä tavoitetta tähän ei kuitenkaan olisi päästy. Tästä haluan kiittää kaikkia sopijaosapuolia, mukana olleita asiantuntijoita ja Castrumin henkilökuntaa, jotka ovat ponnistelleet Castrumin uuden alun eteen pyyteettömästi ja määrätietoisesti.

Merkittävimmät Castrumin tulevaisuuteen ja tuloksiin vaikuttavat tekijät tehdyissä sopimuksissa ovat: yhtiön pääomarakenne on muuttunut vahvemmaksi, taseen loppusumma on kasvanut yli kaksinkertaiseksi noin 1,3 Mrd mk:aan ja omavaraisuusaste on noussut 21 prosentista noin 43 prosenttiin. Vanha rahoitus sopimus on purettu ja siihen liittyneet lainat on maksettu pois. Uudet pitkäai-

kaiset rahoitus sopimukset turvaavat mahdollisuuden toiminnan kehittämiseen ja vakaaseen tuloskehitykseen. Lisäksi omistuspohjan laajentuminen luodellu tykset myös osakkeen paremmalle likviditeetille ja sen myötä osakkeen kurssin arvon kehittämiseen vastaamaan yhtiön todellista substanssia.

Valittu kehityslinja tuottaa hyviä tuloksia jo nyt. Yhtiön operatiivinen tulos ennen poistoja vuonna 1998 oli 14 miljoonaa markkaa, kun se neljää vuotta aiemmin oli ollut lähes saman verran tappiollinen.

Kiinteistöyhtiön asiakasjätelu on myös muuttunut uuden liiketoimintastrategian myötä. Aktiivinen kiinteistöomistajan ote edellyttää asiakastarpeiden ymmärtämistä samaan segmenttiin kuuluvien asiakkaiden kanssa. Se ei ole passiivista omistamista, vaan muuttuvien asiakastarpeiden herkeämätöntä seura-

mista ja niihin ratkaisujen luomista. Yritysten tilatarpeiden sekä toiminnallisiin että määrällisiin muutoksiin on kyettävä vastaamaan nopeasti ja aktiivisesti. Tämä on mahdollista toteuttaa vain oman henkilökunnan korkean asiakkaiden liiketoiminnan ymmärtämisen kautta ja verkostuneiden yhteistyökumppaneiden kanssa.

Yhtiön tavoitteena on edelleen nostaa omavaraisuusastettaan seuraavan kahden vuoden aikana myymällä vielä muutamia fokukseen kuulumattomia kiinteistöjään. Castrumin tavoitteena on myös edelleen laajentaa omistuspohjaansa ja kasvattaa kiinteistö pääomaansa hankkimalla omistukseensa tarkasti fokukseensa kuuluvia kiinteistöjä pääasiassa apportineettelyllä niin, että taseen loppusumma vuoden 2000 loppuun mennessä on yli kahden miljardin markan.

Nykyiset omistajat ovat puolestaan sitoutuneet myymään omistamistaan osakkeista 25 prosenttia erillisen kevään 1999 aikana toteutettavan suunnitelman mukaan. Ulosmyynnin tavoitteena on edelleen laajentaa Castrumin omistuspohjaa ja näin myös parantaa osakkeen likviditeettiä.

Vuoden 1998 aikana tehdyt ratkaisut ovat, paitsi mahdollistaneet Castrumin lähes uudelleen syntymisen ja täyttäneet rahoittajien tavoitteet, myös mahdollistaneet yhtiön tuloksenteokkyvyn ja terveen osingonjakopolitiikan. Tavoitteena on, että osinkoa maksetaan yhtiön hallituksen päätöksen mukaan 50-90 % yhtiön operatiivisesta tuloksesta jo vuoden 1999 tuloksesta.

HANNU PARIKKA

CASTRUMIN LIIKETOIMINTA

Castrum Oyj on suomalainen varasto- ja logistiikkakiinteistöjen sekä kevyen teollisuuden kiinteistöjen omistamiseen ja vuokraukseen erikoistunut kiinteistösiirtoyhtiö, ainoa laatuaan Pohjoismaissa. Se tarjoaa vuokralaisilleen monipuolisia tiloja ja palveluja, jotka liittyvät tuotteiden jatkojalostukseen, varusteluun, pakkaamiseen ja varastointiin.

Castrumin kiinteistö pääoman tasearvo oli 562 miljoonaa markkaa 31.12.1998. Yhtiö omisti 20 kiinteistöä, joiden pinta-ala oli yhteensä 115 000 m².

4.2.1999 allekirjoitettiin uusia kiinteistökohteita koskevat kauppasopimukset, joiden myötä Castrumin kiinteistö-

pääoman arvo kasvoi noin 1,3 miljardiin markkaan. Kiinteistöjen kokonaispinta-ala tuli noin 400 000 m². Kiinteistöjen lukumäärä nousi 59:ään.

Castrumin kiinteistöt sijaitsevat Suomen kasvukeskuksissa ja liikenteen valtaväylien läheisyydessä. Kauppojen jälkeen niistä noin 74 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Noin 16 prosenttia kiinteistöistä sijaitsee Tampereen seudulla ja noin 2 prosenttia Oulun alueella. Lisäksi muualla Suomessa, pääasiassa logistisissa keskuksissa, on noin 8 prosenttia kiinteistö kannasta.

Kiinteistökohteiden kauppojen yhteydessä sovittiin kiinteistöjä myyneiden si-

joittajien kanssa Castrumin oman pääoman kasvattamisesta 121 miljoonasta markasta vähintään 561 miljoonaa markkaan sijoittajille ja osakkeenomistajille suunnatuilla osakeanneilla. Yhtiö sai uusia pääomistajia ja vakavaraisuus nousi 21 prosentista 43 prosenttiin.

Kiinteistökohteiden kauppvoja ja yhtiön omistus pohjan laajentumista selostetaan tarkemmin hallituksen toimintaker tomuksessa.

KIINTEISTÖT

Castrumin kiinteistöt ovat luonteeltaan muunneltavia eri asiakkaiden käyttötarkoituksiin. Muunneltavuuden ansiosta sijoituksen riskit saadaan hajautettua eri toimialoille.

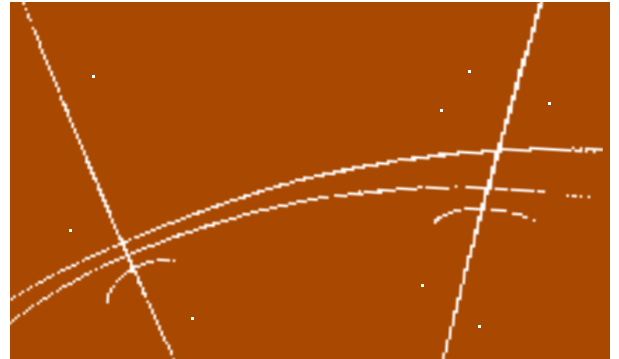


CASTRUMIN FOKUSOITU LIIKETOIMINTA

Castrumin on Suomen johtava varasto- ja logistiikkakiinteistöjen sekä kevyen teollisuuden kiinteistöjen omistukseen ja vuokraukseen erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Fokusoinnin ansiosta Castrum tuntee asiakkaidensa todelliset tilatarpeet ja pystyy tarjoamaan niihin oikeat ratkaisut. Tämä luo perustan toimivalle ja pitkäaikaiselle asiakassuhteelle ja takaa edellytykset yhdessä kasvattaa liiketoimintaa.

Seuraavilla aukeamilla on esitelty neljä kohdetta ja neljä erilaista tarinaa Castrumin toiminnasta kiinteistöjen kehittämiseksi.

KIINTEISTÖJEN SIJAINTI RATKAISEE



Castrum on keskittänyt toimintansa Suomen kasvukeskuksiin pääkaupunkiseudulle ja muihin logistiikan kasvu- ja osaamiskeskuksiin. Kiinteistöt sijaitsevat pääosin liikenteen valtaväylien läheisyydessä.

Castrumin kiinteistöt voi jakaa kolmeen pääryhmään: varastokiinteistöt, logistiikkakiinteistöt ja kevyen teollisuuden kiinteistöt. Vaikka tarkkaa rajaa Castrumin omistamien eri kiinteistömuotojen välille on vaikea vetää, on eri kiinteistöillä kuitenkin hieman toisistaan poikkeavia ominaispiirteitä:

Varastokiinteistöille on ominaista helppo saavutettavuus, tavaroiden tuonti, välivarastointi ja edelleen jakelu.

Logistiikkakiinteistöt ovat kiinteistöjä, jossa varastoinnin lisäksi tuotteen jalostusastetta nostetaan esimer-

kiksi muuttamalla pakkauskojoja, varustelemalla tuotetta edelleen tai tarjoamalla tuotteille niiden vaatimat oikeat säilytys- tai kypsymisolosuhteet.

Kevyen teollisuuden kiinteistöissä tuotteen jalostusarvoa kehitetään vielä pidemmälle joko tutkimus- ja kehitystoiminnan kautta tai pienimuotoisen teollisen valmistuksen avulla.

Castrumin kiinteistöinvestointipolitiikan lähtökohta on hankkia kiinteistöjä, jotka soveltuvat useaan käyttötarkoitukseen pienillä asiakaskohtaisilla muutoksilla. Näiden muutosten toteuttamisen kautta kiinteistöjä voidaan asiakkaiden tarpeen niin vaatiessa

myös uudistaa ja jalostaa.

Kiinteistöjen varustelutason noustessa nousee myös niistä saatava vuokratuotto. Näin tapahtuu siirryttäessä varastokiinteistöistä logistiikkaan ja edelleen kevyen teollisuuden kiinteistöihin.

Castrumin kiinteistöjen asiakkaita ovat varasto- ja logistiikkapalveluja tarvitsevat ja niitä tarjoavat yritykset sekä kevyen teollisuuden yritykset, jotka tarvitsevat moderneja, tehokkaita ja yksilöllisesti viimeistelyä toimitiloja. Monipuolisen asiakaskunnan ansiosta suhdannevaihtelut eri toimialoilla eivät heijastu Castrumin liiketoimintaan.



KOY Lasilan Liiketalo, Vitikka 6, Espoo

Espoon Kilossa sijaitseva Kiinteistöosakeyhtiö Lasilan Liiketalo on selkeä varastokiinteistö, jossa on viime vuonna saneerattu kiinteistön alkuperäinen osa sekä samalla rakennettu uudisosa. Tilat ovat perusvarastoa, jossa on huomioitu nykyaikaisen varastoijan tarpeet.

Sijainnillisesti kiinteistön vahvuuksia ovat Turun moottoritien ja valmistuvan Kehä II:n läheisyys. Kiinteistön liikenteellinen saavutettavuus on erinomainen kai-

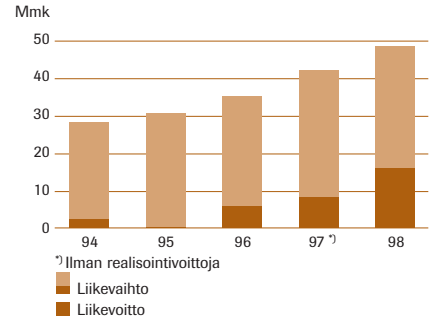


kista ilmansuunnista. Kiinteistö sijaitsee näkyvällä paikalla Turun moottoritien kupeessa.

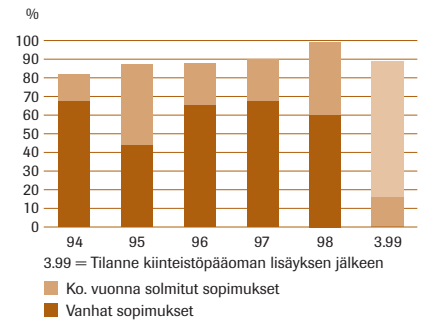
Tilojen selkeä pohjaratkaisu mahdollistaa myös muut käyttötarkoitukset kuin varastoinnin. Tilat sopivat hyvin myös teolliseen toimintaan tai vaikkapa varastomyymäläksi.

Tilojen täytöstä neuvotellan parasta aikaa. Castrumin tavoitteena on löytää lopputilaan asiakas, jonka tarpeisiin tilat parhaiten sopivat.

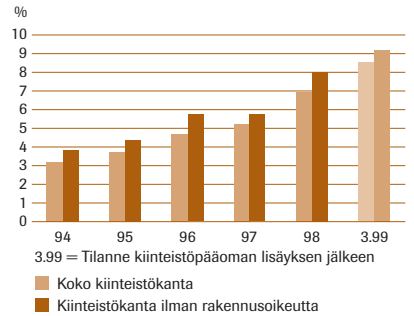
LIKEVAIHTO JA LIIKETULOS



VUOKRAUSASTE



KIINTEISTÖPÄÄOMAN NETTOTUOTTO



Castrumin merkittävimmät asiakkaat ovat 4.2.1999 solmittujen kiinteistökohteiden kauppojen jälkeen Alko Oy, Nokia Telecommunications Oy, Combitrans Oy, Tamro Oyj, ASG European Road Transport Oy, Oy Hobby Hall Ab, Kvaerner Pulping Oy, LP-Logistiikkapalvelut Oy, Oy Lindell Ab, AW-Store Oy, Berendsen PMC Oy Ab, Oy Esmi Ab, Wilson Finland Oy, Oy Nielsen Global Freight Corporation, Oy Tecalemit Ab, Merita Pankki Oyj, Novart Oy, Kesko Oyj, Valmet Oyj, Valio Oy, Patria Finnavitec Oy ja BDN Cargo Transport Oy.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO

Castrumin oma, teknisen koulutuksen saanut henkilöstö vastaa kaikkien kiinteistöjen johtamisesta, talousseurannasta ja ylläpidos-

ta. Kiinteistöjen päivittäinen tekninen isännöinti, kunnossapito ja seuranta sen sijaan ulkoistetaan kiinteistömanagement-yhtiöille. Tämän yhtiö arvioi luovan perustan nopeasti kehittyvän kiinteistöliiketoiminnan ajantasaiseen hallintaan.

