



# Vuosikertomus 1999

# Sisältö

Polar Kiinteistöt Oyj	3
Tilikausi lyhyesti	3
Toimitusjohtajan katsaus	4
Kiinteistösijoitustoiminta	5
Kiinteistösijoitustoimintaan kuulumaton omaisuus	10
Hallituksen toimintakertomus 1.1. – 31.12.1999	11
Tuloslaskelma	14
Tase	15
Rahoituslaskelma	16
Tilinpäätöksen liitetiedot	17
Konsernin taloudellinen kehitys	30
Tunnuslukujen laskentakaavat	31
Osakkeet ja osakkeenomistajat	32
Tilintarkastuskertomus	35
Hallitus, johto ja tilintarkastajat	36
Tietoja osakkeenomistajille	38
Yhteystiedot	39

# Polar Kiinteistöt Oyj

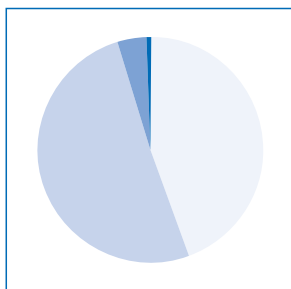
Polar Kiinteistöt Oyj on pörssinoteerattu kiinteistö-sijoitusyhtiö, joka keskittyy toimisto- ja liiketilojen omistamiseen, vuokraukseen ja kehittämiseen painopistealueinaan pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku. Konsernin päätoimiala on kiinteistösijoitustoiminta. Yhtiö muodostaa tytäryhtiöineen konsernin.

Liiketoiminta käsittää kiinteistösijoitustoiminnan lisäksi kiinteistösijoitustoimintaan kuulumattoman omaisuu-

den myynnin. Asuntorakennuttaminen päättyy suunnitelman mukaisesti vuonna 2000.

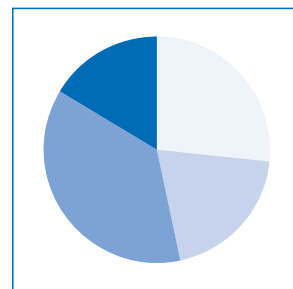
Hallituksen esityksen mukaisesti 18.3.1999 pidetyn yhtiökokouksen päätöksellä yhtiön nimi Polar-Yhtymä Oyj muutettiin Polar Kiinteistöt Oyj:ksi.

## Kiinteistösijoitusomaisuus, 2 586 Mmk



Toimistotilat	1 143 Mmk
Liiketilat	1 321 Mmk
Toimitilatontit	103 Mmk
Muut arvopaperit	19 Mmk

## Kiinteistösijoitustoimintaan kuulumaton omaisuus, 485 Mmk



Asuntotontit	130 Mmk
Toimitilatontit ja muut tontit	97 Mmk
Valmiit toimitilat ja muu omaisuus	179 Mmk
Ulkomaan saatavat	79 Mmk

## Tilikausi lyhyesti

Konsernin liikevaihto vuonna 1999 oli 622 Mmk (1 434 Mmk vuonna 1998). Konsernin liiketulos oli 99 Mmk (-19 Mmk) ja tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 16 Mmk (-116). Konsernin omavaraisuusaste oli 28,2 % (28,4 %). Osakekohtainen tunnusluku oma pääoma/osake oli 5,23 mk (5,96).

Kiinteistösijoitustoiminnan liikevaihto oli 526 Mmk (584). Kiinteistösijoitustoiminnan liiketulos oli 94 Mmk.

Kiinteistösijoitustoiminnan nettovuokratuotot olivat 155 Mmk (148). Vuokrausaste oli 99 % (98).

Kiinteistösijoitustoiminnan investoinnit olivat 118 Mmk, omaisuuden myynnit velattomin arvoin 132 Mmk ja asuntorakentamisen osakemyynti 189 Mmk. Myyntien tulosvaikutus oli yhteensä 21 Mmk. Kiinteistösijoitustoimintaan kuuluvan omaisuuden velaton kirjanpitoarvo oli 2 586 Mmk.

Kiinteistösijoitustoimintaan kuuluvat, aiemmin yhdistelemättä jätetyt kiinteistöosakeyhtiöt on yhdistelty konsernitaseessa 31.12.1999 ja niiden arvoja on alennettu 148 Mmk:lla.

Kiinteistösijoitustoimintaan kuulumatonta omaisuutta myytiin 148 Mmk:lla ja sen tulosvaikutus oli 5 Mmk. Omaisuutta oli 485 Mmk tilikauden lopussa.

Vuoden 1999 lopussa saneerausohjelman mukaisesti erääntyneet vakuusvelat rahoitettiin pääosin uusilla, viiden vuoden pituisilla luotoilla. Vuoden 1999 aikana lainoja lyhennettiin nettomääräisesti noin 320 miljoonalla markalla.

# Toimitusjohtajan katsaus

Päättynyt vuosikymmen oli Polar-konsernissa muutosten ja toiminnan vakauttamisen aikaa. Vuosi 1999 oli Polar Kiinteistöt Oyj:n ensimmäinen kokonainen toimintavuosi kiinteistösijoitusyhtiönä. Yhtiön nimi muutettiin kuvaamaan nykyistä toimialaa. Polar Kiinteistöt keskittyy toimisto- ja liiketilojen omistamiseen, vuokraukseen ja kehittämiseen. Kiinteistösijoitusomaisuus painottuu pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun. Yhtiön tavoitteena on kasvaa ja kehittyä strategiansa mukaisella alueella ja luopua kiinteistösijoitustoimintaan kuulumattomasta omaisuudesta.

Polar Kiinteistöjen liiketoiminta kehittyi myönteisesti, vuokratuotot ja vuokrausaste nousivat. Omaisuuden rakennetta kehitettiin aktiivisesti peruskorjaus- ja uusinvestoinneilla, hankinnoilla, myynneillä ja vaihdoilla. Kiinteistösijoitusomaisuuteen kuulumattoman omaisuuden myynti saavutti asetetut tavoitteet ja markkina-tilanne on suotuisa myös alkaneella tilikaudella. Toiminnan kassavirta ja toteutuneet myynnit mahdollistivat nettomääräisesti yli 300 Mmk:n lainojen lyhennykset. Pääosa yhtiön lainakannasta uusittiin vuoden lopulla viiden vuoden pituisilla luotoilla. Yrityksessä tilikauden aikana toteutetut toimenpiteet ja kansantalouden suotuisat kehitysnäkymät parantavat edelleen yhtiön toimintaedellytyksiä. Toisaalta pääomavaltaisella toimialalla toimivalle yritykselle on uhkana mahdollinen korkojen nousu.

Kiinteistöihin on sitoutunut huomattava kansallisvarallisuus ja niihin liittyvä liiketoiminta on tunnustettu kansantaloudellisesti merkittäväksi toimialaksi. Alalla toimivien yritysten tarjoamat palvelut luovat osaltaan puitteet asiakkaiden toiminnan tehokkuudelle ja kilpailukyvyille. Tarpeiden tunnistamiseksi ja niiden tyydyttämiseksi yritykset, alan järjestöt ja viranomaiset

ovat ryhtyneet luomaan tilojen rakentamiseen, ylläpitoon ja käyttöön liittyviä uusia toimintamalleja. Tavoitteena on toimitilojen tehokas ja joustava käyttö sekä toimivat palvelut, jolloin kiinteistöjen omistajat pystyvät entistä paremmin palvelemaan tilojen käyttäjiä. Asiakslähtöisen palvelukulttuurin kehittäminen on Polar Kiinteistöjen henkilökunnalle haaste tulevaisuudessa. Haluamme olla eturivissä tilapalveluja tarjoavana yrityksenä.

Suomalaiset kiinteistösijoitusyhtiöt eivät ole olleet sijoittajien suosiossa. Listattujen yhtiöiden kasvu ja niiden määrän lisääntyminen yhdessä positiivisen tuloskehityksen kanssa lisäävät nähdäkseni toimialan kiinnostavuutta ja vauhdittavat myös kiinteistöjen arvopaperistamista.

Kiitän kaikkia asiakkaita ja sidosryhmiä hyvästä yhteistyöstä vuonna 1999.

Helsingissä helmikuussa 2000



Erkki Valkila  
Toimitusjohtaja



# Kiinteistösijoitustoiminta

Kiinteistösijoitustoiminta sisältää toimisto- ja liiketilojen omistamisen, vuokrauksen ja kehittämisen sekä asuntorakennuttamisen, joka suunnitelman mukaisesti päättyi vuonna 2000.

Polar-konsernin kiinteistösijoitustoiminnan liikevaihto vuonna 1999 oli 526 Mmk, josta vuokratuottojen osuus oli 213 Mmk. Kiinteistösijoitustoiminnan liiketulos vuodelta 1999 oli 94 Mmk. Kiinteistösijoitustoiminnan investoinnit olivat 118 Mmk. Omaisuuden myynnit

velattomin arvoin olivat 132 Mmk ja asuntorakennuttamisen osakemyynti 189 Mmk.

Polarin kiinteistösijoitustoiminnan toimitilojen velaton kirjanpitoarvo oli tilikauden lopussa 2 464 Mmk. Toimitilatonttien velaton kirjanpitoarvo oli tilikauden lopussa 103 Mmk.

## Liikevaihto ja kannattavuus, Mmk

	Vuokraus	Myynti	Yhteensä
Liikevaihto	213	313	526
Myyntikate	145	25	170
Liiketulos	-	-	94

## Tilojen vuokraus ja ylläpito

Toimintaa ja organisaatiota kehitettiin tavoitteena asiakaspalvelun parantaminen ja pitkäjänteinen yhteistyö asiakkaiden kanssa. Vuokrausaste pysyi korkeana koko toimintakauden ajan. Peruskorjaus- ja ylläpitoinvestointeja tehtiin kiinteistökohtaisten pitkäntähtäimen suunnitelmien mukaisesti 12 Mmk:lla.

Vuokrausaste oli tilikauden lopussa 99 % (98). Vuokrattavien toimitilojen toteutunut nettovuokratuotto oli 155 Mmk (148). Vuoden lopun tilanteen mukaan vuokrasopimusten nettotuotto oli 6,9 % (6,0) laskettuna velattomalle kirjanpitoarvolle 2 407 Mmk (2 537).

Hyvän markkinatilanteen johdosta uudet vuokrasopimukset solmittiin edellisvuotta korkeampaan vuokrausasteeseen. Uusia ja jatkovuokrasopimuksia tehtiin 162 kpl (285), noin 48 000 neliömetrin osalta. Vuokrien nousu uusissa sopimuksissa vastasi Kiinteistötalouden Instituutin vuoden 1999 raportin ilmoittamaa tasoa, joka oli esim. toimistotiloissa 7-15 %. Vuokrattavia neliöitä oli yhteensä noin 300 000 neliometriä, joista vuoden lopussa oli tyhjänä alle 2 000 neliometriä. Asiakkaita on

kaikkiaan noin 700. Suurimmat asiakkaat ovat Espoon verotoimisto, Helsingin yliopisto, Helsingin kaupunki, Inex Partners Oy, Kesko Oyj, Kone Oyj, McDonalds Oy, Radiolinja Oy, Seppälä Oy ja S-ryhmä. Suurimman asiakkaan osuus vuokratuotoista on noin 12 %.

## Uudet vuokrasopimukset 1999

Kohde	Asiakas	m <sup>2</sup>
Kiinteistö Oy Kivikkukaro, Turku	Kesko Oyj	9 880
Kiinteistö Oy Sörnäisten rantatie 25, Helsinki	Kotimaisten kielten tutkimuskeskus	3 701
Kiinteistö Oy Hatanpäänvaltatie 44, Tampere	Automaa Oy	3 600
Kiinteistö Oy Sinimäentie 10, Espoo	RTS Finland Oy	2 029
Kiinteistö Oy Sinimäentie 10, Espoo	RTS Networks Finland	1 885
Kiinteistö Oy Tapiontuuli, Espoo	Viatek Oy	1 733
Kiinteistö Oy Pasilanraito 5, Helsinki	Intrum Justitia Oy	1 696
Tampereen Koskikeskus, Tampere	S.A.M.I.-Films Oy	1 400
Tampereen Koskikeskus, Tampere	Lindex Oy	1 024
Kiinteistö Oy Kotkan Seurahuone, Kotka	T:mi Maija Pekkonen	834
Kiinteistö Oy Vilhonkatu 5, Helsinki	IIR Finland Oy	810
Kiinteistö Oy Kilon Timantti, Espoo	IFS Finland Oy	790
Kiinteistö Oy Sörnäisten rantatie 25, Helsinki	Partek Oyj Abp	786
Kiinteistö Oy Kilon Timantti, Espoo	Integrated Electronics Oy	749

## Kiinteistösijoittamisen investoinnit, kehittäminen ja myynnit

Vuoden 1999 aikana Polar Kiinteistöt kehitti aktiivisesti toimisto- ja liiketilaomaisuuttaan vahvistaakseen strategiansa mukaisesti toimintaansa painopistealueillaan. Toteutetuilla kiinteistömyynneillä ja -vaihoilla selkeytettiin omistuksia, rahoitettiin kehitys- ja uudishankkeita sekä lyhennettiin lainoja.

