



# *Castrum*



Vuosikertomus 2000

Toimitusjohtajan katsaus .....	2
Toimintaympäristö .....	4
Castrum tänään .....	5
Kiinteistöomaisuus .....	7
Hallituksen toimintakertomus .....	9
Tuloslaskelma .....	11
Tase .....	12
Rahoituslaskelma .....	14
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet .....	15
Tilinpäätöksen liitetiedot .....	16
Castrumin osakepääoma .....	22
Tunnusluvut .....	25
Tunnuslukujen laskentaperiaatteet .....	26
Hallituksen ehdotus tuloksen käsittelystä ja tilintarkastuskertomus .....	27
Yhteystiedot .....	28

# Toimitusjohtajan katsaus

Uusi vuosituhat merkitsi uuden ajan alkua Castrumille. Vuosi 1999 oli Castrumissa muutoksen ja kasvun aikaa. Yhtiön asema vahvistui ja markkinoinnin, kiinteistö- ja taloushallinnon kehitystyöt pääsivät hyvään vauhtiin.

Ponnistelut yhtiön tulostukseen saattamisessa onnistuivat erinomaisesti ja Castrumin nimi sai lisää tunnettua. Yhtiön omistus pohja muuttui keväällä 2000 kiinteistösijoitusyhtiö Sponda Oyj:n ostaessa Castrumin osake-enemmistön. Tämä vaati muuntautumista Castrumin sisällä, mutta toi yhtiölle samalla uusia mahdollisuuksia. Vuotta 2000 voisi näin ollen luonnehtia muuntautumisen vuodeksi.

Castrum tuli päättyneenä vuonna osaksi kiinteistöalalla niin kansainvälistä kuin kotimaassakin tapahtuvaa polarisoitumista, omistusten keskittymistä kohti suurempia kokonaisuuksia.

Castrumin muutos itsenäisestä pörssiyrityksestä Spondan tytäryhtiöksi merkitsee myönteisiä muutoksia sekä Castrumin asiakkaille että myös sijoittajille. Sponda ja Castrum yhdessä pystyvät tarjoamaan asiakkailleen aiempaa enemmän monipuolisia kiinteistöjä. Spondalle hankinta toi kaivattua vahvistusta kiinteistösalkkuun, mikä lisänee kotimaisten ja ulkomaisten sijoittajien mielenkiintoa yhtiötä kohtaan. Lisäksi hankinta laajensi Spondan omistus pohjaa. Castrumin osakkaille Sponda on parempi sijoitusvaihtoehto tässä markkinatilanteessa, koska sijoitus on helpommin realisoitavissa. Lisäksi kiinteistöomaisuuden kasvumahdollisuudet ovat paremmat ja rahoitus on helpompi järjestää.

Uskon vahvasti logistiikkaliiketoiminnan tulevaisuuteen. Logistiikka-, toimisto- ja liikekiinteistöliiketoiminnan yhdessä toimimisen kautta saavutetaan synergiaetuja. Eri kiinteistöliiketoimintojen rinnakkainen toiminta lisää markkinatuntemusta ja -osaamista konsernin sisällä ja parantaa asiakaspalvelua.

Vuoden 2000 aikana Castrum terävöitti strategiaansa entisestään fokuoimalla suuriin logistiikkakohteisiin ja pääkaupunkiseutuun. Samanaikaisesti pienistä, alle 10 miljoonan markan kohteista luovutaan. Myytyjen ja myynnissä olevien kiinteistöjen kokonaisarvo on noin 95 miljoonaa markkaa, joka on noin 5 prosenttia Castrumin koko kiinteistökannan arvosta. Edellä mainitun järjestelyn ja toteutettujen fuusioiden jälkeen konsernirakenne selkeytyy huomattavasti.

# Toimitusjohtajan katsaus

Yleinen verkkokaupan kasvu on luonut uusia käyttömahdollisuuksia myös Castrumin varastokiinteistöille. Seuraamme tarkasti verkkokaupassa tapahtuvaa kehitystä ja olemme vahvasti mukana verkkokaupan vaatimien logististen ratkaisujen kehittämisessä kiinteistöissämme. Olemme jo saaneet asiakkaiksemme tämän alan yrittäjiä.

Ympäristöasiat ovat Castrumille osa jokapäiväistä kiinteistöhoitoa. Ympäristöohjelmamme noudattaa ympäristöystävällisiä menetelmiä ja ympäristövelvoitteiden hoitamista sekä ympäristöriskien ja -vaikutusten ennaltaehkäisemiseen liittyviä menettelytapoja.

Henkilöstöllemme uusi omistus on tuonut moninaisia mahdollisuuksia kehittyä. Monen henkilön tehtäväkenttä on laajentunut ja vastuu kasvanut. Haluan kiittää castrumlaisia ansiokkaasta ja tarmokkaasta työstä muutosprosessin aikana.

Yhtiön tulos vuodelta 2000 oli hyvä. Kiinteistöala elää muutosten vaihetta, sillä kehitys kohti palvelujen konseptointia on kiivaassa käynnissä, mikä tulee näkymään yhtiöiden tulosparannuksina.

**Helsingissä helmikuussa 2001**

**Jari Kähkönen**  
toimitusjohtaja

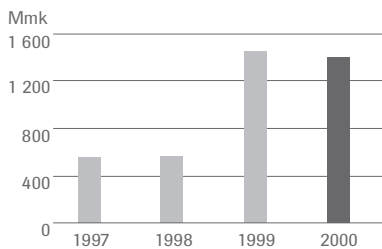
# Toimintaympäristö

Uusi talous, älykkäät rakennukset, elinkaariajattelu, CRM (customer relationship management) ja yhteistyöverkostot ovat ilmiöitä, jotka vahvistuivat kiinteistöalalla vuoden 2000 aikana.

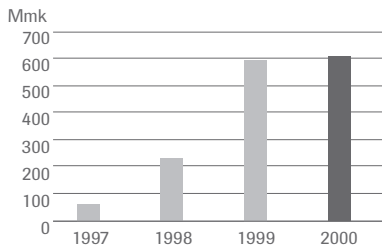
Toimitilamarkkinoilla on siirrytty tilakeskeisestä ajattelusta asiakaslähtöiseen kiinteistönhoitoon, jonka tarpeisiin – asiakassuhteiden hallintaan ja hoitoon – kiinteistönomistajat, rakennusala ja palveluntuottajat kehittävät uusia toimintatapoja, tuotteita ja työkaluja. Jatkuvan toimittajien ja palveluntuottajien hinnan kilpailuttamisen sijaan pyritään luomaan ja kehittämään, tosin vielä hitaasti ja varovasti, pitkäaikaisia partnership-sopimuksia, jotka ajan myötä nostavat rakentamisen, vuokrauksen ja näihin liittyvien palveluiden laatutasoa. Vuokraustoiminta on osittain jo laajentunut myös erilaisten kiinteistökohtaisten palveluiden tarjoamiseen vuokraustoiminnan ohessa. Näitä ovat esimerkiksi aulavahtimestari- ja puhelinkeskuspalvelut.

# Castrum tänään

## Kiinteistöomaisuus



## Sopimuskanta



Castrum vuokraa omistamiaaan logistiikka- ja varastokiinteistöjä keskittyen yhä enemmän pääkaupunkiseudulle. Tavoitteena on kiinteistöjen hyvä ja optimaalinen hoito ja kunnossapito sekä kilpailukykyinen tuottotaso. Strategiana on myydä pienet, fokukseen kuulumattomat kiinteistöt ja toisaalta pyrkiä kasvattamaan kiinteistökantaa isommilla, yhtiön erikoisalan mukaisilla kohteilla.

Castrum toteutti vuoden aikana useita projekteja, joiden tavoitteena on tuottaa kiinteistöistä entistä tarkempaa ja vertailukelpoisempaa tietoa. Tehokkaan tiedonkeruun ansiosta Castrum pystyy huolehtimaan kiinteistöjensä ylläpito- ja vuokraustoiminnasta suunnitelmallisesti ja pitkäjänteisesti.

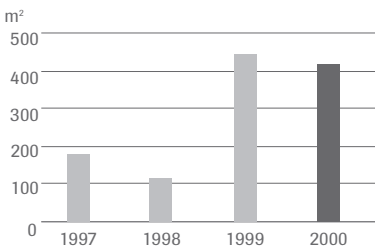
Vuoden 2000 alusta otettiin kiinteistö- ja vuokrasopimushallinnassa sekä laskutuksessa ja reskontrassa tuotantokäyttöön uudet atk-järjestelmät. Kevään ja kesän aikana lähes kaikkien kiinteistöjen pohjakuvat päivitettiin, kerrospinta-alat tarkistettiin ja pohjakuvat siirrettiin Auto CAD -ohjelmaan. Loppuvuodesta aloitettiin huoneistopinta-alojen tarkistusmittaukset käyttötarkoituksittain.

Syksyn 2000 aikana valmistui erittäin laaja kokonaisprojekti, jonka tuloksena syntyivät kuntoarviot 23 kohteesta, huoltokirjat 44 kiinteistöön, energiakatselmukset 12 kiinteistöstä, turvallisuussuunnitelmat 17 kiinteistöön, ympäristökartoitukset 19 kiinteistöstä ja pohjavesialuekartoitukset 60 kiinteistöstä. Vuokralaisten kanssa on käyty yhdessä läpi muun muassa kuntoarviot ja huoltokirjat niissä kohteissa, joissa vuokralainen vastaa kiinteistön hoidosta ja kunnossapidosta. Ympäristökartoitusta laajennetaan ja tarkennetaan niissä kohteissa, joissa raportin mukaan siihen on aihetta esimerkiksi kiinteistössä toimivan tai aikaisemmin toimineen yrityksen toiminnan luonteen vuoksi.