Kiinteistömanagement-yhtiöt vastaavat tietojärjestelmien hyväksikäyttämisestä kiinteistöjen kunnon ja kulujen seurannassa. Castrum on keskittynyt vuokrausten markkinointiin ja tuottojen hallintaan.

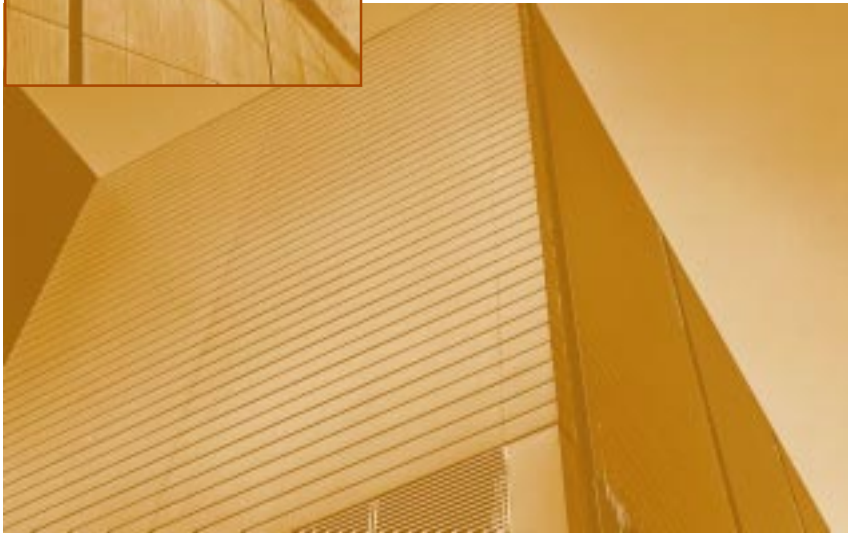
Castrum pyrkii saavuttamaan optimaalisen tuoton kiinteistöilleen toimintansa suuren volyymin, asiakkaiden ja markkinoiden tuntemisen sekä osaamisensa avulla. Kiinteistöjen vuokrauksesta vastaa Castrumin oma, erillinen myyntiryhmä, joka toi-

mii yhteistyössä Huoneistomarkkinointi Oy, Catellan kanssa. Lisäksi eri kasvukeskuksissa Castrumia avustavat paikalliset yhteistyökumppanit.

LIIKETOIMINTASTRATEGIA

Castrumin tavoitteena on olla Suomen johdettava varasto- ja logistiikkakiinteistöjen sekä kevyen teollisuuden kiinteistöjen omistukseen ja vuokraukseen erikoistunut kiinteistösiirtoyhtiö.

Se on keskittänyt toimintansa Suomen kasvukeskuksiin pääkaupunkiseudulle ja muihin logistiikan kasvu- ja osaamiskeskuksiin. Pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kasvukeskuksissa on yleisesti paljon kiinteistöomaa, jolla on oikein hoidettuna ja markkinoituna nykyistä parempi tuottopotentiaali.



KOY Kuninkaanlinna ja KOY Kuninkaankaari, Heidehofintie 2, Vantaa

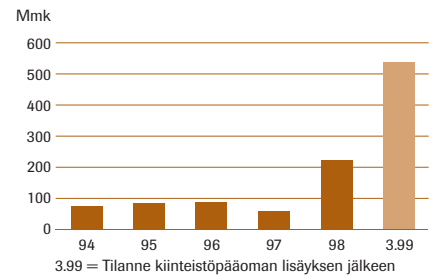
Tikkurilan Kuninkaalassa sijaitseva kiinteistö on muun muassa vaivattoman saavutettavuutensa ansiosta "logistinen täysosuma". Kiinteistöön liikennöidään Kehä III:lta oman eritasoliittymän kautta.

Alkujaan lääkevarastoksi rakennettu varasto (19 000 m²) on nykyään Alko Oy:n toimintakeskus, josta löytyvät sekä pääkonttori että pääjakelukeskus.

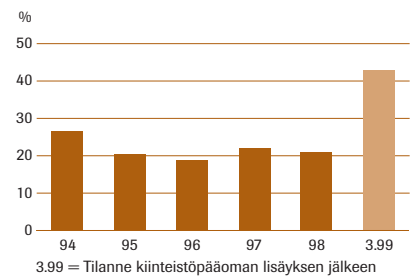
Vuonna 1995 Alko siirsi varastonsa Salmisaaresta Kuninkaalaan. Toisessa vaiheessa siirtyivät osto- ja myyntioiminnot varastotilasta saneerattuun konttoritilaan. Maa-liskuussa 1999 siirtyi lopulta koko pääkonttoritoiminto vasta valmistuneeseen pääkonttorirakennukseen.

Kuninkaalan kiinteistö on hyvä esimerkki siitä, miten käyttäjän tarpeisiin perustuen kiinteistöä voidaan kehittää mm. hyödyntämällä olemassa olevaa rakennusoikeutta.

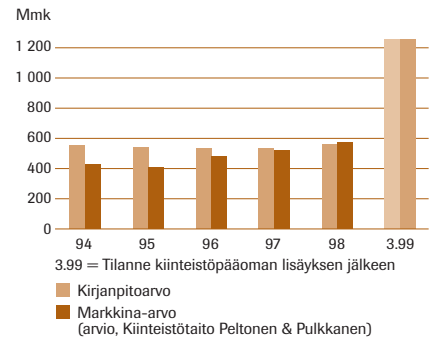
SOPIMUSKANTA



VAKAVARAIUS



KIINTEISTÖKANNAN ARVOSTUS



Castrumin tavoitteena on, että kuhunkin kasvukeskukseen syntyisi markkina-arvoltaan riittävän suuri kiinteistöpääoma yhtiön kannattavan toiminnan turvaamiseksi.

Castrumille keskittyminen varasto- ja logistiikkakiinteistöihin merkitsee sitä, että kiinteistöjen hoito- ja korjauskustannukset pysyvät kohtuullisina, koska suurten tilojen kunnossapito on suhteellisesti edullisempaa kuin neliömääriltään pieniin yksiköihin jakautuneen kiinteistöpääoman. Keskittynyt toiminta tuo säästöä myös markkinointikustannuksiin. Castrumilla on edelleen noin 80 miljoonan markan arvoinen kiinteistöpääoma, joka ei kuulu

sen ydinliiketoimintaan. Tästä kiinteistökannasta luovutaan merkittävältä osin tehdyn suunnitelman mukaan seuraavan kolmen vuoden aikana.

CASTRUMIN KIINTEISTÖOMAISUUS

Castrumin kiinteistöpääoma kasvoi 580 miljoonasta markasta noin 1,3 miljardiin markkaan 4.2.1999 tehdyillä kiinteistökohteiden kaupoilla.

Castrumin kiinteistöpääoma koostuu kauppojen jälkeen yhteensä 59 kiinteistöistä, jotka sijaitsevat pääkaupunkiseudulla, Tampereen seudulla ja Oulun alueella sekä muualla Suomessa logistiikan kasvu- ja osaamiskeskuksissa. Kiinteistöt ovat pääasiassa varastoinnin, logistiikan ja kevyen teol-

lisuuden kiinteistöjä.

Tällä ja seuraavilla aukeamilla olevat taulukot esittelevät yksityiskohtaisemmin Castrumin kauppojen jälkeistä kiinteistökantaa.

Kiinteistöistä noin 60 prosenttia on rakennettu 70- ja 80-luvulla, alle 10 prosenttia on 50-luvulla tai aikaisemmin ja runsas 10 prosenttia 90-luvulla. Rakennuksia on niiden iästä riippumatta jatkuvasti hoidettu, ylläpidetty, korjattu ja jalostettu.

Yhtiön strategian mukaan kiinteistökanasta yli 90 prosenttia sijaitsee Suomen kolmessa suurimmassa kasvukeskuksessa, pääkaupunkiseudulla, Tampereen seudulla ja Oulun alueella.



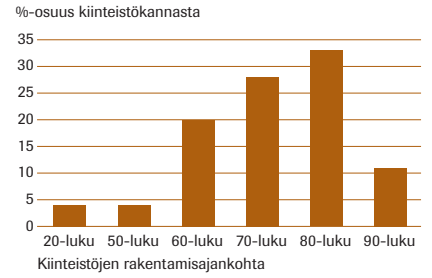
KOY Vantaan Köysikuja 1, Vantaan Hämevaara

Vantaan Hämevaarassa alkujaan teräsköysituotantoon rakennettu kiinteistö sijaitsee noin viiden hehtaarin tontilla. Se on tänä päivänä noin 12 500 m² kiinteistökokonaisuus, joka koostuu varasto-, terminaali- ja toimisto-osista. Kiinteistö sijaitsee erinomaisen näkyvällä paikalla Vihdintien ja Rajatorpantien risteyksessä.



Yhdessä nykyisen käyttäjän kanssa kiinteistöstä alettiin v. 1995 kehittää toimivaa logistiikkakeskusta. Tänä päivänä se on esimerkki asiakkaalle räätälöidystä ratkaisusta, jolla on luotu edellytykset vuokralaisen toiminnan pitkäaikaiselle jatkumiselle ja edelleenkehittämiselle.

KIINTEISTÖKANNAN IKÄJAKAUMA



KIINTEISTÖPÄÄOMAN ARVON ALUEELLINEN JAKAUMA

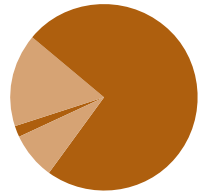
Kiinteistö pääoma yhteensä n. 1,3 mrd. mk

Pääkaupunkiseutu 74 %

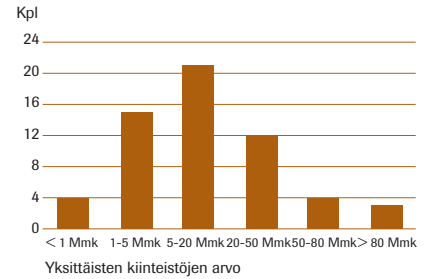
Tampereen seutu 16 %

Oulun alue 2 %

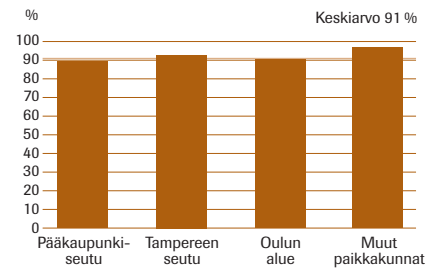
Muut paikkakunnat 8 %



KIINTEISTÖJEN JAKAUMA ARVON MUKAAN



VUOKRAUSASTE ALUEITTAIN



Suurten kiinteistöjen keskimääräistä huomattavasti tehokkaampi hallinta ja edullisemmat kustannukset vuokrattavia neliöitä kohti sekä niiden suhteellisesti suurempi osuus massasta takaavat hyvän perustuoton kiinteistökannalle. Pienet kohteet puolestaan mahdollistavat joustavat ja yksilölliset toimitilaratkaisut yhden tai kahden asiakkaan tarpeisiin. Lisäksi pienet kiinteistöt ovat kiinteistömarkkinoilla likvidempää kuin suuret kiinteistöt.

Vuokrausaste on keskimäärin 91 prosenttia. Eniten toistaiseksi vuokraamattomia tiloja on sekä suhteellisesti että absoluuttisesti pääkaupunkiseudulla. Koska pääkaupunkiseudulla on jatkuvaa kysyn-

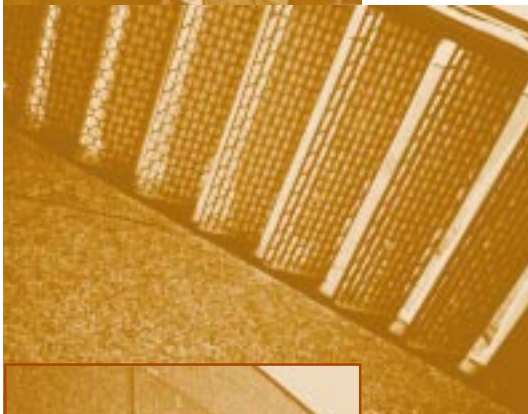
tää Castrumin strategian mukaisista kiinteistöistä, yhtiöllä on mahdollisuuksia kasvattaa vuokratuottojaan. "Muilla paikkakunnilla" vuokratilojen kysyntä ei ole yhtä voimakasta kuin Suomen kasvukeskuksissa. Näillä paikkakunnilla vuokrausaste on kuitenkin varsin korkea.

Vuokrattavasta pinta-alasta 94 prosenttia edustaa varasto- ja logistiikkakiinteistöjä sekä kevyen teollisuuden tiloja. Logistiikkakiinteistöt sisältyvät osittain varastokiinteistöjen lukuihin ja osittain teollisuuden lukuihin. Rakentamattomien tonttien, toimistojen ja liiketilojen osuus kiinteistöomaisuudesta on vähäinen. Yhtiö realisoi strategiansa mukaises-

ti merkittävän osan niistä tehdyn suunnitelman mukaan seuraavan kolmen vuoden aikana.

Castrumin kiinteistöjen nettotuotoista 2/3 tulee pääkaupunkiseudulta ja vajaa viidesosa Tampereen seudulta. Koko kiinteistöomaisuuden keskimääräinen nettotuotoaste on 8,6 prosenttia kun se pääkaupunkiseudulla on 7,8 ja Tampereen seudulla 9,7 prosenttia.

Puolet kaikista vuokrasopimuksista on ollut voimassa 1-5 vuotta ja joka neljäs vuokrasuhde on jatkunut 5-10 vuotta, kun vuokrasuhteiden kesto on painotettu vuokrien määrillä. Keskimääräinen vuokra-aika on tällä hetkellä 52 kk.



KOY Vantaan Honkanummi, Vanha Porvoontie 229, Vantaa

Kiinteistö Oy Vantaan Honkanummi on logistiikkakiinteistö Hakkilan teollisuusalueen keskellä, Lahden moottoritien ja Kehä III:n tuntumassa. Alueesta ollaan kehittämässä kansainvälistä logistiikkakeskusta, North European Trade Centeria.