Uusista sijoituskohteista merkittävin oli lokakuussa Vantaanportin alueelle valmistunut kauppakeskus Jumbo. Polar Kiinteistöjen omistusosuus Jumbosta on 16,5 %, joka vastaa noin 8 900 m<sup>2</sup> liiketilaa. Kauppakeskuksen kaikki tilat on vuokrattu.

Espoon Tapiolassa sijaitsevassa Koy Tapiontuulussa tehtiin koko kiinteistöä koskeva peruskorjausinvestointi, joka valmistui vuoden vaihteessa. Toimistotalon pääkäyttäjä on Espoon verotoimisto. SOK:n käyttöön peruskorjattiin Helsingin Vallilassa sijaitsevasta kiinteistöstä noin 6 000 m<sup>2</sup>:n toimistotilat. Turun keskustassa sijaitsevassa Koy Kivikkukarossa käynnistyivät Anttilan tavaratilaksi tulevien tilojen peruskorjaus- ja muutostyöt, jotka valmistuvat lokakuussa 2000.

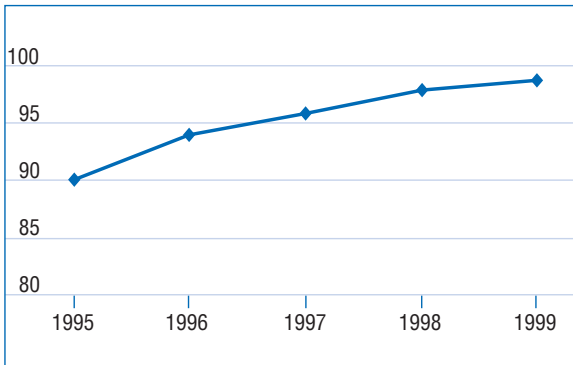
SOK:lta ostettiin Helsingin keskustasta Koy Vilhonkatu 5:n osakkeista 50 %:n osuus. Kaupan jälkeen Polar Kiinteistöt omistaa 5 600 m<sup>2</sup>:n laajuisen kiinteistön kokonaan.

Koy Vilhonkatu 5:n tiloissa ovat vuokralaisina mm. Tarjoustalo Oy, IIR Finland Oy ja City Apartments Oy. Polar hankki omistukseensa Pasilanraito 5:n osakkeet, jotka oikeuttavat noin 4 600 m<sup>2</sup>:n toimistotilojen omistukseen. Polar Kiinteistöt omistaa nyt Koy Pasilanraito 5:stä noin 60 %. Pasilanraito 5:n tiloissa ovat vuokralaisina Intrum Justitia Oy ja Maersk Finland Oy. Polar Kiinteistöt muutti näihin tiloihin marraskuun alussa 1999. Edellä mainitut hankinnat rahoitettiin luovuttamalla maksuksi mm. Kaisaniemen Metroaseman lippuhallin liiketilat ja tontteja Espoosta ja Lahdesta.

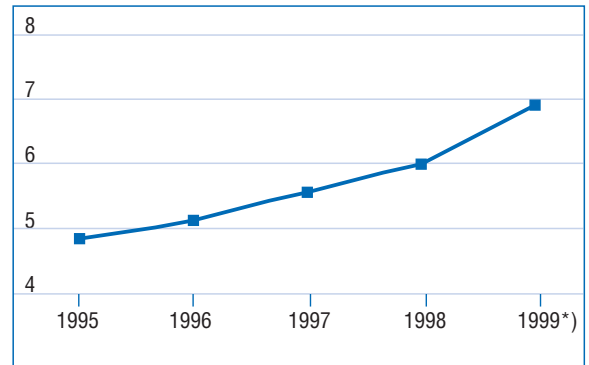
Tilikauden myynneistä merkittävin oli Tapiolassa sijaitsevan noin 4 000 m<sup>2</sup>:n toimisto- ja liikekiinteistö Itä-tuulentie 8:n myynti Merita Henkivakuutus Oy:lle.

Polar Kiinteistöjen rakennuttamia vapaarahoitteisia asuntoja valmistui tilikauden aikana 445 kpl ja niitä oli rakenteilla vuoden vaihteessa yhteensä 158 asuntoa. Myymättömiä asuntoja oli 48 kpl. Rakenteilla olevat asuntorakennuttamiskohteet valmistuvat vuoden 2000 aikana. Jäljellä oleva asuntotonttimaa on tarkoitus kehittää ja myydä.

### Vuokrausaste, % 1995 - 1999

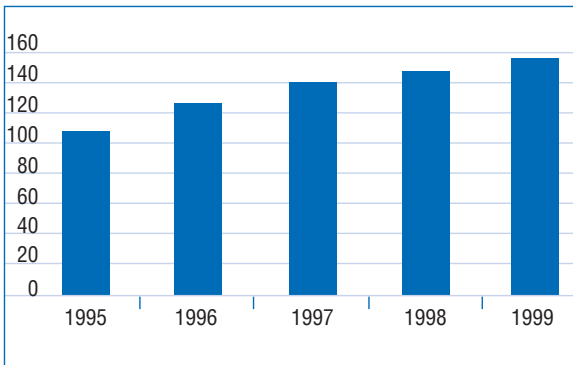


### Nettovuokratuotto, % 1995 - 1999

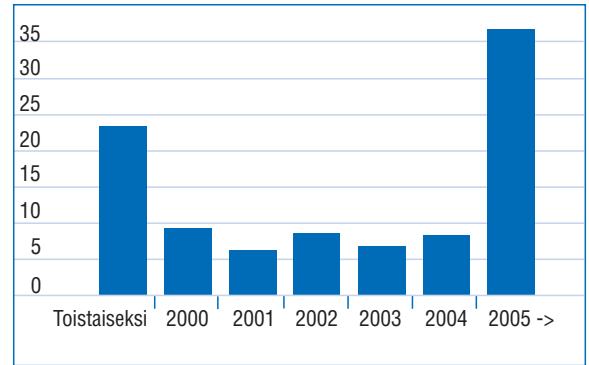


\*) Vuonna 1999 tehtyjen arvonalennusten vaikutus on 0,4 %-yksikköä

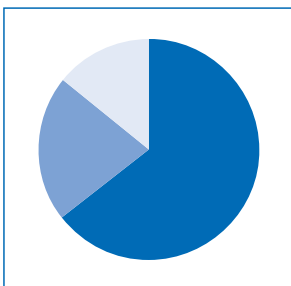
### Nettovuokratuotot, Mmk 1995 - 1999



### Vuokrasopimusten päättymisen, % (laskettuna vuotuisesta vuokratuotosta)

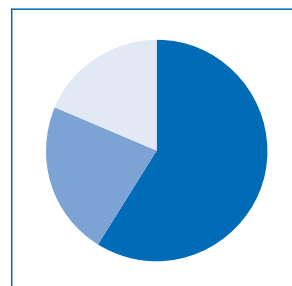


### Toimisto- ja liiketilojen nettovuokratuotot alueellisesti, 155 Mmk



■ Pääkaupunkiseutu	100 Mmk
■ Tampere ja Turku	33 Mmk
■ Muu Suomi	22 Mmk

### Toimisto- ja liiketilat alueellisesti velattomin kirjanpitoarvoin, 2 407 Mmk



■ Pääkaupunkiseutu	1 413 Mmk
■ Tampere ja Turku	540 Mmk
■ Muu Suomi	454 Mmk

## Kiinteistösijoitustoiminnan omaisuus, Mmk

	1999	1998
Toimisto- ja liiketilat	2 407	2 537
Rakenteilla olevat tilat	57	34
<b>Yhteensä</b>	<b>2 464</b>	<b>2 571</b>
Toimitilatontit	103	165
Muut arvopaperit	19	9
<b>Yhteensä</b>	<b>2 586</b>	<b>2 745</b>

## Kiinteistösijoitustoiminnan tontit

	Pääkaupunki- seutu	Tampere, Turku ja Lahti	Muu Suomi	Yhteensä
Toimitilatontit, Mmk	88	5	10	103
Toimitilatontit, 1 000 krs-m <sup>2</sup>	122	21	29	172

## Toimitilojen alueellinen jakauma

	Velaton- kirjanpito- arvo, Mmk	Huoneisto- ala m <sup>2</sup>	%	Vuokraus- aste %	Netto-*) vuokrat Mmk	%	Netto- tuotto-% 1999	Netto- tuotto-% 1998
<b>Toimistotilat</b>								
Pääkaupunkiseutu	957	128 384	85	100	70	89	7,3	6,0
Tampere ja Turku	77	12 137	8	99	5	7	7,1	5,7
Muu Suomi	52	11 297	7	98	3	4	6,1	5,3
<b>Yhteensä</b>	<b>1 086</b>	<b>151 818</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>79</b>	<b>100</b>	<b>7,3</b>	<b>6,0</b>
<b>Liiketilat</b>								
Pääkaupunkiseutu	456	44 903	32	100	39	44	8,5	7,2
Tampere ja Turku	463	37 722	26	100	30	33	6,4	6,0
Muu Suomi	402	59 803	42	98	20	23	5,0	5,0
<b>Yhteensä</b>	<b>1 321</b>	<b>142 428</b>	<b>100</b>	<b>99</b>	<b>89</b>	<b>100</b>	<b>6,7</b>	<b>6,1</b>
<b>Toimitilat yhteensä</b>								
Pääkaupunkiseutu	1 413	173 287	59	100	109	65	7,7	6,4
Tampere ja Turku	540	49 859	17	100	35	21	6,6	6,0
Muu Suomi	454	71 100	24	98	23	14	5,1	5,1
<b>Yhteensä</b>	<b>2 407</b>	<b>294 246</b>	<b>100</b>	<b>99</b>	<b>167</b>	<b>100</b>	<b>6,9</b>	<b>6,0</b>

\*) Vuoden vaihteen tilanteen mukaiset nettovuokrat



## Kiinteistösijoitustoiminnan toimitilat

	Sijainti	Huoneistoala	Vuokrausaste	Velaton kirjanpitoarvo
Toimistotilat		m <sup>2</sup>	%	Mmk
Koy Kaivokatu 8	Helsinki	1 611	100 %	36
Koy Kansakoulukatu 3	Helsinki	6 545	100 %	69
Koy Kornetintie 6	Helsinki	3 289	100 %	26
Koy Kutomotie 6	Helsinki	7 626	100 %	39
Koy Malmin Kauppatie 8	Helsinki	4 699	98 %	22
Koy Niittylänpolku 16	Helsinki	2 990	100 %	13
Koy Pasilanraito 5	Helsinki	4 608	100 %	32
Koy Satomalmi	Helsinki	3 623	100 %	18
Koy Sörnäisten rantatie 25	Helsinki	7 002	100 %	55
Koy Vanha Talvitie 11	Helsinki	6 674	100 %	33
Koy Vuorikatu 20	Helsinki	6 740	100 %	35
Munkkiniemen liiketalo	Helsinki	6 690	100 %	89
Vallilan yhtiöt 1)	Helsinki	34 798	100 %	244
Koy Kilon Helmi	Espoo	4 069	100 %	42
Koy Kilon Timantti	Espoo	4 035	100 %	41
Koy Scifin Alfa	Espoo	4 651	100 %	36
Koy Sinimäentie 10	Espoo	9 702	100 %	60
Koy Pakkalan Kartanonkoski 3	Vantaa	9 033	100 %	63
Koy F-Medi	Tampere	2 826	100 %	24
Koy Turun Asemakeskus	Turku	6 576	100 %	44
Koy Turun Kalevantie 25	Turku	2 735	93 %	9
Koy Jyväskylän Väinönkeskus	Jyväskylä	2 266	99 %	15
Koy Pitkäsillankatu 1-3	Kokkola	6 740	97 %	26
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>151 818</b>	<b>100 %</b>	<b>1 086</b>
<b>Liiketilat</b>				
Koy Helsingin Kanavakatu 8-22	Helsinki	14 393	100 %	153
Koy Vilhonkatu 5	Helsinki	5 766	100 %	115
Koy Sisustaja	Vantaa	15 866	100 %	98
Koy Vantaanportin Liikekeskus 2)	Vantaa	8 878	100 %	90
Koy Hatanpäänvaltatie 44	Tampere	3 200	100 %	11
Tampereen Koskikeskus 1)	Tampere	17 262	100 %	277
Koy Viinikan Kauppakeskus	Tampere	6 400	100 %	7
Koy Kivikukkaro	Turku	10 860	100 %	168
Seinäjoen Torikeskus 1)	Seinäjoki	11 698	97 %	132
Valkeakosken Koskikara 1)	Valkeakoski	5 898	100 %	46
Koy Hollolan Liikekeskus	Hollola	2 740	94 %	9
Koy Hollolan Ostospaikka	Hollola	5 442	100 %	39
Koy Koskenportti	Imatra	2 312	88 %	15
Koy Jämsän Forum	Jämsä	2 665	100 %	10
Koy Nuaskatu 2	Kajaani	2 722	100 %	6
Liikekeskus Zeppelin 1)	Kempele	2 480	100 %	11
Koy Kotkan Seurahuone	Kotka	7 534	97 %	81
Koy Torniorava	Kotka	1 313	100 %	5
Ankkuri-halli	Lahti	4 900	100 %	18
Koy Lentäjätie 17-19	Lappeenr.	7 600	100 %	24
Koy Kaijonharjun Liiketalo	Oulu	2 500	100 %	5
<b>Liiketilat yhteensä</b>		<b>142 428</b>	<b>99 %</b>	<b>1 321</b>
<b>Toimisto- ja liiketilat yhteensä</b>		<b>294 246</b>	<b>99 %</b>	<b>2 407</b>
<b>Rakenteilla olevat toimitilat</b>				
Koy Tapiontuuli	Espoo	6 940		57
<b>Yhteensä</b>		<b>301 186</b>		<b>2 464</b>

