

Vuosikertomus  
2000





## Sisällysluettelo

Toimitusjohtajan katsaus	3
Toimintaympäristö	5
Kapiteelin liiketoimintastrategia	6
Johto ja liiketoiminnan organisointi	8
Henkilöstö	10
Kapiteelin palvelukonsepti	11
Liiketoimintakatsaukset	12
Sijoituskiinteistöt – ratkaisuja asiakkaiden yksilöllisiin tarpeisiin	15
Myyntikiinteistöt – vapautuvia pääomia sijoituskiinteistöjen kehittämiseen	18
Kehityskiinteistöt – uusia sijoituskiinteistöjä Kapiteelille	20
Kruunuasunnot – asuntoja puolustushallinnolle	23
Tilinpäätös	24
Sammandrag	41
Yhteystiedot	43

Kapiteeli Oy on valtakunnallinen kiinteistösijoitusyhtiö, joka on keskittynyt asiakkaittensa toimitilarpeiden ratkaisemiseen. Kapiteelilla on vuokrattavaa, myytävää tai kehitettävää kiinteistöomaisuutta yli 400 kunnassa. Vuokraus- ja myyntitoiminta perustuu henkilöstön monipuoliseen ja vahvaan kiinteistömarkkinoiden paikallistuntemukseen; asiakaspalvelupisteitä on 15 paikkakunnalla. Kapiteelilla on koko maassa 8 000 asiakasta, suurimpina niistä Scandic, Sonera, Kesko, Merita, Posti, Radiolinja, Nokia ja Sampo.

## Toimitusjohtajan katsaus

Vuoden alusta yhtiön liiketoiminta jaettiin neljään liiketoimintayksikköön. Yksiköt alkoivat itsenäisesti ja tulosvastuullisesti toteuttaa tehtäviään 1.1.2000 alkaen. Keväällä Kapiteeliin siirrettiin uutta kiinteistöomaisuutta valtiolta noin 500 miljoonan markan arvosta. Pääosa uudesta omaisuudesta muodostui noin 2 500 puolustusvoimien asunnosta, jotka siirrettiin edelleen tytäryhtiö Kruunuasunnot Oy:öön.

Kevään aikana Kapiteelin rahoitusta uudelleenjärjesteltiin. Valtiokonttorin lyhytaikaista rahoitusta korvattiin 275 miljoonan euron syndikoidulla luotolla, johon osallistui suomalaisia ja kansainvälisiä pankkeja. Lisäksi Kapiteeli käynnisti syksyllä 100 miljoonan euron yritystodistusohjelman.

Vuodelle 2000 asetetut taloudelliset ja toiminnalliset tavoitteet saavutettiin. Konsernin tulos, 185 miljoonaa markkaa, oli tavoitteita parempi. Sijoituskiinteistöt-yksikössä jatkui vuokratuottojen kasvu ja kiinteistöjen myynneillä ja ostoilla kehitettiin omaisuutta pitkän tähtäimen tavoitteiden mukaisesti.

Myyntikiinteistöt-yksikössä tehtiin vuoden aikana 1 300 kauppaa yli 600 miljoonalla markalla, mikä ylitti tavoitteet. Kehityskiinteistöt-yksikössä Helsingin Ruoholahden kiinteistökohteiden investoinnit käynnistettiin tavoitteiden mukaisesti. Ensimmäiset kohteet valmistuvat vuonna 2001.

Kruunuasunnot Oy:n itsenäinen toiminta käynnistyi vuoden aikana. Kruunuasunnoille muodostettiin oma emoyhtiöstä erillinen organisaatio. Kruunuasunnot Oy:n omistuksessa oli vuoden lopussa noin 3 000 asuntoa. Puolustusvoimien kiinteistöjärjestelyjen edetessä yhtiössä valmistaudutaan vastaanottamaan vielä noin 2 500 asuntoa vuoden 2001 loppuun mennessä. Asuntokannan korjaus- ja kunnostustyöt aloitetaan vuonna 2001.

### Panostukset asiakaspalveluun ja laatuun

Kapiteeli panostaa strategiansa mukaisesti asiakkuusajatteluun, palveluun ja laatuun. Yhtiössä on kehitetty asiakslähtöistä liiketoimintastrategiaa, sähköisten kanavien käyttöä ja palvelutuotteita. Syksyllä Kapiteeli lanseerasi uuden palvelukonseptinsa teemalla "Ei tule heti seinä vastaan". Tarkoitus on tuottaa asiakkaillemme parempia tila-

ratkaisuja ja laadukkaampia palveluja.

Henkilöstöä on valmennettu erityisesti palvelun ja uusien tuotteiden hallintaan. Syksyn aikana yhtiössä käynnistettiin uuden laatu- ja ympäristöohjelman teko. Kapiteeli on vuoden aikana liittynyt kiinteistö- ja rakennusalan energiansäästösopimukseen (KRESS). Laatu- ja ympäristöohjelman on tarkoitus olla valmiina vuonna 2001.

### Strategia ja organisaatio kehittyivät

Vuoden aikana tarkennettiin Kapiteelin tulevien vuosien strategiaa. Tarkennuksilla pyritään parantamaan yhtiön kannattavuutta, toiminnan kustannustehokkuutta ja palvelun laatua. Lisäksi toimintoja selkeyttämällä lisätään henkilöstön mahdollisuuksia keskittyä avaintulosten saavuttamiseen. Tarkennetussa strategiassa painotetaan yhtiön sijoitusomaisuuden laadullista ja alueellista kehittämistä. Lisäksi hotelliomaisuudesta on muodostettu oma erillinen tulosyksikkö.

Yhtiön organisaatorakennetta muutettiin strategiatarkennusten pohjalta. Kapiteeliin perustettiin uusi kiinteistöpalvelut-yksikkö, joka hoitaa yhtiön kiinteistöjen tarvitsemat tekniset ja hallinnolliset tehtävät. Yksikön tavoitteena on luoda kiinteistönhoidolle valtakunnallinen yhteistyö- ja alihankintaverkko.

### Tavoitteet vuodelle 2001

Näkymät kiinteistötoimialalla ovat edelleen myönteiset. Vuokramarkkinat kehittyvät kasvukeskuksissa suotuisasti ja toimitilojen vuokra- ja ostokysyntä jatkuu vahvana.

Kapiteelin tavoitteena on edelleen kehittää sijoitusomaisuutta myymällä ja ostamalla kiinteistökohteita. Myyntiomaisuutta suunnitellaan myytävän vuoden 2001 aikana noin 500–600 miljoonalla markalla. Kehitysinvestoinnit pääsevät vuoden 2001 aikana täyteen vauhtiin. Konsernin tuloksen ennen tilinpäätösjärjestelyjä arvioidaan pysyvän vuoden 2000 tasolla. Kiinteistöpalvelut-yksikön toimintaa kehittämällä luodaan yhtiölle kustannustehokas ja asiakaslähtöinen kiinteistönhoito.



Kari Inkinen



**Kapiteelin ensimmäisen täyden toimintavuoden tuloksista haluan erityisesti kiittää asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme sekä osaavaa ja motivoitunutta henkilökuntaamme, joka on työpanoksellaan ohjannut Kapiteelin tavoitteiden mukaiselle kehitysuralle.**



## Toimintaympäristö

### Tilojen kysyntä jatkuu vilkkaana

Suomen kokonaistuotannon kasvu ja vakaa taloudellinen tilanne ovat lisänneet toimittilojen osto- ja vuokrakysyntää. Liiketilojen hinnat ja vuokrat ovat jatkaneet nousuaan kautta maan. Pääkaupunkiseudulla osto- kysyntää rajoittaa puute sopivista myytävistä tiloista.

Kiinteistöjen kysyntä on painottunut yhä enemmän eteläiseen Suomeen. Vuokratilojen kysyntä on erityisen vilkasta Uudellamaalla ja muuallakin Etelä-Suomessa. Pääkaupungin toimitilamarkkinoilla tarjonta on vähäistä ja vuokratasot ovat edelleen nousseet.

Kapiteeli julkisti 22.3.2001 kiinteistö-  
barometrinsa, jolla tutkitaan alueellisia

kiinteistömarkkinoita ja pyritään  
ennakoimaan niissä tapahtuvia muu-  
toksia. Barometrin mukaan kiinteis-  
töjen kysyntä on pysynyt ennallaan,  
mutta kysynnän ennustetaan loppu-  
vuonna lievästi laantuvan etenkin  
Uudellamaalla. Myös kiinteistöjen  
vuokrauskysyntä on tasaantumassa.

Vuokrissa on yhä lievää nousupainetta,  
mutta kiinteistöjen hintojen nousu on  
monin paikoin pysähtynyt. Markkina-  
alueiden sisäiset hinta- ja vuokra-  
erot ovat kasvamassa. Kysynnän lievä  
laantuminen Uudellamaalla enteilee  
kiinteistömarkkinoiden kyllästymistä  
myös muualla Suomessa.

### Kapiteelin näkymät ovat myönteiset

Suomen taloudellisen toimintaympäristön arvioidaan vuonna 2001 edelleen tukevan kiinteistöliiketoimintaa. Kokonaistuotannon kasvun, yritysten myönteisten vientinäky- mien ja kotitalouksien reaalitylojen kehityk- sen ennakoidaan parantavan Kapiteelin palvelujen kysyntää. Suhdannetilanne on myönteinen myös Kapiteelin hotellisijoitus- ten kehityshankkeille.

Pääkaupunkiseudulla on käynnistetty Kapiteelin kiinteistöjen kehityshankkeet samaan aikaan kuin vapaiden toimitilojen määrä on uudistuotannosta huolimatta laskenut. Toimitilojen vuokrakysyntä on kasvanut ja vuokratasot ovat nousseet. Helsingin Ruoholahdessa käynnistettyjen kehityshankkeiden läpiviennin arvioidaan vahvistavan Kapiteelin kannattavuutta suunnitellulla tavalla.

Myytävien toimitilojen kysynnän arvioidaan säilyvän hyvänä, koska tilojen hintatasot ovat pysyneet edullisina käyttäjä- ostajille erityisesti pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Lisäksi talouden kasvun jatku- minen ohjaa toimitilojen käyttäjiä investoi- maan omiin tiloihinsa. Kotitalouksien käytössä olevien reaalitylojen kasvu luo puolestaan myönteiset lähtökohdat Kapiteelin asuntokohteiden myynnille ja asuntotonttien kaavoitushankkeille.

Kapiteelin palvelujen kysynnän ennakoidaan parantuvan kokonaistuotannon kasvun, yritysten myönteisten vientinäky- mien ja kotitalouksien reaalitylojen kehityksen ansiosta.

Kapiteeli on merkittävä hotelli-kiinteistöjen omistaja Suomessa. Grand Marina toimii Kapiteelin kiinteistöissä Helsingin Katajanokalla.

## Kapiteelin liiketoimintastrategia



Kapiteelin konttorissa Tampereen Ratinanlinnassa (kuvassa) asiakkaita palvelee ympäri vuorokauden online-yhteydellä toimiva palvelukeskus.