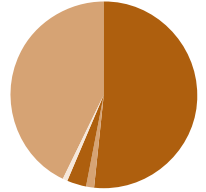
Castrumin kiinteistöt sijoittuvat keskeisesti NETC-alueelle. Kiinteistökokonaisuus koostuu varasto-, toimisto- ja huoltorakennuksista. Palvelutarjonta on hyvä, sisältäen mm. ruokalan, päiväkodin, kabinettitiloja, edustussaunan ja autopesulan. Varastorakennuksen pinta-ala on n. 16 000 m² ja toimistorakennuksen pinta-ala on n. 10 000 m².

North European Trade Centerin strategiana on tarjota toimivia tilaratkaisuja yritysten logistisiin tarpeisiin sekä monipuolisia palveluja tukemaan näihin tarpeisiin liittyviä toimintoja. Castrum ottaa aktiivisesti osaa alueen kehittämiseen.

PINTA-ALAN JAKAUMA KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAAN

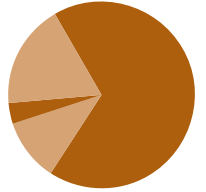
Pinta-ala yhteensä 390 000 m²

Teollisuus (29 kpl) 51 %
 Varasto (18 kpl) 43 %
 Liiketila (4 kpl) 1 %
 Toimisto (4 kpl) 4 %
 Tontit (4 kpl) 1 %
 (Kiinteistöjen lukumäärä)

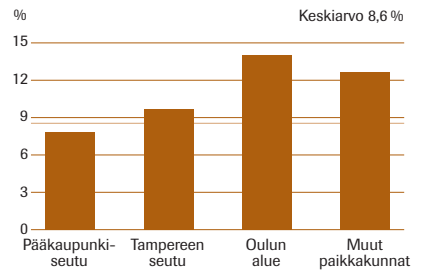


KIINTEISTÖPÄÄOMAN NETTOTUOTON ALUEELLINEN JAKAUMA

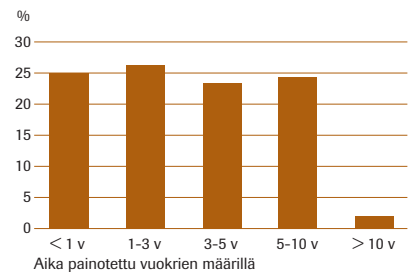
Pääkaupunkiseutu 67 %
 Tampereen seutu 18 %
 Oulun alue 4 %
 Muut paikkakunnat 11 %



KIINTEISTÖPÄÄOMAN NETTOTUOTTO ALUEITTAIN



VUOKRASUHTEIDEN PITUUKSIEN JAKAUMA



CASTRUMIN KIINTEISTÖKANTA 1.3.1999

KIINTEISTÖ	KAUPUNKI	TOIMISTO	VUOKRATTAVA ALA YHTEENSÄ, M ²					YHTEENSÄ	RAK. VUOSI	
			LIIKE	ASUNTO	TEOLLISUUS	VARASTO	MUU			
PÄÄKAUPUNKISEUTU										
Hankasuontie 13	Helsinki	u	1 510			1 050	6 240	660	9 460	1961
Haukilahdenkatu 4	Helsinki	u	840			2 234	15	213	3 302	1988
Heidehofintie 2	Vantaa	c	50				10 782	5000	15 832	1981
Heidehofintie 2	Vantaa	c	4 770			1 170	11 000	1476	18 416	1982
Hitsaajankatu 8	Helsinki	c	4 470	665			500	21	5 656	1958
Honkanummi ¹⁾	Vantaa	u								
Höylämötie 12	Helsinki	u	518	54		1 246	87		1 905	1960
Insinöörikatu 2	Helsinki	u	1 023			3 162			4 185	1988
Juvan teollisuuskatu 23	Espoo	u	3 532	110			8 147		11 789	1974
Karapellontie 4 C	Espoo	c	3 381			614	3 601	499	8 095	1961
Kipparikatu 2	Espoo	c			535		264		799	1986
Kirkkoherrantie 6-8	Helsinki	c			196		95		291	1963
Kirkonkyläntie 5	Helsinki	c	1 101		1 051		534		2 686	1989
Köysikuja 1	Vantaa	c	1 300				10 779	706	12 785	1961
Luiskatie 8	Helsinki	u				45	941		1 058	1992
Matinpurontie 3	Espoo	u	392				1 907	77	2 376	1974
Melkonkatu 26	Helsinki	u	1 453				3 836		5 289	1982
Mestaritie 6	Vantaa	u	898				2 228	1 404	4 530	1991
Nukarintie 12	Jokela	c					2 853		2 916	1917
Olarinluoma 14	Espoo	u	1 900				5 203	60	7 449	1987
Ormuspellontie 20	Helsinki	c	115				964		1 079	1974
Purotie 1	Kirkkonummi	u	582				960		1 542	1981
Ruosilantie 14	Helsinki	c	5087				10 884	2 040	18 011	1974
Santaradantie 8	Vantaa	u	179				2 582	119	2 880	1974
Sörnäisten rantatie 33	Helsinki	u					1 532	676	2 268	1976
Sörnäisten rantatie 33	Helsinki	c					797		797	1976
Teollisuustie 5	Kauniainen	u	963	59		501	413	67	2 003	1981
Valimotie ¹⁾	Vantaa	c								
Vanha Porvoontie 229	Vantaa	u					17 195		17 195	1971
Vanha Porvoontie 229	Vantaa	u	11 133					3 366	14 499	1971
Verkatehtaankatu	Hyvinkää	u				1 100			1 100	1977
Virkatie 12-14	Vantaa	c	2 850			2 490	12 610	1 350	19 300	1972
Vitikka 6	Espoo	u	254				3 779		4 033	1976
Väinö Tannerintie ¹⁾	Vantaa	c								
Äyrikuja 3	Vantaa	u	1 064				8 165		9 229	1984
TAMPEREEN SEUTU										
Etu-Hankkionkatu 1	Tampere	u				41 528			41 528	1961
Huhtakatu 1	Valkeakoski	u				770	156	276	1 202	1969
Naulakatu 3	Tampere	u	4 669	278	70	6 316	3 380		14 712	1983
Pihisulunkatu 9	Tampere	u	3 040			2 722	384	403	6 549	1990
Rautajalankatu 1	Valkeakoski	u	408			1 834	4 025		6 267	1983
Sarankulmankatu 22	Tampere	u	1 088			5 289		560	6 937	1974
Turkkirata 14	Pirkkala	u		78		4 113	1 154		5 345	1974
Vihiojantie 1	Tampere	u					5 270		5 270	1991
OULUN ALUE										
Kotkantie 3	Oulu	u	715		81	7 174	187		8 157	1981
Revontie 1	Oulu	u	275		55	1 118	1 030	621	3 099	1963
Tyrnäväntie 6	Oulu	u		1 970			1 145		3 115	1971
MUU SUOMI										
Bulevardi 15	Hanko	c	212	1 150				56	1 418	1907
Humppilantie 35	Humppila	u	1 445			15 032	1 650		18 127	1968
Keskikankaantie 19	Hollola	u	1 843			1 752	52	94	3 741	1992
Keskikankaantie 9	Hollola	u	3 950			13 770	2 621		20 341	1970
Kouvolantie 225	Nastola	u				12 520			12 520	1961
Matinharjuntie 1	Harjavalta	u			320	1 580			1 900	1955
Mukulakuja 4	Hyrylä	u				1 898	306	36	2 240	1987
Ratakatu 12	Tammisaari	u					1 152		1 152	1983
Takojantie 32	Kotka	u	183				2 212	148	2 543	1980
Takojantie 7	Kouvola	u	160			700		200	1 060	1963
Tehtaankatu 11	Riihimäki	u				2 503			2 503	1990
Varjalanrinteentie	Nastola	u	385			4 010	585		4 980	1981
Vierikuja 7-9	Järvenpää	u	450			1 442			1 892	1986

¹⁾ Tontti

c= Castrumin kiinteistökatu 31.12.1998 (ei sisällä Sponda-konserniin kuuluville yhtiöille myytyjä ja yhtä tonttia)

u= Kiinteistöt hankittu 4.2.1999

YMPÄRISTÖJOHTAMINEN

Castrum otti vuonna 1998 käyttöön itselleen kehittämänsä ympäristömallin. Siinä määritellään oman toiminnan ympäristövelvoitteiden täyttämiseen sekä ympäristöriskien ja -vaikutusten ennaltaehkäisemiseen liittyvät toimenpiteet. Ympäristömallin suunnittelussa ja toteuttamisessa on noudatettu ISO14001-standardin vaatimuksia.

Ympäristökysymykset ovat tärkeä jokapäiväinen osa normaalia kiinteistönpidon toimintaa. Vastatakseen tuleviin haasteisiin Castrum on osallistunut RAKLI:n kehityshankkeisiin ympäristövelvoitteidensa kartoittamiseksi. Ympäristökysymyksissä Castrum pyrkii edistämään kestävän kehityksen periaatetta. Tavoitteena on tehostaa energiankäyttöä ja pienentää veden kulutusta sekä lajitella ja kierrättää jätteet entistä tarkemmin kaatopaikkakuormitusten vähentämiseksi. Vuonna 1998 jätteiden hyötykäyttöaste oli 53 % kun se vuotta aiemmin oli 29 %.

Energian ja veden kulutus

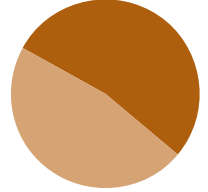
	1998	1997	1996
Lämpöenergia (normitettu, MWh)	15 191	13 601	13 150
Sähköenergia (MWh)	7 847	6 716	7 968
Veden kulutus (m3)	34 177	34 127	38 014

JÄTELAJIT

Yhteensä 222 tonnia

Hyötykäyttö 53 %

Kaatopaikka 47 %



Sekajäte 48 %

Puu 3 %

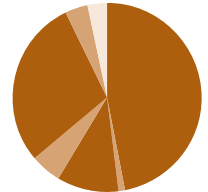
Muovi 4 %

Keräyspahvi 29 %

Toimistopaperi 5 %

Keräyspaperi 10 %

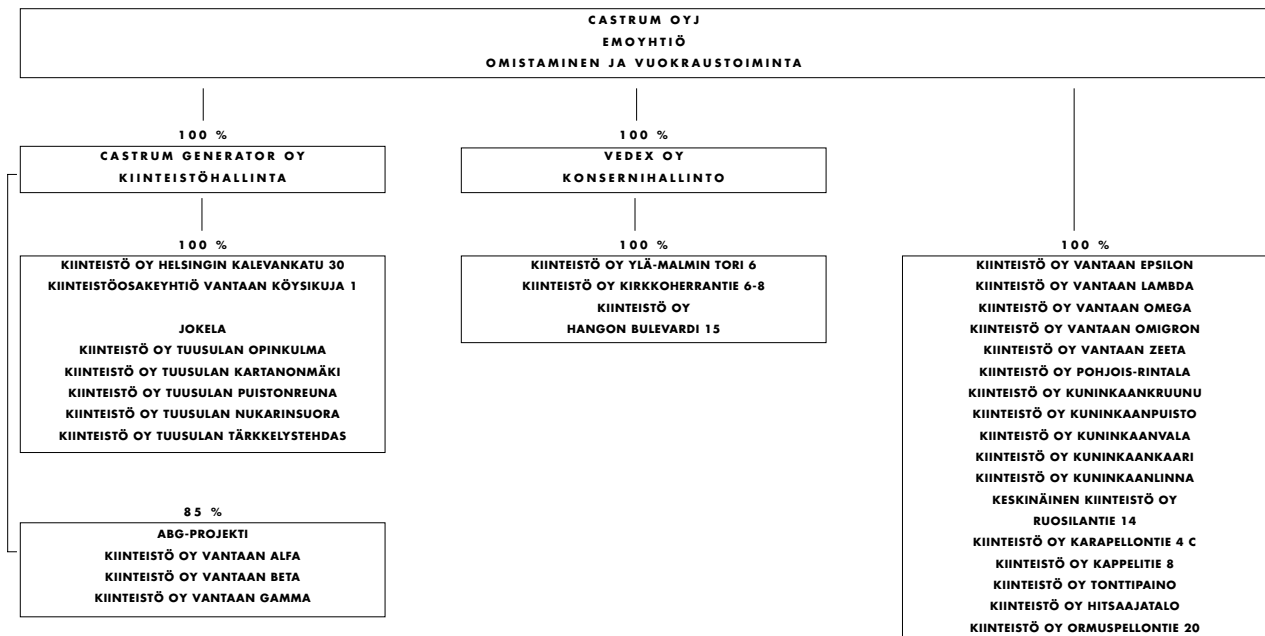
Biojäte 1 %



KONSERNIRAKENNE 31.12.1998

Castrum Oyj on konsernin emoyhtiö ja vastaa konsernin kiinteistökannan vuokraustoiminnasta. Se myös omisti 17 kiinteistöosakeyhtiötä sekä Vedex Oy:n ja Castrum Generator Oy:n.

Konsernihallinnosta vastaavan Vedex Oy:n omistuksessa on 3 kiinteistöosakeyhtiötä. Castrum Generator Oy omistaa 100-prosenttisesti 7 kiinteistöosakeyhtiötä ja 85-prosenttisesti 3 kiinteistöosakeyhtiötä. Castrum Generator Oy vastaa kiinteistöhallinnasta, kuten isännöinnistä ja kiinteistöhuollosta.



HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla käynnistyi vuonna 1998 merkittäviä kiinteistöjärjestelyjä. Kaikkien niiden tavoitteena on paitsi arvopaperistaa kiinteistöomistusta myös voimakkaasti keskittää omistus koskemaan tarkasti valittua kiinteistötyyppiä tai -ryhmää. Pörssissä noteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden määrä ja etenkin markkina-arvo kasvoi vuoden aikana merkittävästi.