1) omistus useassa kiinteistöosakeyhtiössä

2) sisältää myös osakkuusyhtiön omistusosuuden

# Kiinteistösijoitustoimintaan kuulumaton omaisuus

Kiinteistösijoitustoimintaan kuulumatonta omaisuutta oli 31.12.1999 yhteensä 485 Mmk ja se sisältää myytäväksi tarkoitettua kotimaisen kiinteistöomaisuuden sekä saatavat ulkomaisilta tytär- ja osakkuusyhtiöiltä.

Kiinteistösijoitustoimintaan kuulumattoman omaisuuden myynti oli 148 Mmk ja myynnin kate oli 5 Mmk.

Vantaan Kartanonkosken asuntoalueelle vahvistettiin asemakaava. Alueen myynnistä tehtiin marraskuussa 1999 esisopimus Skanska Oy:n ja NCC Finland Oy:n kanssa. Lopullinen kauppa allekirjoitettiin 31.1.2000. Polarin osuus myytävästä rakennusoikeudesta oli noin 43 000 krs-m<sup>2</sup>.

USA:ssa, Luxemburgissa ja Saksassa sijaitsevista omistuksista on käynnissä olevien myyntineuvottelujen ja tehdyn myyntioptionsopimuksen johdosta tehty ulkomaisista saatavista noin 10 Mmk:n arvonalennus.

Aiemmin kuluksi kirjatuista kotimaisista vastuista on saatu 10 Mmk:n korvaus, joka on kirjattu tulokseen vuonna 1999.

## Kiinteistösijoitustoimintaan kuulumaton omaisuus, Mmk

	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Ulkomaat	Yhteensä
Asuntotontit ja asuntotuotantoon kaavoitettavat maa-alueet	82	48	-	130
Toimitilatontit ja muut maa-alueet	46	51	-	97
Valmiit toimitilat ja muu omaisuus	13	166	-	179
Ukomaiset saatavat	-	-	79	79
<b>Yhteensä</b>	<b>142</b>	<b>265</b>	<b>79</b>	<b>485</b>

# Hallituksen toimintakertomus 1.1. - 31.12.1999

Polar-konsernin toimiala on kiinteistösijoitustoiminta. Polar Kiinteistöt Oyj on pörssinoteerattu kiinteistösijoitusyhtiö, joka keskittyy toimisto- ja liiketilojen omistamiseen, vuokraukseen ja kehittämiseen painopistealueinaan pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku. Yhtiö muodostaa tytäryhtiöineen konsernin.

Liike- ja toimitilakiinteistöihin ja kehitettäviin toimitilatontteihin kuulumaton omaisuus, joka koostuu asunto- ja muista tonteista, kiinteistöistä sekä ulkomaisista kohteista, on tarkoitus myydä tai vaihtaa kiinteistösijoitustoimintaan soveltuviin kohteisiin.

## Liikevaihto ja tulos

Vuonna 1999 konsernin liikevaihto oli 622 Mmk (1 434 Mmk vuonna 1998).

Konsernin liiketulos oli 99 Mmk (-19). Tulos rahoituserien jälkeen oli 16 Mmk (-116). Verot olivat aikaisemmilta vuosilta saatuja veronpalautuksia 1 Mmk (-5).

Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,6 % (-0,2 %) ja oman pääoman tuotto 1,7 % (-14,5 %). Tulos osaketta kohden oli 0,09 mk (- 0,76 mk).

### Liikevaihto ja liiketulos, Mmk

	Liikevaihto		Liiketulos	
	1999	1998	1999	1998
Kiinteistöliiketoiminta	622	584	99*)	-26*)
Rakennustoiminta	-	877	-	23
Konsernihallinto	-	1	-	-16
Sisäinen laskutus	-	-28	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>622</b>	<b>1 434</b>	<b>99</b>	<b>-19</b>
Liiketuloksiin sisältyy liikearvon poistoja:				
Kiinteistöliiketoiminta			-	37
Rakennustoiminta			-	47

\*) Kiinteistöliiketoiminnan liiketulos sisältää arvonalennuksia 54 Mmk (67). Vuoden 1998 rakennustoiminnan luvut ovat ajalta 1.1. - 31.8.1998.

### Kiinteistöomaisuus, Mmk

Kiinteistösijoitusomaisuus	Yhteensä
Toimistotilat ja liiketilat	2 464
Toimitilatontit	103
Muut arvopaperit	19
<b>Yhteensä</b>	<b>2 586</b>
<b>Kiinteistösijoitusomaisuuteen kuulumaton omaisuus</b>	
Asuntotontit ja asuntotuotantoon kaavoitettavat maa-alueet	130
Toimitilatontit ja muut maa-alueet	97
Valmiit toimitilat ja muu omaisuus	179
Ulkomaiset saatavat	79
<b>Yhteensä</b>	<b>485</b>
<b>Omaisuus yhteensä</b>	<b>3 071</b>

## Kiinteistösijoitustoiminta

Polar Kiinteistöt Oyj kehitti aktiivisesti toimisto- ja liiketilaomaisuuttaan lähtökohtana asiakkaidensa tarpeet. Kiinteistömyynneillä ja -vaihdoilla jatkettiin omistusten selkeyttämistä, rahoitettiin kehitys- ja uudishankkeita sekä lyhennettiin lainoja.

Kiinteistösijoitustoiminnan liikevaihto oli 526 Mmk ja liiketulos 94 Mmk. Vuokratuottojen osuus oli 213 Mmk. Omaisuuden myynti oli 132 Mmk ja asunto-osakemyynti oli 189 Mmk. Investoinnit kiinteistösijoitusomaisuuteen olivat 118 Mmk.

Velattomaan, 2 407 Mmk:n (2 537) kirjanpitoarvoon suhteutettuna vuokrattavien tilojen vuoden lopun tilanteen mukaan laskettu vuokrasopimusten nettotuotto oli 6,9 % (6,0). Tilojen vuokrausaste nousi 99 %:iin (98 %). Kiinteistösijoitustoimintaan kuuluvan omaisuuden velaton kirjanpitoarvo oli 2 586 Mmk (2 745), josta kehitystontteja on 103 Mmk. Kiinteistösijoitustoimintaan kuuluvat, aiemmin yhdistelemättä jätetyt kiinteistöosakeyhtiöt on yhdistelty konsernitaseessa 31.12.1999. Niiden arvoja on alennettu 148 Mmk:lla. Konsernitilinpäätöstä laadittaessa arvonalennukset on kirjattu suoraan taseen oman pääoman vähennykseksi. Kiinteistöjen tuotto on parantunut, mutta eräiden kohteiden osalta se ei ole tyydyttävä.

## Kiinteistösijoitustoimintaan kuulumaton omaisuus

Kiinteistösijoitustoimintaan kuulumattoman omaisuuden myynti oli 148 Mmk. Myynnin kate oli 5 mmk.

Kiinteistösijoitustoimintaan kuulumattoman omaisuuden kokonaismäärä 31.12.1999 oli 485 Mmk ja se sisältää myytäväksi tarkoitettua koti- ja ulkomaisen kiinteistöomaisuuden.

## Rahoitus

Konsernin likvidit varat olivat vuoden lopussa 65 Mmk (144). Pantattuja rahavaroja oli lisäksi 16 Mmk (22). Nettorahoituskulut olivat -83 Mmk (-97).

Korollisen vieraan pääoman määrä oli 1 858 Mmk (1 919). (Vertailulukuun ei sisälly kiinteistöyhtiöiden korollinen vieras pääoma 210 Mmk.) Lainoja lyhennettiin nettomääräisesti noin 320 Mmk.

Konsernin omavaraisuusaste oli 28,2 % (28,4 %). Tunnuslukuja laskettaessa pääomalainat on luettu vieraaseen pääomaan.

Vuoden 1999 lopussa saneerausohjelman mukaisesti erääntyneet vakuusvelat rahoitettiin uusilla, viiden vuoden pituisilla luotoilla lukuun ottamatta pääomamäärältään noin 120 Mmk:n velkoja. Niistä on sovittu maksettavaksi 93 Mmk vuonna 2000 ja 25 Mmk vuonna 2001.

## Pakolliset varaukset

Pakollisia varauksia on konsernitaseessa yhteensä 120 Mmk (113), josta 60 Mmk (68) on vuokravastuita.

## Osakkeet

Polar Kiinteistöt Oyj:n osakkeiden lukumäärä oli 180 018 374 kappaletta ja osakepääoma oli tilikauden päättyessä 900 091 870 markkaa. Tilikauden loppuun mennessä Polarin osakkeita oli vaihdettu vaihtovelkakirjalainoilla 20 301 100 kpl ja pääomalainoilla 3 940 200 kpl. Konsernin ulkopuolisten hallussa olevien vaihtovelkakirjojen ja pääomalainojen jäljellä oleva vaihto-oikeus on noin 23,4 miljoonaa osaketta.

Yhtiökokous antoi hallitukselle valtuudet päättää enintään 20 milj. kappaletta uuden viiden markan nimelisarvoisen osakkeen liikkeelle laskemisesta. Valtuutus on voimassa yhden vuoden yhtiökokouksen päätöspäivästä lukien.

Yhtiökokous hyväksyi hallituksen ehdotuksen johdon optioista. Päätöksen mukaisesti Polar Kiinteistöt Oyj:n johdolle annettiin 5 700 000 kappaletta optio-oikeuksia.

Vuonna 1994 liikkeeseen laskettuun optiolainaan liittyvillä optiotodistuksilla konsernin ulkopuoliset optiotodistusten haltijat voivat merkitä noin seitsemän miljoonaa osaketta. Merkintähinta optiotodistuksen haltijalle on 10 mk osakkeelta ja merkintäaika päättyy 31.12.2001.

Tilikauden lopussa osakekannan markkina-arvo oli 342 Mmk ja osakkeen päätöskurssi oli 1,90 mk.

## Saneerausohjelman toteutuminen

Polar Kiinteistöt Oyj:lle on vahvistettu helmikuussa 1994 saneerausohjelma, joka päättyy 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.

Tilikaudelta Polar Kiinteistöt Oyj on hoitanut saneerausohjelman mukaiset velvoitteensa.

## Ulkomaiset vastuut

Ulkomaisen kiinteistöomaisuuden velaton arvo oli 31.12.1999 yhteensä 183 Mmk (185). Vuoden 1993 tilinpäätöksestä alkaen on ulkomaan toimintaan liittyvät tytäryhtiöt yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Vuoden 1999 lopussa realisoitumattomia takausvastuita oli jäljellä 7 Mmk (6,4). Yhdysvalloista Polar Kiinteistöt Oyj:llä on saatavaa tytäryhtiön kautta 4,7 (7,3) miljoonaa US dollaria. Saatavan maksu riippuu USA:n liiketoimintojen kehityksestä. Lisäksi USA:n toiminnasta on voimassa noin 12 (12) miljoonan US dollarin takaukset. Takausten ei arvioida realisoituvan.