### Kapiteeli - osa valtion kiinteistöstrategiaa

Kapiteeli on perustettu omalta osaltaan toteuttamaan valtion kiinteistöstrategiaa. Valtio omistaa käyttöomaisuuskiinteistöjen lisäksi vaihto-omaisuuskiinteistöjä, jotka eivät liity valtion varsinaiseen toimintaan tai joiden omistuksesta on tarkoitus luopua. Valtion tavoitteena on vapauttaa vaihto-omaisuuskiinteistöihin sitoutuneet pääomat markkinatilanteeseen mukautuen.

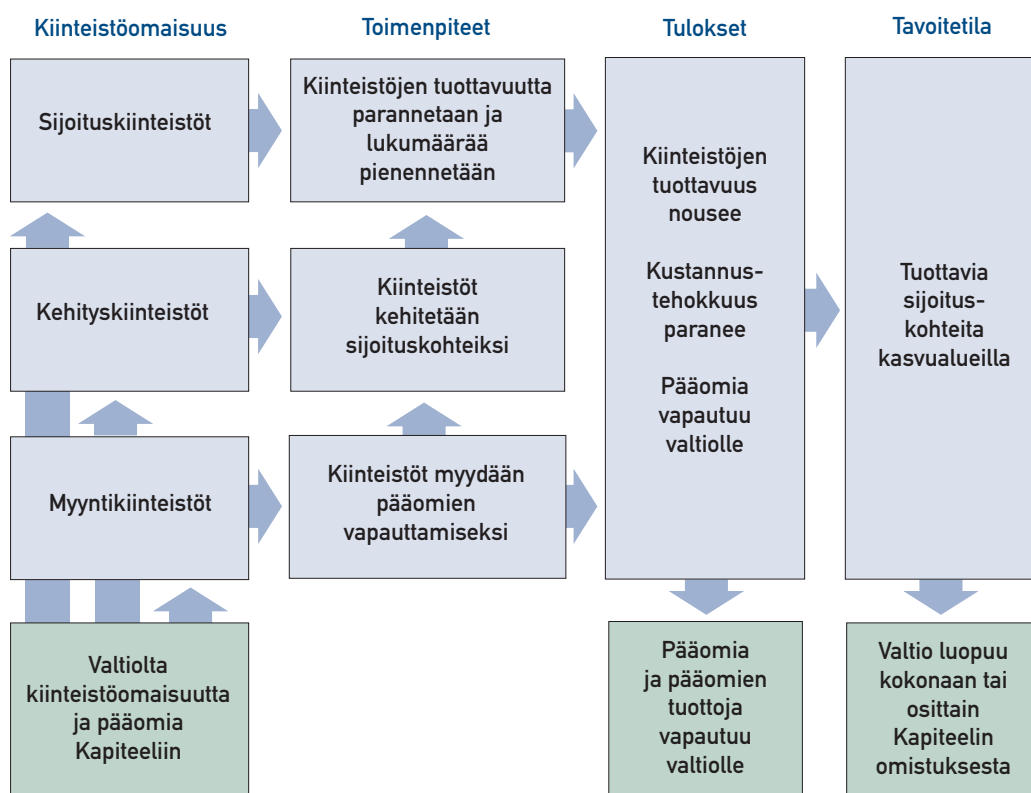
Vaihto-omaisuuskiinteistöjä omistamaan perustettiin 1.1.1999 kiinteistösijoitusyhtiö Kapiteeli Oy. Suomen valtio omistaa Kapiteelin koko osakekannan. Omistaja-hallinnon vastuu kuuluu valtiovarainministeriölle. Kapiteeli toimii kiinteistömarkkinoilla liiketaloudellisin perustein avoimessa kilpailutilanteessa. Toiminta on täysin markkinaehtoista.

Omistaja on asettanut yhtiölle selkeät tavoitteet kannattavuuden kehittämiseksi ja strategiaan soveltumattoman omaisuuden myymiseksi. Keskeisenä tavoitteena on myydä Kapiteelin myyntikiinteistöihin kuuluva omaisuus 3–4 vuoden kuluessa.

Kapiteeli on merkittävä valtakunnallinen kiinteistösijoitusyhtiö. Yhtiön pitkän aikavälin tavoitteena on kasvattaa valtion omistaja-arvoa luomalla Kapiteelistä kannattava sijoituskohde pääomamarkkinoille. Valtion pitkän aikavälin tavoitteena on pienentää oman pääoman ehtoisia sijoituksia Kapiteeliin luopumalla osittain tai kokonaan yhtiön omistuksesta.

Kapiteelin toiminta-ajatuksena on luoda yhtiöstä markkinakelpoinen ja likvidi kiinteistösijoitusyhtiö vuokraamalla ja myymällä asiakaslähtöisesti tiloja ja tilapalveluja sekä kehittämällä kiinteistöomaisuutta.

## Kapiteelin kiinteistöstrategia



Vuokraus- ja myyntitoimintaa Kapiteeli kehittää panostamalla asiakaspalveluun. Asiakslähtöisyys perustuu alueelliseen läsnäoloon ja läheiseen yhteistyöhön asiakkaiden kanssa. Asiakkaiden tilatarpeet tunnustetaan aktiivisesti ja ratkaistaan aina yksilöllisesti.

Markkinakelpoiselta kiinteistösijoitusyhtiöltä vaaditaan hyvää kannattavuutta, selkeitä liiketoimintakonsepteja ja riittävän suurta kokoa. Vaatimus edellyttää Kapiteelilta tuottavuuden parantamista vuokraus- ja myyntitoiminnalla sekä kiinteistöjen kehittämisellä.

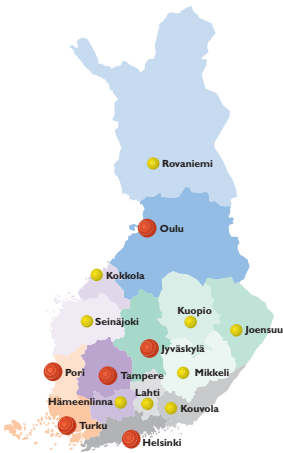
Sijoituskiinteistöjen tavoitteena on aktiivisella kiinteistöjen myynti- ja ostotoiminnalla vähentää omistuskohdeiden lukumäärää ja kasvattaa niiden yksikkökokoja sekä samalla keskittää omistusta alueellisesti strategian mukaisille painopistealueille.

Kapiteelin myytävät kiinteistökohteet eivät sovellu yhtiön strategiaan tavoitteisiin. Kohteet ovat sitoutuneelta pääomaltaan pieniä, vajaatuottoisia tai sijaitsevat kasvualueiden ulkopuolella. Kiinteistömyynnin keskeisenä tavoitteena on vapauttaa pääomia sijoituskiinteistöjen kehittämiseen ja valtion pääomasijoitusten lyhentämiseen.



KAPITEELI

## Johto ja liiketoiminnan organisointi



### Toimipisteet

- sijoitus- ja myyntikiinteistöt -yksiköt
- myyntikiinteistöt-yksikkö

Sijoituskiinteistöt-yksiköllä on toimipisteet Helsingissä, Turussa, Tampereella, Jyväskylässä, Oulussa ja Porissa.

Myyntikiinteistöt-yksiköllä on toimipisteet yhteensä 15 paikkakunnalla, jotka on organisoitu neljäksi myyntialueeksi: Etelä-Suomi, Itä-Suomi, Länsi-Suomi ja Pohjois-Suomi.

Kehityskiinteistöt-yksikkö toimii keskitetysti Helsingissä. Kiinteistöpalvelut-yksikkö toimii viidellä paikkakunnalla: Helsingissä, Turussa, Tampereella, Jyväskylässä ja Oulussa.

Kehityskiinteistöt-yksikkö toimii keskitetysti Helsingissä. Kiinteistöpalvelut-yksikkö toimii viidellä paikkakunnalla: Helsingissä, Turussa, Tampereella, Jyväskylässä ja Oulussa.

### Kapiteelin johto

*Järjestys vasemmalta:*

Toimitusjohtaja Kari Inkinen, DI

aikaisemmin asuntotuotannon johtaja, YIT-Yhtymä Oy

Hallituksen jäsen: Sponda Oyj, Turun Biolaakso Oy

Talusojohtaja Esko Mäkinen, KTM

aikaisemmin talusojohtaja, Ohy Arsenal Oyj; tarkastusjohtaja Suomen Säästöpankki - SSP Oy

Päälakimies ja johtoryhmän sihteeri Erik Hjelt, oikeustieteen lisensiaatti

Kiinteistöjohtaja Seppo Lehto, DI, KJs

aikaisemmin kiinteistöjohtaja, Ohy Arsenal Oyj; infrastruktuurijohtaja, Haka Oy

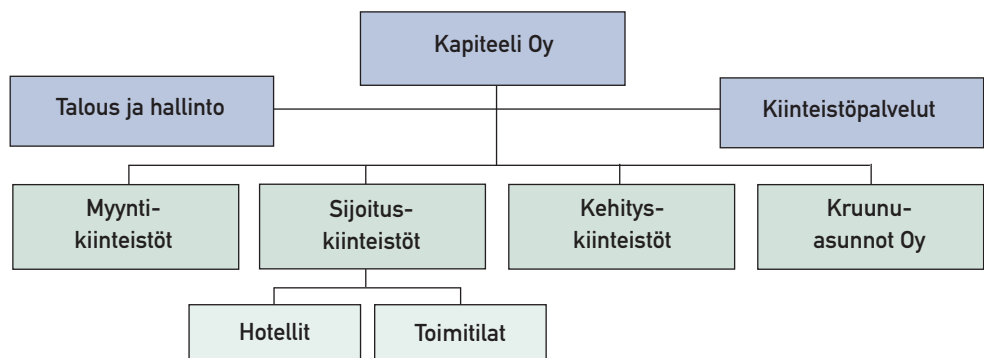
Kehitysojohtaja Ossi Hynynen, DI

aikaisemmin markkinointijohtaja, ProPaulig Oy; rakennuspäällikkö, Haka Oy

Myyntijohtaja Heikki Kallio, OTK, varatuomari

aikaisemmin lakimies, Asianajotoimisto Juridia; aluejohtaja, Huoneistokeskus Oy

### Kapiteelin liiketoimintarakenne





## Liiketoimintarakenne

Kapiteelin liiketoiminta jaettiin vuoden 2000 alusta neljään liiketoimintayksikköön: sijoituskiinteistöihin, kehityskiinteistöihin, myyntikiinteistöihin ja Kruunuasuntoihin. Liiketoimintayksiköiden omaisuus on jaettu omiin taseisiin ja yksiköille on asetettu tavoitteet taseen, tuloksen ja toiminnan osalta. Kruunuasunnot Oy toimii itsenäisenä tytäryhtiönä. Kapiteelin tietohallinto-, talous-, laki- ja rahoitustoiminnot on keskitetty.