Useita uusia kiinteistösijoittamiseen keskittyviä yhtiöitä perustettiin viime vuoden aikana. Niiden tavoitteeksi on ilmoitettu pörssiin listautuminen, mikä tulee merkittävästi vaikuttamaan noteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden kokonaismarkkina-arvoon.

Talouden vilkastuminen on vaikuttanut toimitilojen vuokrausteeseen. Vuokrauste on pääkaupunkiseudulla noussut jo niin korkealle, että tiloista on suoranaista pulaa. Myös vuokrataso on noussut. Toimitilojen laatuvaatimukset ovat kasvaneet vuokratason noustessa, mikä on merkinnyt vuokrien vaihteluvälin laajentumista.

KIINTEISTÖPÄÄOMA JA INVESTOINNIT

Castrum-konserni hankki tilikauden aikana omistukseensa Helsingin Malmilla sijaitsevan noin 1 100 m²:n suuruisen teollisuus- ja varastorakennuksen. Kiinteistön kauppahinta oli 3 miljoonaa markkaa. Kalevankatu 30:ssä kesällä 1997 aloitetut mittavat saneeraustyöt ja talotekniikan uusimistyöt valmistuivat kesällä 1998. Kesäkuussa 1998 aloitettiin Vantaan Heidehofintie 2:ssa Alko Oy:n uuden pääkonttorin rakennuttamistyöt. Toimistorakennus otetaan käyttöön maaliskuussa 1999. Samalla tontilla sijaitsevalle, jo Alkon käytössä olleelle varasto-

ja toimistorakennukselle tehtiin vuoden 1998 aikana korjaus- ja muutostöitä. Työt valmistuivat helmikuussa 1999. Lisäksi Heidehofintie 2:ssa sijaitsevaan varasto- ja teollisuuskiinteistöön saneerattiin ACL Oy:lle laboratoriotilat. Karapellontie 4 C:ssä on saatu korjaustyöt päätökseen; loput tiloista otettiin käyttöön elokuussa 1998. Tilat on vuokrattu Nokia Telecommunications Oy:lle. Tilikauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 44,5 miljoonaa markkaa.

Castrum Oyj on pyrkinyt viime vuoden aikana aktiivisesti kasvattamaan omistus pohjaansa ja kiinteistö pääomaansa. 30.12.1998 tehtiin usean sijoittajan kanssa esisopimus, jonka pohjalta Castrumin kiinteistö pääoma kasvaa noin 1,3 miljardiin markkaan.

VUOKRAUSTOIMINTA

Castrum-konsernin vuokratuotot ovat kääntyneet nousuun. Tähän kehitykseen olivat syynä vuokrausteiden ja markkinavuokratason nousu sekä yhtiön harjoittama aktiivinen vuokraustyö. Vuoden 1998 aikana vuokrasopimuksia uusittiin ja tehtiin uusia sopimuksia yhteensä noin 60 000 m²:stä, joka vastaa noin 30 miljoonan markan vuotuista vuokrakertymää. Vuokrauste tilikauden päättyessä oli 99 prosenttia (90 %).

Sopimuskanta kuvaa voimassa olevien vuokrasopimusten perusteella saatavaa jäljellä olevan vuokra-ajan kokonaistuottoa. Vuoden 1998 lopulla konsernin sopimuskanta oli 225,9 miljoonaa markkaa (60 Mmk) ja vastaava vuokra määrällä painotettu keskimääräinen sopimuskesto 51,9 kuukautta (17,1 kk).

Tilikaudella solmittiin sopimukset muun muassa Alko Oy:n, ASG European Road Transport

Oy:n, BDN Cargo Transport Oy:n, Combitrans Oy:n, LP-Logistiikkapalvelut Oy:n, Metsä Tissue Oyj:n, Nokia Telecommunications Oy:n, Suomen Keltaiset Sivut Oy:n ja Weilin + Göös Oy:n kanssa.

ORGANISAATIO JA TILINTARKASTAJAT

Castrum Oyj:n 22.4.1998 koostunut varsinainen yhtiökokous päätti yhtiön hallituksen jäsenmääräksi kuusi henkilöä. Hallitukseen valittiin edelleen puheenjohtajaksi asianajaja Juhani Mäkinen sekä jäseniksi hallintojohtaja Eeva Kemmo, varatoimitusjohtaja Matti London, toimitusjohtaja Tapio Mansukoski, hallintojohtaja Pentti Tarkkanen ja pankinjohtaja Helena Walldén sekä uutena jäsenenä ylimääräisessä yhtiökokouksessa 7.10.1998 varatoimitusjohtaja Juhani Pohjolainen.

Yhtiön toimitusjohtajana toimi helmikuun loppuun ekonomi Tapani Väljä. Yhtiön hallitus valitsi uudeksi toimitusjohtajaksi diplomi-insinööri Hannu Parikan. Hän aloitti toimessaan toukuussa 1998.

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

KONSERNIRAKENNE

Konserniin liitettiin tilikaudella Kiinteistö Oy Ormuspellontie 20.

Tilikauden päättyessä Castrum Oyj oli Tamro-konsernin osakkuusyhtiö (45,7 % osakkeista ja äänistä).

OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEEN

NOTEERAUS

Yhtiön osakepääoma oli tilikauden alussa 138 421 500 markkaa. Yhtiökokous myönsi hallitukselle valtuudet yhden vuoden aikana valtuuksien rekisteröinnistä päät-

tää uusmerkinnästä, optiolainasta tai vaihtovelkakirjalainan ottamisesta. Emissiot voidaan tehdä hallituksen tarkemmin päättämien ehdoin yhdessä tai useammassa erässä siten, että uusmerkinnässä annetut osakkeet, optiotodistuksilla tapahtuvassa merkinnässä annettavat osakkeet ja velkakirjoilla vaihdon yhteydessä annettavat osakkeet voivat kaikki yhteensä korottaa yhtiön osakepääomaa enintään 27 680 000 markalla. Merkintä voidaan tehdä apporttiedoin. Hallitus voi päättää osakkeenomistajien merkintäoikeudesta poikkeamisesta osakeyhtiölain sallimissa rajoissa, mikäli poikkeamisella on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, kuten yrityskauppojen tai rahoituksellisten vaihtoehtojen lisääminen.

Valtuutus kirjattiin kaupparekisteriin 9.9.1998. Valtuutusta ei ole käytetty tilikauden aikana. Castrum Oyj:n osake noteerataan Helsingin Pörssissä. Osakkeen vaihto oli vuoden aikana 910 000 kpl, mikä vastaa 6,6:a prosenttia osakkeista ja äänistä.

RAHOITUS

Kuluneella tilikaudella Castrum-konsernin liiketoiminnan kassavirta kasvoi lisääntyneiden vuokratuottojen ja alhaisen korkotasoa ansiosta. Tilikauden aikana otettiin lisää lainaa 35 miljoonaa markkaa Alko Oy:n pääkonttorin rakennuttamisen rahoittamiseksi. Yhtiön ja sen rahoittajien kesken vuonna 1992 solmittu, yhtiön maksuvalmiuden varmistava rahoitussopimus ulottuu vuoden 1999 loppuun.

UUSI 2000

Castrum-konsernin kiinteistöjen hisseissä, turvajärjestelmissä ja muissa järjestelmissä käytetään

tietokoneita ja muita ohjausjärjestelmiä. Myös monissa liiketoimintaan liittyvissä toiminnoissa käytetään tietokoneita. Konserni on käyttänyt ulkopuolisia konsultteja varmistamaan, ettei toiminta keskeydy vuosituhannen vaihteessa ohjelmistojen tai muiden järjestelmien vikojen takia. Yhtiön johto ei pidä riskiä merkittävänä.

EUROON SIIRTYMINEN

Johdon käsityksen mukaan euron käyttöönotolla ei ole olennaista vaikutusta liiketoimintaan. Euron käyttöön on päätetty siirtyä yhtiön operatiivisessa toiminnassa ja tietojärjestelmissä vuoden 2001 alusta.

TILIKAUDEN TULOS

Castrum-konsernin tulos ennen varauksia ja veroja oli 0,3 miljoonaa markkaa sen oltua vuotta aiemmin 8,4 miljoonaa markkaa. Vuoden 1997 tulosta paransi oleellisesti Julius Tallberg -kiinteistöjen osakkeiden myyntivoitto 11,7 miljoonaa markkaa. Oma pääoma osaketta kohti oli 8,73 markkaa (8,68 mk) ja tulos osaketta kohti oli 0,05 markkaa (0,60 mk). Vuoden 1998 tilinpäätöksessä konsernin poistokäytäntöä on muutettu vastaamaan alalla yleistyntä kansainvälistä käytäntöä ja rakennusten poistoaikojen pidentetty. Poistoaikojen muutos on vaikuttanut positiivisesti vuoden 1998 tulokseen. Tilikaudella rakennusten poistot olivat 7,8 miljoonaa markkaa, kun ne aiemmin noudatettujen periaatteiden mukaan laskettuna olisivat olleet noin 13,6 miljoonaa markkaa.

Ulkopuoliset arvioitsijat arvioivat Castrumin kiinteistöjä koskevan vuoden 1998 aikana. Arvioiden yhteissumma oli 580 miljoonaa markkaa. Ulkopuoliset ar-

viot olivat 1998 lopussa kiinteistöjen kirjanpitoarvoja 18 miljoonaa markkaa korkeammat, kun vielä 1997 lopussa ulkopuoliset arviot olivat kirjanpitoarvoja 12 miljoonaa markkaa alemmat. Kiinteistöomaisuuteen kohdistuvia arvonalennuksia on tehty seuraavien kolmen vuoden aikana realisoitaviin kiinteistöihin. Lisäksi Castrumin kiinteistöomaisuudesta kirjattiin arvonalennusten palautuksia. Näiden kirjausten nettovaikutus konsernin tulokseen on -5,3 miljoonaa markkaa.

TILINPÄÄTÖKSEN JÄLKEISET

TAPAHTUMAT

Castrum Oyj sopi 4.2.1999 Sponda Oyj:n, Tamsoil Oy:n, Vakuutusosakeyhtiö ST Internationalin, Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sammon, Keskinäisen Eläkevakuutusyhtiön Ilmarisen, Nokia Oyj:n ja Merita Kiinteistöt Oy:n kanssa kiinteistökaupoista, joiden seurauksena Castrumin kiinteistöomaisuus kasvaa runsaalla 700 miljoonalla markalla noin 1,3 miljardiin markkaan. Näiden kauppoyhteydessä Castrum-konserni sopi myyvänsä kaksi omistamaansa toimistokiinteistöä ja yhden tontin 81 miljoonalla markalla Sponda-konserniin kuuluville yhtiöille.

HALLITUKSEN ESITYKSET 9.3.1999

KOKOONTUVALLE VARSINAISELLE YHTIÖKOKOUKSELLE

Tähän järjestelyyn liittyen yhtiön hallitus on esittänyt 9.3.1999 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle osakkeiden nimellisarvon alentamista 10 markasta 8 markkaan. Alentamismäärä käytetään välittömästi kertyneiden tappioiden kattamiseen. Nimellisarvon muutos ei vaikuta yhtiön oman pääoman kokonaismäärään.

Sijoittajille suunnataan 354

miljoonan markan osakeanti, joka käytetään mainittujen kiinteistökohteiden kauppoyhteyksien osittaiseksi rahoittamiseksi. Nykyisille osakkeenomistajille varataan samassa yhteydessä mahdollisuus merkitä merkintähintaa vastaan yksi uusi osake jokaisella vanhalla osakkeella. Yhtiön liikkeellelaskeman VVK I/1995:n optiotodistusten haltijat voivat merkitä sata uutta osaketta yhtä optiotodistusta kohden vaihtovelkakirjalainan ehtojen mukaisesti. Pääosakkaat ovat sitoutuneet merkitsemään osakkeita 85,9 miljoonalla markalla ja kuittaamaan merkintähinnat yhtiön liikkeellelaskemien vaihtovelkakirjalainojen I/1988 ja I/1995 pääomia vastaan merkintähintaa vastaan osin.

Lisäksi yhtiö on sopinut Den Danske Bank A/S:n, Leonia Pankki Oyj:n ja Merita Pankki Oyj:n kanssa uudesta 699 miljoonan markan pitkäaikaisesta vieraan pääoman ohjelmasta. Sillä korvataan nykyinen vieraan pääomannehtoinen rahoitus ja rahoitetaan osa mainittujen kiinteistökauppoyhteyksien kauppasummasta. Mainitut pankit vastaavat järjestelystä tasosuuksin.

Uudelleenjärjestelyjen toteutuessa konsernin oma pääomaneusee 121 miljoonasta markasta vähintään 561 miljoonaa markkaan. Pääomajärjestelyt parantavat merkittävästi Castrum-konsernin vakavaraisuutta, joka nousee noin 21 prosentista vähintään 43 prosenttiin.

Yhtiön osakkeilla on viime aikoina käyty varsin vähäisesti kauppaa Helsingin Pörsissä. Uudelleenjärjestelyjen yhteydessä yhtiön pääomistajat Tamro Oyj, Keskinäinen yhtiö Yrittäjänvakuutus-Fennia ja PMA-Yhtymä Oy ovat sopineet Sponda Oyj:n, Tamsoil Oy:n, Vakuutusosakeyhtiö ST In-

ternationalin, Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sammon, Keskinäisen Eläkevakuutusyhtiön Ilmarisen, Nokia Oyj:n ja Merita Kiinteistöt Oy:n kanssa ryhtyvän pääomarakenteen muuttamisen jälkeen toimenpiteisiin, joilla pyritään parantamaan yhtiön osakkeen likvidisyyttä Helsingin Pörsissä.