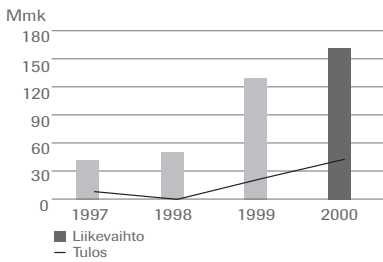
Castrum siirtyi vuoden aikana toimintokeskeisestä organisaatiosta kokonaisvaltaiseen toimintatapaan. Aiemmin markkinointi, vuokraus, kunnossapito ja remontointi sekä kiinteistöjen hallinto olivat tiimikohtaisesti eriytettyjä, kun niistä nyt vastaa keskitetysti, kiinteistökohtaisesti yksi vastuuhenkilö. Näin on päästy yksittäisen asian hoitamisesta asiakokonaisuuden hoitamiseen.

# Castrum tänään

## Huoneistoala



## Liikevaihto ja liiketulos

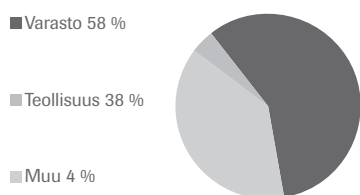


Castrum toteutti kesällä 2000 viidennen asiakastytyväisyystutkimuksen, jossa yhtiön edustajat haastattelivat henkilökohtaisesti 110 vuokralaista 34 kiinteistössä. Vastaajat arvostivat Castrumin palvelun ystävällisyyttä, yhteydenpitoa ja imagoa. Heikoimmat arvosanat painoutuivat kiinteistöjen tekniseen toimintaan, kuten ilmastointiin.

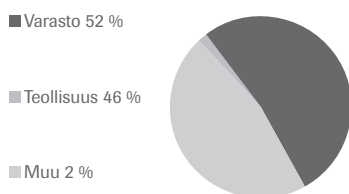
Castrum tapaa vuokralaisia säännöllisesti. Vuonna 2000 yhtiö piti lähes kaikissa kiinteistöissään joko kerran tai kaksi kertaa vuokralaistilaisuuksia, joihin osallistuivat myös palveluntuottajien edustajat esimerkiksi huolto- ja siivousliikkeistä. Näin Castrum pystyy käsittelemään vuokralaisten ja palveluntuottajien toiveet ja palautteet välittömästi.

# Kiinteistöomaisuus

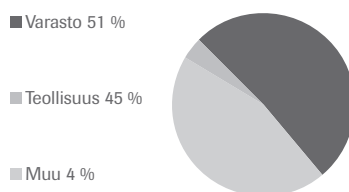
## Kiinteistöomaisuus tilatyypeittäin



## Huoneistoala tilatyypeittäin



## Kiinteistöomaisuuden nettu-tuotto tilatyypeittäin



Castrum on Pohjoismaiden johtava logistiikka- ja varastokiinteistöihin sekä kevyen teollisuuden kiinteistöjen vuokraamiseen ja omistamiseen erikoistunut kiinteistö-sijoitusyhtiö. Yhtiön kiinteistöjen pinta-alasta lähes kaikki, 98 prosenttia, on kiinteistön pääkäyttötarkoituksen mukaan varasto- tai teollisuustilaa. Castrumin kiinteistöomaisuus sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa.

Castrum täsmensi vuoden 2000 aikana strategiaansa ja keskitti kiinteistö-omistuksensa entistä enemmän pääkaupunkiseudulle. Yhtiö myi vuoden 2000 aikana 11 pääkaupunkiseudun ulkopuolella sijaitsevaa kiinteistöään Hangosta, Hyvinkäältä, Kirkkonummelta, Kouvolasta, Lahdesta, Oulusta, Tampereelta ja Valkeakoskelta. Myyjien kiinteistöjen pinta-ala oli yhteensä 28 485 neliometriä ja myyntihinta noin 43 miljoonaa markkaa.

Myyntien jälkeen Castrumilla on 51 kiinteistöä pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa. Kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala on 419 247 neliometriä ja tasearvo 1 381 miljoonaa markkaa.

Päättyneen vuoden aikana Castrum sai valmiiksi suurehkoja korjaus- ja rakentamisprojekteja. Muun muassa Nastolan Kouvolantie 225:een rakennettiin Novart Oy:lle noin 1 200 neliometrin lisärakennus ja Helsingissä Ruosilantie 14:n noin 9 500 neliometrin varaston peruskorjaus. Tech Data Oy:n vuokralaisparannus valmistui kesällä.

### Kiinteistöomaisuuden arvo alueittain ja tilatyypeittäin, Mmk

Alue	Varasto	Teollisuus	Muu	Yhteensä
Pääkaupunkiseutu	576	357	56	989
Muu Suomi	223	170	0	392
Yhteensä	798	527	56	1 381

### Kiinteistöomaisuuden pinta-ala alueittain ja tilatyypeittäin, m<sup>2</sup>

Pääkaupunkiseutu	139 860	120 753	6 775	267 388
Muu Suomi	79 434	72 425	0	151 859
Yhteensä	219 294	193 178	6 775	419 247



# Kiinteistöomaisuus

## Asiakkaat

Castrumilla oli vuoden lopussa 214 (vuonna 1999 270) vuokrasopimusta ja 166 (190) asiakasta. Sopimuksia oli vuoden lopussa 20 prosenttia vähemmän kuin edellisen vuoden lopussa johtuen myynneistä ja sopimusten järkipäätymisestä.

Catrumin asiakaskunta edustaa useita toimialoja ja moni asiakkaista on alansa merkkiyhtiö.

### 10 suurinta asiakasta

Yhtiö	Toimiala	% vuosibruttotulosta
Kesko Oyj	Vähittäis- ja tukkukauppa	12,7
Nokia Oyj	Elektroniikkateollisuus	8,3
Alko Oy	Vähittäis- ja tukkukauppa	7,6
LP-logistiikkapalvelut Oy	Varastopalvelut	4,8
Fritz Companies Finland Oy	Kuljetus ja huolinta	4,0
Metso Oyj	Metalliteollisuus	3,7
Kvarner Pulping Oy	Metalliteollisuus	3,5
Lindell Oy	Tukkukauppa	3,1
Tech Data Finland Oy	Tukkukauppa	2,9
Wilson Finland Oy	Kuljetus ja huolinta	2,6
Yhteensä		53,2

### Kiinteistöomaisuuden nettotuotto ja nettotuottoaste alueittain ja tilatyypeittäin<sup>1)</sup>

Alue	Varasto, Teollisuus,		Muu, Yhteensä,		Nettotuottoaste, %
	1 000 mk	1 000 mk	1 000 mk	1 000 mk	
Pääkaupunkiseutu	45 437	33 735	4 843	84 015	8,5
Muu Suomi	18 967	22 459	0	41 426	10,6
Yhteensä	64 404	56 194	4 843	125 441	
Nettotuottoaste, %	8,1	10,7	8,6	9,1	

<sup>1)</sup> Alueellista jakoa, kirjauskäytäntöä ja laskentatapaa on muutettu vuoden 2000 osavuosisikatsauksista.

# Hallituksen toimintakertomus

## Toimintaympäristö

Maailman ja Suomen talous ovat ohittaneet suhdannehuipun vuoden 2000 aikana. Suomessa bruttokansantuotteen ennustetaan lisääntyvän ETLAn mukaan 4,5 prosenttia vuonna 2001. Inflaation arvioidaan alenevan 2 prosenttiin, mikäli öljyn hinta laskee ja euro vahvistuu. Suomessa veronkevennykset, palkankorotukset ja työllisyyden paraneminen lisäävät ennusteen mukaan ostovoimaa vuonna 2001 4 prosenttiin.

Euroopan keskuspankin ohjauskorko oli vuoden 2000 joulukuussa 4,75 prosenttia. Korkojen nousun arvioidaan pysähtyvän.

## Castrumin omistus

1.4.2000 alkaen Castrum on toiminut Suomen suurimman pörssilistatun kiinteistösijoitusyhtiö Sponda Oyj:n tytäryhtiönä. Tamro Oyj, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Nokia Oyj, PMA-Invest Oy, Merita Kiinteistöt Oy, Keskinäinen Yhtiö Yrittäjien vakuutus-Fennia, Osuuspankkien Keskuspankki Oyj, Partita Oy ja Osuuspankkien Eläkekassa möivät Spondalle yhteensä 49 prosenttia Castrumin osakekannasta 14.3.2000 tehdyn esisopimuksen mukaisesti. Kauppa kasvatti Spondan omistuksen Castrumista noin 17 prosentista 66 prosenttiin.

Castrumin ja Spondan toimintojen yhdistäminen aloitettiin taloushallinnosta, jonka järjestelmät yhdistettiin touko-kesäkuussa. Taloushallinnon henkilöstö siirtyi Spondan tiloihin Kaivokadulle kesällä ja muu henkilöstö 4.9. lähtien.

14.12.2000 Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo ja Kesko Oyj vaihtoivat omistamansa Castrumin osakkeet Spondan osakkeiksi. Järjestelyn jälkeen Spondan omistus kasvoi 94,7 prosenttiin.

18.12. alkaen Sponda Oyj on tarjoutunut lunastamaan kaikki loput Castrumin osakkeet. Vuoden loppuun mennessä Spondan omistusosuus nousi 97,4 prosenttiin.

## Kiinteistöomaisuus

Castrum myi vuoden 2000 aikana 11 pääkaupunkiseudun ulkopuolella sijaitsevaa kiinteistöään yhteensä noin 43 miljoonalla markalla. Pääkaupunkiseudun ulkopuolisten kohteiden myynti jatkuu vuoden 2001 puolella. Suurin yksittäinen peruskorjaus oli Konalan Yrityskeskuksessa tehty 15 miljoonan markan varaston saneeraus Tech Data Finland Oy:lle.

Kiinteistöjen tasearvo kauppojen jälkeen on yhteensä 1 381 miljoonaa markkaa. Kiinteistöjen markkina-arvo vuoden 2000 lopussa on 1 414 miljoonaa markkaa. Castrum omisti 31.12.2000 kaikkiaan 51 kiinteistöä.