Konsernin strategioita tarkennettiin alkusyksyllä 2000. Tavoitteena on, että liiketoimintayksiköt keskittyvät jatkossa ydin-tehtäviinsä: sijoituskiinteistöt vuokraukseen ja omistusten kehittämiseen asiakaslähtöisesti, myyntikiinteistöt myyntiin ja tyhjien tilojen vuokraukseen sekä kehityskiinteistöt kohteiden kehittämiseen.

Tavoitteiden saavuttamiseksi toiminnallista organisaatiota on tarkennettu 1.1.2001 alkaen siten, että kiinteistöomaisuuden hoidosta ja ylläpidosta vastaa kiinteistöpalvelut-yksikkö, jolta muut yksiköt hankkivat tarvitsemansa kiinteistöjen korjaus-, ylläpito- ja isännöintipalvelut. Myyntikiinteistö-yksikön alueellista organisaatiota tiivistettiin organisoimalla toimintoja uudelleen.

Kapiteelin toimitusjohtaja ei ole hallituksen jäsen, eikä toimitusjohtajalle ole nimetty sijaista. Toimitusjohtajan apuna on johtoryhmä, johon kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi sijoitus-, kehitys- ja myyntikiinteistöjen johtajat sekä taloudesta vastaava johtaja. Johtoryhmän sihteerinä toimii yhtiön päälakimies.



**Kapiteelin hallitus vasemmalta:** Edessä istuvat puheenjohtaja Juhani Kivelä ja Elina Selinheimo, ja heidän takanaan ovat Tuija Soanjärvi, Juhani Paloheimo, Jarmo Väisänen ja Pertti Tuominen.

## Kapiteelin hallitus

Kapiteelin hallitukseen ovat yhtiön perustamisesta lähtien kuuluneet:

Puheenjohtaja Juhani Kivelä, metsänhoitaja  
Alivaltiosihteeri (eläkkeellä), valtiovarainministeriö  
Valtion omistajaohjaus- ja kiinteistöhallintoryhmien pj. 1996–98

Varapuheenjohtaja Pertti Tuominen, DI, varanotaari  
Pääjohtaja (eläkkeellä), Valtion kiinteistölaitos  
Senior Adviser, Catella Kiinteistökonsultointi Oy

Juhani Paloheimo, varatuomari  
Varatoimitusjohtaja (eläkkeellä), Postipankki Oyj  
Eryritystehtävät, Novo Group Oyj

Elina Selinheimo, KTM  
Budjettineuvos, valtiovarainministeriö

Tuija Soanjärvi, KTM  
Talousjohtaja (CFO), TietoEnator Oyj

Jarmo Väisänen, valtiotieteiden lisensiaatti  
Finanssineuvos, omistajaohjaus, valtiovarainministeriö



KAPITEELI

Kapiteelin vahvuutena ovat henkilöstön asiakaspalvelutaidot, kiinteistö- ja rahoitusalan osaaminen sekä alueellinen toimintilaosaaminen.

## Henkilöstö

### Henkilöstö mukaan kehittämään toimintaa

Ensimmäisen täyden toimintavuoden aikana Kapiteelissa sovittiin työehtojen yhtenäistämistä. Samalla vakiinnutettiin työnantajan ja eri työntekijäryhmien välinen yhteistoimintatapa. Kapiteelissa yhteistoiminta tapahtuu yhteistoimintaryhmässä, jossa on kaikkien henkilöstöryhmien edustus.

Vuoden 2000 syksyllä yhteistoimintaryhmässä neuvoteltiin tarpeesta tarkentaa Kapiteelin liiketoimintayksiköiden tehtäviä. Yt-neuvottelujen tuloksena vakinaisten toimihenkilöiden määrä vähenee 25–30 henkilöllä. Henkilöstövähennyksistä osa voitiin toteuttaa eläkejärjestelyillä.

### Koulutuksessa panostettiin asiakkuusajatteluun

Kapiteeli valmensi koko vuoden 2000 ajan henkilöstöään asiakkuusajatteluun. Ensimmäisessä vaiheessa Kapiteelille koulutettiin runsaat kaksikymmentä asiakkuusajattelun sisäistä valmentajaa. Toisessa vaiheessa vuoden 2000 syksyllä asiakkuusvalmennukseen osallistui koko Kapiteelin henkilöstö. Asiakkuus-

valmennus näkyi myös järjestelmäkoulutuksena. Kapiteelissa otettiin käyttöön uusi asiakastiedon hallintajärjestelmä. Koko Kapiteelin henkilöstö osallistui uuden järjestelmän käyttökoulutukseen.

Kapiteeli jatkaa vuonna 2001 henkilöstön valmentamista asiakaspalvelutaitojen kehittämiseksi. Kun tähän yhdistyy henkilöstön kiinteistö- ja rahoitusalan osaaminen, Kapiteelin henkilöstöllä on vahva asema alueellisena toimintilaosaajana ja asiakkaidensa yhteistyökumppanina.

Ensimmäistä Kapiteelilaisten päivää vietettiin 6.10. Espoon Meripuistossa. Päivä tarjosi eri toimipisteissä työskenteleville henkilöille tilaisuuden tutustua toisiinsa. Päivän aikana käsiteltiin Kapiteelin tulevaisuuden visioita, harjoiteltiin yhteistyötaitoja ja virkistäydettiin.

### Konsernin henkilöstö

Kapiteelin henkilöstömäärä 31.12.2000 oli 166 (176). Kruunuasunnot Oy:n palveluksessa oli vuoden 2000 lopussa 8 (-) henkilöä.

Kapiteelin toimintojen uudelleenorganisointi pienentää vuoden 2001 aikana henkilöstön määrän noin 140 henkilöön.



Asiakkuuspäällikkö  
Ari-Pekka Lehtonen,  
Tampere.

### Monipuolinen työnkuva ja viihtyisä työyhteisö

Ari-Pekka Lehtonen on työskennellyt Tampereella Kapiteelin sijoituskiinteistöt-yksikössä Kapiteelin perustamisesta lähtien. Asiakkuuspäällikkönä hän vastaa Tampereen sijoituskiinteistöistä. "Kapiteelille on muodostunut selkeä strategia, joka korostaa asiakkuusajattelun merkitystä. Työsarkaani kuuluu paljon eri tyyppisiä kiinteistöjä eri toimialoilta, mikä tekee työstä vaihtelevaa ja kiinnostavaa."

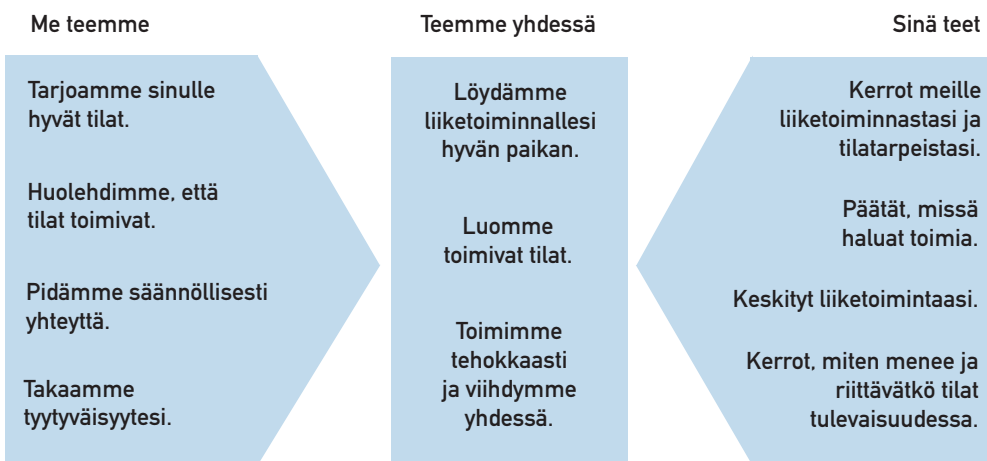
Ari-Pekan mukaan Kapiteeliin on muodostunut hyvä yhteishenki, vaikka siellä tehdäänkin paljon erilaisia töitä kaukana toisistaan sijaitsevilla yksiköillä. Erilaisissa projekteissa on mukana kapiteelilaisia eri yksiköistä ja eri puolilta Suomea. Nämä yhteistyöprojektit luovat osaltaan yhteishenkeä samoin kuin viime syksynä järjestetty Kapiteelilaisten päivä sekä asiakkuuskoulutus.

### Kapiteelissa toimitaan asiakaslähtöisesti

"Kapiteeli tuo kiinteistöalalle uutta asiakaslähtöisempää toimintamallia, jolloin lähdetään liikkeelle enemmän asiakkaan tarpeista. Kapiteeli on hyvin mukana tulevaisuuden kiinteistötoiminnassa, ja haluan itekin olla kapiteelilaisena mukana tässä kehityksessä." Ari-Pekka haluaa myös kehittää omaa kiinteistöalouden erityis-tietämystään. "Kapiteeli tukee työnantajana hyvin henkilöstön kouluttautumista. Oma aktiivisuus on tietysti kouluttautumisessa ja kehittämisessä kaiken a ja o," toteaa Ari-Pekka.

Kapiteelilaisilla on paljon erityyppistä kiinteistöalan osaamista ja hyvä muutosvalmius. Kapiteeli tarjoaa hyvät puitteet työnteolle. "Tämä työ on viihtyisää ja aktiivista. Pidän siitä, että on paljon erilaisia töitä ja projekteja. Tärkeä asia ovat tietysti myös mukavat työkaverit, joiden kanssa jaksaa tehdä töitä."

## Kapiteelin palvelukonsepti



### Asiakkuusajattelu lähtökohtana

Kapiteelissa käynnistettiin vuonna 2000 asiakaslähtöisen liiketoiminnan kehitysohjelma. Palvelujen kehittämisen lähtökohtana on ollut asiakkuusajattelu. Ohjelman tuloksena tunnistettiin erilaisia asiakkuustyyppisiä, joille kehitettiin asiakkuuden syventämistä ja laajentamista tukevia toimintatapoja ja lisäpalveluja. Kapiteelin tavoitteena on tarjota asiakkailleen toimitiloihin liittyviä informaatio-, muutos- ja ylläpito- palveluja tehokkaasti, helppokäyttöisesti ja turvallisesti.

Kaikessa vuokraustoiminnassa lisätään suoraa vuorovaikutusta asiakkaiden kanssa, jotta Kapiteelin asiantuntemus tilatarpeiden ratkaisijana syvenee. Suurimmille asiakkaille nimetään omat yhteyshenkilöt, jotka varmistavat, että asiakkaiden kanssa sovitut palvelut toimivat.

Vuoden 2000 keväällä Kapiteelin asiakaspalvelua tehostettiin perustamalla monikanavainen yhteyskeskus, jonka tehtävänä on parantaa Kapiteelin henkilöstön tavoitetta-

vuotta. Yhteyskeskus helpottaa lisäksi internet-palvelujen käyttöä erityisesti asiakkaan etsiessä vuokrattavia tai ostettavia toimitiloja. Asiakaspalvelukeskus palvelee kaikkina viikonpäivinä ympäri vuorokauden. Keskus toimii myös online-yhteydessä osoitteessa [www.kapiteeli.fi](http://www.kapiteeli.fi). Osoitteesta voi hakukoneella hakea sopivia toimitiloja itse tai pyytää chat-yhteydellä tai sähköpostilla asiakaspalvelijaa hakemaan ja esittelemään kohteita internet-yhteyden aikana.