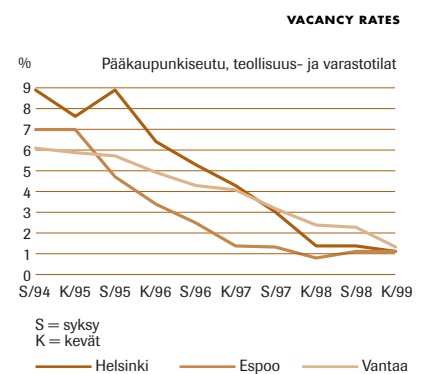
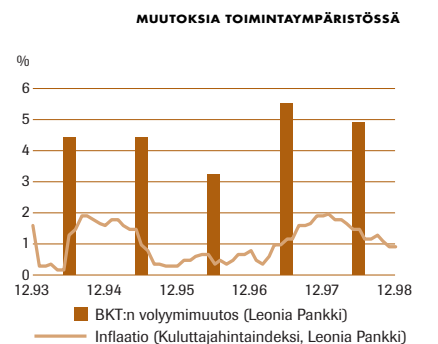
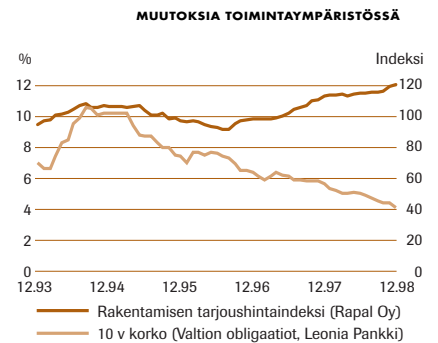
Tehdyillä kaupoilla Castrum Oyj jatkaa omaksumansa strategian toteuttamista. Kaikki hankitut kohteet ovat ydintoimintojen mukaisia logistiikka- ja varastokiinteistöjä tai kevyen teollisuuden kiinteistöjä pääkaupunkiseudulla ja valikoiduissa kasvukeskuksissa. Castrum-konserni jatkaa kiinteistökanan keskittämistä realisoimalla ydintoimintoihin kuuluvaa kiinteistöä seuraavan kolmen vuoden aikana.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 1999 alussa tehtyjen kiinteistökauppoyhteyksien ansiosta Castrum-konsernin tulevaisuuden näkymät ovat parantuneet. Kiinteistöomaisuuden lisääminen, omistuspohjan laajentamisen sekä uusien rahoitusjärjestelyjen myötä konserni uudistuu taseeltaan nykyistä vahvemmaksi ja tuloksentelemiseksi kiinteistösiirtoyhtiöksi. Uusi kiinteistöomaisuus on laadultaan hyvää ja noin 90-prosenttisesti vuokrattu. Vuokrasasteen nosto mahdollistaa lievän vuokratuottojen kasvun alkutilanteeseen nähden.

Castrum-konsernin tavoitteena on edelleen laajentaa omistuspohjaansa ja myös kiinteistöomaisuutta tulevien vuosien aikana.

Castrum-konsernin tuloksen arvioidaan muodostuvan positiiviseksi vuonna 1999.



TULOSLASKELMA

TILIKAUSI 1.1-31.12.	LIITETIETO	KONSERNI			EMOYHTIÖ	
		1998	1998	1997	1998	1997
1000 MK		1000 E				
Liikevaihto	1	8 153	48 474	42 101	35 720	30 736
Liiketoiminnan muut tuotot	2			12 478		
Henkilöstökulut	4	621	3 693	3 248	1 379	1 283
Poistot ja arvonalentumiset	5					
Suunnitelman mukaiset poistot		1 393	8 280	13 834	142	125
Arvonalentumiset kiinteistöomaisuudesta		882	5 247	13 800		
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		2 275	13 528	13 834	13 942	125
Liiketoiminnan muut kulut	6, 7	2 627	15 598	17 014	34 336	38 180
Liiketulos		2 633	15 655	20 483	-13 937	-8 852
Rahoitustuotot ja -kulut						
Tuotot pitkäaikaisista sijoituksista				40		40
Muut korko- ja rahoitustuotot				370		
Saman konsernin yrityksiltä					11 127	9 480
Muilta		104	616	2 733	821	2 106
Korkokulut ja muut rahoituskulut	8					
Muille		2 750	16 350	14 821	14 830	13 113
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-2 584	-15 365	-12 049	-2 882	-1 487
Tulos ennen veroja ja vähemmistöosuutta		49	289	8 434	-16 819	-10 339
Tuloverot						
Aikaisemmilta tilikausilta		17	103	205		
Vähemmistöosuus		40	239	-48		
Tilikauden tulos		106	631	8 592	-16 819	-10 339

TASE

VASTAAVAA TILIAUSSI 31.12.	LIITETIETO	KONSERNI			EMOYHTIÖ	
		1998	1998	1997	1998	1997
1000 MK		1000 E				
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIIJOITUKSET	10					
Aineelliset hyödykkeet						
Maa-alueet		31 144	185 176	172 510		
Rakennukset ja rakennelmat		57 426	341 441	342 982		
Koneet ja kalusto		282	1 676	1 226	692	291
Muut aineelliset hyödykkeet		164	978	994		
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		4 529	26 922			
		93 545	556 194	517 712	692	291
Sijoitukset	11					
Osuudet saman konsernin yrityksissä					64 307	64 578
Muut osakkeet ja osuudet		624	3 712	5 526	288	1 402
		624	3 712	5 526	64 595	65 980
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS						
Vaihto-omaisuus						
Muu vaihto-omaisuus		840	4 993	11 735		
Saamiset	12					
Pitkäaikaiset						
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä					464 254	443 312
Lyhytaikaiset						
Myyntisaamiset		159	945	1 269	506	1 154
Muut saamiset		4	26	26	26	46
Siirtosaamiset		1 204	7 155	3 060	2 411	910
		1 367	8 126	4 355	2 943	2 110
Rahat ja pankkisaamiset		4 591	27 296	21 181	25 260	19 614
VASTAAVAA YHTEENSÄ		100 967	600 321	560 509	557 745	531 307

VASTATTAVAA TILIAUSSI 31.12.	LIITETIETO	KONSERNI			EMOYHTIÖ	
		1998	1998	1997	1998	1997
1000 MK		1000 E				
OMA PÄÄOMA	13					
Osakepääoma		23 281	138 422	138 422	138 422	138 422
Ylikurssirahasto		4 369	25 979	25 979	25 979	25 979
Edellisten tilikausien tappio		-7 434	-44 199	-52 791	-26 843	-16 504
Tilikauden tulos		106	631	8 592	-16 819	-10 339
Oma pääoma yhteensä		20 323	120 833	120 202	120 738	137 557
VÄHEMMISTÖOSUUS		489	2 908	3 147		
PAKOLLISET VARAUKSET	14				6 000	
VIERAS PÄÄOMA						
Pitkäaikainen						
Vaihtovelkakirjalainat	16	14 450	85 918	85 918	87 878	87 878
Lainat rahoituslaitoksilta	15	63 236	375 984	340 409	337 761	302 761
Eläkelainat		496	2 947	3 600		
Muut velat		13	77			
		78 195	464 926	429 926	425 638	390 638
Lyhytaikainen	12					
Ostovelat		1 054	6 266	1 882	1 401	245
Muut velat				350		350
Muut lyhytaikaiset velat		906	5 388	5 002	3 968	2 517
		1 960	11 654	7 234	5 369	3 112
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		100 967	600 321	560 509	557 745	531 307

RAHOITUSLASKELMA

TILIKAUSI 1.1-31.12.	KONSERNI			EMOYHTIÖ	
	1998	1998	1997	1998	1997
1000 MK	1000 E				
Liiketoiminta					
Tulorahoitus					
Liiketulos	2 633	15 655	20 483	-13 937	-8 852
Käyttöomaisuuden myyntivoitto			-11 721	-	-
Poistot	2 275	13 528	13 834	13 942	125
Rahoitusuotot ja -kulut	-2 584	-15 365	-12 049	-2 882	-1 487
Verot	17	103	205	-	-
Yhteensä	2 341	13 921	10 752	-2 877	-10 214
Käyttöpääoman muutos					
Vaihto-omaisuus, lisäys(-)/vähennys (+)	175	1 042	7 000		
Lyhytaikaiset liikesaamiset, lisäys(-)/vähennys(+)	-634	-3 771	-2 158	-833	-1 752
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys(+)/vähennys(-)	802	4 770	-2 719	2 607	-948
Yhteensä	343	2 041	2 123	1 774	-2 700
Liiketoiminnan kassavirta		15 962	12 875	-1 103	-12 914
Investoinnit					
Käyttöomaisuusinvestoinnit	-7 674	-45 626	-19 718	-2 088	-1 203
Käyttöomaisuuden myyntitulot	190	1 129	16 725	1 129	0
Investointien kassavirta	-7 484	-44 497	-2 993	-959	-1 203
Rahoitus					
Pitkäaikaisten saamisten lisäys(-)/vähennys(+)		-	4 254	-26 942	28 225
Pitkäaikaisten velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	5 887	35 000	-15 777	35 000	-15 777
Lyhytaikaisten velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	-59	-350	-297	-350	-297
Osakeanti		-	8 500	-	8 500
Rahoituksen kassavirta	5 826	34 650	-3 320	7 708	20 651
Likvidien varojen muutos, lisäys(+)/vähennys(-)	1 028	6 115	6 562	5 646	6 534
Likvidit varat tilikauden alussa	3 562	21 181	14 619	19 614	13 080
Likvidit varat tilikauden lopussa	4 591	27 296	21 181	25 260	19 614

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Tilinpäätös on laadittu 31.12.1997 voimaan tulleiden uusien Suomen kirjanpito-säännösten mukaisesti. Edellisen tilikauden tiedot on ryhmitelty vastaamaan uut-ta käytäntöä.

ARVIOIDEN KÄYTTÖ TILINPÄÄTÖKSISSÄ

Hyvän kirjanpitotavan mukaista tilinpäätöstä laatiessaan yhtiön johto joutuu te-kemään arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat tilinpäätöksen sisältöön ja esi-tettyihin tietoihin. Todelliset tulokset voivat poiketa näistä arvioista.

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konserniyhtykset kiinteistöyhtiöt mukaan lukien. Konsernilla ei ole pääomaosuusmenetelmän mukaisesti konsolidoi-tavia osakkuusyhtiöitä, eikä ulkomaisia tytäryhtiöitä.

Konserniyhtiöiden keskinäinen omistus on eliminoitu hankintamenomenetelmällä. Hankintamenon ja hankintahetken oman pääoman välinen erotus on kohdistettu tytäryhtiöiden maa-alueisiin ja rakennuksiin, koska kaikki hankintahinnat ovat perustuneet omaisuuden käypään arvoon eikä varsinaista liiketoimintaa ole ostettu. Rakennuksiin kohdistetut erät poistetaan kyseisen käyttöomaisuuserän poistosuun-nitelman mukaan.

VÄHEMMISTÖOSUUDET

Vähemmistöosuus sisältää 15 prosenttia Kiinteistö Oy Vantaan Alban, Vantaan Betan ja Vantaan Gamman omasta pääomasta ja tilikauden tuloksesta. Muut yhtiöt ovat kokonaisuudessaan konsernin omistuksessa.

SISÄISET LIIKETAPAHTUMAT

Kaikki konserniyhtiöiden väliset liiketapahtumat sekä keskinäiset saatavat ja ve-lat on eliminoitu.

LIKEVAIHTO

Liikevaihto sisältää kiinteistöjen ja kiinteistöosakkeiden vuokra- ja vastiketuet. Luottotappiot vuokrasaamisista on käsitelty muina liiketoiminnan kuluina.

LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

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

TULOVEROT

Verot jaksotetaan konserniyhtiöiden tuloksen perusteella ottaen huomioon yhtiöillä olevat vahvistetut tappiot. Lisäksi vuodesta 1998 lähtien tilinpäätöksessä on kir-jattu laskennalliset verovelat ja saamiset kirjanpidon ja verotuksen välisistä jak-sotuseroista. Laskentaperiaatteen muutoksella ei ole ollut vaikutusta konsernin tulokseen tai omaan pääomaan. Asiaa on käsitelty liitetietojen kohdassa 17.

KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVOSTUS

Kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin vähennettynä suunnitelmanmukaisilla poistoilla sekä kirjatulla arvonalennuksil-la. Kiinteistöomaisuudesta kirjattu arvonalennuksia palautetaan, mikäli arvonalen-nukset eivät ole enää perusteltuja.

Kiinteistöomaisuuden käyvää markkina-arvosta on vuosittain laadittu yhtiön ja ulkopuolisten toimesta arvioita. Kirjanpitoarvon ja ulkopuolisten arvioiden välinen

ero on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin ydinliiketoimintaan kuulumattomat kiinteistöt, jotka pyritään realisoi-maan seuraavan kolmen vuoden aikana, on vuoden 1998 tilinpäätöksessä arvos-tettu enintään ulkopuolisen arvon mukaiseen todennäköiseen myyntihintaan. Asiaa on selostettu tarkemmin liitetietojen kohdassa 5.

KÄYTTÖOMAISUUS JA POISTOT

Käyttöomaisuus on arvostettu välittömiin hankintakustannuksiin. Käyttöomaisuuden hankintameno ei ole aktivoitu rakennusaikaisia tai muita korkomenoja. Kuluvan käyttöomaisuuden poistojen määrittämiseen on käytetty ennalta laadittua poisto-suunnitelmaa. Rakennusten poistot on määritelty kohdekohtaisesti riippuen raken-nuksen teknisestä kunnosta, käyttötarkoituksesta, jalostusvaiheesta ja sijainnista.

Uusiin vuokralaisiin liittyvät vuokralaiskohtaiset korjauskustannukset on kirjattu vuosikuluksi tai jaksotettu vuokrasopimuksen kestoajalle. Suurista peruskorjauk-sista on laadittu oma poistosuunnitelmansa.