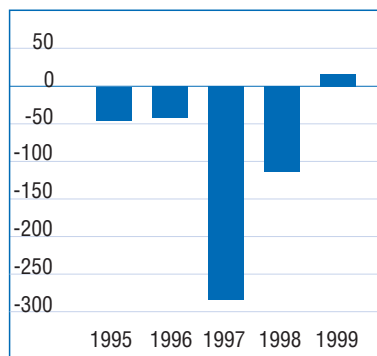
## Toiminimen muutos

Polar-Yhtymä Oyj:n toiminimi muutettiin 18.3.1999 pidetyn yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti Polar Kiinteistöt Oyj:ksi vastaamaan yhtiön nykyistä toimialaa. Nimenmuutos merkittiin kaupparekisteriin 23.3.1999.

## Hallitus ja tilintarkastajat

Polar Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous valitsi talousjohtaja Kari Heinistön ja pankinjohtaja Helena Waldénin hallituksen jäseniksi uudelleen vuonna 2002 päättyvälle toimikaudelle sekä pankinjohtaja Hannu Sipilän toimitusjohtaja Heikki Hyppösen tilalle hänen jäljellä olevalle toimikaudelleen. Johtaja Jukka Peltola

### Konsernin tulos ennen satunnaiseriä, Mmk



erosi hallituksesta omasta pyynnöstään. Hallitus valitsi keskuudestaan puheenjohtajaksi talous- ja rahoitusjohtaja Jan-Henrik Kulpin ja varapuheenjohtajaksi hallintojohtaja Jukka Salmisen.

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

Hallituksen jäsenet	Hallituksessa vuodesta	Toimikausi päättyy vuonna
Jan-Henrik Kulp, pj.	1996	2000
Jukka Salminen, varapj	1993	2001
Heikki Allonen	1998	2000
Kari Heinistö	1993	2002
Hannu Sipilä	1999	2001
Helena Waldén	1998	2002

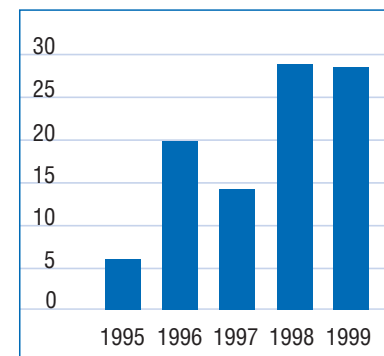
## Johto ja henkilöstö

Konsernin toimitusjohtajana on toiminut Erkkä Valkila ja varatoimitusjohtajana Risto Varpula 1.1.1999 alkaen. Vuoden vaihteessa oli konsernin palveluksessa 45 henkilöä (60). Palkkoja maksettiin konsernissa 16,2 miljoonaa markkaa, josta hallituksen ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot olivat 1,8 miljoonaa markkaa.

## Näkymät

Julkistettujen ennusteiden mukaan kansantalouden kasvu jatkuu myönteisenä Suomessa myös vuonna 2000. Talouskasvu parantaa yrityksen kiinteistösijoitustoiminnan edellytyksiä ja edistää kiinteistösijoitustoimintaan kuulumattoman omaisuuden myyntiä. Toisaalta markkinoilla näkyvissä oleva epävarmuus saattaa aiheuttaa korkotason nousun jatkumisen.

### Konsernin omavaraisuusaste, %



# Tuloslaskelma

Mmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1999	1998	1999	1998
<b>Liikevaihto</b>	<b>622,1</b>	1 433,7	<b>576,1</b>	528,9
Valmisteverastojen muutos	-	-3,7	-	-
Valmistus omaan käyttöön	-	0,6	-	-
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	<b>-1,0</b>	0,2	-	-
Liiketoiminnan muut tuotot	<b>15,7</b>	72,3	<b>9,0</b>	8,8
<b>Kulut</b>				
Materiaalit ja palvelut	<b>-446,8</b>	-985,5	<b>-417,9</b>	-282,0
Henkilöstökulut	<b>-19,4</b>	-195,2	<b>-19,3</b>	-22,6
Poistot ja arvonalentumiset	<b>-55,6</b>	-114,9	<b>-40,3</b>	-117,1
Liiketoiminnan muut kulut	<b>-16,0</b>	-226,6	<b>-13,8</b>	-392,6
	<b>-537,9</b>	-1 522,1	<b>-491,4</b>	-814,3
<b>Liikevoitto/Liiketappio</b>	<b>99,0</b>	-19,0	<b>93,7</b>	-276,7
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Osinkotuotot	<b>0,5</b>	0,3	<b>0,6</b>	4,7
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista	<b>7,3</b>	4,2	<b>22,5</b>	14,5
Muut rahoitustuotot	<b>6,3</b>	6,9	<b>4,8</b>	8,8
Korkokulut	<b>-92,6</b>	-99,6	<b>-89,6</b>	-94,6
Muut rahoituskulut	<b>-4,4</b>	-9,0	<b>-4,3</b>	-8,9
	<b>-82,9</b>	-97,2	<b>-66,0</b>	-75,6
<b>Tulos ennen satunnaisia eriä</b>	<b>16,1</b>	-116,2	<b>27,8</b>	-352,2
Satunnaiset kulut	-	-	<b>-129,3</b>	73,8
<b>Tulos ennen tilinpäätös-siirtoja ja veroja</b>	<b>16,1</b>	-116,2	<b>-101,6</b>	-278,4
Tilinpäätössiirrot	-	-	<b>13,4</b>	2,5
Välittömät verot	<b>1,3</b>	-5,4	<b>1,3</b>	-4,2
Vähemmistön osuus	-	-0,6		
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>17,4</b>	-122,2	<b>-86,9</b>	-280,1

	Konserni		Emoyhtiö	
	1999	1998	1999	1998
<b>Vastaavaa, Mmk</b>				
<b>Pysyvät vastaavat</b>				
Aineettomat hyödykkeet	38,3	35,9	23,0	23,6
Aineelliset hyödykkeet	2 262,9	788,8	100,9	151,7
Sijoitukset	239,4	1 627,0	267,6	2 368,0
Omistus saman konsernin yrityksissä	-	-	2 606,5	604,9
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	34,8	1,1	10,0	0,9
Muut sijoitukset	1,8	2,9	1,3	1,3
	<b>2 577,2</b>	<b>2 455,7</b>	<b>3 009,3</b>	<b>3 150,4</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>				
Vaihto-omaisuus	459,9	655,3	334,3	526,2
Lyhytaikaiset saamiset	355,7	539,1	480,2	511,8
Rahoitusarvopaperit	23,6	82,8	23,6	82,8
Rahat ja pankkisaamiset	48,8	61,8	40,9	58,4
	<b>888,0</b>	<b>1 339,0</b>	<b>879,0</b>	<b>1 179,2</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>3 465,2</b>	<b>3 794,7</b>	<b>3 888,3</b>	<b>4 329,5</b>
<b>Vastattavaa</b>				
<b>Oma pääoma</b>				
Osakepääoma	900,1	900,1	900,1	900,1
Ylikurssirahasto	297,0	297,0	297,0	297,0
Omien osakkeiden rahasto	0,4	0,3	0,0	0,0
Vararahasto	0,2	0,2	0,2	0,2
Edellisten tilikausien tappio	-274,3	-3,9	-30,0	250,1
Tilikauden tulos	17,4	-122,2	-86,9	-280,1
Pääomalainat	260,6	260,2	657,5	657,5
	<b>1 201,4</b>	<b>1 331,8</b>	<b>1 737,8</b>	<b>1 824,7</b>
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>	-	-	<b>16,5</b>	29,8
<b>Pakolliset varaukset</b>	<b>119,6</b>	112,9	<b>84,1</b>	87,9
<b>Vieras pääoma</b>				
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 808,6	539,1	1 752,5	527,2
Lyhytaikainen vieras pääoma	335,6	1 810,9	297,4	1 859,9
	<b>2 144,2</b>	<b>2 350,0</b>	<b>2 049,4</b>	<b>2 387,1</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>3 465,2</b>	<b>3 794,7</b>	<b>3 888,3</b>	<b>4 329,5</b>

# Rahoituslaskelma

Mmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1999	1998	1999	1998
<b>Liiketoiminta</b>				
Liiketulos	99,0	-19,0	93,7	-276,7
Poistot ja arvonalentumiset	79,8	182,2	64,4	184,4
Nettokäyttöpääoman muutos	-6,4	-142,5	154,0	16,8
Saadut korot	7,3	4,2	22,5	14,5
Maksetut korot	-92,6	-99,6	-89,6	-94,6
Saadut osingot	0,5	0,3	0,6	4,7
Muut rahoituserät	2,0	-2,1	0,5	-0,1
Satunnaiset tuotot	-	-	3,2	73,8
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	1,0	-0,6	-	-
Maksetut verot	1,3	-5,4	-1,3	-4,2
<b>Liiketoiminnan nettokassavirta</b>	<b>91,8</b>	<b>-82,5</b>	<b>248,2</b>	<b>-81,4</b>
<b>Investoinnit</b>				
Ostetut konserniyhtiöt	-0,1	-0,7	0,1	-0,7
Muun käyttöomaisuuden ostot	-75,8	-17,0	-10,6	-12,2
Myydyt konserniyhtiöt	5,5	57,1	5,5	57,1
Muiden osakkeiden myynnit	74,3	78,0	74,6	71,4
Muun käyttöomaisuuden myynnit	47,8	14,9	49,4	-
Pitkäaikaisten sijoitusten lisäys	10,0	-	10,0	-
Pitkäaikaisten sijoitusten vähennys	-	59,0	-	59,0
<b>Investointien kassavirta yhteensä</b>	<b>61,8</b>	<b>191,3</b>	<b>129,0</b>	<b>174,7</b>
<b>Kassavirta ennen rahoitusta</b>	<b>153,6</b>	<b>108,9</b>	<b>377,2</b>	<b>93,4</b>
<b>Rahoitus</b>				
Pitkäaikaisten lainojen nostot	1 164,2	-	1 163,9	-
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	-1 498,1	-1 867,0	-1 494,8	-1 898,8
Pitkäaikaisten saamisten lisäys/vähennys	-	-17,2	-58,2	60,3
Lyhytaikaisen rahoituksen lisäys/vähennys	-3,6	1 520,0	-10,5	1 519,9
Pääomalainojen lisäys/vähennys	0,4	-324,3	0,4	-339,3
Osakepääoman lisäys	-	299,1	-	299,1
Ylikurssirahasto	-	297,0	-	297,0
Vähemmistöosuuden vähennys	-	-3,1	-	-
Uusien yhdisteltyjen erillisyyhtiöiden vieras pääoma	169,2	-	-	-
<b>Rahoitus yhteensä</b>	<b>-168,0</b>	<b>-95,5</b>	<b>-399,2</b>	<b>-61,8</b>
<b>Likvidivarojen lisäys/vähennys</b>	<b>-14,4</b>	<b>13,3</b>	<b>-22,0</b>	<b>31,6</b>
Likvidit varat 1.1.	79,8	66,4	79,4	47,8
<b>Likvidit varat 31.12.</b>	<b>65,3</b>	<b>79,8</b>	<b>57,4</b>	<b>79,4</b>



# Tilinpäätöksen liitetiedot

## Konsernitilinpäätös

### Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen sisältyvät Polar Kiinteistöt Oyj:n lisäksi ne pysyvissä vastaavissa olevat yhtiöt, joissa omistettujen osakkeiden perusteella emoyhtiö suoraan tai välillisesti käyttää äänivaltaa yli 50 %.

### Yhdistelyn toteutus

Yhdistely on toteutettu 50 %:sti tai sitä enemmän omistettujen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta siten, että niistä sisältyy konsernitilinpäätökseen konsernin hallintaoikeuden mukainen osuus kiinteistöyhtiöiden varoista ja veloista. Konsernitilinpäätöksessä 31.12.1999 yhdistellyistä kiinteistöosakeyhtiöistä ovat niitä omistavat yhtiöt kirjanneet erillistilinpäätöksissään 148 Mmk:n suuruiset arvonalennukset. Konsernitilinpäätöstä laadittaessa arvonalennukset on kirjattu suoraan taseen oman pääoman vähennykseksi.

### Muutokset konsernirakenteessa

Konserniin perustettiin uusi tytäryhtiö Suomen Osakkiinteistöt Oy. Tilikauden aikana myytiin Asoy Kevätkallion osakekanta ja Koy Markonki ja Koy Maniplus purettiin.

### Ulkomaiset tytäryhtiöt

Tilinpäätökseen 31.12.1999 sisältyy saamia Euroopan toimintoihin liittyviltä tytäryhtiöiltä 79 Mmk sekä realisoitumattomia takausvastuita pakollisissa varauksissa 7 Mmk. Takaukset on annettu luotoille, joiden jäljellä oleva pääomamäärä on 20 Mmk (ei sisällä USA:n takauksia) ja takausten enimmäismäärä 20 Mmk.