Yhtiön omistamista kiinteistöistä 70 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 30 prosenttia muualla Suomessa.

## Vuokraustoiminta

Pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla kysyntä on ylittänyt tarjonnan jo usean vuoden ajan, mikä on johtanut pääkaupunkiseudun vuokrien yli 10 prosentin vuosittaiseen nousuun. Helsingin ydinkeskustan alueella nousun ennustetaan jatkuvan vuonna 2001 samantasoisena.

Kiinteistöjen kysyntä lähti vuoden 2000 alussa uuteen nousuun vuoden 1999 lopun pienen taantuman jälkeen. Vuoden 2000 aikana Castrum teki 51 vuokrasopimusta, joista 14 oli olemassa olevien vuokrasopimusten uusimisia. Sopimukset koskevat yhteensä 28 155 neliometriä, ja sopimuskanta on 64,7 miljoonaa markkaa.

Castrumin koko vuokrasopimuskannan arvo on 607 miljoonaa markkaa. Vuokrasopimuksia on yhteensä 214 kappaletta ja asiakkaita 166 kappaletta.

Castrumin vuokrausaste 31.12.2000 oli 97,2 prosenttia ja taloudellinen vuokrausaste 94,6 prosenttia.

## Tilikauden liikevaihto ja tulos

Castrumin liikevaihto vuodelta 2000 kasvoi 160,4 miljoonaan markkaan edellisen vuoden 129,2 miljoonasta markasta. Tilikauden liikevaihdosta 39,3 miljoonaa markkaa tuli ensimmäiseltä neljännekseltä, 38,6 miljoonaa markkaa toiselta, 38,9 miljoonaa markkaa kolmannelta ja 43,6 miljoonaa markkaa viimeiseltä neljännekseltä.

# Hallituksen toimintakertomus

Myös yhtiön tulos parani: yhtiön tulos oli katsauskauden päättyessä 42,8 miljoonaa markkaa, kun se edellisenä vuonna oli 21,6 miljoonaa markkaa. Korkotason nousu kasvatti korkokuluja ja heikensi siten tulosta. Tulos sisältää myyntitappioita 1,5 miljoonaa markkaa. Osakekohtainen tulos kasvoi 0,56 markkaan.

Castrum sai joulukuussa korkeimmalta hallinto-oikeudelta päätöksen, joka vaikuttaa merkittävästi yhtiön verotukseen. Päätöksen mukaan Castrumin verotus toimitetaan elinkeinoverolain (EVL) eikä tuloverolain (TVL) mukaan. Käytännössä tämä verotusta koskeva muutos tarkoittaa, että Castrum-konsernin yhtiöt voivat hyödyntää verotuksessaan vanhoja vahvistettuja tappioitaan.

## Tase ja rahoitus

Taseen loppusumma oli vuoden 2000 lopussa 1 464,7 miljoonaa markkaa. Konsernin likvidit varat olivat vuoden lopussa 17,6 miljoonaa markkaa. Omavaraisuusaste oli 50,2 prosenttia. Kiinteistöomaisuuden nettotuotto oli 9 prosenttia.

Castrumin koko pitkäaikainen velkarahoitus järjestettiin Spondan avustuksella uudelleen vuoden 2000 lopussa ja vanhat lainat maksettiin pois. Uusia pitkäaikaisia lainoja on yhteensä 709 miljoonaa markkaa ja niiden keskimääräinen laina-aika on 5 vuotta. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 2,8 vuotta ja keskimääräinen korkokorko 5,68 prosenttia.

Lainasalkkua on suojattu koronvaihtosopimuksilla ja korkokatto-optioilla, joiden nimellisarvo on yhteensä 414 miljoonaa markkaa.

## Vuoden 1999 osinko

Yhtiökokous päätti 23.3.2000 hallituksen esityksen mukaisesti, että tilivuodelta 1999 jaetaan osinkoa 0,25 markkaa osakkeelta.

## Henkilöstö

Hannu Parikan jätettyä toimitusjohtajan tehtävät Castrumin toimitusjohtajaksi nimitettiin 1.10.2000 Jari Kähkönen, joka toimii oman toimensa ohella myös Castrumin talousjohtajana. Samalla kiinteistöjohtajaksi nimitettiin Lea Jokinen, kiinteistöpäälliköiksi Hanna Nurminen ja Risto Adler ja isännöitsijäksi Juha Hakkarainen.

## Hallitus ja tilintarkastajat

Castrumin hallituksen kokoonpano on 9.4.2000 lähtien seuraava: hallituksen puheenjohtajana toimii diplomi-insinööri, ekonomi Anssi Soila ja jäsenenä taloustieteiden maisteri Kari Kolu, ekonomi Tapani Väljä, diplomi-insinööri Jorma Lehtonen ja varatuomari Heikki Valkjärvi. Yhtiön tilintarkastajina jatkavat KHT Sixten Nyman ja KPMG Wideri Oy Ab. Päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Tiina Tornainen.

## Hallituksen esitys yhtiökokoukselle

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, ettei osinkoa jaeta lainkaan.

## Vuoden 2001 näkymät

Korkotason vakiinnuttua vuoden 2001 talusnäkymät ovat suotuisat. Vuokrattavien kiinteistöjen kysyntä on edelleen hyvä. Hyvän taluskehityksen arvioidaan jatkuvan lähivuosina.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Spondan arvopaperilain mukainen tarjous Castrum Oyj:n osakkeista ja optiotodistuksista päättyi 18.1.2001. Lunastustarjouksen tuloksena Spondan omistusosuus nousi 99,6 prosenttiin.

Sponda tulee vaatimaan osakeyhtiölain mukaista lunastusta niiden Castrumin osakkeiden ja optiotodistusten osalta, jotka eivät ole Spondan omistuksessa. Lunastuksen jälkeen Sponda tulee hakemaan Castrumin osakkeiden ja optiotodistusten noteerauksen lopettamista Helsingin Pörssin päälisalta kevään 2001 aikana.

# Tuloslaskelma

Tilikausi 1.1.–31.12	Konserni			Emoyhtiö		
	2000	1999	2000	1999	2000	1999
	1000 e	1000 e	1 000 mk	1 000 mk	1 000 mk	1 000 mk
<b>Liikevaihto (1)</b>	26 983	21 736	<b>160 432</b>	129 238	148 413	117 335
Ylläpitokulut	5 887	4 841	<b>35 005</b>	28 786		
<b>Nettovuokratuotot</b>	21 095	16 895	<b>125 427</b>	100 452	148 413	117 335
Liiketoiminnan muut tuotot (2)	921	162	<b>5 475</b>	962	5 340	1 368
Henkilöstökulut (3)	632	894	<b>3 759</b>	5 316	3 759	2 667
Poistot ja arvonalentumiset						
Suunnitelman mukaiset poistot	4 405	3 779	<b>26 192</b>	22 468	3 241	2 499
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	4 405	3 779	<b>26 192</b>	22 468	3 241	2 499
Liiketoiminnan muut kulut (4, 5)	2 117	1 459	<b>12 584</b>	8 673	64 252	74 738
<b>Liikevoitto</b>	14 862	10 925	<b>88 366</b>	64 958	82 500	38 798
Rahoitustuotot ja -kulut						
Tuotot pitkäaikaisista sijoituksista	13	12	<b>76</b>	73	76	73
Muut korko- ja rahoitustuotot						
Saman konsernin yrityksiltä						27 484
Muilta	134	113	<b>795</b>	673	742	436
Korkokulut ja muut rahoituskulut (6)						
Muille	7 433	5 901	<b>44 195</b>	35 088	45 924	34 239
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	-7 287	-5 776	<b>-43 324</b>	-34 343	-45 106	-6 245
<b>Tulos ennen satunnaisia eriä, veroja ja vähemmistön osuutta</b>	7 576	5 149	<b>45 042</b>	30 615	37 393	32 553
Satunnaiset erät						
Satunnaiset kulut (7)					25 536	
Tuloverot						
Tilikaudelta		1 534		9 121		6 821
Aikaisemmilta tilikausilta	408		<b>2 423</b>		2 317	
Vähemmistön osuus	23	15	<b>135</b>	88		
<b>Tilikauden voitto</b>	7 191	3 630	<b>42 754</b>	21 582	9 541	25 732

# Tase

## Vastaavaa

31.12	Konserni		Emoyhtiö			
	2000	1999	2000	1999	2000	1999
	1 000 e	1 000 e	1 000 mk	1 000 mk	1 000 mk	1 000 mk
<b>Pysyvät vastaavat</b>						
Aineettomat hyödykkeet						
Muut pitkävaikutteiset menot	1 700	2 619	<b>10 105</b>	15 572	9 668	10 541
	1 700	2 619	<b>10 105</b>	15 572	9 668	10 541
Aineelliset hyödykkeet (8, 9)						
Maa-alueet	48 600	49 252	<b>288 965</b>	292 841	11 236	
Rakennukset ja rakennelmat	183 177	188 712	<b>1 089 121</b>	1 122 029	101 818	103 822
Koneet ja kalusto	526	732	<b>3 128</b>	4 353	778	839
Muut aineelliset hyödykkeet	509	89	<b>3 025</b>	527	21	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		513		3 048	2 483	
	232 812	239 298	<b>1 384 239</b>	1 422 798	116 335	104 661
Sijoitukset						
Osuudet saman konsernin yrityksissä (10)					412 386	442 802
Muut osakkeet ja osuudet	240	260	<b>1 428</b>	1 544	268	288
	240	260	<b>1 428</b>	1 544	412 654	443 090
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>234 752</b>	<b>242 176</b>	<b>1 395 773</b>	<b>1 439 913</b>	<b>538 657</b>	<b>558 293</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>						
Vaihto-omaisuus						
Osakkeet ja osuudet	2 745	2 792	<b>16 322</b>	16 602	11 639	11 639
	2 745	2 792	<b>16 322</b>	16 602	11 639	11 639
Saamiset (11)						
Pitkäaikaiset saamiset						
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä					871 979	887 332
					871 979	887 332
Lyhytaikaiset saamiset						
Myyntisaamiset	1 304	754	<b>7 755</b>	4 481	4 335	3 970
Muut saamiset	4 480	767	<b>26 639</b>	4 561	7 990	4 554
Siirtosaamiset	97	783	<b>579</b>	4 655	9 589	2 992
	5 882	2 304	<b>34 973</b>	13 697	21 914	11 516
Rahoitusarvopaperit		3 588		21 335		
Rahat ja pankkisaamiset	2 960	13 268	<b>17 597</b>	78 887	7 852	70 453
	2 960	16 856	<b>17 597</b>	100 222	7 852	91 788
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>11 587</b>	<b>21 952</b>	<b>68 892</b>	<b>130 521</b>	<b>913 384</b>	<b>1 002 276</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>246 339</b>	<b>264 128</b>	<b>1 464 664</b>	<b>1 570 435</b>	<b>1 452 041</b>	<b>1 560 568</b>