Vuoden 1998 tilinpäätöksessä konsernin poistokäytäntöä on muutettu vastaamaan alalla yleistynyttä kansainvälistä käytäntöä ja rakennusten poistoajkoja on piden-nyttä. Uusia poistoajkoja on sovellettu vuodesta 1998 alkaen siten, että poistamaton hankintameno jaksotetaan poistettavaksi uudesta poistoajasta jäljellä olevan pi-toajan kuluessa. Poistoajkojen muutos on vaikuttanut positiivisesti vuoden 1998 tulokseen. Tilikaudella rakennusten poistot olivat 7,8 Mmk, kun ne aiemmin nau-datettujen periaatteiden mukaan laskettuna olisivat olleet noin 13,6 Mmk.

Arvioituihin taloudellisiin pitoaikoihin perustuen suunnitelman mukaiset poistot on tehty tasapoistoina soveltaen seuraavia poistoajkoja:

Rakennukset	
vuodesta 1998 alkaen:	
liiketilat, toimitot	75 vuotta
varasto-, teollisuus- ja terminaalikiinteistöt	50 vuotta
sitä ennen:	30-50 vuotta
Koneet ja kalustot	5-15 vuotta
Peruskorjaukset	5-20 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot	5-10 vuotta

Maa-alueiden arvosta ei tehdä suunnitelman mukaisia poistoja. Vähäisten omai-suuserien suunnitelmapoistoina on käytetty EVL:n enimmäispoistoja.

VAIHTO-OMAISUUS

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

MUUT PERIAATTEET

Konsernin omistamiin huoneisto-osakkeisiin ei kohdistu yhtiövelkaa.

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

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

Tilinpäätökseen ei sisälly ulkomaanrahanmääräisiä erä. Valuuttatermiinejä tai muita johdannaisinstrumentteja ei ole käytetty. Konsernilla ei myöskään ole rahoit-usleasingsopimuksia.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. LIIKEVAIHTO

(1 000 MK)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1998	1997	1998	1997
Vuokratuotot ja vastikkeet	48 474	42 101	35 720	30 736

2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Liiketoiminnan muut tuotot v. 1997 sisältävät Julius Tallberg Kiinteistöt Oy:n osakkeiden myyntivoiton 11,7 milj. mk sekä Malmintorin Tavaratalon osakkeiden myyntivoiton.

3. VUOKRAUSTILANNE

(1 000 MK)	KONSERNI	
	1998	1997
Sopimuskanta, Mmk	225,9	60,0
Keskimääräinen sopimuskesto, kk	51,9	17,1
Vuokrausaste, %	99	90

Vuonna 1998 keskimääräisen sopimuskeston laskentaperiaatetta on muutettu siten, että sopimusten kesto painotetaan sopimuksen mukaisilla vuokratuotoilla. Vuoden 1997 lukua on oikaistu vastaavasti.

4. HENKILÖSTÖÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

(1 000 MK)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1998	1997	1998	1997
Henkilöstökulut				
Toimitusjohtajan ja hallituksen jäsenten palkat ja palkkiot	525	488	525	488
Muut palkat	2 196	1 931	333	193
Eläkekulut	484	316	114	106
Muut henkilösivukulut	488	514	407	496
Henkilöstökulut yhteensä	3 693	3 249	1 379	1 283
Henkilöstöä keskimäärin tilikauden aikana				
Toimitusjohtaja	1	1	1	1
Taloushallinto	2,5	1,5		
Kiinteistöhallinto	5	3,5		
Markkinointi	3,5	4		
Yhteensä	12	10	1	1

5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Tilikaudella 1998 konsernin rakennusten poistokäytäntöä muutettiin. Muutoksen vaikutusta ja uusia periaatteita on selostettu edellä tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa.

Konsernin ydinliiketoimintaan kuulumattomat kiinteistöt, jotka pyritään realisoidaan seuraavan kolmen vuoden aikana, on vuoden 1998 tilinpäätöksessä arvoitettu enintään ulkopuolisen arvioitsijan laatiman arvion mukaiseen todennäköiseen myyntihintaan. Realisoitavaksi tarkoitettuja kiinteistöistä sekä vaihto-omaisuuteen sisällytyistä kiinteistöosakkeista on tilinpäätökseen kirjattu arvonalennuksia nettoina yhteensä 17,4 Mmk.

Ydinliiketoimintaan kuuluvista kiinteistöistä aiemmin tehtyjä arvonalennuksia on käyvän arvon nousun johdosta palautettu yhteensä 12,2 Mmk, jolloin konsernin tuloslaskelmassa esitetyksi kiinteistöomaisuuden arvonalentumisten nettosummaksi on muodostunut 5,3 Mmk.

Kiinteistöomaisuudesta tehtyjä arvonalennuksia vastaavasti emoyhtiön tuloslaskelmaan on kirjattu tytäryhtiöosakkeista arvonalennuksia ja aiemmin tehtyjen arvonalennusten palautuksia nettoina yhteensä 13,8 Mmk.

6. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Emoyhtiön liiketoiminnan muihin kuluihin on kirjattu myös tytäryhtiöille maksetut vastikkeet.

7. KIINTEISTÖVEROT

Liiketoiminnan muihin kuluihin sisältyy kiinteistöveroja seuraavasti:

(1 000 MK)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1998	1997	1998	1997
	1 132	1 120		

8. KORKOKULUT JA MUUT RAHOITUSKULUT

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

9. KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVOSTUSEROT

Kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin vähennettynä suunnitelmanmukaisilla poistoilla ja kirjatulla arvonalennuksilla. Kiinteistöistä aiemmin kirjattu arvonalennuksia on palautettu, mikäli arvonalennukset ovat osoittautuneet tarpeettomiksi käyvän arvon noustua. Yhtiö ja ulkopuoliset arvioitsijat ovat laatineet vuosittain arvioita kiinteistöomaisuuden käyvästä

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

VOOSI, 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
1998	562	580	18

10. KÄYTTÖOMAISUUS

(1 000 MK)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1998	1997	1998	1997
Maa-alueet				
Hankintameno 1.1.	220 294	213 794		
Lisäykset	2 000	6 500		
Hankintameno 31.12.	222 294	220 294		
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	-37 117	-47 784		
Kirjanpitoarvo 31.12.	185 177	172 510		
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	440 214	427 385		
Lisäykset	16 983	12 829		
Hankintameno 31.12.	457 197	440 214		
Kertyneet suunnitelmapoistot 1.1.	-88 032	-74 597		
Tilikauden poisto	-7 782	-13 435		
Kertyneet suunnitelmapoistot 31.12.	-95 814	-88 032		
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	-19 942	-9 200		
Kirjanpitoarvo 31.12.	341 441	342 982		
Koneet ja kalusto				
Jäännösarvo 1.1.	1 226	1 461	291	397
Lisäykset	944	146	553	19
Vähennykset	-11		-10	
Jäännösarvo 31.12.	2 159	1 607	834	416
Tilikauden suunnitelmapoisto 31.12.	-483	-381	-142	-125
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 676	1 226	692	291
Muut aineelliset hyödykkeet				
Jäännösarvo 1.1.	994	1 898		
Lisäykset				
Vähennykset		-886		
Jäännösarvo 31.12.	994	1 012		
Tilikauden suunnitelmapoisto 31.12.	-16	-18		
Kirjanpitoarvo 31.12.	978	994		
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Hankintameno 1.1.				
Lisäykset	26 922			
Vähennykset				
Kirjanpitoarvo 31.12.	26 922			
Tytäryhtiöosakkeet				
Kirjanpitoarvo 1.1.			64 578	61 522
Lisäykset			7 529	3 056
Tilikauden arvonalennusten palautukset			10 200	
Tilikauden arvonalennukset			-18 000	
Kirjanpitoarvo 31.12.			64 307	64 578
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	5 526	9 401	1 402	273
Lisäykset	15		15	1 129
Vähennykset	-1 129	-3 875	-1 129	
Tilikauden arvonalennukset	-700			
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 712	5 526	288	1 402

11. EMOYHTIÖN TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

	KPL	OMISTUSOSUUS ÄÄNIVALLASTA, %	NIMELLISARVO, 1 000 MK	KIRJANPITOARVO, 1 000 MK
Vedex Oy	20 000	100	20 000	20 200
Castrum Generator Oy	950	100	950	1 102
Kiinteistö Oy Mäntsälän Teollisuushallit	9 920	100	992	0
Kiinteistö Oy Karapellontie 4 C	310 000	100	3 100	3 100
Keskinäinen Kiinteistö Oy Ruosilantie 14	30 054	100	30	330
Kiinteistö Oy Pohjois-Rintala	7 000 000	100	70 000	19 847
Kiinteistö Oy Vantaan Omega	10 000	100	100	215
Kiinteistö Oy Vantaan Epsilon 4	200	100	42	342
Kiinteistö Oy Vantaan Lambda	5 500	100	55	55
Kiinteistö Oy Vantaan Omigron	2 000	100	20	45
Kiinteistö Oy Vantaan Zeeta	600	100	18	38
Kiinteistö Oy Kuninkaankaari	14 881	100	148	548
Kiinteistö Oy Kuninkaankruunu	15 576	100	156	296
Kiinteistö Oy Kuninkaanelina	1 500	100	15	30
Kiinteistö Oy Kuninkaanpuisto	1 500	100	15	30
Kiinteistö Oy Kuninkaanvala	1 500	100	15	30
Castratti Oy	15	100	15	15
Kiinteistö Oy Kappelitie 8	1 500	100	15	7 500
Tonttipaino Oy	107 000	100	10 700	9 000
Kiinteistö Oy Ormuspellontie	100	100	15	1 529
Kiinteistö Oy Hiitsaajatalo	5 546	100	55	55

64 307

TYTÄRYHTIÖIDEN OMISTAMAT TYTÄRYHTIÖOSAKKEET
Castrum Generator Oy

Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 30	40 960	100	410	410
Kiinteistö Oy Vantaan Köysikuja 1	3 261	100	160	34 000
Kiinteistö Oy Vantaan Alfa	5 151	85	1 288	7 000
Kiinteistö Oy Vantaan Beta	5 151	85	1 288	7 000
Kiinteistö Oy Vantaan Gamma	5 151	85	1 288	7 000
CG-Autopaikointi Oy	400	100	20	30

55 440

Vedex Oy

Kiinteistö Oy Ylä-Malmintori 6	2 466	100	1 233	39 800
Kiinteistö Oy Kirkkoherrantie 6-8	200	100	200	200
Kiinteistö Oy Hangon Bulevardi 4	200	100	4 200	3 024

43 024

EMOYHTIÖN OMISTAMAT MUUT OSAKKEET

Suomen Osakekeskusrekisteri	3			210
Muut				1 192

TYTÄRYHTIÖIDEN OMISTAMAT MUUT OSAKKEET JA OSUUDET

CG-Autopaikointi, autohalliosakkeet	246	18,40		2 278
Ylä-Malmintori, pysäköintitalon osakkeet	22	4,00	1 000	1 117

12. SAAMISET JA VELAT

Siirtosaamiin sisältyvät olennaiset erät
Konsernilla ja emoyhtiöllä siirtosaamiin sisältyvät merkittävimpiä eräiä ovat arvonnäyveroisaamiset (konsernilla 5,2 Mmk, emoyhtiöllä 0,5 Mmk).

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät
Konsernilla merkittävimmät erät ovat arvonnäyverovelat (0,9 Mmk) ja lainojen korkojaksotukset (2,9 milj.mk).
Emoyhtiöllä olennaisin erä on korkojaksotukset (2,7 Mmk).

Lainat lähipiiriin kuuluville henkilöille
Hallituksen jäsenille tai toimitusjohtajalle ei ole myönnetty lainoja eikä heidän hyväkseen ole annettu takauksia.

13. OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

(1 000 MK)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1998	1997	1998	1997
Osakepääoma tilikauden alussa	138 422	129 922	138 422	129 922
Osakeanti		8 500		8 500
Tilikauden lopussa	138 422	138 422	138 422	138 422
Ylikurssirahasto				
Tilikauden alussa	25 979	25 979	25 979	25 979
Tilikauden lopussa	25 979	25 979	25 979	25 979
Edellisten tilikausien tappio ja tilikauden tulos				
Tilikauden alussa	-44 199	-52 791	-26 844	-16 504
Tilikauden tulos	631	8 592	-16 819	-10 340
Tilikauden lopussa	-43 568	-44 199	-43 663	-26 844
Oma pääoma tilikauden lopussa	120 833	120 202	120 738	137 557
Jakokelpoiset varat	-43 568	-44 199	-43 663	-26 844

Yhtiökokous myönsi hallitukselle valtuudet päättää uusmerkinnästä, antaa optio-oikeuksia tai ottaa vaihtovelkakirjalainan yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksen päätöksestä. Emissiot voidaan tehdä hallituksen tarkemmin päättämien ehdoin yhdessä tai useammassa erässä siten, että uusmerkinnässä annettavat osakkeet, optio-oikeuksien perusteella tapahtuvassa osakemerkinnässä annettavat osakkeet voivat kaikki yhteensä korottaa yhtiön osakepääomaa enintään 27 680 000 markalla. Merkintä voidaan tehdä apporttiehdoin.

Hallitus voi päättää osakkeenomistajien merkintätuoteuudesta poikkeamisesta rajoissa, mikäli poikkeamiselle on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy kuten yrityskauppojen toteuttaminen, yhteistoimintajärjestelyjen mahdollistaminen tai rahoituskellisten vaihtoehtojen lisääminen.

Valtuutus merkittiin kaupparekisteriin 9.9.1998.

Valtuutusta ei ole käytetty tilikauden aikana. Tilikauden päättymisen jälkeen Castrum Oyj:n hallitus on päättänyt ehdottaa 9.3.1999 pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että yhtiön osakepääomaa alennetaan 27 684 300 markalla alentamalla nimellisarvoa 10 markasta 8 markkaan ja että osakepääomaa korotetaan vähintään 391 000 000 ja enintään 467 574 000 markalla uusmerkinnällä ja että yhtiön osakepääoman vähimmäis- ja enimmäismääriä korotetaan. Osakepääoman alentamismäärä ehdotetaan käytettäväksi vahvistettujen tappioiden kattamiseen.