### Osakkuusyhtiöt

Osakkuusyhtiöt on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta on omana eräänään 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 tulosvaikutteisesti.

Mmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1999	1998	1999	1998
<b>1. Liikevaihto</b>				
<b>Toimialoittain</b>				
Rakennustoiminta	-	869,3	-	-
Kiinteistöliiketoiminta	<b>622,1</b>	562,9	<b>576,1</b>	527,6
Muut	-	1,5	-	1,3
	<b>622,1</b>	1 433,7	<b>576,1</b>	528,9
<b>Valmistusastetuloutus</b>				
Valmistusasteen mukaan tuloutetun liikevaihdon osuus tilikauden liikevaihdosta	-	856,6	-	-
<b>Luovuttamattomista kohteista</b>				
aikaisemmilla tilikausilla tuloutettu liikevaihto	-	-	-	-
<b>2. Liiketoiminnan muut tuotot</b>				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	<b>9,9</b>	3,8	<b>8,9</b>	8,4
Rakennustoiminnan tuotot	<b>5,6</b>	68,5	-	-
Muut	<b>0,2</b>	-	<b>0,2</b>	0,4
	<b>15,7</b>	72,3	<b>9,0</b>	8,8
<b>3. Liiketoiminnan kulut</b>				
Materiaalit ja palvelut				
Ostot tilikauden aikana	<b>-189,0</b>	-292,3	<b>-202,7</b>	-8,6
Varastojen muutos	<b>-194,3</b>	-270,1	<b>-183,6</b>	-255,5
Ulkopuoliset palvelut ja hoitokulut	<b>-63,5</b>	-423,1	<b>-31,6</b>	-18,0
	<b>-446,8</b>	-985,5	<b>-417,9</b>	-282,1
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot				
Hallitusten ja toimitusjohtajan palkat	<b>-1,8</b>	-2,5	<b>-1,8</b>	-1,9
Muut palkat	<b>-14,4</b>	-142,0	<b>-14,4</b>	-16,0
	<b>-16,2</b>	-144,5	<b>-16,2</b>	-17,9
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	<b>-1,5</b>	-22,6	<b>-1,5</b>	-2,8
Muut henkilösivukulut	<b>-1,7</b>	-27,5	<b>-1,6</b>	-1,9
	<b>-19,4</b>	-194,6	<b>-19,3</b>	-22,6
Liiketoiminnan muut kulut	<b>-16,0</b>	-226,6	<b>-13,8</b>	-392,6
<b>Yhteensä</b>	<b>-482,2</b>	-1 407,3	<b>-451,1</b>	-697,2
<b>Henkilöstö keskimäärin</b>	<b>48</b>	919	<b>46</b>	65

Mmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1999	1998	1999	1998
<b>4. Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset</b>				
<b>Poistot aineettomista hyödykkeistä</b>				
Muut pitkävaikutteiset menot	-6,5	-6,3	-5,7	-5,2
Liikearvo	-	-10,6	-29,5	-12,7
	<b>-6,5</b>	<b>-16,9</b>	<b>-35,1</b>	<b>-17,9</b>
<b>Poistot aineellisista hyödykkeistä</b>				
Rakennukset	-13,6	-14,6	-2,5	-3,4
Koneet ja kalusto	-6,0	-9,6	-2,6	-3,3
	<b>-19,6</b>	<b>-24,2</b>	<b>-5,1</b>	<b>-6,7</b>
<b>Käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset</b>				
Pitkäaikaiset sijoitukset	-29,5	-0,6	-	-0,6
Liikearvon lisäpoisto	-	-73,1	-	-91,9
	<b>-29,5</b>	<b>-73,7</b>	<b>-</b>	<b>-92,5</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>-55,6</b>	<b>-114,8</b>	<b>-40,3</b>	<b>-117,1</b>

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu taloudellisen käyttöönsä 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 emoyhtiön tuloslaskelmassa esitetty tilinpäätössiirtona. Kertynyt poistoero on esitetty vastattavissa tase-erässä tilinpäätössiirtojen kertymä. Poistoero ei aiheuta laskennallista verovelkaa, koska yhtiöllä on vahvistettuja tappioita.

Tytäryhtiöiden konserniliikearvo on kohdistettu käyttöomaisuuserille ja sen poisto on tehty noudattaen ao. käyttöomaisuuserien suunnitelman mukaisten poistojen laskentaperiaatetta.

Mmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1999	1998	1999	1998
<b>5. Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
<b>Osinkotuotot</b>				
Saman konsernin yrityksiltä	-	-	-	3,2
Omistusyhteisy yrityksiltä	-	-	0,2	1,3
Muilta	0,5	0,3	0,5	0,2
	0,5	0,3	0,7	4,7
<b>Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista</b>				
Saman konsernin yrityksiltä	-	-	15,2	13,8
Muilta	7,3	4,2	7,2	0,6
	7,3	4,2	22,4	14,4
<b>Tuotot pitkäaikaisista sijoituksista yhteensä</b>	<b>7,8</b>	<b>4,5</b>	<b>23,1</b>	<b>19,1</b>
<b>Muut korko- ja rahoitustuotot</b>				
Muilta	6,3	6,9	4,8	8,8
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>14,1</b>	<b>11,4</b>	<b>27,9</b>	<b>27,9</b>
<b>Sijoitusten arvonalentumiset</b>				
Pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset	3,4	-	3,4	-
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>				
Saman konsernin yrityksille	-	-	-6,4	-4,8
Muille	-100,4	-108,6	-90,9	-98,7
	-100,4	-108,6	-97,3	-103,5
<b>Rahoitustuotot ja kulut yhteensä</b>	<b>-82,9</b>	<b>-97,2</b>	<b>-66,0</b>	<b>-75,6</b>
<b>Erään korko- ja rahoitustuotot sisältyy kurssivoittoa</b>	<b>0,2</b>	<b>1,5</b>	<b>0,2</b>	<b>0,5</b>
<b>6. Satunnaiset tuotot ja kulut</b>				
<b>Satunnaiset tuotot</b>				
Saadut konserniavustukset	-	-	3,2	73,8
<b>Satunnaiset kulut</b>				
Arvonalennukset käyttöomaisuudesta ja siihen liittyvistä saamisista	-	-	-132,5	-
<b>7. Pakollisten varausten muutoksen vaikutus tuloslaskelmaan</b>				
Pakollisten varausten lisäykset ja sellaiset vähennykset, jotka aiheutuivat aikaisemmin arvioidun menon pienenemisestä, on kirjattu tulosvaikutteisesti.				
<b>8. Välittömät verot</b>				
Tilikauden verot	-	-0,9	-	-
Edellisten tilikausien verot	1,3	-4,4	1,3	-4,2
	1,3	-5,4	1,3	-4,2

Mmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1999	1998	1999	1998
<b>9. Pysyvät vastaavat</b>				
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>				
<b>Aineettomat oikeudet</b>				
Hankintameno 1.1.	8,6	8,6	-	-
Lisäykset tilikaudella	-	-	-	-
Vähennykset tilikaudella	-0,9	-	-	-
Hankintameno 31.12.	7,7	8,6	-	-
Kertyneet suunnitelmapoistot	-	-	-	-
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>7,7</b>	<b>8,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Muut pitkävaikuttiset menot</b>				
Hankintameno 1.1.	97,5	84,4	52,0	38,8
Lisäykset tilikaudella	9,8	14,5	9,4	13,2
Vähennykset tilikaudella	-	-1,5	-4,3	-
Hankintameno 31.12.	107,3	97,5	57,0	52,0
Kertyneet suunnitelmapoistot	-76,7	-70,2	-34,0	-28,4
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>30,6</b>	<b>27,3</b>	<b>23,0</b>	<b>23,6</b>
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>				
Hankintameno 1.1.	106,1	93,0	52,0	38,8
Lisäykset	9,8	14,5	9,4	13,2
Vähennykset tilikaudella	-0,9	-1,5	-4,3	-
Hankintameno 31.12.	115,0	106,0	57,0	52,0
Kertyneet suunnitelmapoistot	-76,7	-70,2	-34,0	-28,4
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>38,3</b>	<b>35,9</b>	<b>23,0</b>	<b>23,6</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>				
<b>Maa-alueet</b>				
Hankintameno 1.1.	542,6	215,1	33,9	35,4
Lisäykset tilikaudella	-	-	-	-
Vähennykset tilikaudella	-3,5	-3,6	-3,5	-1,5
Hankintameno 31.12.	539,1	211,5	30,4	33,9
Kertyneet suunnitelmapoistot	-61,4	-0,4	-	-
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>477,7</b>	<b>211,1</b>	<b>30,4</b>	<b>33,9</b>
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>				
Hankintameno 1.1.	1 893,7	686,4	125,5	126,3
Lisäykset tilikaudella	64,5	1 243,1	-	-
Vähennykset tilikaudella	-42,8	-1,8	-42,8	-0,8
Hankintameno 31.12.	1 915,5	685,9	82,7	125,5
Kertyneet suunnitelmapoistot	-188,5	-126,5	-18,7	-16,2
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 727,1</b>	<b>559,4</b>	<b>64,0</b>	<b>109,3</b>
<b>Koneet ja kalusto</b>				
Hankintameno 1.1.	473,0	424,7	50,4	49,1
Lisäykset tilikaudella	1,5	2,5	1,2	2,1
Vähennykset tilikaudella	-0,6	-8,0	-0,6	-0,8
Hankintameno 31.12.	473,8	419,2	51,0	50,4
Kertyneet suunnitelmapoistot	-414,5	-400,8	-44,5	-41,9
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>59,4</b>	<b>18,3</b>	<b>6,5</b>	<b>8,5</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>				
Hankintameno 1.1.	2 909,3	1 326,2	209,8	210,9
Lisäykset tilikaudella	66,0	3,8	1,2	2,1
Vähennykset tilikaudella	-46,9	-13,4	-46,9	-3,1
Hankintameno 31.12.	2 928,5	1 316,6	164,1	209,8
Kertyneet suunnitelmapoistot	-664,3	-527,7	-63,2	-58,1
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>2 264,1</b>	<b>788,8</b>	<b>100,9</b>	<b>151,7</b>

Mmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1999	1998	1999	1998
<b>Sijoitukset</b>				
<b>Konserniyritykset</b>				
Osakkeet 1.1.	-	-	<b>604,9</b>	655,2
Lisäykset tilikaudella	-	-	<b>0,1</b>	-
Vähennykset tilikaudella	-	-	<b>-4,1</b>	-50,4
Siirrot erien välillä	-	-	<b>999,8</b>	-
Osakkeet 31.12.	-	-	<b>1 600,6</b>	604,9
Lainasaamiset 1.1.	-	-	<b>1 005,9</b>	-
Lisäykset tilikaudella	-	-	-	-
Vähennykset tilikaudella	-	-	-	-
Siirrot erien välillä	-	-	-	-
Lainasaamiset 31.12.	-	-	<b>1 005,9</b>	-
Arvonlennukset				
Lisäykset tilikaudella	-	-	-	-
Vähennykset tilikaudella	-	-	-	-
	-	-	-	-
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.1999</b>	-	-	<b>2 606,5</b>	604,9
<b>Omistusyhteisyrietykset</b>				
Osakkeet 1.1.	<b>1,1</b>	11,9	<b>0,9</b>	10,5
Lisäykset tilikaudella	-	-	-	-
Vähennykset tilikaudella	-	-10,8	<b>-0,9</b>	-
Siirrot erien välillä	<b>23,8</b>	-	-	-
Osakkeet 31.12.	<b>24,9</b>	1,1	-	10,5
Lainasaamiset 1.1.	-	0,1	-	-
Lisäykset tilikaudella	<b>10,0</b>	-	<b>10,0</b>	-
Vähennykset tilikaudella	-	-0,1	-	-
Siirrot erien välillä	-	-	-	-
Lainasaamiset 31.12.	<b>10,0</b>	-	<b>10,0</b>	-
Arvonlennukset				
Lisäykset tilikaudella	-	-	-	-9,7
Vähennykset tilikaudella	-	-	-	-
	-	-	-	-9,7
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.1999</b>	<b>34,9</b>	1,1	<b>10,0</b>	0,8
<b>Muut sijoitukset</b>				
Osakkeet 1.1.	<b>1 372,6</b>	1 586,0	<b>2 369,3</b>	2 369,3
Lisäykset tilikaudella	-	-	-	0,0
Vähennykset tilikaudella	-	-213,5	-	-
Siirrot erien välillä	<b>-1 370,7</b>	-	<b>-2 100,3</b>	-
Osakkeet 31.12.	<b>1,8</b>	1 372,6	<b>268,9</b>	2 369,3
Lainasaamiset 1.1.	<b>257,4</b>	240,1	-	-
Lisäykset tilikaudella	-	17,2	-	-
Vähennykset tilikaudella	<b>-18,0</b>	0,0	-	-
Siirrot erien välillä	-	-	-	-
Lainasaamiset 31.12.	<b>239,4</b>	257,4	-	-
Arvonlennukset				
Lisäykset tilikaudella	-	-	-	-
Vähennykset tilikaudella	-	-	-	-
	-	-	-	-
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.1999</b>	<b>241,3</b>	1 629,9	268,9	2 369,3

Mmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1999	1998	1999	1998
<b>10. Vaihtuvat vastaavat</b>				
<b>Vaihto-omaisuus</b>				
Aineet ja tarvikkeet	0,1	0,1	-	-
Keskeneräiset työt	19,8	-	11,7	-
Maa-alueet ja kiinteistöt	78,2	113,1	76,6	110,1
Osakkeet	361,8	542,2	246,0	416,1
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>459,9</b>	<b>655,3</b>	<b>334,3</b>	<b>526,2</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>				
Myyntisaamiset	125,9	249,6	121,0	225,3
Lyhytaikaiset lainasaamiset	173,2	245,0	183,1	244,4
Siirtosaamiset	20,5	20,8	6,3	14,0
Muut saamiset	26,0	23,5	17,3	17,0
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>345,6</b>	<b>538,9</b>	<b>327,7</b>	<b>500,8</b>
<b>Saamiset saman konsernin yrityksiltä</b>				
Myyntisaamiset	-	-	60,9	4,1
Lyhytaikaiset lainasaamiset	-	-	68,0	6,9
Siirtosaamiset	-	-	10,4	0,0
Muut saamiset	-	-	3,2	-
	-	-	142,5	11,0
<b>Saamiset omistusyhteisyrityksiltä</b>				
Myyntisaamiset	0,1	0,0	-	-
Lyhytaikaiset lainasaamiset	10,0	0,2	10,0	-
Siirtosaamiset	-	-	-	-
Muut saamiset	-	-	-	-
	10,0	0,2	10,0	-
<b>Lyhytaikaisiin siirtosaamisiin sisältyvät oleelliset erät</b>				
Jaksotetut korkotuotot	0,0		10,4	3,4
Välityspalkkiot	4,3		4,3	5,6
Vastikkeet	0,0		-	1,0
Alv-saatava	12,0		-	-
Muut	4,1		1,9	4,1
	20,5	20,8	16,6	14,1

#### Rahalainat yhtiön johdolle

Yhtiön johdolla tai hallituksen jäsenillä ei ole ollut 31.12.1999 rahalainaa yhtiöltä tai sen tytäryhtiöiltä.

Mmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1999	1998	1999	1998
<b>11. Oma pääoma</b>				
Osakepääoma 1.1	900,1	1 202,1	900,1	1 202,1
Uusmerkintä	-	299,1	-	299,1
Osakepääoman alennus	-	-601,2	-	-601,2
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>900,1</b>	<b>900,1</b>	<b>900,1</b>	<b>900,1</b>
Ylikurssirahasto 1.1.	297,0	-	297,0	-
Uusmerkintä	-	297,0	-	297,0
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>297,0</b>	<b>297,0</b>	<b>297,0</b>	<b>297,0</b>
Vararahasto 1.1.	0,2	0,2	0,2	0,2
Emissiovoitto	-	-	-	-
<b>Vararahasto 31.12.</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>
Omien osakkeiden rahasto 1.1.	0,3	0,3	0,0	0,0
Lisäys	0,1	-	-	-
<b>Omien osakkeiden rahasto 31.12.</b>	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Kertyneet tappiot 1.1.	-126,1	-3,9	-30,0	-351,1
Siirto omien osakkeiden rahastoon	-0,1	-	-	0,0
Erillisyhtiöissä tilikaudella tehdyt arvonalennukset	-148,1	-	-	-
Muut muutokset	0,0	-	-	601,2
Tilikauden tulos	17,4	-122,2	-86,9	-280,1
<b>Kertyneet tappiot 31.12.</b>	<b>-256,9</b>	<b>-126,1</b>	<b>-117,0</b>	<b>-30,0</b>
<b>Pääomalainat 1.1.</b>	<b>260,2</b>	<b>584,6</b>	<b>657,5</b>	<b>996,7</b>
Lisäykset	0,4	14,8	-	-
Osakepääomaan	-	-84,9	-	-85,1
Ylikurssirahastoon	-	-254,2	-	-254,2
<b>Pääomalainat 31.12.</b>	<b>260,6</b>	<b>260,2</b>	<b>657,5</b>	<b>657,5</b>
<b>Oma pääoma yhteensä 31.12.</b>	<b>1 201,4</b>	<b>1 331,8</b>	<b>1 737,8</b>	<b>1 824,7</b>
<b>Laskelma jakokelpoisista varoista</b>				
Kertyneet tappiot	-274,3	-3,9	-30,0	250,1
Tilikauden tulos	17,4	-122,2	-86,9	-280,1
Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus	-110,5	-130,2	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>-367,5</b>	<b>-256,3</b>	<b>-117,0</b>	<b>-30,0</b>



Mmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1999	1998	1999	1998
<b>12. Pääomalainat</b>				
<b>Oman pääoman ehtoiset vaihtovelkakirjalainat</b>				
Lainoista maksamatta	<b>52,2</b>	51,8	<b>273,8</b>	273,8
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 pääomalaina</b>				
Lainasta maksamatta	<b>208,4</b>	208,4	<b>383,7</b>	383,7
Vaihtosuhte	1000 mk:n velkaosuudella 100 osaketta			
Vaihtoaika	1.1.1997 - 31.12.2046			
Korko	1.1.2001 alkaen 12 kk:n Helibor lisättynä marginaalilla, joka 1.1.2001 - 31.12.2007 on 2 prosenttiyksikköä, ja 1.1.2008 alkaen 5 prosenttiyksikköä. Korkoa voidaan maksaa vain siltä osin kuin maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan.			
Lyhennykset	lainan pääoma saadaan palauttaa vain siltä osin, kun yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille erille jää täysi kate.			
<b>Pääomalainat konserniyhtiölle</b>				
Oman pääoman ehtoiset vaihtovelkakirjalainat	-	-	<b>222,0</b>	222,0
Vaihdeettava pääomalaina	-	-	<b>175,2</b>	175,2
<b>13. Pakolliset varaukset</b>				
Vuosikorjausvastuut	<b>2,2</b>	0,1	<b>2,2</b>	0,1
10-vuotisvastuut	<b>13,1</b>	13,1	<b>0,1</b>	0,1
Rakennustoiminnan lisävarovaisuus	<b>10,0</b>	10,0	-	-
Kunnallistekniikan varaukset	<b>10,6</b>	-	-	-
Vuokravastuut	<b>60,0</b>	67,9	<b>60,0</b>	67,9
Takausvastuut / kotimaiset	<b>2,5</b>	2,5	<b>2,5</b>	2,5
Takausvastuut / ulkomaiset	<b>6,7</b>	6,4	<b>6,7</b>	6,4
Muut pakolliset	<b>14,6</b>	12,9	<b>12,6</b>	10,9
<b>Yhteensä</b>	<b>119,6</b>	112,9	<b>84,1</b>	87,9

#### 14. Tilinpäätössiirtojen kertymä

Tilinpäätössiirtojen kertymä emoyhtiössä muodostuu kertyneestä poistoerosta

Mmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1999	1998	1999	1998
<b>15. Pitkäaikainen vieras pääoma</b>				
Vakuusvelat	25,1	-	25,1	-
Muut saneerausvelat	1,2	1,2	1,2	1,2
Joukkovelkakirjalainat	166,7	166,7	166,7	301,0
Lainat rahoituslaitoksilta	1 602,5	321,2	1 292,9	134,0
Eläkelainat	1,1	3,2	-	2,5
Muut pitkäaikaiset velat	12,0	46,7	266,6	88,6
<b>Yhteensä</b>	<b>1 808,6</b>	<b>539,1</b>	<b>1 752,5</b>	<b>527,2</b>
<b>Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden jälkeen</b>				
Eläkelainat	0,6	1,2	-	0,7
Rahalaitoslainat	10,8	24,5	5,0	21,3
Joukkovelkakirjalaina	-	90,3	-	90,3
<b>Velat konserniyhtiöille</b>				
Joukkovelkakirjalaina	-	-	134,3	134,3
Muut pitkäaikaiset velat	-	-	168,4	41,9
Ostovelat	-	-	1,1	2,4
Siirtovelat	-	-	1,7	-
Muut lyhytaikaiset velat	-	-	0,0	94,0
Velat osakkuusyhtiöille				
Muut pitkäaikaiset velat	-	-	-	-
Muut lyhytaikaiset velat	-	0,6	0,2	-
<b>Optiolaina</b>				
Vuoden 1994 lainasta maksamatta	1,7	9,7	1,7	9,7
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	166,7	166,7	301,0	301,0
Korko	1.1.1998 alkaen 12 kk:n Helibor lisättynä 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>Laskennallinen verovelka</b>				
Laskennallinen verovelka on kuitattu emoyhtiön vahvistetuista tappioista syntynyttä laskennallista verosaamista vastaan. Laskennallisesta verosaamisesta on huomioitu vain laskennallista verovelkaa vastaava määrä.				

Mmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1999	1998	1999	1998
<b>16. Lyhytaikainen vieras pääoma</b>				
Optiolaina	1,7	9,7	1,7	9,7
Vakuusvelat	93,1	1 540,4	93,1	1 540,4
Lainat rahoituslaitoksilta	44,7	22,8	37,1	21,2
Eläkelainat	0,1	0,5	0,1	0,4
Saadut ennakot	129,7	144,8	125,7	141,9
Ostovelat	11,6	16,2	9,9	11,9
Siirtovelat	23,4	45,8	14,1	17,9
Muut lyhytaikaiset velat	31,4	30,7	9,6	20,1
<b>Yhteensä</b>	<b>335,6</b>	<b>1 810,9</b>	<b>291,1</b>	<b>1 763,5</b>
<b>Lyhytaikaiset velat saman konsernin yrityksille</b>				
Ostovelat	-	-	1,1	2,4
Siirtovelat	-	-	1,7	-
Muut lyhytaikaiset velat	-	-	4,5	94,0
	-	-	6,3	96,4
<b>Siirtovelkoihin sisältyvät oleelliset erät</b>				
Jaksotetut rahoituskulut	4,2		3,3	6,7
Henkilöstökulut	2,7		2,7	5,1
Varausmaksut	5,3		5,3	2,4
Muut	11,1		2,8	3,6
	23,4	45,8	14,1	17,9

Mmk	Konserni		Emoyhtiö	
	1999	1998	1999	1998
<b>17. Vastuusitoumukset</b>				
<b>Annetut pantit</b>				
Omista sitoumuksista	1 450,4	1 649,4	702,9	803,9
Omista ja konserniyhtiöiden sitoumuksista		-	436,7	379,0
Omista ja muiden tytäryhtiöiden sitoumuksista	0,3	0,3	0,3	0,3
Konserniyhtiöiden sitoumuksista		-	110,0	283,5
Muiden tytäryhtiöiden sitoumuksista		-	0,3	-
Muiden yhtiöiden sitoumuksista	-	0,2	-	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>1 450,6</b>	<b>1 649,8</b>	<b>1 250,2</b>	<b>1 466,8</b>
josta osakkeita	1 275,8		1 084,6	
talletuksia	22,8		13,5	
saamisia	152,7		152,7	
<b>Annetut kiinnitykset</b>				
Omista sitoumuksista	1 888,1	1 511,3	1 182,9	1 209,9
Omista ja muiden tytäryhtiöiden sitoumuksista	-	7,2	-	3,6
Konserniyhtiöiden sitoumuksista		-	43,0	52,1
Osakkuusyhtiöiden sitoumuksista		-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>1 888,1</b>	<b>1 518,5</b>	<b>1 225,9</b>	<b>1 265,6</b>
josta kiinteistökiinnityksiä	992,2		330,0	
yrityskiinnityksiä	895,9		895,9	
<b>Annetut takaukset yksin</b>				
Konserniyhtiöiden puolesta	-	-	141,0	228,1
Muiden tytäryhtiöiden puolesta	7,8	8,3	7,8	8,3
Osakkuusyhtiöiden puolesta	60,2	43,4	60,2	43,4
Muiden yhtiöiden puolesta	1,0	2,2	1,0	2,2
<b>yhteisvastuullisesti</b>				
Osakkuusyhtiöiden puolesta	8,7	12,0	8,7	12,0
Muiden yhtiöiden puolesta	0,8	0,8	0,8	0,8
<b>Yhteensä</b>	<b>78,4</b>	<b>66,6</b>	<b>219,4</b>	<b>294,7</b>
<b>Muut vastuusitoumukset</b>				
Ostositoumukset	-	4,5	-	4,5
Muut vastuusitoumukset	0,5	0,5	0,5	0,5
Johdannaissopimukset				
Myytyjen valuuttatermiinien nimellisarvo	43,2	63,5	43,2	63,5
käypä arvo	-1,3	-0,2	-1,3	-0,2
Vastuut, joiden vakuudeksi pantit ja kiinnitykset on annettu, ovat yhteensä	1 726 mmk	2 030 mmk		
Vastuut, joiden vakuudeksi takaukset on annettu, ovat yhteensä, joista on jo kuluksi kirjattu	128 mmk 9 mmk	121 mmk 9 mmk		
<b>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön</b>				
Rahalaitoslainat	336,6		326,6	
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	468,0		457,6	
<b>Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita</b>				
Eläkelainat	0,3		0,3	
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	0,3		0,3	
Rahalaitoslainat	537,4		445,4	
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	1 164,8		971,9	
Pantatut osakkeet yhteensä	1 165,1		972,3	