# Tase

## Vastattavaa

31.12	Konserni		Emoyhtiö			
	2000	1999	2000	1999	2 000	1999
	1 000 e	1 000 e	1 000 mk	1 000 mk	1 000 mk	1 000 mk
<b>Oma pääoma (12)</b>						
Osakepääoma	103 567	103 567	<b>615 782</b>	615 782	615 782	615 782
Ylikurssirahasto	12 300	12 300	<b>73 131</b>	73 131	73 131	73 131
Edellisten tilikausien voitto	396	2	<b>2 353</b>	14	6 489	
Tilikauden voitto	7 191	3 630	<b>42 754</b>	21 582	9 541	25 732
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>123 453</b>	<b>119 499</b>	<b>734 020</b>	<b>710 509</b>	<b>704 943</b>	<b>714 645</b>
<b>Vähemmistöosuus</b>	<b>393</b>	<b>416</b>	<b>2 340</b>	<b>2 474</b>		
<b>Vieras pääoma</b>						
Pitkäaikainen vieras pääoma						
Lainat saman konsernin yrityksiltä					25 023	
Lainat rahoituslaitoksilta		134 382		799 000		799 000
Muut pitkäaikaiset lainat (14)	119 272		<b>709 159</b>		709 159	
Laskennallinen verovelka (15)	309	309	<b>1 839</b>	1 839		
	<b>119 581</b>	<b>134 692</b>	<b>710 998</b>	<b>800 839</b>	<b>734 183</b>	<b>799 000</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma						
Vaihtovelkakirjalainat (13)		189		1 122		3 082
Lainat rahoituslaitoksilta		4 037		24 000		24 000
Ostovelat	438	461	<b>2 605</b>	2 740	502	742
Muut velat	1 748	1 016	<b>10 396</b>	6 041	9 941	1 433
Siirtovelat (11)	724	3 819	<b>4 306</b>	22 708	2 473	17 667
	<b>2 911</b>	<b>9 521</b>	<b>17 306</b>	<b>56 612</b>	<b>12 916</b>	<b>46 923</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>122 492</b>	<b>144 213</b>	<b>728 305</b>	<b>857 451</b>	<b>747 098</b>	<b>845 923</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>246 339</b>	<b>264 128</b>	<b>1 464 664</b>	<b>1 570 435</b>	<b>1 452 041</b>	<b>1 560 568</b>

# Rahoituslaskelma

1 000 mk	Konserni 2000	Konserni 1999	Emoyhtiö 2000	Emoyhtiö 1999
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Myyntistä saadut maksut	<b>157 158</b>	131 954	144 612	116 132
Maksut liiketoiminnan kuluista	<b>-52 295</b>	-51 437	-49 983	-16 435
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	<b>104 863</b>	80 517	94 629	99 697
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	<b>-51 368</b>	-30 184	-53 097	-31 955
Saadut osingot liiketoiminnasta	<b>76</b>	73	76	73
Saadut korot liiketoiminnasta	<b>795</b>	673	742	435
Maksetut välittömät verot	<b>-18 697</b>		-18 591	
Liiketoiminnan rahavirta ennen satunnaisia eriä	<b>35 669</b>	51 079	23 759	68 250
Liiketoiminnan satunnaisista eristä johtuva rahavirta (netto)				
Liiketoiminnan rahavirta (A)	<b>35 669</b>	51 079	23 759	68 250
<b>Investointien rahavirta</b>				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	<b>-20 865</b>	-537 190	-2 806	-66 509
Investoinnit muihin sijoituksiin		-2 348		-204 080
Luovutustuotot kiinteistöomaisuudesta	<b>39 095</b>	118 100	26 610	20 000
Investointien rahavirta (B)	<b>18 230</b>	-421 438	23 804	-250 589
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Pitkäaikaisten saamisten muutos			-18 039	-236 373
Pitkäaikaisten lainojen nostot	<b>706 841</b>	829 000	731 865	829 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	<b>-824 122</b>	-385 009	-826 082	-343 761
Maksetut osingot ja muu voitonjako	<b>-19 243</b>		-19 243	
Vähemmistöosuuden muutos		-706		
Rahoituksen rahavirta (C)	<b>-136 524</b>	443 285	-131 499	248 866
Rahavarojen lisäys (A+B+C)	<b>-82 625</b>	72 926	-83 936	66 527
Rahavarat tilikauden alussa	<b>100 222</b>	27 296	91 788	25 260
Rahavarat tilikauden lopussa	<b>17 597</b>	100 222	7 852	91 788

Myyjäosapuolille suunnatuilla osakeanneilla rahoitettua osuutta vuonna 1999 tehdyistä kiinteistökaupoista 568 Mmk ei ole esitetty investointina eikä oman pääoman lisäyksenä.

# Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain ja muiden tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

## Arvioiden käyttö tilinpäätöksessä

Hyvän kirjanpitotavan mukaista tilinpäätöstä laatiessaan yhtiön johto joutuu tekemään arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat tilinpäätöksen sisältöön ja esitettyihin tietoihin. Todelliset tulokset voivat poiketa näistä arvioista.

## Konsolidointiperiaatteet

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

Konserniyhtiöiden keskinäinen omistus on eliminoitu hankintameno- ja hankintamenon menetelmällä. Hankintameno ja hankintahetken oman pääoman välinen erotus on kohdistettu tytäryhtiöiden maa-alueisiin ja rakennuksiin, koska kaikki hankintatavat ovat perustuneet omaisuuden käypään arvoon eikä varsinaista liiketoimintaa ole ostettu. Rakennuksiin kohdistetut erät poistetaan kyseisen käyttöomaisuuserän poistosuunnitelman mukaan.

## Konsernirakenteen muutokset

Vuoden 2000 aikana Koy Pohjois-Rintala on sulautunut Castrum Oyj:in. Lisäksi on ollut useita kiinteistöyhtiöiden välisiä sulautumisia. Kiinteistö Oy Vantaan Petäjäpelto sulautui Koy Vantaan Honkataloon, Keskinäinen Kiinteistö Oy Vantaan Äyrikuja 3, sulautui Koy Vantaan Äyrikujaan, Kkoy Melkonkatu 26, sulautui Koy Melkonkatu 26:een ja Kkoy Päivälahdenranta sulautui Koy Päivärannantie 18:een.

Tilikaudella Castrum Oyj on myynyt seuraavat konserniin kuuluvat kiinteistöosakeyhtiöt: Koy Väliainion Teollisuustalo, Koy Oulun Jurvakainen, Kkoy Ilmarisentie 3, Koy Höyläämötie 12, Kkoy Rautajalan-  
katu 1, Kkoy Kirkkonummen Purotie 1, Koy Järvenpään Vierikuja 5-7, Kkoy Takojantie 7 ja Pihtisulku Oy:n

Lisäksi keskinäinen Koy Verkatehtaankatu ja Koy Hangon Bulevardi 15 myivät omistamansa kiinteistöt.

Vuoden 2000 aikana konserniin ei ole hankittu lisää kiinteistö-omaisuutta.

## Vähemmistöosuudet

Vähemmistöosuus sisältää 15 prosenttia Kiinteistö Oy Vantaan Alfan, Vantaan Betan, Vantaan Gamman ja Koy Tuusulan Mukulakujan omasta pääomasta ja tilikauden tuloksesta.

Muut konserniyritykset ovat 100-prosenttisesti omistettuja.

## Sisäiset liiketapahtumat

Kaikki konserniyhtiöiden väliset liiketapahtumat sekä keskinäiset saatavat ja velat on eliminoitu.

## Liikevaihto

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

## Liiketoiminnan muut tuotot

Liiketoiminnan muina tuottoina on esitetty käyttöomaisuuden ja vaihto-omaisuuteen sisältyvien kiinteistöosakkeiden myyntivoittoja.

## Tuloverot

Verot jaksotetaan konserniyhtiöiden tuloksen ja ehdotetun osingon perusteella ottaen huomioon yhtiöillä olevat vahvistetut tappiot. Lisäksi tilinpäätöksessä on otettu huomioon laskennalliset verovelat ja saamiset kirjanpidon ja verotuksen välisistä jaksotuseroista.

## Kiinteistöomaisuuden arvostus

Kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvot perustuvat hankinnan yhteydessä tehtyihin arvioihin kiinteistöjen käyvästä arvosta vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla sekä kirjatuilla arvonalennuksilla. Kiinteistöomaisuudesta kirjattuja arvonalennuksia palautetaan, mikäli arvonalennukset eivät ole enää perusteltuja.

Kiinteistöomaisuuden käyvästä markkina-arvosta on vuosittain laadittu yhtiön ja ulkopuolisten toimesta arvioita jotka otetaan huomioon tilinpäätöstä laadittaessa. Kirjanpito-arvon ja ulkopuolisten arvioiden välinen ero on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa.