Kapiteelissa on aloitettu vuonna 2000 säännölliset asiakastytyväisyysmittaukset. Mittaustuloksilla seurataan onnistumista asiakkuuksien hoidossa ja ohjataan tarvittavia parannustoimenpiteitä. Parhaita tuloksia mittauksissa saavutettiin sopimusasioiden selkeydessä ja luotettavuudessa. Myös tilojen hinta-laatu-suhteeseen oltiin tyytyväisiä. Tyytyväisyyttä kuvastavat myös asiakaskunnan pitkäaikaiset vuokrasuhteet. Asiakkaiden toivomaa henkilöstön tavoitettavuutta on parannettu mm. asiakaspalvelukeskuksen avulla.

## Liiketoimintakatsaukset

Taloudellisen toimintaympäristön myönteinen kehitys on heijastunut positiivisesti Kapiteelin koko liiketoimintaan. Sijoituskiinteistöjen vuokratuotot ovat nousseet. Myyntikiinteistöjen myynti on ollut vilkasta ja ylitti vuodelle 2000 asetetut tavoitteet. Kehityshankkeet Helsingin Ruoholahdessa ovat käynnistyneet suunnitelmien mukaisesti.

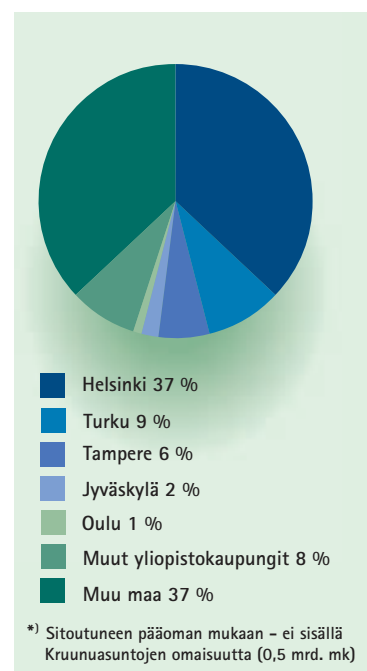
Kapiteeli sai 1.5.2000 omistajaltaan Suomen valtiolta apporttina kiinteistöomaisuutta 489 miljoonalla markalla. Kiinteistöomaisuutta myytiin vuonna 2000 velattomin myyntihinnoin yhteensä 865 miljoonalla ja ostettiin 199 miljoonalla markalla. Investoinnit kasvattivat 98 miljoonalla ja kirjatut poistot pienensivät 77 miljoonalla markalla omaisuuden määrää.

### Konsernin tulos

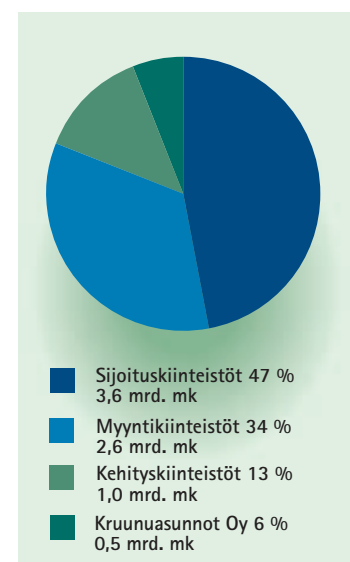
	2000, Mmk	Pro forma 1999, Mmk
Vuokratuotot	889	804
Nettovuokratuotto	394	359
Toiminnallinen tulos	457	398
Tilikauden tulos	185	-478
Nettovuokratuotto-%	5,1	4,4
Vuokrausaste-%	74	72
Vuokrasopimuksia	10 200	10 500
Vuokralaisia	8 500	8 800

Toiminnalliseen tulokseen sisältyy myyntivoittoja ja -tappioita nettomääräisesti 177 (152) miljoonaa markkaa. Kiinteistöomaisuudesta kirjattiin suunnitelman mukaisia poistoja 77 (50) miljoonaa markkaa.

### Kiinteistöomaisuus talousalueittain<sup>\*)</sup>



### Sitoutunut pääoma liiketoimintayksiköittäin



## Kiinteistöomaisuuden maantieteellinen jakautuminen

	Sitoutunut pääoma, mrd. mk	Kohteiden lukumäärä, kpl	Pinta-ala 1 000 m <sup>2</sup>
Etelä-Suomi	3,5	1 153	1 076
Itä-Suomi	0,8	749	397
Lounais-Suomi	1,1	465	453
Länsi-Suomi	1,2	750	492
Pohjois-Suomi	0,6	640	337
Kruunuasunnot	0,5	194	193
<b>Yhteensä</b>	<b>7,7</b>	<b>3 951</b>	<b>2 948</b>

Etelä-Suomi = Kapiteelin Helsingin, Lahden ja Kouvolan yksiköiden alueet

Itä-Suomi = Kapiteelin Jyväskylän, Mikkelin, Kuopion ja Joensuun yksiköiden alueet

Lounais-Suomi = Kapiteelin Turun ja Porin yksiköiden alueet

Länsi-Suomi = Kapiteelin Tampereen, Hämeenlinnan, Seinäjoen ja Kokkolan yksiköiden alueet

Pohjois-Suomi = Kapiteelin Oulun ja Rovaniemen yksiköiden alueet

## Suurimmat kiinteistöt (sitoutunut pääoma yli 40 Mmk)

Nordic-Hotelliikiinteistöt Koy (omistusosuus 60 %)	Helsinki
Scandic Continental	
Strand Inter-Continental	
Itämerentalo, Salmisaarentalo, Porkkalantalo	Helsinki, Ruoholahti
Grand Marina	
Helsingin Kanavakatu 8-22 Koy, hotelli (omistusosuus 50 %)	
Etyk-palatsi Koy, kongressikeskus (omistusosuus 100 %)	
Hotelli Kalastajatorppa	Helsinki
Helsingin Nuijamiestentie 3 Koy	Helsinki
Vanhanlinnantie 3 Koy	Helsinki
Sp-kiinteistöt Oy	Espoo, Kilo
Porin Pentinkulma Koy	Pori
Turun Kristiinankatu 8 Koy	Turku
Turun Kauppiaskatu 9 b Koy	Turku
Kotkan Liikekeskus Koy	Kotka
Mikkelin Hallitustori Koy	Mikkeli
Hermitec Oy	Tampere
Hämeenkatu 18 Koy	Tampere



## Sijoituskiinteistöt – ratkaisuja asiakkaiden yksilöllisiin tarpeisiin

Kapiteelin sijoituskiinteistöjä ovat toimitilakiinteistöt, jotka sijaitsevat pääosin maamme kasvualueilla. Kohteista vastaa sijoituskiinteistöt-yksikkö. Yksikön asiakaspalvelutehtävissä työskentelee vuoden 2001 alussa 25 henkilöä.

### Toimitilakiinteistöt - sijoituskiinteistöjen ydin

Sijoituskiinteistöt-yksikön toimitilakiinteistöt muodostuvat liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastotiloista. Toimitilakiinteistöt muodostavat tulevaisuudessa Kapiteelin sijoituskiinteistöjen ytimen. Toiminta-alueiksi on valittu kasvavat talousalueet, keskeiset yliopistokaupungit ja aktiivisen teollisuusperinteen alueet. Omaisuudelle luodaan lisäarvoa omalla kehittämistoiminnalla, ostoilla ja myynteillä. Tavoitteena on pienentää kiinteistöjen lukumäärää ja keskittää omistusta suurempiin kokonaisuuksiin.

### Hotelleista oma sijoitussalkku

Kapiteeli omisti 31.12.2000 eri puolilla maata 26 hotellikiinteistöä. Valtakunnallisilla kasvualueilla sijaitsevista hotelleista kehitetään markkinoita kiinnostava sijoitussalkku. Kasvualueiden ulkopuolella olevat hotellit myydään. Hotellisalkkua kasvatetaan uusilla ostoilla ja liittoutumalla muiden hotellikiinteistöjen omistajien kanssa.

### Suurimmat ostot Tampereella

Sijoituskiinteistöjen sitoutunut pääoma 31.12.2000 oli 3 553 (3 447) miljoonaa markkaa. Sijoituskiinteistöjä myytiin vuonna 2000 yhteensä 67 miljoonalla markalla. Suurimmat myyntikohteet olivat Kiinteistö Oy Forssan Torikeskuksen ja Kiinteistö Oy Sommelon hotellikiinteistöt.

Ostoista suurimmat olivat Tampereella sijaitsevan ns. Varmanportin liike- ja toimistokiinteistön koko osakekannan osto ja niin ikään Tampereella sijaitsevan toimistokiinteistöyhtiö Hermitec Oy:n osakekannan osto. Oston jälkeen Kapiteeli

**Toimitilakiinteistöt muodostavat Kapiteelin sijoituskiinteistöjen ytimen.**  
(Kuva: Grand Marina)

omistaa koko Hermitec Oy:n osakekannan.

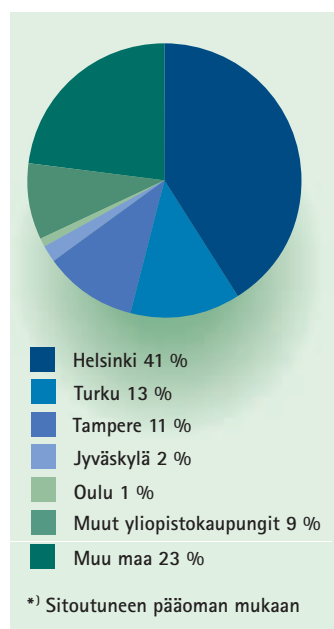
Kiinteistöosakeyhtiö Nordic Hotelli-kiinteistöjen osakekannasta ostettiin 19 prosentin osuus. Oston jälkeen Kapiteeli omistaa 60 prosenttia Nordic Hotelli-kiinteistöistä.

### Sijoituskiinteistöjen tuottoarvoa kehitetään

Kiinteistötoimialan markkinatilanteen arvioidaan säilyvän myönteisenä ja tukevan toimitilojen vuokrauskysyntää, mikä antaa hyvät lähtökohdat sijoituskiinteistöjen tuottavuuden parantamiselle. Myös kiinteistöjen myyntihinnat ovat lievässä nousussa, kun käyttäjälähtöinen ostokysyntä vahvistuu.

Sijoituskiinteistöjen myyntitoiminnan painopisteinä on osaomistuksessa olevien kohteiden myynti. Lisäksi pyritään myymään kiinteistöt, jotka eivät sijaitse suurimmissa yliopistokaupungeissa tai kasvukeskuksissa. Myyntiä tehostetaan kokoamalla useammasta kiinteöstä sijoituspaketteja myytäväksi alueellisille sijoittajille.