# Käyttöomaisuusosakkeet

Yhtiö 1 000 Mk	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %	Yhtiö 1 000 Mk	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
-------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------	----------------------------------	----------------------------------

## Konsernitilinpäätökseen sisältyvät tytäryhtiöt

### Kotimaiset

Ferenda Oy	100	100	Koy Kotkan Seurahuone*	100	100
Kiinteistösolari Oy	100	100	Koy Kutomotie 6	100	100
Kolmostien Aluekeskus Oy	100	100	Koy Lahden Vesijärvenkatu 74*	100	100
OK-Maanrakennus Oy	100	100	Koy Lappenrannan Lentäjätie 17-19*	100	100
Osohallit Oy	100	100	Koy Larvalankatu 13*	100	100
Oulun Myllykiinteistöt Oy	100	100	Koy Malmin Kauppatie 8*	100	100
Polar-Betoni Oy	100	100	Koy Niittylänpolku 16*	100	100
Polar-International Oy	100	100	Koy Pakkalan Kartanonkoski 3	100	100
Polar-Rakennus Oy	100	100	Koy Pasilanraito 5*	60	60
Polar-Yhtymä Oy	100	100	Koy Pitkänsilankatu 1-3*	100	100
Povarstock Oy	100	100	Koy Sahanparkki*	100	100
PY-Investointi Oy	100	100	Koy Satomalmi*	76	70
Rakennusliike Nürmi & Loivamäki Oy	100	100	Koy Scifin Alfa	100	100
Seinäjoen Torikeskus Oy	100	100	Koy Seinäjoen Kino*	90	90
Subtili Oy	100	100	Koy Sinimäentie 10*	77	77
Suomen Osakaskiinteistöt Oy	100	100	Koy Sisustaja	100	100
Tampereen Koskikeskus Oy	100	100	Koy Solartalo 2001*	100	100
Vantaanportti Oy	100	100	Koy Solartalo 2002*	100	100
Koy Ankkurikulma*	100	100	Koy Solartalo 2003*	100	100
Koy Hagströminkulma*	100	100	Koy Solartalo 2004*	100	100
Koy Hatanpäänvaltie 44*	100	100	Koy Solartalo 2005*	100	100
Koy Helsingin Kanavakatu 8-22*	50	50	Koy Sörnäisten rantatie*	100	100
Koy Helsingin Kansakoulukatu 3*	100	100	Koy Tampereen Hatanpää*	100	100
Koy Helsingin Vuorikatu 20*	100	100	Koy Tampereen Suvantokatu	100	100
Koy Hollolan Liikekeskus*	97	97	Koy Tapiontuuli*	100	100
Koy Hollolan Ostospaikka*	100	100	Koy Torniorava*	61	61
Koy Ins - Teräs*	100	100	Koy Turun Asemakeskus*	100	100
Koy Jyväskylän Väinönkeskus*	75	75	Koy Turun Kalevantie 25*	100	100
Koy Jämsän Forum*	54	54	Koy Valkeakosken Torikatu 2*	100	100
Koy Kaijonharjun Liiketalo*	100	100	Koy Vallilan Solar 1*	100	100
Koy Kajaanin Nuaskatu*	100	100	Koy Vallilan Solar 2*	100	100
Koy Kalustaja	100	100	Koy Vallilan Solar 3*	100	100
Koy Kilometri	100	100	Koy Vallilan Solar 4*	100	100
Koy Kilon Helmi*	100	100	Koy Vanha Talvitie 11	100	100
Koy Kilon Timantti*	100	100	Koy Viinikan Kauppakeskus*	100	100
Koy Kivikkukaro	100	100	Koy Vilhonkatu 5*	100	100
Koy Kornetintie 6	100	100	Koy Zeppelinin kauppapörssi*	52	52
Koy Koskenportti*	100	100	Koy Assätalo 2001*	100	100

### Ulkomaiset

Polar Holding Inc.	100	100
Polar Property Development Inc.	100	100
Polarland Finance B.V.	100	100
S + T Baurtrading GmbH	100	100

\* Yhdistelty konsernitilinpäätökseen ensimmäisen kerran 31.12.1999

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
-------------------	----------------------------------	--------------------------------------	----------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	---------------------------

## Osakkuusyhtiöt

Finn-Stroi Oy	31,5	31,5	31,5	1 010	10 100	0	594
Koskikeskuksen Huolto Oy*	49,4	742	0	0	9	9	-349
Koy F-Medi*	22	4 814	22	4 814	5	31 730	109 378
Koy Valkeakosken Liikekeskus*	25	304 623	25	304 623	1 218	9 143	42 926
Koy Zeppelinin kulmatori*	28	883	28	883	88	1 635	
Laadukkaat Vuokra-Asunnot Oy	49	49	49	49	25	25	55
Polar Construction Ukraine JSC	37	1 060	37	1 060		0	
Suomen Kiinteistökehitys SKK Oy	50	20 000	50	20 000	20 000	0	11 744
Vantaanportti Invest Oy	33	15,00	33	15	1 493	1 493	670

\*) Yhdistelty konsernitilinpäätökseen ensimmäisen kerran 31.12.1999

## Muut yhtiöt

### Kotimaiset

Helsinki Halli Oy				12		1 000	
Kamppi Parkki Oy Ab	10	47	10	47	940	3 101	
Koy Helsingin Kaivokatu 8	9	1 611	9	1 611	1 611	36 007	
Koy Ryttilahden Maja				40	25	1 000	
Koy Tampereen Koskenranta	15	3 805	15	3 805	46	31 335	
Koy Vantaanportin Liikekeskus				16	11 287	60 793	
Koy Zeppelinin city-keskus	7	183	7	183	3	3 254	
Lomadynastia Oy				13 960	1 396	1 473	
Yrityspuiston Autopaikat Oy	4	76			1	740	
Muut (49 kpl)						2 318	
<b>Ulkomaiset</b>							
Spéf Capital S.A. Luxemburg	0	26		26		1 819	
Muut (1 kpl)							

Osakeyhtiöläin edellyttämä täydellinen luettelo käyttöomaisuusosakkeista sisältyy yhtiön virallisiin tilinpäätösasiakirjoihin.

# Konsernin taloudellinen kehitys

Tuloslaskelma	1999	1998	1997	1996	1995
Liikevaihto, Mmk	622	1 434	1 604	1 503	1 710
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut, Mmk	16	72	1	0	0
Liiketulos, Mmk	99	-19	-186	54	51
Tulos ennen satunnaiseriä, Mmk	16	-116	-281	-40	-44
Satunnaiset tuotot ja kulut, Mmk	-	-	0	-23	-46
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja veroja, Mmk	16	-116	-282	-63	-90
<b>Tase</b>					
Pysyvät vastaavat	2 577	2 456	2 763	2 690	2 770
Vaihto- ja rahoitusomaisuus (netto)	762	1 321	1 475	1 667	1 795
<b>Vastaavaa, Mmk 1)</b>	<b>3 339</b>	<b>3 777</b>	<b>4 238</b>	<b>4 358</b>	<b>4 565</b>
Oma pääoma	1 201	1 201	1 036	1 268	483
Pääomalainat	261	-	-	-	-
Vähemmistöosuus	-	-	3	3	24
Varaukset ja kertynyt poistoero	-	130	146	167	183
Pakolliset varaukset	120	113	345	176	236
Pitkäaikainen vieras pääoma					
- koroton	12	184	395	445	1 228
- korollinen	1 797	355	2 011	1 975	2 106
Lyhytaikainen vieras pääoma					
- koroton	78	230	289	255	280
- korollinen	249	1 564	12	69	25
<b>Vastattavaa, Mmk 1)</b>	<b>3 339</b>	<b>3 777</b>	<b>4 238</b>	<b>4 358</b>	<b>4 565</b>

1) ei sisällä ennakkolaskutusta eikä perustajaurakoinnin ennakoita

## Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

Oman pääoman tuotto-%, ROE	1,7	-14,5	-12,6	-10,0	-15,0
Sijoitetun pääoman tuotto-%, ROI	3,6	-0,2	0,5	2,8	2,4
Omavaraisuusaste-%	28,2	28,4	14,2	19,4	5,9

## Toimintaa kuvaavat luvut

Henkilöstö keskimäärin	48	919	1 169	1 142	1 377
Osingonjako, Mmk	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

## Osakekohtaiset tunnusluvut

Tulos/osake (EPS), mk	0,09 *)	-0,76 *)	-2,40	-0,77	-0,93
Oma pääoma/osake, mk	5,23 *)	6,65 *)	5,03	14,69	4,70
Osinko/osake, mk	-	-	-	-	-
Osinko/tulos-%	-	-	-	-	-
Efektiiivinen osinkotuotto-%	-	-	-	-	-
Hinta/voittosuhte	20,84	-2,97	-6,28	-3,52	-3,23
Kurssikehitys ja vaihto					
Osakkeen osakeantioikaisu kurssikehitys, mk					
keskikurssi	2,06	3,49	6,99	5,79	4,43
alin kaupantekokurssi	1,72	2,15	4,50	2,50	2,50
ylin kaupantekokurssi	3,09	8,50	8,50	8,20	9,00
tilikauden viimeisen päivän kurssi	1,90	2,25	4,80	6,60	3,00
Osakekannan markkina-arvo 31.12., Mmk	342	405	577	767	156
Osakkeiden vaihdon kehitys					
vaihdetut osakkeet (1 000 kpl)	19 455	28 149	25 592	25 106	2 519
% osakkeista keskimäärin	10,81/10,82**)	17,4/17,5**)	21,5/21,5**)	43,7/43,7**)	4,9/4,9**)
Osakkeiden osakeantioikaisu lukumäärä					
keskimäärin (1 000 kpl)	180 018/179 878**)	161 343/161 258**)	118 966/118 880**)	57 498/57 420**)	51 912/51 811**)
tilikauden lopussa (1 000 kpl)	180 018/179 878**)	180 018/179 933**)	120 211/120 125**)	116 275/116 197**)	51 983/51 883**)

\*) Vaihtovelkakirjalainojen ja optiolainan laimennusvaikutusta ei ole otettu huomioon

\*\*) Sisäinen osakeomistus eliminoitu

# Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto (ROE) %	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä - tilikauden verot}}{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus (keskiarvo)}}$	x 100
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI) %	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä + rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskiarvo)}}$	x 100
Omavaraisuusaste %	=	$\frac{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma - ennakkolaskutus - perustajaurakoinnin urakkaennakot}}$	x 100
Tulos / osake (EPS)	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä +/- vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta - tilikauden verot}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden aikana}}$	
Oma pääoma / osake	=	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Konsernin ulkopuolisten hallussa oleva osakeantioikaistu osakelukumäärä}}$	
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	=	Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa x tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	

Tunnuslukuja laskettaessa pääomalainat on luettu vieraaseen pääomaan.

Vaihtovelkakirjalainojen, optiolainojen sekä johdon optio-ohjelman laimennusvaikutusta ei ole huomattu, koska vaikutus ei ole merkittävä.

# Osakkeet ja osakkeenomistajat

Polar Kiinteistöt 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 viisi (5) markkaa.

## Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.1999

	Osakkeita 1 000 kpl	%
Cervuctum Oy *)	49 093	27,27
Merita Pankki Oyj	35 717	19,84
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-Yhtymä Vakuutus Oyj	3 884	2,16
Stockmann Oyj Abp	3 627	2,01
Sampo-konserni	2 385	1,32
Keskon Eläkekassa	1 850	1,03
Kymmenen suurinta yhteensä	142 065	78,91
Hallintarekisteröidyt	8 163	4,53
Kokonais määrä	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.