## Käyttöomaisuus ja poistot

Käyttöomaisuus on arvostettu välittömiin hankintakustannuksiin.

Käyttöomaisuuden hankintameno ei ole aktivoitu rakennusaikaisia tai muita korkomenoja. Rakennusten poistot on määritelty kohdekohtaisesti riippuen rakennuksen kunnosta ja teknisestä iästä, sijainnista, käyttötarkoituksesta ja vuokrattavuudesta.

Kuluvan käyttöomaisuuden poistojen määrittämiseen on käytetty ennalla laadittua poistosuunnitelmaa.

Korjausinvestointien avulla on tavoite pitää kiinteistöt kunnossa ja säilyttää niiden nykyinen vuokratuotto.

Uusiin vuokralaisiin liittyvät vuokralaiskohtaiset korjauskustannukset on kirjattu vuosikuluksi tai jaksotettu vuokrasopimuksen kestoajalle. Suurista peruskorjauksista on laadittu oma poistosuunnitelman.

Vuonna 1999 toteutettuihin merkittäviin kiinteistökauppoihin liittyvät palkkiot on aktivoitu muihin pitkäaikaisiin menoihin.

Arvioituihin taloudellisiin pitoaikoihin perustuen suunnitelman mukaiset poistot on tehty tasapoistoina soveltaen seuraavia poistoajoja.

## Rakennukset

Liiketilat, toimistot	75 vuotta
Varasto-, teollisuus- ja terminaali-kiinteistöt	50 vuotta
Koneet ja kalustot, autot, atk-ohjelmat	5-6 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot	20 vuotta

Maa-alueiden arvosta ei tehdä suunnitelman mukaisia poistoja.

## Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus sisältää ydinliiketoimintaan kuulumattomia kiinteistö-osakkeita ja muita luovutettavaksi tarkoitettuja osakkeita.

Vaihto-omaisuus on arvostettu välittömään hankintamenoon.

Vaihto-omaisuudessa olevien kiinteistöosakkeiden arvostuksessa on huomioitu ulkopuoliset arvot.

## Johdannaiset

Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä johdannais-sopimuksia ei ole kirjattu tilinpäätöksessä käypään arvoon.

## Muut periaatteet

Konsernin omistamiin huoneisto-osakkeisiin ei kohdistu yhtiövelkaa.

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

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

Tilinpäätökseen ei sisälly ulkomaanrahanmääräisiä eriä. Konsernilla ei myöskään ole rahoitusleasing-sopimuksia.

Tilinpäätöksessä konserni-termi viittaa Castrum Oyj-konserniin. Saamiset, velat ja rahoituserät liittyen Sponda-konsernin yhtiöihin on mainittu liitetiedoissa erikseen.

## Tuloslaskelmakaava

Tilikaudella tuloslaskelmakaavaa on muutettu vastaamaan Sponda-konsernin esittämistapaa.



# Tilinpäätöksen liitetiedot

## 1. Liikevaihto

(1 000 mk)	Konserni 2000	Konserni 1999	Emoyhtiö 2000	Emoyhtiö 1999
Vuokratuotot ja vastikkeet	160 432	129 238	148 413	117 335
	<b>160 432</b>	<b>129 238</b>	<b>148 413</b>	<b>117 335</b>

Vuoden 1999 aikana toteutetut huomattavat kiinteistökaupat vaikuttavat tilikausien väliseen vertailtavuuteen.

## 2. Liiketoiminnan muut tuotot

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät kiinteistöosakkeiden myyntivoittoa.

## 3. Henkilöstöä ja toimielinten jäseniä koskevat liitetiedot

Henkilöstökulut				
Toimitusjohtajan ja hallituksen jäsenten palkat ja palkkiot	877	1426	877	1 426
Muut palkat	1976	2836	1 976	703
Eläkekulut	653	625	653	260
Muut henkilösivukulut	254	429	254	278
Henkilöstökulut yhteensä	<b>3 760</b>	<b>5 316</b>	<b>3 760</b>	<b>2 667</b>

Henkilöstö keskimäärin tilikauden aikana

Toimitusjohtaja	1	1	1	1
Taloushallinto	3	3,5	3	1,5
Kiinteistöhallinto	5	5	5	
Markkinointi	3	4,5	3	1,5
Yhteensä	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>4</b>

## 4. Liiketoiminnan muut kulut

Emoyhtiön liiketoiminnan muihin kuluihin on kirjattu myös tytäryhtiöille maksetut vastikkeet.

## 5. Kiinteistöverot

	Konserni 2000	Konserni 1999
Liiketoiminnan muihin kuluihin sisältyy kiinteistöveroja seuraavasti:	<b>3 526</b>	<b>3 665</b>

## 6. Korkokulut ja muut rahoituskulut

Muut rahoituksen kulut sisältävät lainojen nostopalkkioita sekä maksettuja takaus- ja limiitiprovisioita. Castrum-konsernin korkokulut Sponda Oyj:lta olevista lainoista ovat olleet 8,8 Mmk vuonna 2000. Emoyhtiön korkotuottojen vähentyminen on johtunut siitä, että konsernin sisäisten korkojen veloituseriaatteita on muutettu vuoden 2000 aikana.

## 7. Satunnaiset kulut

(1 000 mk)	Emoyhtiö 2000
Konserniavustukset	20 877
Fuusiotappio	4 660
Yhteensä	<b>25 536</b>

## 8. Kiinteistöomaisuuden arvostuserot

Kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin vähennettynä suunnitelmanmukaisilla poistoilla ja kirjatuilla arvonalennuksilla. Kiinteistöistä aiemmin kirjattuja arvonalennuksia on palautettu mikäli arvonalennukset ovat osoittautuneet tarpeettomiksi käyvän arvon noustua.

Kiinteistöomaisuuden käyvästä markkina-arvosta on vuosittain laadittu yhtiön ja ulkopuolisten toimesta arvioita. Käyvän arvon määrittäminen riippuu oletuksista, menetelmistä, käyttötarkoituksesta ja laatijasta.

Taulukossa esitetyt arviot on tehty tavanomaisin ehdoin vapaaehtoisella kaupalla kohteesta arviointihetkellä saatavasta myyntihinnasta.

# Tilinpäätöksen liitetiedot

(1 000 mk)	Kirjanpito- arvo	Arvio käyvästä arvosta	Arvostus- ero
Vuosi			
1996	535	487	-48
1997	532	520	-12
1998	562	580	18
1999	1 442	1 480	38
2000	<b>1 381</b>	<b>1 414</b>	<b>33</b>

Vuoden 2000 aikana kiinteistöomaisuus on pienentynyt tehtyjen kiinteistökauppojen johdosta. Vuokratuottojen kassavirtojen nousu on nostanut arviota käyvästä arvosta.

## 9. Käyttöomaisuus

(1 000 mk)	Konserni 2000	Konserni 1999	Emoyhtiö 2 000	Emoyhtiö 1 999
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>				
Hankintameno 1.1.	16 192	994	11 145	
Lisäykset		15 198		11 145
Vähennykset	-4594			
Hankintameno 31.12.	11 598	16 192	11 145	11 145
Kertyneet suunnitelmapoistot 1.1.	-620	-16	-604	
Tilikauden poistot	-873	-604	-873	-604
Kertyneet suunnitelmapoistot 31.12.	-1493	-620	-1 477	-604
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>10 105</b>	15 572	<b>9 668</b>	10 541
<b>Maa-alueet</b>				
Hankintameno 1.1.	318 605	213 977		
Lisäykset		155 634	11 236	
Vähennykset	-12 002	-51 006		
Hankintameno 31.12.	306 603	318 605	11 236	
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	-25 764	-28 800		
Myytyjen kohteiden arvonalennukset	8 126	3 036		
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	-17 638	-25 764		
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>288 965</b>	292 841	<b>11 236</b>	
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>				
Hankintameno 1.1.	1 235 694	457 155	105 582	
Lisäykset	16 773	804 088	77	105 582
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	3 048	26 922		
Vähennykset	-40 316	-52 471		
Hankintameno 31.12.	1 215 199	1 235 694	105 659	105 582
Kertyneet suunnitelmapoistot 1.1.	-106 465	-95 814	-1 760	
Myytyjen kiinteistöjen kertyneet poistot	9 752	9 298		
Tilikauden poisto	-25 066	-19 949	-2 081	-1 760
Kertyneet suunnitelmapoistot 31.12.	-121 779	-106 465	-3 841	-1 760
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	-7 200	-19 900		
Myytyjen kiinteistöjen arvonalennukset	2 901	12 700		
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	-4 299	-7 200		
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>1 089 121</b>	1 122 029	<b>101 818</b>	103 822
<b>Koneet ja kalusto</b>				
Jäännösarvo 1.1.	4 353	1 676	839	692
Lisäykset	1 044	4 543	233	283
Vähennykset	-704	-36	-35	-1
Jäännösarvo 31.12.	4 693	6 183	1 037	974
Tilikauden suunnitelmapoisto 31.12.	-1 565	-1 830	-259	-135
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>3 128</b>	4 353	<b>778</b>	839