### Sijoituskiinteistöt talousalueittain<sup>\*)</sup>



**Kapiteelin sijoituskiinteistöihin kuuluu toimitilojen lisäksi hotelleja. Molempien salkkujen sisältöä kasvatetaan ostoilla ja liittoutumisilla.**

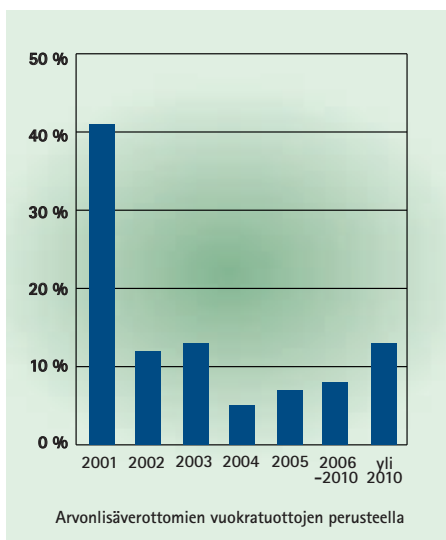
### Sijoituskiinteistöjen omaisuus 31.12.2000

	Sitoutunut pääoma, mrd. mk	Kohteiden lukumäärä, kpl	Pinta-ala 1 000 m <sup>2</sup>
Liikekiinteistöt	1,5	179	412
Toimistokiinteistöt	0,9	53	215
Varasto- ja teollisuuskiinteistöt	0,3	46	172
Hotellit	0,9	29	205
<b>Yhteensä</b>	<b>3,6</b>	<b>307</b>	<b>1 004</b>

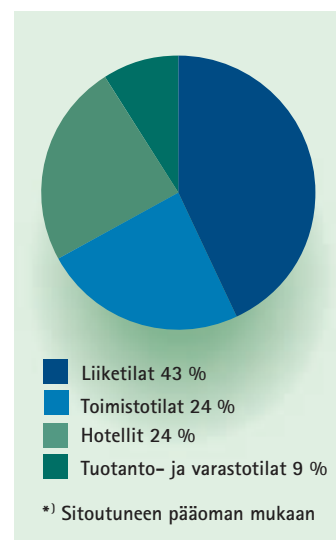
### Sijoituskiinteistöjen maantieteellinen jakautuminen

	Sitoutunut pääoma, mrd. mk	Kohteiden lukumäärä, kpl	Pinta-ala 1 000 m <sup>2</sup>
Etelä-Suomi	1,9	105	475
Itä-Suomi	0,3	37	101
Lounais-Suomi	0,7	87	208
Länsi-Suomi	0,5	40	146
Pohjois-Suomi	0,2	38	74
<b>Yhteensä</b>	<b>3,6</b>	<b>307</b>	<b>1 004</b>

### Sijoituskiinteistöjen vuokrasopimusten maturiteetti



### Sijoituskiinteistöt käyttötarkoituksittain<sup>\*)</sup>





### Suurimmat vuokralaiset 31.12.2000 vuokratuottojen mukaan

Vuokralainen	Osuus, %
Scandic Hotels Oy	12,4
Sonera Oyj	4,3
Kesko Oyj	3,4
Merita Pankki Oyj	3,2
Nokia Networks Oy	2,9
Suomen Posti Oy	2,6
Radiolinja Oy	1,8
Alko Oy	1,0
Tampereen Teknillinen Korkeakoulu	0,9
Vakuutusyhtiö Sampo Oyj	0,9

### Sijoituskiinteistöjen tulos vuonna 2000

	Mmk
Vuokratuotot	423
Nettovuokratuotto	258
Toiminnallinen tulos	247
Nettovuokratuotto-%	7,5
Vuokrausaste-%	90

Sijoituskiinteistöistä kirjattiin suunnitelman mukaisia poistoja 71 miljoonaa markkaa.

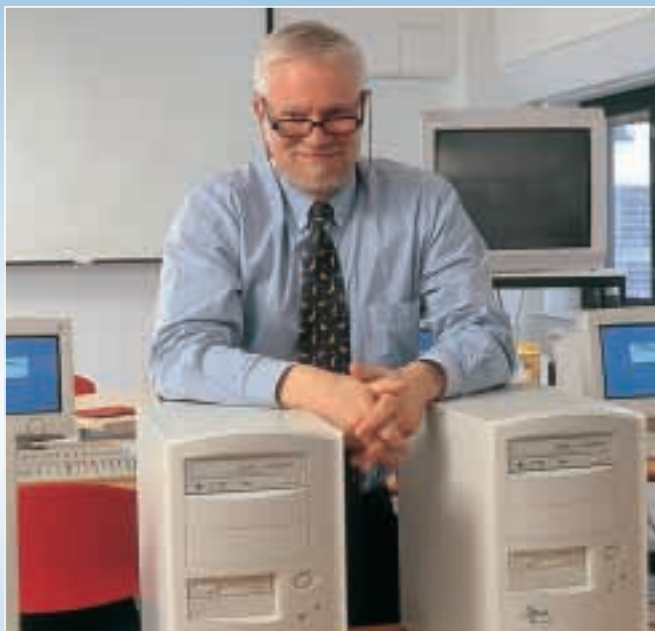
### Toimitilat toiveiden mukaan

Tietotekniikkayhtiö Major Blue Companyllle remontoitiin uudet toimitilat Helsingin Haagasassa, Nuijamiestentie 3:ssa, sijaitsevaan toimistorakennukseen.

"Entinen toimistotila purettiin väliseiniä myöten. Tilalle rakennettiin suurempia työhuoneita, joiden väljyyttä ja valoisuutta parannettiin vielä lasiseinillä. Pääsimme vaikuttamaan alusta saakka tilankäyttöön ja pintamateriaalien valintaan", toimitusjohtaja Markku Pekkola kertoo.

Täysremontista huolimatta yritys sai tilat käyttöönsä noin puolessa vuodessa. Muutostöiden suunnittelu oli Major Blue Companyn ja Kapiteelin tiivis yhteistyöhanke, johon osallistui myös Major Blue Companyn henkilöstö. Major Blue Companyn erityistarpeiden mukaan toimitukseen rakennettiin useita neuvottelutiloja asiakaspalavereita varten sekä koulutustiloja, joissa asiakkaita opastetaan ohjelmistojen käyttöönottoon.

"Hyvän sijainnin lisäksi tiloissa on parasta toiveidemme mukaan toteutettu pohjaratkaisu. Tilat ovat myös yrityksemme ilmeen mukaiset, mikä varmistettiin sillä, että oma arkkitehtimme osallistui tilojen suunnitteluun", Pekkola kertoo.



Markku Pekkola on Major Blue Companyn toimitusjohtaja.

## Myyntikiinteistöt – vapautuvia pääomia sijoituskiinteistöjen kehittämiseen

Myyntikiinteistöt-yksikön tavoitteena on myydä Kapiteelin strategiaan soveltumaton kiinteistöomaisuus. Vuoden 2000 lopussa toteutetun organisaatiomuutoksen jälkeen yksikössä työskentelee 50 henkilöä.

Myytävät kiinteistöt on jaettu myyntimahdollisuuden ja käyttötarkoituksen perusteella kuuteen alasalkkuun: käyttäjäostajille myytäviin vajaanuottoisiin toimitiloihin, sijoittajille myytäviin tuottotoimitiloihin, asuntoihin, rakentamattomiin kiinteistöihin, vuokramaihin sekä ns. erityiskohteisiin.

Myyntikiinteistöjä oli sitoutuneelta pääomaltaan vuoden 2000 lopussa 2 640 miljoonan markan arvosta. Myyntikiinteistöjen määrää kasvattivat vuoden 2000 aikana valtion apporttiluovutus 63 miljoonalla ja kiinteistövaihtojen yhteydessä tehdyt ostot 27 miljoonalla markalla.

### Asunnot ja toimitilat hyvin kaupaksi

Myyntikiinteistöjen kokonaisymyynti velattomin kauppahinnoin oli 632 miljoonaa markkaa. Kauppojen yhteismäärä oli 1 355. Tehostetun välittäjäyhteistyön tuloksena syntyi yhteensä 507 kauppa. Välittäjäkaupat ovat pääasiassa asuntokauppoja, joita tekevät paikalliset asuntovälittäjät.

Toimitilamyynneissä keskityttiin vajaanuottoisten kohteiden myymiseen. Vajaanuottoiset toimitilat ovat tiloja, jotka ovat pitkään olleet tuottamattomia ja sijaitsevat taajamien ulkopuolella.

Kokonaisymyynnistä neljännes eli 159 miljoonaa markkaa kertyi vajaanuottoisista toimitiloista. Tuottotoimitiloja myytiin yhteensä 126 miljoonalla markalla. Asuntomyynti onnistui suotuisassa markkinatilanteessa hyvin: asuntoja myytiin yhteensä

161 miljoonalla markalla. Maa-aluekauppoja tehtiin yhteensä 336 kappaletta 131 miljoonalla markalla.

### Myyntikiinteistöjen tulos vuonna 2000

	Mmk
Vuokratuotot	310
Nettovuokratuotto	98
Toiminnallinen tulos	104
Nettovuokratuotto-%	3,4
Vuokrausaste-%	69

Toiminnalliseen tulokseen sisältyy myyntivoittoa 181 miljoonaa ja myyntitappioita 108 miljoonaa markkaa. Vuokrausasteen alhaisuuden vaikuttaa Kapiteelin strategian mukainen toiminta, jonka mukaan vajaanuottoiset toimitilat pyritään ensisijaisesti myymään eikä vuokraamaan.

### Myyntikiinteistöjen markkinatilanne suotuisa

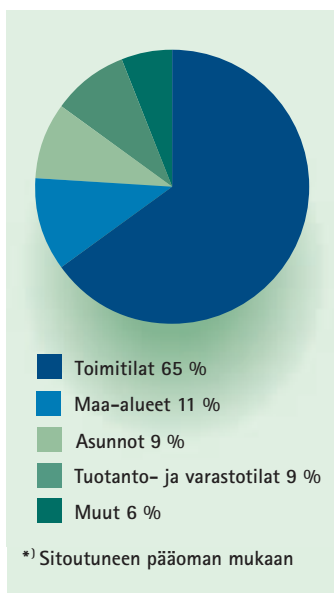
Myytävien toimitilojen markkinatilanteen ei odoteta olennaisesti muuttuvan. Kiinteistöjen hintatasot ovat pysyneet käyttäjäostajille edullisina ja suhdannetilanne ohjaa käyttäjiä investoimaan toimitiloihinsa, joten Kapiteeli arvioi toimitilojen kysynnän säilyvän hyvänä. Yksikkö kohdistaa myyntiaktiviteetit vuonna 2001 edelleen vajaanuottoisiin toimitiloihin.

Myyntiyksikkö etsii rakennuskelpoiselle tonttiomaisuudelle rakentajia, käyttäjiä ja sijoittajia sekä myy tyhjiä ja vapautuvia asuntoja aktiivisesti markkinahintaan.