## Osakepääoma

Tilikauden päättyessä Polar Kiinteistöt Oyj:n osakkeiden lukumäärä oli 180 018 374 kappaletta. Yhtiöllä oli arvo-osuusrekisterin mukaan 31.12.1999 yhteensä 5 192 rekisteröityä osakkeenomistajaa. Yhtiön maksettu ja kaupparekisteriin merkitty osakepääoma oli 900 091 870 markkaa. Yhtiön vähimmäispääoma on 600 Mmk ja enimmäispääoma 2 400 Mmk.

## Osakepääoman korotukset

Vuosina 1994 ja 1996 liikkeeseen lasketuilla vaihtovelkakirjoilla sekä vuonna 1996 liikkeeseen lasketulla omanpääomanehtoisella vaihdettavalla pääomalainalla oli vuoden 1999 loppuun mennessä merkitty yhteensä 89 489 416 osaketta.

## Johdon osakkeenomistus

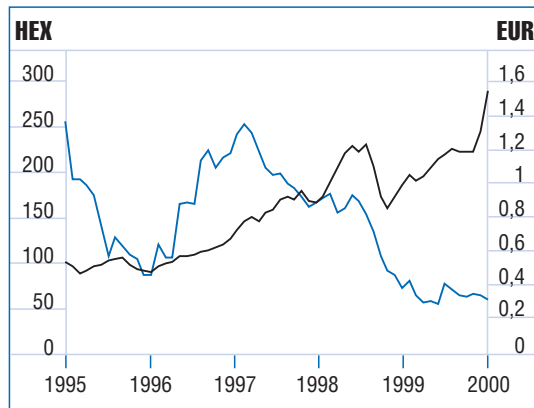
Sisäpiirirekisterin 31.12.1999 mukaan hallituksen ja johdoryhmän jäsenet sekä heidän määräysvallassaan olevat omistivat yhteensä 73 442 osaketta. Omistus vastaa noin 0,04 % osakkeista ja äänistä.

### Omistus osakemäärien mukaan

Osakkeiden määrä	Osakkaita	%	Osakkeita	%
1-100	1 650	31,78	55 893	0,03
101-1 000	1 512	29,12	754 668	0,42
1 001 - 10 000	1 555	29,95	6 649 375	3,69
10 001 - 100 000	423	8,15	11 877 405	6,60
100 001 - 1 000 000	40	0,77	11 041 269	6,13
yli 1 000 000	12	0,23	149 455 608	83,02
Yhteensä	5 192	100,0	179 834 218	99,90
Odotusluettelolla yhteensä			0	0,00
Yhteistilillä			184 156	0,10
Liikkeeseenlaskettu määrä			180 018 374	100,00



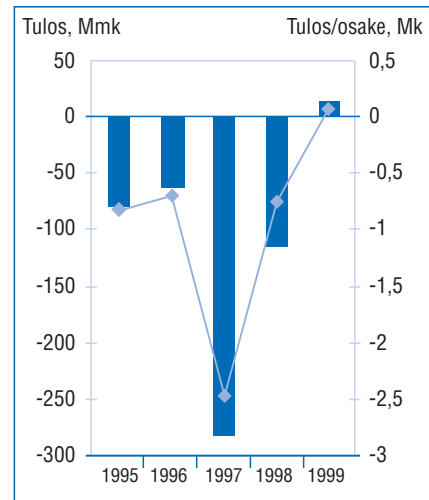
## Osakkeen kaupantekokurssit ja suhteutettu HEX-portfolioindeksi



— HEX-portfolioindeksi  
— Polar Kiinteistöjen kaupantekokurssi

## Tulos \*) Mmk ja tulos/osake, mk

\*) Tulos ennen varauksia ja veroja



## Osakassopimukset

Vuonna 1994 tehdyn osakassopimuksen mukaan Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta, Repola Oy (nykyinen UPM-Kymmene Oyj), 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.

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

## Osakkeiden vaihto ja kurssikehitys

Polar Kiinteistöt Oyj:n osakkeita vaihdettiin 19 455 366 kappaletta 41 796 496 markan yhteishintaan. Vaihto vastaa 10,8 % yhtiön osakekannasta. Vuoden alin kaupantekokurssi oli 1,72 mk ja ylin 3,09 mk. Tilikauden lopussa osakekannan markkina-arvo oli 342 Mmk ja osakkeen päätöskurssi 1,90 mk.

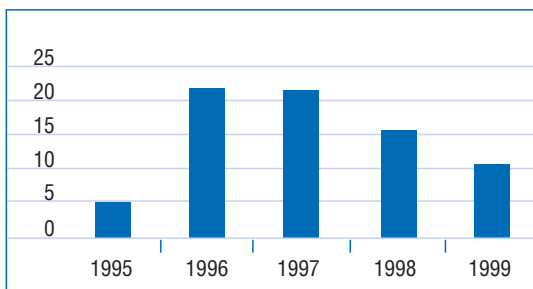
## Saneerausohjelman vaikutus osingonjakoon

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

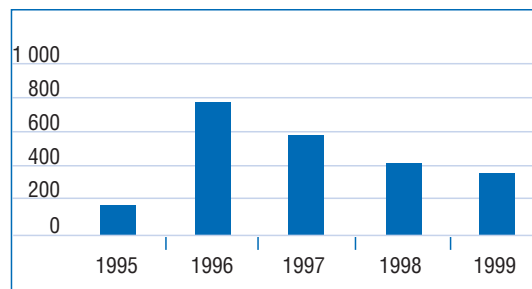
## Optio-, vaihtovelkakirja- ja vaihdettava pääomalaina 31.12.

	Konsernin ulkopuoliset		Polar-konserni		Yhteensä	
	1999	1998	1999	1998	1999	1998
Optiotodistukset (1 000 kpl)	8 179	8 118	2 339	2 400	10 518	10 518
Vaihtovelkakirjalaina (1 000 mk)	51 904	51 525	221 873	222 252	273 777	273 777
Vaihto-oikeus osakkeisiin (1 000 kpl)	2 595	2 576	11 094	11 113	13 689	13 689
Vaihdettava pääomalaina (1 000 mk)	207 878	207 878	175 795	175 795	383 673	383 673
Vaihto-oikeus osakkeisiin (1 000 kpl)	20 788	20 788	17 579	17 579	38 367	38 367

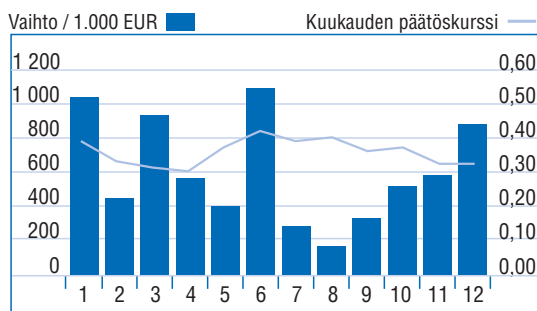
### Osakkeen suhteellinen vaihto, % osakkeista



### Osakkeen markkina-arvo, Mmk



### Polarin osakevaihto ja kurssikehitys 1999



### Osakkaat ja äänivalta osakasryhmittäin 31.12.1999

Osakasryhmä	%
Yritykset	56
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	28
Kotitaloudet	9
Hallintarekisteröidyt ja ulkomaalaiset	5
Muut ja rekisteröimättömät	2

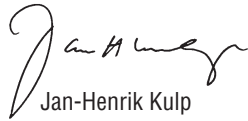
### Osakepääoman korotukset 1994-1998 ja osakepääoman alentaminen 1998

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		709 100	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	24 041 500	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		3 913 000	39 130 000		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-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, ettei tilikaudelta 1999 jaeta osinkoa.

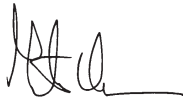
Helsingissä helmikuun 17. päivänä 2000




Jan-Henrik Kulp  
Puheenjohtaja



Jukka Salminen  
Varapuheenjohtaja



Heikki Allonen



Kari Heinistö



Hannu Sipilä



Helena Walldén



Erkki Valkila  
Toimitusjohtaja

## Tilintarkastuskertomus

Olemme tarkastaneet Polar Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 1999. 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.

Tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin ja emo-

yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernintilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilivuodelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsinki, 20. helmikuuta 2000

SVH Pricewaterhouse Coopers Oy  
KHT-yhteisö



Risto Laitinen  
KHT



Jorma Jäske  
KHT

# Hallitus, johto ja tilintarkastajat



Hallituksen jäsenet:  
Takarivissä vasemmalta:  
Jukka Salminen, Hannu Sipilä,  
Jan-Henrik Kulp, Helena Walldén  
Eturivissä: Heikki Allonen, Kari Heinistö

## 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

**Hannu Sipilä**, s. 1944  
Varatuomari  
Merita Pankki Oyj:n pankinjohtaja  
Hallituksessa vuodesta 1999

**Helena Walldén**, s. 1953  
Diplomi-insinööri  
Osuuspankkien Keskuspankki Oyj:n johtokunnan jäsen  
Hallituksessa vuodesta 1998

## Toimitusjohtaja

**Erkka Valkila**, s. 1953  
Insinööri

## Tilintarkastajat

SVH Pricewaterhouse Coopers Oy  
(KHT-yhteisö), jonka  
päävastuullisena tilintarkastajana

**Risto Laitinen**  
Ekonomi, KHT

**Jorma Jäske**  
Kauppatieteiden maisteri, KHT



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

## Johtoryhmä

**Erkka Valkila, 46**  
Insinööri  
Toimitusjohtaja  
Polar-konsernissa vuodesta 1991

**Risto Varpula, 54**  
Ekonomi  
Varatoimitusjohtaja  
Talousjohtaja  
Polar-konsernissa vuodesta 1988

**Heidi Ant-Wuorinen, 48**  
Ekonomi  
Johtaja, liiketoiminnan kehitys  
Polar-konsernissa vuodesta 1997

**Pekka Komulainen, 41**  
Diplomi-insinööri  
Johtaja, liiketilat  
Polar-konsernissa vuodesta 1994

**Timo Stenius, 43**  
Diplomi-insinööri  
Johtaja, toimistotilat  
Polar-konsernissa vuodesta 1991

# Tietoja osakkeenomistajille

## **Yhtiökokous**

Polar Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 7. maaliskuuta 2000 kello 17.00 Finlandia-talon Helsinki-salissa, Mannerheimintie 13 e, Helsinki.

Yhtiökokoukseen osallistuvan osakkeenomistajan on ilmoittauduttava viimeistään 6.3.1997 klo 16.00 mennessä kirjallisesti osoitteella Polar Kiinteistöt Oyj, Sari Ahokas, PL 102, 00241 Helsinki, puhelimitse numeroon (09) 8259 2535 tai sähköpostilla sari.ahokas@polarkiinteistot.fi.

Valtakirja, jonka nojalla valtuutettu haluaa käyttää kokouksessa osakkeenomistajan äänioikeutta, pyydetään toimittamaan Sari Ahokkaalle osoitteeseen Pasilanraatio 5, 00240 Helsinki, ennen ilmoittautumisaian päättymistä.

## **Osingonmaksu**

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, ettei tilikaudelta 1999 jaeta osinkoa.

## **Taloudelliset julkaisut**

Osavuositilikaustien julkaisupäivät:

27. 4.2000 tammi - maaliskuulta

22. 8.2000 tammi - kesäkuulta

26.10.2000 tammi - syyskuulta

Tilikauden vuosikertomus ja osavuositilikaustet julkaistaan suomeksi ja englanniksi.

## **Julkaisujen tilaukset**

Polar Kiinteistöt Oyj

Kaija Lehtonen

PL 102, 00241 Helsinki

puhelin (09) 8259 2270, telekopio (09) 8259 2218

sähköposti: kaija.lehtonen@polarkiinteistot.fi

## **Polar Kiinteistöt Oyj**

Pasilanrautio 5  
PL 102  
00241 Helsinki  
puh. 09-82 591  
fax 09-8259 2300

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

## **Aluetoimistot:**

### **Tampere**

Otavalankatu 3 A 8  
Koskikeskus / Lok 7  
33 100 TAMPERE  
puh. 03-274 0400  
fax 03-212 1879

### **Turku**

Läntinen Pitkäkatu 33  
PL 525  
20101 Turku  
puh. 02-251 3111  
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 Kiinteistöt Oyj**

Pasilanraito 5  
PL 102  
00241 Helsinki  
puh. 09-82 591  
fax 09-8259 2300

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

---

**POLAR**  
KIINTEISTÖT