# Tilinpäätöksen liitetiedot

(1 000 mk)	Konserni 2000	Konserni 1999	Emoyhtiö 2000	Emoyhtiö 1999
<b>Muut aineelliset hyödykkeet</b>				
Jäännösarvo 1.1.	527			
Lisäykset	2 512	598	2 517	
Vähennykset				
Jäännösarvo 31.12.	3 039	598	2 517	
Tilikauden suunnitelmapoisto 31.12	-14	-71	-14	
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>3 025</b>	527	<b>2 503</b>	
<b>Ennakomaksut ja keskeneräiset hankinnat</b>				
Hankintameno 1.1.	3 048	26 922		
Lisäykset		3 048		
Siirrot rakennuksiin	-3 048	-26 922		
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>0</b>	3 048		
<b>Tytäryhtiöosakkeet</b>				
Hankintameno 1.1.			703 593	326 002
Lisäykset			5 051	385 845
Vähennykset			35 317	-8 254
Hankintameno 31.12.			67 332	703 593
Kertyneet arvonalennukset 1.1.			-260 941	-261 695
Myydyn yhtiön arvonalennukset				754
Tilikauden arvonalennukset				
Tilikauden arvonalennuspalautus				
Kertyneet arvonalennukset 31.12.			-260 941	-260 941
Kirjanpitoarvo 31.12.			<b>412 386</b>	442 652
<b>Muut osakkeet ja osuudet</b>				
Hankintameno 1.1.	1 445	6 412	288	288
Lisäykset		11		
Vähennykset	-17	-4 978	-20	
Hankintameno 31.12.	1 428	1 445	268	288
Kertyneet arvonalennukset 1.1.		-2 700		
Tilikauden arvonalennukset				
Myytyjen osakkeiden arvonalennukset		2 700		
Kertyneet arvonalennukset 31.12.				
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>1 428</b>	1 445	<b>268</b>	288

## 10. Emoyhtiön tytäryhtiöosakkeet

Kiinteistö	Kotipaikka	Omistussuus ja äänivaltaisuus, %	Kirjanpitoarvo, 1 000 mk
Vedex Oy	Helsinki	100	20 200
Castrum Generator Oy	Helsinki	100	1 102
Kiinteistö Oy Mäntsälän Teollisuushallit	Mäntsälä	100	0
Kiinteistö Oy Karapellontie 4 C	Espoo	100	3 100
Keskinäinen Kiinteistö Oy Ruosilantie 14	Helsinki	100	330
Kiinteistö Oy Vantaan Omega	Vantaa	100	215
Kiinteistö Oy Vantaan Epsilon	Vantaa	100	342
Kiinteistö Oy Vantaan Lambda	Vantaa	100	55
Kiinteistö Oy Vantaan Omigran	Vantaa	100	45
Kiinteistö Oy Vantaan Zeeta	Vantaa	100	38
Kiinteistö Oy Kuninkaankaari	Vantaa	100	548
Kiinteistö Oy Kuninkaankruunu	Vantaa	100	296
Kiinteistö Oy Kuninkaanlinna	Vantaa	100	30
Kiinteistö Oy Kuninkaapuisto	Vantaa	100	30
Kiinteistö Oy Kuninkaanvala	Vantaa	100	30
Kiinteistö Oy Hankasuontie 13	Helsinki	100	24 209
Kiinteistö Oy Haukilahdenkatu 4	Espoo	100	12 905
Kiinteistö Oy Vantaan Santaradantie 8	Vantaa	100	5 291
Kiinteistö Oy Hollolan Keskikankaantie 9	Hollola	100	25 171

# Tilinpäätöksen liitetiedot

Kiinteistö	Kotipaikka	Omistussuus ja äänivaltaisuus, %	Kirjanpitoarvo, 1 000 mk
Kiinteistö Oy Hollolan Keskikankaantie 19	Hollola	100	10 172
Kiinteistö Oy Humppilantie 35	Humppila	100	12 413
Keskinäinen Kiinteistö Oy Kilonkallio 1	Espoo	100	144
Kiinteistö Oy Tampereen Vihiojantalo	Tampere	100	11 333
Kiinteistö Oy Riihimäen Tehtaankatu 11	Riihimäki	100	2 616
Kiinteistö Oy Helsingin Luiskakulma	Helsinki	100	2 044
Kiinteistö Oy Nastolan Varjolanrinne	Nastola	100	6 382
Kiinteistö Oy Vantaan Honkatalo	Vantaa	100	66 775
Kiinteistö Oy Vantaan Äyrikuja 3	Vantaa	100	27 241
Keskinäinen Kiinteistö Oy Vantaan Äyrikuja 3	Vantaa	100	50
Kiinteistö Oy Melkonkatu 26	Helsinki	100	31 543
Kiinteistö Oy Olarintörmä	Espoo	100	28 056
Kiinteistö Oy Espoon Juvanpuisto	Espoo	100	53 994
Kiinteistö Oy Hämeenportin Yritystalo	Vantaa	100	15 357
Keskinäinen Kiinteistö Oy Kouvolantie 227	Nastola	100	120
Keskinäinen Kiinteistö Oy Naulakatu 3	Tampere	100	239
Kiinteistö Oy Insinöörinkatu	Helsinki	100	-110
Keskinäinen Kiinteistö Oy Matinpurontie 3	Espoo	100	82
Keskinäinen Kiinteistö Oy Vitikka 6	Espoo	100	140
Keskinäinen Kiinteistö Oy Teollisuustie 5	Kauniaainen	100	79
Keskinäinen Kiinteistö Oy Sarankulmankatu 22	Tampere	100	105
Kiinteistö Oy Takojantie 32	Kotka	100	542
Keskinäinen Kiinteistö Oy Rydönnotko 1	Turku	100	443
Keskinäinen Kiinteistö Oy Satakunnankatu 27	Pori	100	85
Keskinäinen Kiinteistö Oy Jokipohjantie 28	Tampere	100	443
Keskinäinen Kiinteistö Oy Malmin Kankirauta	Helsinki	100	130
Kiinteistö Oy Kalatori	Helsinki	100	70
Kiinteistö Oy Atomitie 1	Helsinki	100	97
Kiinteistö Oy Messukylän Kattila	Tampere	100	626
Kiinteistö Oy Messukylän Turpiini	Tampere	100	626
Kiinteistö Oy Päivärannantie 18	Kuopio	100	18 378
Keskinäinen Kiinteistö Oy Päivälähdentranta	Kuopio	100	110
Keskinäinen Kiinteistö Oy Vanha Talvitie 12	Helsinki	100	50
Kiinteistö Oy Valkeakosken Huhtakatu 1	Valkeakoski	100	1 434
Tamsilva Oy	Tampere	100	590
Keskinäinen Kiinteistö Oy Verkatehtaankatu 1	Hyvinkää	100	512
Keskinäinen Kiinteistö Oy Turkkirata 14	Pirkkala	100	50
Kiinteistö Oy Harjavallan Teollisuustalo	Harjavalta	100	1 567
Drawer Oy	Tampere	100	1 253
Tamforest Oy	Tampere	100	1 404
Tamwell Oy	Tampere	100	997
Keskinäinen Kiinteistö Oy Vantaan Petäjälpe	Vantaa	100	50
Kiinteistö Oy Tuusulan Mukulakuja 4	Tuusula	85	5 254
Castratti Oy	Helsinki	100	15
Tonttipaino Oy	Vantaa	100	9 000
Kiinteistö Oy Ormuspellontie	Helsinki	100	1 559
Kiinteistö Oy Hitsaajatalo	Helsinki	100	4 340
Vararahastosijoitukset	Helsinki	100	55
			412 386
<b>Tytäryhtiöiden omistamat tytäryhtiöosakkeet</b>			
<b>Castrum Generator Oy</b>			
Kiinteistö Oy Vantaan Köysikuja 1	Vantaa	100	56 359
Kiinteistö Oy Vantaan Alfa	Vantaa	85	4 598
Kiinteistö Oy Vantaan Beta	Vantaa	85	4 598
Kiinteistö Oy Vantaan Gamma	Vantaa	85	4 598
Kiinteistö Oy Tuusulan Opinkulma	Tuusula	100	50
Kiinteistö Oy Tuusulan Nukarinsuora	Tuusula	100	50
Kiinteistö Oy Tuusulan Kartanonmäki	Tuusula	100	50
Kiinteistö Oy Tuusulan Puistonreuna	Tuusula	100	50
Kiinteistö Oy Tuusulan Tärkkelystehdas	Tuusula	100	50
CG-Autopaikoitus Oy	Helsinki	100	3 830
			74 233

# Tilinpäätöksen liitetiedot

Kiinteistö	Kpl	Kotipaikka	Omistussuus ja Kotipaikka äänivaltaisuus, %	Kirjanpitoarvo, 1 000 mk
<b>Vedex Oy</b>				
Kiinteistö Oy Ylä-Malmintori 6		Helsinki	100	37 700
Kiinteistö Oy Kirkkoherrantie 6-8		Helsinki	100	200
Hangon Kiinteistösijoitus Oy		Hanko	100	2 524
				40 424
<b>Emoyhtiön omistamat muut osakkeet</b>				
Suomen Osakekeskusrekisteri	3			210
<b>Tytäryhtiöiden omistamat muut osakkeet ja osuudet</b>				
Ylä-Malmintori, pysäköintitalon osakkeet	22		4,00	1 117

## 11. Saamiset ja velat

Siirtosaamisiin ei sisälly yksittäisiä olennaisen suuria eriä.

### Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät

Emoyhtiön merkittävimmät erät ovat tilikauden henkilöstöjaksotukset.

### Lainat lähipiiriin kuuluville henkilöille

Hallituksen jäsenille tai toimitusjohtajalle ei ole myönnetty lainoja, eikä heidän hyväkseen ole annettu takauksia.