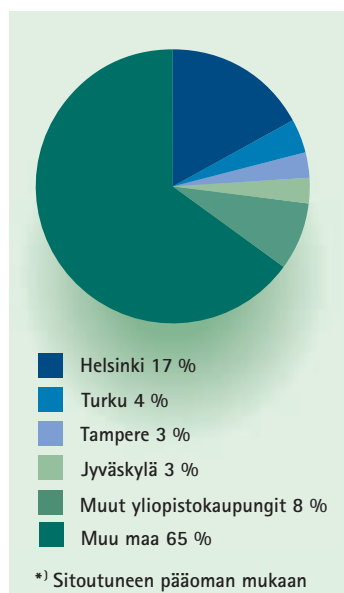
### Myyntikiinteistöjen maantieteellinen jakautuminen

	Sitoutunut pääoma, mrd. mk	Kohteiden lukumäärä, kpl	Pinta-ala 1 000 m <sup>2</sup>
Etelä-Suomi	0,9	1 109	418
Itä-Suomi	0,4	702	276
Länsi-Suomi	0,8	803	381
Pohjois-Suomi	0,5	690	268
<b>Yhteensä</b>	<b>2,6</b>	<b>3 304</b>	<b>1 343</b>

### Myyntikiinteistöt käyttötarkoituksittain\*)



### Myyntikiinteistöt talousalueittain\*)



Myyntipäällikkö Tarja Lautamatti Kouvolan Kapiteelistä.

Myös Kapiteeli oli kauppaan tyytyväinen, koska kasarmialue myytiin yhtenä kokonaisuutena. Alueella sijaitsee useita asuinrakennuksia, toimistotiloja sekä huolto- ja varastorakennuksia.

### Kasarmialue uudessa käytössä

Kapiteeli myi viime vuonna A-klinikkasäätiölle Savajärven kasarmialueen Miehikkälässä, joka sijaitsee kaakkoisessa Suomessa. Kauniissa männikkörinteessä sijaitseva kasarmialue oli ollut tyhjillään 90-luvun puolivälistä, kun rajavartioston toiminta lopetettiin.

"A-klinikkasäätiö etsi toiminnalleen tiloja, jossa olisi luontoa ympärillä. Savajärven kasarmialueen ajanmukaisessa kunnossa olevat rakennukset ja ympäröivä luonto järvineen ja metsineen antoivat sopivat puitteet päihdeongelmaisten uudelle hoitokodille", kertoo myyntipäällikkö Tarja Lautamatti Kapiteelin Kouvolan myyntiyksiköstä.

Lautamatti pitää myös kasarmialueen hinta-laatu-suhdetta erinomaisena. A-klinikkasäätiö sai käyttöönsä useita eri rakennuksia käsittävän 52 hehtaarin tilan, josta metsää on 41 hehtaaria. Säätiön ostaman kasarmialueen Miehikkälän kuntaa työllistävä vaikutus on ajan mittaan noin 25–30 henkilöä.

## Kehityskiinteistöt – uusia sijoituskiinteistöjä Kapiteelille



**Kapiteeli panostaa merkittävästi Helsingin Ruoholahden kehittämiseen. Tärkeä kehityskohde on rakenteilla oleva High Tech Center (kuvassa).**

Kapiteeli on valinnut strategiansa mukaisesti kehityskohteiksi huomattavaa kehityspotentiaalia sisältävät kiinteistöt ja maa-alueet. Näiden kohteiden ja maaomaisuuden kehittäminen on kehityskiinteistöt-yksikön vastuulla. Yksikössä työskentelee toimitilapalvelujen kehitystehtävissä yhteensä viisi henkilöä.

Kehityskiinteistöjen sitoutunut pääoma 31.12.2000 oli 1 039 (1 016) miljoonaa markkaa, josta 582 (542) miljoonaa oli kiinteistöjä sekä kiinteistöyhteisöjen osakkeita ja 457 (474) miljoonaa markkaa rakentamattomia maa-alueita. Vuonna 2000 kehitysomaisuutta myytiin 166 miljoonalla markalla. Kehityskiinteistöjen investoinnit olivat yhteensä 67 miljoonaa markkaa.

### **Kapiteeli kehittää Ruoholahtea**

Tällä hetkellä Kapiteelin tärkeimmät kehi-

tyskohteet sijaitsevat Helsingin Ruoholahdessa. Kapiteeli on tehnyt sopimuksen Kesko Oyj:n kanssa Ruoholahden Porkkalan-talon peruskorjauksesta kauppakeskukseksi. Kauppakeskushanke on laajuudeltaan noin 44 000 brm<sup>2</sup>. Tilat on vuokrannut Kesko Oyj. Peruskorjaushanke käynnistyi kesäkuussa 2000. Kauppakeskuksen viereen tulevan maanalaisen 1 500-paikkaisen pysäköintilaitoksen maanrakennustyöt on aloitettu. Investointien suuruus on noin 350 miljoonaa markkaa.

Kauppakeskushankkeen ohella Porkkalan-kadun varrelle rakennetaan 28 000 m<sup>2</sup> toimistotilaa osana Helsingin High Tech Centeriä (HTC). HTC-keskuksen ensimmäisen vaiheen rakennustyöt ovat alkaneet, ja ensimmäisten vuokralaisten arvioidaan pääsevän uusiin tiloihin vuoden 2001 lopulla.

## Kehityskiinteistöjen maantieteellinen jakautuminen

	Sitoutunut pääoma, Mmk	Kohteiden lukumäärä, kpl	Maa-alueet ha
Etelä-Suomi	836	104	1 097
Itä-Suomi	55	15	160
Lounais-Suomi	52	10	14
Länsi-Suomi	31	7	27
Pohjois-Suomi	65	10	116
<b>Yhteensä</b>	<b>1 039</b>	<b>146</b>	<b>1 414</b>

Kapiteelin HTC-osuuden tilat on tällä hetkellä lähes kokonaan varattu.

Tulevaksi vuosiksi on suunniteltu ja valmisteltu investointihankkeita, joista merkittävimmät tulevat edelleen Ruoholahden alueelle. Ruoholahdessa on vuonna 2001 suunniteltu aloitettavaksi HTC-keskusten seuraava vaihe sekä Itämerentalon peruskorjaus- ja modernisointityöt. Peruskorjattuun Itämerentaloon muuttaa tietoliikennealan palvelukonsernin Elisa Communications Oyj:n tytäryhtiö. Tilat saneerataan tulevaan käyttöön kesään 2002 mennessä.

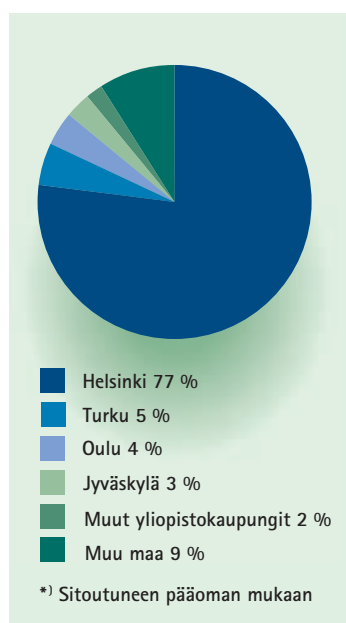
Ruoholahdessa sijaitsevaa Salmisaarentaloa (n. 70 000 kem<sup>2</sup>) on käytetty viimeksi Alko-Yhtiöt Oy:n pääkonttorina ja teollisuustilana. Kapiteeli kehittää ja saneeraa kiinteistökokonaisuuden. Salmisaarentalolle on tarkoitus löytää uusi käyttötarkoitus ja pääkäyttäjä vuoden 2001 aikana.

Oulussa on kehityskohteena ns. Linnanmaanalue. Alueelle on laadittu tontinkäyttö- ja hankesuunnitelma 15 300 kem<sup>2</sup>:n toimistotalohankkeelle. Jyväskylässä on laadittu vaihtoehtoja tontinkäyttösuunnitelmiksi noin 20 000 kem<sup>2</sup>:n liike- ja toimistotalohankkeelle, joka tulisi Kauppakatu 32:n tontille kävelykadun varrelle.

## Uusia kaavoitushankkeita asuntotuotantoon

Vuonna 2000 toiminnan painopiste oli uusien kaavoitushankkeiden käynnistämisessä, erityisesti asuntotuotantoon soveltuvilla alueilla. Kapiteelin omistamia huomattavia maa-alueita sisällytettiin keväällä 2000 laadittuun valtion, pääkaupunkiseudun ja kehyskuntien väliseen yhteistoiminta-asiakirjaan. Asiakirjan pohjalta Kapiteeli on neuvotellut kuntien

## Kehityskiinteistöt talousalueittain<sup>\*)</sup>



kanssa alueiden kaavoittamisesta. Merkittäviä kaavoitushankkeita on vireillä pääkaupunki-seudun ja kehyskuntien lisäksi mm. Kuopiossa ja Oulussa.

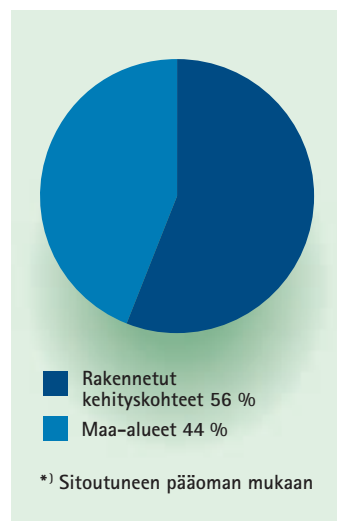
Vuoden 2000 aikana kehityskiinteistöjen kaavoitushankkeisiin vahvistettiin rakennusoikeutta yhteensä 35 000 kem<sup>2</sup>. Kuluneen vuoden aikana myytiin vahvistettua tai kaavoitettavaa rakennusoikeutta yhteensä noin 93 000 kem<sup>2</sup>. Merkittävimmät kaupat tehtiin Espoon, Helsingin ja Vantaan kaupunkien kanssa.

### Kehityskiinteistöjen tulos vuonna 2000

	Mmk
Vuokratuotot	79
Nettovuokratuotto	28
Toiminnallinen tulos	93
Nettovuokratuotto-%	2,7
Vuokrausaste-%	51

Toiminnalliseen tulokseen sisältyy myyntivoittoja 78 miljoonaa markkaa. Kehityskiinteistöjen luonteesta johtuen kiinteistösijoituksille ei kerry kehitysvaiheen aikana korkeita nettovuokratuottoja. Samoin vuokrausasteet jäävät investointiaikana alhaisiksi.

### Kehityskiinteistöt käyttötarkoituksittain<sup>\*)</sup>



### Keskusvarastosta kauppa-keskukseksi

Helsingin Ruoholahdessa sijaitseva Porkkalantalo on alun perin Oy Alko Ab:n 1970-luvulla omaan käyttöönsä rakennuttama teollisuusrakennus. Nyt Kapiteeli on kehittämässä entisestä alkoholitehtaan pullottamosta ja keskusvarastosta merkittävää liike- ja toimistokokonaisuutta.