14. PAKOLLISET VARAUKSET

Emoyhtiön pakollinen varaus, 6 Mmk, on muodostunut tytäryhtiön osakkeiden arvonalennuksesta.

15. VAIHTOVELKAKIRJALAINAT JA OPTIOTODISTUKSET

(1 000 MK)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1998	1997	1998	1997
I/1988 5.4.1988	33 950	33 950	35 910	35 910
I/1995 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 Mmk:n vaihtovelkakirjalaina I/1988, joka on laskettu liikkeelle 5.4.1988, ja jonka laina-aika oli alunperin 6 vuotta. Castrum Oyj:n rahoitusosuuden 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/1988 oikeuttaa vaihdossa 1 521 595 osakkeeseen, jolloin sen vaihtokurssi on 23,60 mk/osake.

VVK I/1995 laskettiin liikkeelle 17.2.1995. Laina-aika alkaa 17.2.1995 ja laina on koroton. Lainan maksetaan takaisin yhtenä eränä 30.4.2000. Lainan kukin 1 000 markan velkakirja on vaihdettavissa 100 Castrum Oyj:n kymmenen markan nimellisarvoiseen osakkeeseen. Velkakirjat ovat vaihdettavissa yhteensä enintään 5 196 800 osakkeeseen. Optiotodistukset ovat vaihdettavissa yhteensä enintään 5 196 800 osakkeeseen. VVK I/1995:een liittyi optiotodistuksia 51 968 kpl. Kullakin optiotodistuksella voi merkittä sata Castrum Oyj:n kymmenen markan nimellisarvoista osaketta kymmenen markan kappalehinnalla. Osakemerkintä on tehtävissä 30.4.1995 - 30.4.2004. VVK I/1995:llä ja siihen liittyvillä optiotodistuksilla voi tehdä osakemerkintöjä vuosittain tammii - lokakuussa. Vaihtovelkakirjoilla ja optiotodistuksilla ei ole suoritettu merkintöjä vuosina 1995 - 1998.

Varsinaiselle yhtiökokoukselle 9.3.1999 ehdotettavien osakeantien ehtojen mukaan uusien osakkeiden merkintähintaa on mahdollista suorittaa kuittaamalla sitä vaihtovelkakirjalainojen I/1988 ja VVK I/1995 pääomia vastaan.

16. PITKÄAIKAISET LAINAT

Pitkäaikaiset lainat erääntyvät, (1 000 mk)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1998	1997	1998	1997
1999	379 008	344 008	337 761	302 760
2000	85 918	85 918	87 878	87 878
	464 926	429 926	425 639	390 638

Tilikauden päättymisen jälkeen Castrum Oyj on sopinut kolmen rahoittajapankin kanssa pitkäaikaisesta rahoitusohjelmasta, jolla korvataan vuonna 1999 erääntyvät lainat. Uuden rahoitusohjelman johdosta erääntyvät lainat on tilinpäätöksessä esitetty pitkäaikaisessa vieraassa pääomassa.

17. LASKENNALLISET VEROVELAT JA -SAAMISET

Vuoden 1998 tilinpäätökseen konserni on kirjannut laskennalliset verosaamiset tai -velat kirjanpidon ja verotuksen välisistä jaksotuseroista. Tällä laskentaperiaatteen muutoksella ei ole ollut vaikutusta konsernin tulokseen tai omaan pääomaan ja tilikauden laskennallisen verovelan muutos on ollut nolla markkaa.

Konsernissa laskennallista verovelkaa syntyy konsernitilinpäätöksessä rakennuksilla kohdistetusta konserniaktiivasta ja laskennallista verosaamista syntyy vahvistetuista tappioista. Vahvistetuista tappioista on laskettu verosaamista varovaisuuden periaatetta noudattaen ottaen huomioon tappioiden käyttämiseen liittyvät epävarmuustekijät. Verovelkojen ja -saamisten laskennassa on käytetty tilinpäätöshetkellä voimassa olevaa verokantaa.

Laskennallisia verovelkoja ja -saamia ei ole kirjattu emoyhtiön tai muiden yksittäisten konserniyhtiöiden tilinpäätöksiin. Konsernilla on seuraavista eristä johtuvia laskennallisia verovelkoja ja -saamia:

(1 000 MK)	KONSERNI	
	1998	1997
Yhtiöiden omat taseet		
Versaaminen vahvistetuista tappioista	5 676	
Yhdistytoimenpiteet		
Verovelka kohdistetusta konserniaktiivasta	5 676	
Yhteensä, netto	0	

Vuoden 1998 lopussa emoyhtiöllä ja muilla konserniyhtiöillä oli vahvistettuja tappioita yhteensä 139,5 Mmk.

18. ANNETUT PANTIT, TAKAUKSET JA MUUT VASTUUT

(1 000 MK)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1998	1997	1998	1997
Rahoituslainojen, 376 Mmk, vakuudeksi annetut kiinnitykset kiinteistöihin	433 057	370 978		
muut pantit	52 467	95 492	24 798	67 625
Muut omien sitoumusten vakuudeksi annetut pantit	2 278	2 978		
Takaukset muiden puolesta	280	280		

Konsernilla ei ole johdannaissopimuksista johtuvia vastuuta, kattamattomia eläkevastuita eikä merkittäviä leasingvastuita.

19. UUDEN KIINTEISTÖKANNAN SISÄLTÄVÄ PRO FORMA -LASKELMA

Toimintakertomuksessa on selvitetty tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut konsernin kiinteistöpääoman olennainen kasvu sekä uusien kiinteistöjen rahoittamiseen liittyvät osakeannit ja rahoitusjärjestelyt.

Tehtyjen sopimusten perusteella konsernin taseeseen tulee 1.3.1999 alkaen uutta kiinteistöpääomaa yhteensä 709 Mmk, josta maa-alueiden osuus on arvioon mukaan noin 110 Mmk ja rakennusten osuus noin 599 Mmk. Lisäksi käyttömääränsä määrää kasvattavat kiinteistöjen hankintaan liittyvät varainsiirtoverot ja muut hankintaan välittömästi liittyvät menot.

Sovittujen laina- ja pääomajärjestelyjen seurauksena konsernin korollinen pitkäaikainen vieras pääoma kasvaa noin 320 Mmk:lla ja osakeantien johdosta oman pääoman arvioidaan kasvavan vähintään 440 Mmk:lla.

Oman pääoman lisäyksessä on otettu huomioon mainittujen kiinteistökauppojen myyjäosapuolille suunnattu noin 355 Mmk:n osakeanti sekä vaihtovelkakirjalainojen pääomien, 86 Mmk:n, käyttäminen uusien osakkeiden merkintähinnan kuittaamiseen.

Kun uuden kiinteistökanan rakennuksille kohdistetun konserniaktiivan osalta lasketaan laskennallinen verovelka, tulee rakennuksiin ja pitkäaikaisiin korottomiin velkoihin lisäksi kirjattavaksi samansuuruisen 26 Mmk:n erä.

Mikäli uusi kiinteistökananta olisi ollut mukana konsernissa jo tilinpäätöksessä 31.12.1998, konsernin tase olisi oletettavasti muuttunut pääasiallisesti seuraavassa esitetyllä tavalla. Esitetty pro forma -tase on laadittu yksinomaan vertailun helpottamiseksi. Lopputulos olisi voinut erota tässä esitetystä, mikäli kiinteistö olisi todella yhdistetty Castrumin vuoden 1998 konsernitilinpäätökseen.

MMK	CASTRUM-KONSERNI	
	Tase 31.12.1998	Pro forma -tase 31.12.1998
Käyttämättömyys ja muut pitkäaikaiset sijoitukset	560	1 261
Vaihto- ja rahoitusomaisuus	40	44
Vastaavaa yhteensä	600	1 305
Oma pääoma	121	561
Vähemmistöosuus	3	3
Vieras pääoma	476	741
Vastattavaa yhteensä	600	1 305

TUNNUSLUVUT

	1998	1998	1997	1996	1995	1994
MMK	ME					
Liikevaihto	8,2	48,5	42,1	36,5	30,4	28,0
Palkat ja palkkiot	0,5	2,7	2,5	1,6	1,4	1,4
Liiketulos	2,6	15,6	20,5	5,7	0,2	2,4
% liikevaihdosta		32,2	48,7	15,6	0,7	0,9
Suunnitelman mukaiset poistot	1,4	8,3	13,8	13,4	11,9	11,4
Nettorahoituskulut	-2,6	-15,3	-12,0	-19,2	-24,9	-26,1
% liikevaihdosta		31,5	28,6	52,6	81,9	93,2
Tulos ennen satunnaisia eriä	0,1	0,3	8,4	-13,5	-24,7	-23,7
% liikevaihdosta		0,6	20,0	negat.	negat.	negat.
Tulos ennen veroja ja vähemmistöosuutta	0,1	0,3	8,4	-13,5	-35,0	-25,3
% liikevaihdosta		0,6	20,0	negat.	negat.	negat.
Arvonnousutulos	5,0	30,0	43,9	67,9	-33,0	-18,9
Arvonnousutulos/osake, mk	0,37	2,20	3,30	5,20	-2,50	-1,50
Koroton vieras pääoma	16,4	97,6	93,2	96,2	104,8	66,0
Korollinen vieras pääoma	63,7	378,9	344,0	359,7	358,7	359,8
Oma pääoma ja varaukset	20,8	123,8	120,2	103,1	116,6	151,7
Taseen loppusumma	100,9	600,3	560,5	562,2	582,5	580,7
Oman pääoman tuotto-%		0,3	7,5	-12,8	-18,1	-14,1
Sijoitetun pääoman tuotto-%		3,4	5,0	1,3	0,3	1,5
Omavaraisuusaste, %		21,0	22,0	18,9	20,5	26,7
Verot	-0,02	-0,1	-0,2	0,1	0,1	0,1
Osinko ¹⁾	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen	7,5	44,5	19,8	5,8	3,9	0,2
% liikevaihdosta		91,8	47,0	15,9	12,7	0,6
Henkilöstö tilikauden lopussa		13	12	8	7	7
Osakepääoma	23,3	138,4	138,4	129,9	129,9	129,9
Osakkeet kauden lopussa, 1 000 kpl		13 842,2	13 842,2	12 992,2	12 992,2	12 992,2
Osakkeet keskimäärin, 1 000 kpl		13 842,2	13 240,3	12 992,2	12 992,2	12 992,2
Osakkeet+vaihtovelkakirjalaina, 1 000 kpl		25 757,4	25 757,4	24 907,4	24 907,4	13 968,0
Osakkeet nimellinen määrä, 1 000 kpl		13 842,2	13 842,2	12 992,2	12 992,2	12 992,2
Osakkeet osakeantikorjattuna keskimäärin, 1 000 kpl		13 842,2	13 842,2	12 992,2	12 992,2	12 992,2
Osakeannit			8,5			
MK						
Tulos/osake	0,00	0,05	0,60	-1,04	-1,89	-1,82
Oma pääoma/osake	1,47	8,73	8,68	7,94	8,90	11,67
Osinko/osake ¹⁾	0,0	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
Nimellisosinko/osake		0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
Nimellisosinko/osake (osinkoon oikeuttaville osakkaille)		0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
Osinko/tulos, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Efektiivinen osinkotuotto, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hinta/voitto (P/E)		112,0	14,7	negat.	negat.	negat.
Osakkeen keskipurssi	1,22	7,26	10,40	6,18	3,36	5,78
Vuoden ylin kurssi	1,77	10,50	13,50	7,50	4,00	7,10
Vuoden alin kurssi	0,88	5,20	7,10	4,00	2,00	2,50
Kurssi tilikauden lopussa	0,94	5,60	8,80	7,00	4,00	2,00
Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa, Mmk	13,0	77,5	121,8	90,9	52,0	26,0
Vaihto, 1 000 kpl		910,0	1 112,7	668,0	4,2	0,7
Vaihtuvuus, %		6,6	8,0	5,0	0,0	0,0
Pörssivaihto, Mmk	1,1	6,6	11,6	4,1	0,0	0,0

¹⁾ Tilikausi 1998: hallituksen ehdotus

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAPERIAATTEET

Sijoitettu pääoma	=	Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin vuoden aikana)	
Sijoitetun pääoman tuotto-%	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} + \text{korkokulut} + \text{muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin vuoden aikana)}}$	x 100
Oman pääoman tuotto-%	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{Tilikauden verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistön osuus} + \text{Varaukset (keskimäärin)}}$	x 100
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Taseen oma pääoma} + \text{Vähemmistön osuus} + \text{Varaukset}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}}$	x 100
Tulos/Osake, mk ¹⁾	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{Vastaavat Verot} - \text{Vähemmistön osuus}}{\text{Osakkeet keskimäärin}}$	
Oma pääoma/Osake, mk ¹⁾	=	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{Varaukset} + \text{Poistoero}}{\text{Kauden lopun osakemäärä}}$	
Osinko/Osake, mk	=	$\frac{\text{Nimellisosinko/Osake}}{\text{Osakeantikerroin}}$	
Osinko/Tulos, %	=	$\frac{\text{Tilikauden osinko}}{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä}}$	x 100
Efektiiivinen osinkotuotto, %	=	$\frac{\text{Osinko/Osake}}{\text{Pörssikurssi 31.12./Osakeantikerroin}}$	x 100
P/E-luku ¹⁾	=	$\frac{\text{Pörssikurssi 31.12./Osakeantikerroin}}{\text{Tulos/Osake}}$	
Vaihtuvuus, %	=	$\frac{\text{Pörssivaihto, Kpl}}{\text{Liikkeellä oleva keskimääräinen osakemäärä}}$	x 100
Sopimuskannan keskimäär. kesto	=	$\frac{\text{Sopimuskanta}}{\text{Vuokratulo (kk)}}$	
Sopimuskanta	=	Vuokratulo (mk) x sopimuksen kesto (kk)	
Vuokrausaste	=	$\frac{\text{Vuokratut m}^2}{\text{Kaikki m}^2}$	

¹⁾ = osakeantikorjattu tunnusluku

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.1998

OSAKKAAN NIMI	OSAKKEET	OSUUS-%
		OSAKKEISTA JA ÄÄNISTÄ
1. Tamro Oyj ¹⁾	6 427 001	46,4
2. Cast-Rixa Oy	1 523 512	11,0
3. PMA-Invest Oy	1 485 752	10,7
4. Keskinäinen yhtiö Yrittäjänvakuutus-Fennia	1 336 800	9,7
5. Suomen Luonnonvarain Tutkimussäätiö	850 000	6,1
6. Convector International B.V.	723 872	5,2
7. Osuuspankkien Keskuspankki Oyj	613 620	4,4
8. Osuuspankkien Eläkekassa	359 480	2,6
9. Arctos Capital Oy	316 300	2,3
10. Rantanen Olavi	40 319	0,3
Muut, 456 kpl	165 494	1,2
Yhteensä	13 842 150	100

¹⁾ Yhtiön oman ilmoituksen mukaan vuonna 1997 on myyty 100 000 osaketta, minkä jälkeen Tamro-konsernin omistus Castrum Oyj:stä on 45,7 % (46,4 % osakerekisteri).