## 12. Oman pääoman muutokset

(1 000 mk)	Konserni 2000	Konserni 1999	Emoyhtiö 2000	Emoyhtiö 1999
<b>Osakepääoma</b>				
Tilikauden alussa	615 782	138 422	615 782	138 421
Osakepääoman alennus		-27 684		-27 684
Osakeannit				
Uusmerkintä 9.3.99		391 006		391 006
Uusmerkintä 24.6.99		109 689		109 689
Uusmerkintä 24.6.99		4 350		4 350
Tilikauden lopussa	<b>615 782</b>	615 783	<b>615 782</b>	615 782
<b>Ylikurssirahasto</b>				
Tilikauden alussa	73 131	25 979	73 131	25 979
Katettu edellisten tilikausien tappioita		-15 978		-15 978
Uusmerkintä 9.3.99		48 875		48 875
Uusmerkintä 24.6.99		13 711		13 711
Uusmerkintä 24.6.99		544		544
Tilikauden lopussa	<b>73 131</b>	73 131	<b>73 131</b>	73 131
<b>Edellisten tilikausien tulos</b>				
Tilikauden alussa	21 596	-43 568	25 732	-43 662
Osingonjako	-19 243		-19 243	
Tappion kattaminen osakepääoman alennuksella		27 684		27 684
Siirto ylikurssirahastosta		15 978		15 978
Muu muutos		-80		
Tilikauden tulos	42 754	21 582	9 541	25 732
	<b>45 107</b>	21 596	<b>16 030</b>	25 732
<b>Oma pääoma tilikauden lopussa</b>				
Jakokelpoiset varat	734 020	710 509	704 943	714 645
	45 107	21 596	16 030	25 732

## 13. Vaihtovelkakirjalainat ja optiotodistukset

(1 000 mk)	Konserni 2000	Konserni 1999	Emoyhtiö 2000	Emoyhtiö 1999
I/88 5.4.1988				1 960
I/95 17.2.1995	2	1 122	2	1 122
	<b>2</b>	1 122	<b>2</b>	3 082

Emoyhtiön velkoihin sisällynyt vaihtovelkakirjalaina I/88, joka on laskettu liikkeelle 5.4.1988, erääntyi 30.4.2000. Konsernitilinpäätöksessä on vuonna 1999 eliminoitu konserniyhtiön arvopaperisalkussa oleva lainaosuus.

# Tilinpäätöksen liitetiedot

Vaihtovelkakirjalaina I/95 laskettiin liikkeelle 17.2.1995 ja laina oli koroton. Laina maksettiin takaisin yhtenä eränä 30.4.2000.

Vaihtovelkakirjalainaan I/95 liittyi optiotodistuksia 51 968 kpl. Vaihtovelkakirjoilla ja optiotodistuksilla ei ole suoritettu merkintöjä vuosina 1995–1999.

Uusmerkinnässä 9.3.1999 osa uusien osakkeiden merkintähinnoista, 84 796 tmk, suoritettiin kuittaamalla niitä vaihtovelkakirjalainojen I/88 ja I/95 pääomia vastaan.

## 14. Muut pitkäaikaiset lainat

Vuoden 2000 lopussa Castrum-konsernin muut pitkäaikaiset lainat, 709 159 tmk, ovat Sponda Oyj:ltä.

Pitkäaikaiset lainat erääntyvät (1 000 mk)	Konserni 2000	Konserni 1999	Emoyhtiö 2000	Emoyhtiö 1999
2001		60 000		60 000
2002		6 000		6 000
2003		6 000		6 000
2004		442 000		442 000
2005	709 000	3 000	709 000	3 000
2006		3 000		3 000
2007		279 000		279 000
	<b>709 000</b>	<b>799 000</b>	<b>709 000</b>	<b>799 000</b>

Castrumin koko pitkäaikainen velkarahoitus järjestettiin Spondan avustuksella uudelleen vuoden 2000 lopussa ja vanhat lainat maksettiin pois. Uusia pitkäaikaisia lainoja on yhteensä 709 miljoonaa markkaa ja niiden keskimääräinen laina-aika on 5 vuotta. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 2,8 vuotta ja keskimääräinen korko 5,68 prosenttia. Lainasalkkua on suojattu koronvaihtosopimuksilla ja korkokatto-optioilla, joiden nimellisarvo on yhteensä 414 miljoonaa markkaa.

## 15. Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Castrum-konsernissa laskennallista verovelkaa syntyy konsernitilinpäätöksessä rakennuksille kohdistetusta konserniaktiivasta ja laskennallista verosaamista syntyy vahvistetuista tappioista ja verotuksessa vähentämättömistä arvonalennuksista. Vahvistetuista tappioista ja arvonalennuksista laskettu verosaaminen kattaa edellä mainitun laskennallisen verovelan.

## 16. Annetut pantit, takaukset ja muut vastuut

	Konserni 2000	Konserni 1999	Emoyhtiö 2000	Emoyhtiö 1999
Rahalaitoslainojen vakuudeksi annetut				
Kiinnitykset kiinteistöihin	0	1 723 741		
Muut pantit	0	20 800	0	24 798
Muut omien sitoumusten vakuudeksi annetut pantit				
Takaukset				
muiden puolesta	0	280	0	280

Vakuudeksi annetut kiinnitykset vapautuivat edellä kohdassa 14. selostetun rahoituksen uudelleenjärjestelyn yhteydessä vuonna 2000.

## 17. ALV-vastuut

ALV-lain 33§ mukaiset vastuut on laskettu kaikista konserniyhtiöistä, ja niiden yhteismäärä on tilinpäätöksessä 22,6 miljoonaa markkaa.

## 18. Johdannaiset

Castrum Oyj on suojannut pitkäaikaisista lainoista aiheutuvaa korkoriskiä johdannaisopimuksilla.

Avoimien sopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot	Konserni 2000 Nimellisarvo, 1 000 mk	Käypä arvo, Mmk	Konserni 1999 Nimellisarvo, 1 000 mk	Käypä arvo, Mmk
Koronvaihtosopimukset (SWAP)	207 000	6,82	207 000	9,18
Korkokatto-optiot (CAP-optio)	207 000	4,76	207 000	10,50

Käypä arvo edustaa tuottoa, joka olisi syntynyt mikäli johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä.

# Castrumin osakepääoma

## Osakepääoma

Castrum Oyj:n osakkeita on 23.1.2001 liikkeellä kaikkiaan 76 972 753 kappaletta. Osakkeen nimellisarvo on 8 markkaa.

Yhtiöjärjestyksen mukaan Castrumin vähimmäispääoma on 300 miljoonaa markkaa ja enimmäispääoma 1 200 miljoonaa markkaa. Yhtiön kaikki osakkeet tuottavat yhtäläisen oikeuden yhtiön jakamiin osinkoihin ja muihin jako-osuuksiin. Jokainen osake oikeuttaa yhteen ääneen. Osakkeenomistajia oli 23.1.2001 yhteensä 193.

Yhtiön maksettu ja kaupparekisteriin merkitty osakepääoma on 615 782 024 markkaa.

Castrum Oyj:n osakkeet on listattu Helsingin Pörssissä, jossa kaupankäynti tapahtuu euroissa. Osakkeen pörssitunnus on CAS1S. Osakkeen pörssierä on 2 000 osaketta.

Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Suomen Arvopaperikeskus Oy. 99,98 prosenttia osakkeista oli 23.1.2001 mennessä liitetty arvo-osuusjärjestelmään.

## Muutokset omistuksessa

Sponda Oyj hankki 3.4.2000 osakevaihdolla 37 654 040 Castrumin osaketta, minkä jälkeen Spondan omistus nousi 17 prosentista 65,9 prosenttiin. 14.12.2000 Sponda hankki 72 898 061 kappaletta Castrumin osaketta, jolloin sen omistus nousi 94,7 prosenttiin. Koska Spondan omistus Castrumissa nousi yli kahden kolmasosan, sille syntyi arvopaperimarkkinalain 6 luvun 6 § mukainen velvollisuus lunastaa loput Castrumin osakkeet. Lunastustarjous toteutettiin 18.12.2000–18.1.2001, minkä jälkeen Spondan omistus nousi 99,6 prosenttiin. Lunastushinta oli 0,88 euroa Castrumin osakkeelta ja 10 euroa Castrumin optiotodistukselta. Koska Spondan omistus Castrumissa ylitti myös yhdeksän kymmenesosaa, Spondalla on oikeus vaatia osakeyhtiölain 14 luvun 19 §:n mukaista lunastusta niistä osakkeista, joita ei ole tarjottu lunastettavaksi arvopaperimarkkinalain mukaisessa lunastustarjouksessa. Lunastuksen jälkeen Sponda tulee hakemaan Castrumin osakkeiden ja optiotodistusten noteerauksen lopettamista Helsingin Pörssin päälialta kevään 2001 aikana.

# Castrumin osakepääoma

## Osakeomistukset ja osakkeenomistajat

Kaikki yhtiön osakkaita koskevat tiedot perustuvat arvo-osuusrekisteriin 23.1.2001.

### Suurimmat osakkeenomistajat 23.1.2001

<b>Omistajat</b>	<b>Osakemäärä, kpl</b>	<b>Osuus osakkeista, %</b>
Sponda Oyj	76 659 204	99,6
Muut osakkeenomistajat yhteensä 192 kpl	313 549	0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>76 972 753</b>	<b>100,0</b>

### Osakkeenomistuksen jakautuminen 23.1.2001

<b>Osakeomistus</b>	<b>Omistajien lukumäärä</b>	<b>Osuus omistajista, %</b>	<b>Osakemäärä, kpl</b>	<b>Osuus osakkeista, %</b>
1 – 1 000	149	77,20	30 981	0,04
1 001 – 10 000	37	19,17	129 017	0,17
10 001 – 100 000	6	3,11	137 815	0,18
100 001 – 1 000 000	0	0,00	0	0,00
1 000 001 –	1	0,52	76 659 204	99,59
<b>Yhteensä</b>	<b>193</b>	<b>100,0</b>	<b>76 957 017</b>	<b>99,98</b>
Osakkeita yhteistilillä			15 736	0,02
<b>Kaikki yhteensä</b>			<b>76 972 753</b>	<b>100,0</b>

### Osakkeenomistajat ryhmittäin 23.1.2001

<b>Ryhmät</b>	<b>Omistajien lukumäärä</b>	<b>Osuus omistajista, %</b>	<b>Osakemäärä, kpl</b>	<b>Osuus osakkeista, %</b>
Yksityiset yritykset	16	8,38	76 723 143	99,68
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	0	0,00	3 566	0,00
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	0	0,00	0	0,00
Kotitaloudet	174	91,10	230 288	0,30
Ulkomaat	1	0,52	20	0,00
Arvo-osuuksiksi vaihtamattomat osakkeet			15 736	0,02
	<b>191</b>	<b>100,0</b>	<b>76 972 753</b>	<b>100,00</b>
Hallintarekisteröidyt osakkeet	2		3 566	0,01

## Johdon osakkeenomistus

Castrum Oyj:n hallituksen jäsenillä eikä toimitusjohtajalla ei ole omistuksia yhtiössä.