Porkkalantaloon tulee alueelta aikaisemmin puuttunut iso kauppa-keskus sekä toimistotiloja. Kauppa-keskuksen tilat vuokrataan Keskolle ja toimistotilat korkean teknologian yrityksille. Tilojen yhteyteen rakennetaan 1 500 auton pysäköintilaitos sekä liikennetunneli Porkkalankadun alitse.

Rakennuksen koko on valmiina 564 000 m<sup>3</sup>, josta säilytettävän rakennuksen osuus on 274 000 m<sup>3</sup> ja uudisrakennusten 290 000 m<sup>3</sup>. Rakennusten kerrosala on 64 100 m<sup>2</sup>, joka jakautuu puoliksi liike- ja toimistotiloiksi.

Uudet kiinteistöt rakennetaan pysäköintilaitoksen päälle. Rakentaminen vaatii mittavia perustus- ja louhintatöitä jopa 11 metriä merenpinnan alapuolella. Rakennustyöt aloitettiin kesällä 1999. Ensimmäisen vaiheen on määrä valmistua loppuvuodesta 2001.

## Kruunuasunnot Oy – asuntoja puolustushallinnolle



Kruunuasuntojen päätehtävänä on palvella tärkeintä asiakastaan puolustusvoimia, jonka kanssa on tehty asuntojen ryhmävuokrasopimus vuodelle 2001.

Kruunuasunnot Oy on Kapiteelin kokonaan omistama tytäryhtiö, johon on siirretty puolustusvoimilta luovutetut asunnot. Kruunuasunnot perustettiin 1.4.1999.

Kruunuasuntojen toiminta-ajatuksena on olla vakavarainen, terveellä taloudellisella pohjalla toimiva yhtiö, joka vuokraa asuntoja lähinnä puolustushallinnon henkilöstölle.

Suurin osa Kruunuasuntojen asunnoista on puolustushallinnon henkilöstön käytössä ja loput on vuokrattu vapaille markkinoille. Kruunuasunnot vuokraa tarvittavat asunnot ryhmävuokrasopimuksella puolustushallinnolle, joka jälleenvuokraa asunnot työsuhdeasuntoina henkilöstölleen. Kruunuasunnot keskittää toimintansa suurimpiin kaupunkeihin ja niille paikkakunnille, joissa pääasiakaalla, puolustusvoimilla, on pitkäaikaista asuntotarvetta.

### Tuloskertymä ohjataan korjauksiin

Kruunuasunnot Oy:n tase 31.12.2000 oli 542 miljoonaa markkaa. Kruunuasunnot ei laadi alakonsernin tilinpäätöstä, vaan yhtiöt yhdistellään suoraan Kapiteeli-konserniin. Kruunuasuntojen omistuksessa on 78 tytäryhtiötä, joista 64 on tarkoitettu pitkäaikaiseen omistukseen.

Kruunuasunnot Oy omisti 31.12.2000 yhteensä 250 asuntokohdetta, joissa on 3 000 asuinhuoneistoa. Asuinhuoneistojen

kokonaisala on 191 000 m<sup>2</sup>. Asunnoista 2 060 huoneistoa, yhteensä 135 000 m<sup>2</sup>, on vuokrattu puolustushallinnolle.

### Puolustusvoimat tärkein asiakas

Kruunuasuntojen omistukseen siirtyy vuoden 2002 alkuun mennessä uusia puolustusvoimien työsuhdeasunnoiksi rakennettuja asuntoja yli 2 500. Tämän jälkeen Kruunuasuntojen omistuksessa on asuntoja yhteensä yli 500 asuinrakennuksessa 50 kunnan alueella. Asuineliöiden määrä nousee noin 380 000 m<sup>2</sup>:iin.

Kruunuasuntojen päätehtävänä on palvella tärkeintä asiakastaan puolustusvoimia, jonka kanssa on tehty asuntojen ryhmävuokrasopimus vuodelle 2001. Sopimusneuvottelut puolustusvoimien kanssa ovat alkaneet myös Kruunuasunnoille tulevan uuden asuntokannan osalta.

Kruunuasuntojen nykyisen ja uuden kiinteistöomaisuuden korjaamiseen on välitön tarve. Ensimmäisinä vuosina on varauduttu sijoittamaan kaikki liiketoiminnan tuotot korjaustoimintaan, jotta asuntokannan laatua saadaan nostetuksi. Tavoitteena on saattaa pysyvään omistukseen jäävät asunnot nykyajan laatuvaatimusten mukaisiksi.

## Konsernin tuloslaskelma

	Liite	1.1.-31.12.2000		1.1.-31.12.1999	
		Mmk	Me	Mmk	Me
LIKEVAIHTO	1	1 892	318	278	47
Liiketoiminnan muut tuotot	2	29	5	18	3
Aineet ja tarvikkeet	3	-840	-141	-73	-12
Henkilöstökulut	4	-64	-11	-8	-1
Poistot ja arvonalentumiset	5	-77	-13	-361	-61
Liiketoiminnan muut kulut	6	-597	-101	-125	-22
<b>LIKEVOITTO/-TAPPIO</b>		<b>343</b>	<b>57</b>	<b>-271</b>	<b>-46</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	7	-157	-26	7	1
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>		<b>186</b>	<b>31</b>	<b>-264</b>	<b>-45</b>
Satunnaiset erät		-	-	-	-
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>		<b>186</b>	<b>31</b>	<b>-264</b>	<b>-45</b>
Tuloverot	8	0	0	-1	0
Vähemmistön osuus		-1	0	-	-
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>		<b>185</b>	<b>31</b>	<b>-265</b>	<b>-45</b>



# Konsernin tase

	Liite	31.12.2000		31.12.1999	
		Mmk	Me	Mmk	Me
<b>Vastaavaa</b>					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	9	32	5	32	5
Aineelliset hyödykkeet		3 780	636	3 055	514
Sijoitukset	10				
Osuudet osakkuusyrityksissä		263	44	438	74
Muut sijoitukset		307	52	346	58
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>4 382</b>	<b>737</b>	<b>3 871</b>	<b>651</b>
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Vaihto-omaisuus	11	3 645	613	3 990	672
Pitkäaikaiset saamiset	12	260	44	151	25
Lyhytaikaiset saamiset	13	173	29	84	14
Rahoitusarvopaperit	14	17	3	67	11
Rahat ja pankkisaamiset		26	4	33	6
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>4 121</b>	<b>693</b>	<b>4 325</b>	<b>728</b>
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>8 503</b>	<b>1 430</b>	<b>8 196</b>	<b>1 379</b>
<b>Vastattavaa</b>					
OMA PÄÄOMA					
Osakepääoma	15	1 681	283	1 631	274
Osakeanti		-	-	30	5
Ylikurssirahasto		1 536	258	1 067	179
Muu vapaa pääoma		-	-	818	139
Edellisten tilikausien voitto/tappio		553	93	-	-
Tilikauden voitto/tappio		185	31	-265	-45
Pääomalaina	16	600	101	600	101
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>4 555</b>	<b>766</b>	<b>3 881</b>	<b>653</b>
<b>VÄHEMMISTÖOSUUS</b>		<b>334</b>	<b>56</b>	<b>289</b>	<b>49</b>
<b>PAKOLLISET VARAUKSET</b>	<b>18</b>	<b>48</b>	<b>8</b>	<b>45</b>	<b>8</b>
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen vieras pääoma	19	2 084	351	292	49
Lyhytaikainen vieras pääoma	20	1 482	249	3 689	620
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>3 566</b>	<b>600</b>	<b>3 981</b>	<b>669</b>
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>8 503</b>	<b>1 430</b>	<b>8 196</b>	<b>1 379</b>

## Emoyhtiön tuloslaskelma

	Liite	1.1.-31.12.2000		1.1.-31.12.1999	
		Mmk	Me	Mmk	Me
LIKEVAIHTO	1	1 797	302	269	45
Liiketoiminnan muut tuotot	2	24	4	18	3
Aineet ja tarvikkeet	3	-835	-140	-71	-12
Henkilöstökulut	4	-56	-9	-7	-1
Poistot ja arvonalentumiset	5	-32	-5	-360	-61
Liiketoiminnan muut kulut	6	-629	-107	-120	-20
<b>LIKEVOITTO/-TAPPIO</b>		<b>269</b>	<b>45</b>	<b>-271</b>	<b>-46</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	7	-138	-23	7	1
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>		<b>131</b>	<b>22</b>	<b>-264</b>	<b>-45</b>
Satunnaiset erät		-	-	-	-
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>		<b>131</b>	<b>22</b>	<b>-264</b>	<b>-45</b>
Tilinpäätössiirrot	8	2	0	-5	0
Tuloverot		-	-	-	-
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>		<b>133</b>	<b>22</b>	<b>-269</b>	<b>-45</b>

# Emoyhtiön tase

	Liite	31.12.2000		31.12.1999	
		Mmk	Me	Mmk	Me
<b>Vastaavaa</b>					
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>					
Aineettomat hyödykkeet	9	13	2	7	1
Aineelliset hyödykkeet		768	129	789	134
Sijoitukset	10				
Osuudet saman konsernin yrityksissä		2 576	434	2 029	341
Osuudet omistusyhteisy yrityksissä		263	44	431	72
Muut sijoitukset		298	50	345	58
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>3 918</b>	<b>659</b>	<b>3 601</b>	<b>606</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>					
Vaihto-omaisuus	11	3 533	594	3 947	663
Pitkäaikaiset saamiset	12	260	44	158	27
Lyhytaikaiset saamiset	13	157	26	82	14
Rahoitusarvopaperit	14	–	–	67	11
Rahat ja pankkisaamiset		15	3	7	1
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>3 965</b>	<b>667</b>	<b>4 261</b>	<b>716</b>
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>7 883</b>	<b>1 326</b>	<b>7 862</b>	<b>1 322</b>
<b>Vastattavaa</b>					
<b>OMA PÄÄOMA</b>					
Osakepääoma	15	1 681	283	1 631	274
Osakeanti		–	–	30	5
Ylikurssirahasto		1 536	258	1 067	179
Muu vapaa pääoma		–	–	744	125
Edellisten tilikausien voitto/tappio		476	80	–	–
Tilikauden voitto/tappio		133	22	–269	–45
<b>Pääomalaina</b>	16	<b>600</b>	<b>101</b>	<b>600</b>	<b>101</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>4 426</b>	<b>744</b>	<b>3 803</b>	<b>639</b>
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>	17	<b>106</b>	<b>18</b>	<b>108</b>	<b>18</b>
<b>PAKOLLISET VARAUKSET</b>	18	<b>48</b>	<b>8</b>	<b>45</b>	<b>8</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>					
Pitkäaikainen vieras pääoma	19	1 849	311	249	42
Lyhytaikainen vieras pääoma	20	1 454	245	3 657	615
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>3 303</b>	<b>556</b>	<b>3 906</b>	<b>657</b>
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>7 883</b>	<b>1 326</b>	<b>7 862</b>	<b>1 322</b>