OSAKKAAT OSAKEOMISTUKSEN MUKAAN 31.12.1998

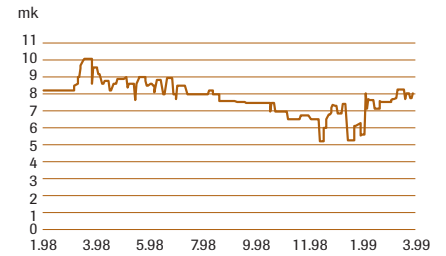
OSAKKEIDEN LUKUMÄÄRÄ	OSAKKAIDEN LUKUMÄÄRÄ	% OSAKKAISTA	OSAKKEIDEN LUKUMÄÄRÄ	% OSAKKEISTA
1 - 100	297	63,60	8 372	0,06
101 - 500	132	28,27	27 444	0,20
501 - 1 000	9	1,93	7 363	0,05
1 001 - 10 000	14	3,00	29 841	0,22
10 001 - 100 000	5	1,07	132 793	0,96
100 001 -	9	2,14	13 636 337	98,51
Yhteensä	466	100,0	13 842 150	100,0

CASTRUM OYJ:N OSAKASJAKAUMA 31.12.1997

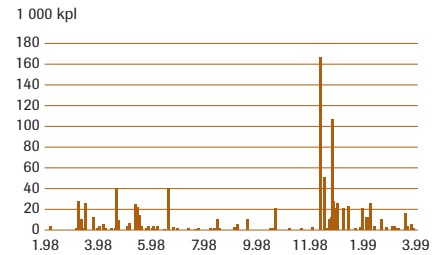
OSAKASJAKAUMA	OSAKKAITA	% OSAKKAISTA	OSAKKEITA	% OSAKKEISTA
Yksityiset yritykset	29	6,4	9 816 025	70,91
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	3	0,4	1 950 425	14,09
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2	0,4	1 209 480	8,74
Kotitaloudet	426	91,2	139 552	1,01
Ulkomaat	6	1,3	726 668	5,25
Yhteensä	466	100,0	13 842 150	100,0

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistavat yhteensä 2 200 osaketta, joka on 0,014 % osakkeista ja äänistä.

OSAKKEEN KURSSIKEHITYS



OSAKKEEN VAIHTO PÖRSSISSÄ



HALLITUKSEN EHDOTUS TILIKAUDEN TULOKSEN KÄSITTELYSTÄ

Konsernin voitto tilikaudelta 1998	630 974,95 mk
Aikaisempien vuosien kertyneet tappiot	- 44 198 845,92 mk
<hr/>	
Konsernin jakokelpoinen oma pääoma taseen 31.12.1998 mukaan	- 43 567 870,97 mk
Emoyhtiön tappio tilikaudelta 1998	- 16 819 356,16 mk
Aikaisempien vuosien kertyneet tappiot	- 26 843 377,34 mk
<hr/>	
Emoyhtiön jakokelpoinen oma pääoma taseen 31.12.1997 mukaan	- 43 662 733,50 mk
Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että	
- osinkoa ei jaeta	
- tilikauden tappio 16 819 356,16 mk kirjataan edellisten tilikausien tappio tilille	
- ylikurssirahastoa käytetään 15 978 433,50 mk vahvistettujen tappioiden kattamiseen.	
Mikäli hallituksen ehdotus hyväksytään, on yhtiön oma pääoma seuraava:	
Osakepääoma	138 421 500,00 mk
Ylikurssirahasto	10 000 566,50 mk
Kertyneet tappiot	- 27 684 300,00 mk
Oma pääoma	120 737 766,50mk

Helsingissä 1. maaliskuuta 1999

Juhani Mäkinen
puheenjohtaja

Eeva Kemmo Matti London Tapio Mansukoski

Juhani Pohjolainen Pentti Tarkkanen Helena Walldén

TILINTARKASTUSKERTOMUS

CASTRUM OYJ:N OSAKKEENOMISTAJILLE

Olemme tarkastaneet Castrum Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 1998. 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 sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

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

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

Helsingissä 2. maaliskuuta 1999

Sixten Nyman, KHT

KPMG Wideri Oy Ab
Tiina Torniainen, KHT

HALLINTO



CASTRUM OYJ:N HENKILÖKUNTA

HALLINTO Castrumin hallinto on jaettu kolmeen pääryhmään seuraavasti:

markkinointiryhmä, kiinteistöhallintaryhmä, taloushallintoryhmä. Toimitusjohtaja ja ryhmien jäsenet muodostavat yhteensä Castrumin 12 henkilön vahvuisen henkilökunnan.

Markkinointiryhmän tehtäviin kuuluu kiinteistöjen vuokrauksen ja myynnin lisäksi yrityksen markkinointi ja viestintä.

Kiinteistöhallintaryhmän teknisen koulutuksen omaava henkilöstö vastaa kaikkien kiinteistöjen johtamisesta, talousseurannasta ja ylläpidosta. Se valvoo ja johtaa ulkoa ostettuja kiinteistöjen hoito-, kunnossapito- ja huoltopalveluja sekä korjaus rakentamista; ryhmään kuuluu myös isännöitsijä.

Taloushallintoryhmä vastaa budjetoinnista, raportoinnista ja kirjanpidosta sekä kaikista muista taloushallintoon liittyvistä toiminnoista kuten rahoituksesta ja maksuliikenteestä.

JOHTO JA HALLITUS

CASTRUM OYJ:N JOHTORYHMÄ



JOHTORYHMÄ Rakennuttamispäällikkö Risto Adler, apulaisjohtaja Jukka Haktila (kiinteistöhallinta), toimitusjohtaja Hannu Parikka, apulaisjohtaja Calle Roselius (markkinointi).

TOIMITUSJOHTAJA Hannu Parikka (s. 1952) tuli Castrum Oy:n toimitusjohtajaksi toukokuussa 1998. Hän on koulutukseltaan diplomi-insinööri. Ennen siirtymistään Castrumiin Parikka oli NCC Puolimatka Oy:n palveluksessa.

YHTIÖN JOHTO Yhtiön hallinnosta vastaavat yhtiön hallitus ja toimitusjohtaja. Hallitukseen kuuluu yhtiöjärjestyksen nojalla vähintään kolme ja enintään kahdeksan jäsentä.

Hallituksen jäsenet valitaan varsinaisessa yhtiökokouksessa ja heidän toimikautensa kestää seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen asti. Yhtiökokous valitsee hallituksen puheenjohtajan. Toimitusjohtajan valitsee yhtiön hallitus.

HALLITUS Tällä hetkellä Castrumin hallituksessa on kuusi jäsentä, jotka on kaikki nimitetty yhtiön ulkopuolelta. 21.4.1998-9.3.1999 aikana sillä oli seuraava kokoonpano:

Juhani Mäkinen, puheenjohtaja, on asianajaja Asianajotoimisto Hannes Snellman Oy:ssä. Hän on ollut Castrum Oy:n hallituksessa puheenjohtajana vuodesta 1996.

Eeva Kemmo, jäsen, on Aleksia Oy:n aluejohtaja.

Matti London, jäsen, on Keskinäisen yhtiön Yrittäjäinvakuutus-Fennian varatoimitusjohtaja.

Tapio Mansukoski, jäsen, on Tamro Distribution, Suomen toimitusjohtaja.

Juhani Pohjolainen, jäsen, on koulutukseltaan diplomi-insinööri. Vuoden 1999 alussa hän jäi eläkkeelle toimitustaan Enso Oy:n varatoimitusjohtajana.

Pentti Tarkkanen, jäsen, on Tamro Oy:n hallintojohtaja.

Helena Walldén, jäsen, on pankinjohtaja ja johtokunnan jäsen Osuuspankkien Keskuspankki Oy:ssä.

9.3.1999 varsinaisen yhtiökokous valitsi hallituksen uudelleen lukuunottamatta Eeva Kemmoa, Matti Londonia ja Tapio Mansukoskea joiden tilalle valittiin:

Hannu Lonka, jäsen, on Merita Kiinteistöt Oy:n johtaja.

Asko Piekkola, jäsen, on AG-Partners Corporate Finance Oy:n toimitusjohtaja.

TILINTARKASTAJAT Varsinainen yhtiökokous valitsee vuosittain yhtiölle kaksi varsinaista tilintarkastajaa. Heidät valitaan toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päätyttyä. Varsinaisten tilintarkastajien tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymiä tilintarkastajia tai tilintarkastusyhteisöjä.

Tällä hetkellä tilintarkastajina toimivat Sixten Nyman, KHT, ja tilintarkastusyhteisö KPMG Winderi Oy Ab, vastuullisena tilintarkastajana Tiina Torniainen, KHT.



CASTRUM OYJ:N HALLITUS (21.4.1998-9.3.1999)

CASTRUMIN HISTORIA

1998

Tammikuussa konserni hankki omistukseensa Helsingin Malmilla sijaitsevan teollisuuskiinteistön. Castrum alkoi rakennuttaa Alko Oy:lle uutta pääkonttoria Vantaalle. Keväällä yhtiön toimitusjohtajaksi nimitettiin diplomi-insinööri Hannu Parikka. Joulukuussa yhtiö teki esisopimuksen kiinteistökaupoista, jonka seurauksena Castrumin kiinteistö pääoma kasvoi noin 1,3 miljardiin markkaan; varsinaiset kaupat allekirjoitettiin 4.2.1999. Kauppojen yhteydessä sopivat yhtiö, sen pääomistajat ja kiinteistöjä myyneet sijoittajat yhtiön oman pääoman kasvattamisesta 120 Mmk:sta vähintään 561 Mmk:aan näille sijoittajille ja osakkeenomistajille suunnatuilla osakeannilla.

1997

Julius Tallberg Kiinteistöt Oy:n osakkeet myytiin ja niistä kirjattiin 11,7 Mmk:n myyntivoitto. Myös Malmintorin tavaratalon liikehuoneisto myytiin. Hitsaajatalon toimisto- ja pienteollisuuskiinteistö ostettiin ja osana Hitsaajankatu 8:n kiinteistökauppaa osakepääomaa korotettiin suunnatulla osakeannilla Suomen Luonnonvarain Tutkimussäätiölle.

1996

Vuokratuotot kasvoivat, kassavirta tasapainottui ja arvonnousutulos kääntyi positiiviseksi.

1995

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

1994

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

1993

Kiinteistökanta pysyi ennallaan. Vuokraustoiminta vilkastui selvästi pienten tilojen osalta.

1992

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

1991

Vääksyntie 2:n peruskorjaus ja Kalevankatu 30:n kunnostus valmistuivat. Jo myydyin Vääksyntien peruskorjauksen loppuunsaattaminen tuli arvioitua kalliimmaksi ja aiheutti Castrumille huo-

mattavat 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.

1990

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

1989

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

1988

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

1984 - 1987

Yhtiö hankki ensin vähemmistö myöhemmin enemmistöosuuksia kehittyvistä, pääasiassa mekatroniikka-alan yhtiöistä. Vuonna 1987 saavutettiin konsernilikevaihdossa 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.

1984

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

YHTEYSTIEDOT

Toimitusjohtaja Hannu Parikka
puh. (09) 6226 7239, gsm. 050 352 2635
hannu.parikka@castrum.fi

MARKKINOINTI

Apulaisjohtaja Calle Roselius
puh. (09) 6226 7234, gsm. 0500 417 997
calle.roselius@castrum.fi

Vuokraus Markku Laitila
puh. (09) 6226 7235, gsm. 050 548 4230
markku.laitila@castrum.fi

Vuokraus Veli-Pekka Mäkinen
puh. (09) 6226 7242, gsm.040 543 0972
vp.makinen@castrum.fi

Tiedotus Eva Schalin
puh. (09) 6226 7232
eva.schalin@castrum.fi

KIINTEISTÖHALLINTA

Apulaisjohtaja Jukka Hakkila
puh. (09) 6226 7237, gsm. 040 5885251
jukka.hakkila@castrum.fi

Rakennuttamispäällikkö Risto Adler
puh. (09) 6226 7236, gsm. 050 584 2184
risto.adler@castrum.fi

Projektsihteeri Hanna Nurminen
puh. (09) 6226 7233, gsm. 050 548 4229
hanna.nurminen@castrum.fi

Isännöitsijä Eija Riitala
Isännöinti, laskutus
puh. (09) 6226 7240
eija.riitala@castrum.fi

TALOUSHALLINTO

Kirjanpito Pirjo Wikstén
Maksuliikenne
puh. (09) 6226 7238
pirjo.wiksten@castrum.fi

Perintä Eve Silventoinen
puh. (09) 6226 7231
eve.silventoinen@castrum.fi

Ostoeskontra Salla Karvinen
puh. (09) 6226 720
salla.karvinen@castrum.fi

www.castrum.fi



KALEVANKATU 30, 00100 HELSINKI, PUH (09) 6226 720, FAX (09) 6226 7222
WWW.CASTRUM.FI