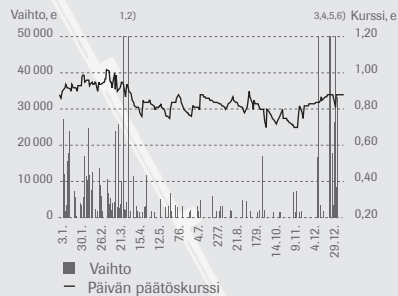
# Castrumin osakepääoma

## Osakekurssin kehitys ja kaupankäyntivolyymit

Tunnusluvut	2000	1999	1998	1997	1996
Osakepääoma, Mmk	615,8	615,8	138,4	138,4	129,9
Osakkeet 1 000 kpl, kauden lopussa	76 972,8	76 972,8	13 842,2	13 842,2	12 992,2
Osakkeet 1 000 kpl, keskimäärin	76 972,8	61 026,7	13 842,2	13 240,3	12 992,2
Tulos/osake, mk	0,56	0,35	0,05	0,6	-1,04
Oma pääoma/osake, mk	9,55	9,23	8,73	8,68	7,94
Osinko/osake, mk <sup>1)</sup>	0,0	0,25	0,0	0,0	0,0
Osinko/tulos, %	0,0	62,9	0,0	0,0	0,0
Efektiiivinen osinkotuotto, %	0,0	5,0	0,0	0,0	0,0
Hinta/voitto (P/E)	9,3	14,43	112,0	14,7	negat.
Osakkeen keskimurssi	5,23	6,66	7,26	10,40	6,18
Vuoden ylin kurssi	6,06	8,62	10,5	13,50	7,50
Vuoden alin kurssi	4,16	4,99	5,2	7,10	4,00
Kurssi tilikauden lopussa	5,23	5,05	5,6	8,80	7,00
Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa, Mmk	402,7	389	77,5	121,8	90,9
Vaihto 1 000 kpl	12 097,2	14 224,9	910,3	1 112,7	668,0
Vaihtuvuus, %	15,7	18,5	6,6	8,0	5,0
Pörssivaihto, Mmk	63,5	95,0	6,6	11,6	4,1

<sup>1)</sup> Tilikausi 2000: hallituksen ehdotus

## Osakkeen kurssi ja vaihto



- 1) 1 642 661,28
- 2) 5 993 336,04
- 3) 423 970,00
- 4) 1 420 320,00
- 5) 399 357,90
- 6) 148 332,80

# Tunnusluvut

## Konsernin tunnusluvut

(Mmk)	2000	1999	1998	1997	1996
Liikevaihto	160,4	129,2	48,5	42,1	36,5
Palkat ja palkkiot	3,8	5,3	3,7	2,5	1,6
Liiketulos	88,4	65,0	15,6	20,5	5,7
% liikevaihdosta	55,1	50,3	32,2	48,7	15,6
Suunnitelman mukaiset poistot <sup>1)</sup>	26,2	22,5	8,3	13,8	13,4
Nettorahoituskulut	-43,3	-34,3	-15,3	-12,0	-19,2
% liikevaihdosta	27,0	26,6	31,5	28,6	52,6
Tulos ennen satunnaisia eriä	45,0	30,6	0,3	8,4	-13,5
% liikevaihdosta	28,1	23,7	0,6	20,0	negat.
Tulos ennen veroja ja vähemmistöosuutta	45,0	30,6	0,3	8,4	-13,5
% liikevaihdosta	28,1	23,7	0,6	20,0	negat.
Koroton vieras pääoma	19,1	33,6	97,6	93,2	96,2
Korollinen vieras pääoma	709,1	823,0	378,9	344,0	359,7
Oma pääoma ja varaukset	734,0	710,5	120,8	120,2	103,1
Taseen loppusumma	1464,7	1570,4	600,3	560,5	562,2
Oman pääoman tuotto, %	5,8	5,1	0,3	7,5	-12,8
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,2	6,1	3,4	5,0	1,3
Omavaraisuusaste, %	50,2	45,4	21,0	22,0	18,9
Nettovelkaisuusaste, %	94,2	101,5	284,2	261,7	334,8
Verot	2,4	9,1	-0,1	-0,2	0,1
Osinko <sup>2)</sup>	0,0	19,2	0,0	0,0	0,0
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen	29,5	984,0	44,5	19,8	5,8
% liikevaihdosta	18,4	761,4	91,8	47,0	15,9
Henkilöstö tilikauden lopussa	12	14	13	12	8

<sup>1)</sup> Vuonna 1998 tilinpäätöksessä konsernin poistokäytäntöä muutettiin vastaamaan kansainvälistä käytäntöä pidentäen rakennusten poistoaikoja.

<sup>2)</sup> Tilikausi 2000: hallituksen ehdotus

# Tunnuslukujen laskentaperiaatteet

Sijoitettu pääoma	= Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin vuoden aikana)
Sijoitetun pääoman tuotto, %	= $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} + \text{korkokulut} + \text{muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin vuoden aikana)}} \times 100$
Oman pääoman tuotto, %	= $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistön osuus}} \times 100$
Omavaraisuusaste, %	= $\frac{\text{Taseen oma pääoma} + \text{Vähemmistön osuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$
Tulos/osake, mk <sup>1)</sup>	= $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot} - \text{Vähemmistön osuus}}{\text{Osakkeet keskimäärin}}$
Oma pääoma/osake, mk <sup>1)</sup>	= $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Kauden lopun osakemäärä}}$
Osinko/osake, mk	= $\frac{\text{Nimellisosinko/osake}}{\text{Osakeantikerroin}}$
Osinko/tulos, %	= $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osinkotuotto, % <sup>1)</sup>	= $\frac{\text{Osinko/osake}}{\text{Pörssikurssi 31.12./osakeantikerroin}} \times 100$
P/E-luku <sup>1)</sup>	= $\frac{\text{Pörssikurssi 31.12./osakeantikerroin}}{\text{Tulos/osake}}$
Vaihtuvuus, %	= $\frac{\text{Pörssivaihto, kpl}}{\text{Liikkeellä oleva keskimääräinen osakemäärä}} \times 100$
Sopimuskannan keskim. kesto	= $\frac{\text{Sopimuskanta/vuokratulo (kk)}}{\text{Vuokratulo (mk) x sopimuksen kesto (kk)}}$
Sopimuskanta	= $\frac{\text{Vuokratulo (mk) x sopimuksen kesto (kk)}}{\text{Vuokratulo (mk)}}$
Vuokrausaste	= $\frac{\text{Vuokratut m}^2}{\text{kaikki m}^2} \times 100$

<sup>1)</sup> Esitettyistä tunnusluvuista yläviitteellä merkityt ovat osakeantikorjattuja.

# Tuloksen käsittely ja tilintarkastuskertomus

## Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelystä

Konsernin voitto tilikaudelta 2000	42 753 834,66 mk
Aikaisempien vuosien kertyneet voittovarot	2 353 113,78 mk
<hr/>	
Konsernin jakokelpoinen oma pääoma 31.12.2000	45 106 948,44 mk
Emoyhtiön voitto tilikaudelta 2000	9 540 915,33 mk
Aikaisempien vuosien kertyneet voittovarot	6 488 832,45 mk
<hr/>	
Emoyhtiön jakokelpoinen oma pääoma 31.12.2000	16 029 747,78 mk
Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että	
- osinkoa ei jaeta	
- tilikauden voitto 9 540 915,33 mk kirjataan edellisten tilikausien voittotilille.	
Mikäli hallituksen ehdotus hyväksytään, on yhtiön oma pääoma voitonjaon jälkeen seuraava:	
Oma pääoma	
Osakepääoma	615 782 024,00 mk
Ylikurssirahasto	73 131 169,50 mk
Kertyneet voittovarot	16 029 747,78 mk
Oma pääoma yhteensä	704 942 941,28 mk

Helsingissä 9. päivänä helmikuuta 2001

Anssi Soila  
puheenjohtaja

Jorma Lehtonen  
Kari Kolu

Heikki Valkjärvi  
Tapani Väljä

Jari Kähkönen  
toimitusjohtaja

## Tilintarkastuskertomus

### Castrum Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Castrum Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 2000. 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 kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Tilinpäätös konsernitalinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 19. päivänä helmikuuta 2001

KPMG Wideri Oy Ab

Sixten Nyman, KHT

Tiina Torniainen, KHT

# Yhteystiedot

## **Castrum Oyj**

PL 940, Kaivokatu 6  
00101 Helsinki  
Puh. (09) 680 581  
[www.castrum.fi](http://www.castrum.fi)  
[www.sponda.fi](http://www.sponda.fi)

Kiinteistöjohtaja Lea Jokinen  
Puh. (09) 6805 8255, 050 597 5146  
[lea.jokinen@sponda.fi](mailto:lea.jokinen@sponda.fi)

Kiinteistöpäällikkö Hanna Nurminen  
Puh. (09) 6805 8406, 050 548 4229  
[hanna.nurminen@sponda.fi](mailto:hanna.nurminen@sponda.fi)

Kiinteistöpäällikkö Risto Adler  
Puh. (09) 6805 8401, 050 584 2184  
[risto.adler@sponda.fi](mailto:risto.adler@sponda.fi)

Kiinteistöpäällikkö Marja Kuosma  
Puh. (09) 6805 8407, 040 844 8630  
[marja.kuosma@sponda.fi](mailto:marja.kuosma@sponda.fi)

Isännöitsijä Juha Hakkarainen  
Puh. (09) 6805 8402, 050 3285 852  
[juha.hakkarainen@sponda.fi](mailto:juha.hakkarainen@sponda.fi)