# Rahoituslaskelmat

Miljoonaa markkaa	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>				
Liikevoitto/-tappio	343	-271	269	-271
Oikaisut liikevoittoon	127	406	35	508
Käyttöpääoman muutos	404	-3 939	445	-3 958
Maksetut korot ja maksut	-175	-9	-172	-10
Saadut osingot	7	-	7	-
Saadut korot	12	39	30	38
Maksetut verot	0	-	-	-
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>718</b>	<b>-3 774</b>	<b>614</b>	<b>-3 693</b>
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>				
Investoinnit pysyvien vastaavien hyödykkeisiin	-590	-3 943	-432	-3 966
Lainat vaihto-omaisuusyhtiöille	-120	-151	-117	-175
Lainat sijoituskiinteistöyhtiöille	-	-	-46	-
Lainasaamisten takaisinmaksut	11	-	133	5
Luovutustulot muista sijoituksista	2	-	14	1
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-697</b>	<b>-4 094</b>	<b>-448</b>	<b>-4 135</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>				
Osakeanti/apportti	489	1 597	489	1 597
Maksullinen osakeanti	-	610	-	610
Fuusiovastike	-	521	-	521
Fuusioerotuksista johtuva oman pääoman muutos	-	819	-	744
Lyhytaikaisten lainojen nostot	517	3 530	556	3 582
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-2 877	-	-2 871	-
Pitkäaikaisten lainojen nostot	1 836	891	1 635	849
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-43	-	-35	-
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-78</b>	<b>7 968</b>	<b>-226</b>	<b>7 903</b>
Rahavarojen muutos	- 57	100	-60	75
Rahavarat 1.1.	100	-	75	-
<b>Rahavarat 31.12.</b>	<b>43</b>	<b>100</b>	<b>15</b>	<b>75</b>
<b>KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS</b>				
Lyhytaikaisten liikesaamisten lisäys	-88	-84	-73	-63
Vaihto-omaisuuden vähennys/lisäys	345	-3 989	412	-3 948
Lyhytaikaisten velkojen lisäys	147	134	106	53
	404	-3 939	445	-3 958

# Tilinpäätöksen liitetiedot

## Tilinpäätösperiaatteet

Kapiteeli ja sen tytäryhtiöt ovat tilinpäätöksensä laatissaan noudattaneet yhtenäisiä tilinpäätösperiaatteita.

## Tilinpäätöksen laadintaperiaatteista yleisesti

Kapiteeli-konsernin ja emoyhtiön ensimmäinen toimintavuosi 1999 oli yhtiölle tulleen omaisuuden haltuunotoista ja konsernirakenteen muutoksista johtuen poikkeuksellinen. Tästä syystä vuoden 1999 tuloslaskelman tiedot eivät ole vertailukelpoisia vuoden 2000 lukuihin. Vuodelta 1999 on laadittu pro forma -tuloslaskelma, jolla kuvataan Kapiteelin ja siihen sulautuneiden yhtiöiden tulosta.

Tilinpäätösten tuloslaskelmat on laadittu muissa kuin kiinteistöyhteisöissä KPA 1 §:n mukaan (liikekaava) ja taseet 6 §:n mukaan. Asunto-osakeyhtiöt ovat laatineet tuloslaskelmansa KPA 4 §:n mukaan (kiinteistökaava) ja muut kiinteistöyhtiöt KILAn (nro 1544 26.10.1998) antaman lausunnon mukaisella kaavalla.

Konsernissa on noudatettu pääosin yhteneviä arvostus- ja kirjausperiaatteita. Siltä osin kun tytäryhtiön arvostus- ja kirjausperiaatteet ovat poikenneet konsernin käytännöstä, on tehty konsolidoinnissa tarvittavat oikaisut olennaisuuden periaatteen mukaisesti.

## Konsernitilinpäätöksen laajuus

Kapiteeli Oy:n konserniin kuuluu kaksi toiminnallista tytäryhtiötä, Kruunuasunnot Oy ja hotellitoimintaa harjoittava Elli-Invest Oy. Toiminnalliset tytäryhtiöt ja pysyviin vastaaviin kuuluvat kiinteistötytär- ja osakkuusyhtiöt on yhdistelty Kapiteeli Oy:n konserniin. Vaihtuviin vastaaviin kuuluvia tytär- ja osakkuusyhtiöitä ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Yhdistelemättä jättämisellä ei ole olennaista vaikutusta konsernin toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

## KONSOLIDOINTI

### Vuonna 1999

Kapiteeli-konsernin tuloslaskelma sisältää Kapiteelin tuloksen lisäksi sen tytäryhtiöiden Kruunuasuntojen tuloksen 1.4.1999 alkaen ja Elli-Investin tuloksen 1.7.1999 alkaen. Vuoden 1999 tilinpäätöksessä yhdisteltyjen kiinteistöyhteisöjen hankinta-ajankohta oli yhdistelyn alkamisajankohta 31.12.1999, joten vuoden 1999 konsernitilinpäätökseen yhdisteltiin kiinteistötytär- ja osakkuusyhtiöistä vain tase.

## Pro forma -tuloslaskelma 1999

Toimintakertomuksen pro forma -tuloslaskelmalla on kuvattu Kapiteelin ja siihen sulautuneiden yhtiöiden tulosta, jos ne olisivat koko vuoden 1999 toimineet yhtenä yhtiönä ja harjoittaneet ainoastaan kiinteistöliiketoimintaa. Laskentaperusteet ovat olleet seuraavat:

Yhtiö	Ajanjakso	Laskentaperusteet
Kapiteeli	1.1.- 31.12.1999	Tilinpäätös 31.12.1999
Arctia-Invest	4.1.- 30.9.1999	Fuusiokonsernitilinpäätös 30.9.1999, mistä eteenpäin sisältyy Kapiteelin tulokseen.
PT-Kiinteistöholding	1.1.- 30.4.1999	Ajanjakso ennen Suomen Posti Yhtymän jakautumisen voimaantuloa on arvioitu tulokseltaan PT-Kiinteistöholdingin tuloksen mukaiseksi.
PT-Kiinteistöholding	1.5.- 30.11.1999	Fuusiotilinpäätös 30.11.1999, mistä eteenpäin sisältyy Kapiteelin tulokseen.
Arsenal-Kiinteistö	1.1.- 30.6.1999	Ajanjakso ennen Omaisuudenhoito-yhtiö Arsenalin jakautumisen voimaantuloa sisältää jakautuvan yhtiön ja sen tytäryhtiöiden Arsenal-SSP:n ja SKOP-Kiinteistöjen kiinteistöliiketoiminnan tuotot ja kulut.
Arsenal-Kiinteistö	1.7.- 31.12.1999	Fuusiokonsernitilinpäätös 31.12.1999

## Vuonna 2000

Vuonna 2000 konserniin tulleet uudet tytär- ja osakkuusyhtiöt on yhdistelty hankinta-ajankohdastaan. Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty pysyviin vastaaviin kuuluvien kiinteistötytär- ja osakkuusyhtiöiden tuloslaskelmat ja taseet. Pysyviin vastaaviin kuuluvien tytäryhtiöiden tilinpäätökset on yhdistelty rivi riviltä. Tytäryhtiöiden tilinpäätökset on muutettu konsolidoinnin yhteydessä vastaamaan emoyhtiön käyttämää tulos- ja tasekaavaa. Konsernitilinpäätökset on laadittu hankintamenomenetelmää käyttäen. Konsernin sisäiset tuotot ja kulut, sisäinen voitonjako sekä keskinäiset saamiset ja velat on eliminoitu. Konserniin kuuluvien tytäryhtiöiden ulkopuolisten osakkeenomistajien osuus tytäryhtiöiden tuloksista ja omista pääomista on käsitelty vähemmistöosuutena.

Pysyviin vastaaviin kuuluvat osakkuusyhtiöt on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä vuoden 2000 tilinpäätöksen perusteella. Kiinteistöyhteisöjen yhdistelyssä syntyneet konsernipassiivat ja -aktiivat on kohdennettu kiinteistöomaisuudelle. Kiinteistöyhtiöt ovat pääosin keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, joiden kulut on katettu yhtiövastikkeilla. Osakkuusyhtiöiden tulososuus ei ole merkittävä eikä tulosta ole sisällytetty konsernin tuloslaskelmaan.

## Liikevaihto

Kapiteelin omaisuus kirjattiin vaihtuviin vastaaviin 31.12.1999 asti, minkä jälkeen pysyvään omistukseen tarkoitetut tai omassa käytössä olevat kohteet siirrettiin pysyviin vastaaviin. Pysyviin vastaaviin kirjattiin myös ne kehitettävät kohteet, joiden kehittäminen tähtää pysyvään omistukseen.

Liikevaihtoon on luettu vuokratuotot, käyttökorvaukset ja vaihto-omaisuuden bruttomyyntit.

## Liiketoiminnan muut tuotot/kulut

Pysyvien vastaavien myyntivoitot on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin ja tappiot muihin kuluihin. Kapiteelin saama palkkio tytäryhtiöltä on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin.

## Ostot tilikauden aikana (Aineet ja tarvikkeet)

Ostoihin on kirjattu vaihto-omaisuuden lisäykset, jotka ovat syntyneet joko ostojen, aktivointien tai rahastosuoritusten kautta.

## Henkilöstökulut

Kapiteelin henkilöstön eläketurva on järjestetty vakuutusyhtiöltä otetulla vakuutuksella (TEL) ja siitä aiheutuvat kulut sisältyvät eläkekuluihin. Konsernin eläkevastuut on katettu.

## Kiinteistöomaisuuteen liittyvät kulut

Kiinteistöosakeyhtiöiden hoito- ja rahoitusvastikkeiden määrä on emoyhtiössä mitoitettu kattamaan yhtiöiden hoito- ja rahoituskulut. Perusparannusmenot, jotka pidentävät kohteen taloudellista pitoaikaa, on aktivoitu vaihto-omaisuudessa kohteen hankintamenoon ja pysyvissä vastaavissa keskeneräisiin hankintoihin, kunnes perusparannus on otettu käyttöön. Alle 100 000 markan investoinnit on kirjattu kuluksi.

## Kiinteistöomaisuuden arvostus

Kapiteelin myytävä omaisuus arvostetaan jatkuvasti käypään arvoonsa. Sijoitusomaisuuteen tehdään vuosittain suunnitelman mukaiset poistot. Kiinteistöomaisuus arvostetaan tilinpäätöksiin markkina-arvoonsa. Kapiteelin ulkopuolisia kiinteistöarvioitsijoita käytetään omaisuuden arvioinneissa, jos kiinteistömarkkinoilla tapahtuu oleellisia muutoksia kauppahinnoissa tai sijoitusten tuottovaatimuksissa.

## Vuonna 1999

Vuoden 1999 tilinpäätöksessä Kapiteelin kiinteistöomaisuus muodostui yhtiön perustamisen yhteydessä 1.1.1999 tulleesta kiinteistöomaisuudesta, yhtiölle apporttina vuonna 1999 tulleesta omaisuudesta, Arsenal-SSP:ltä vuoden aikana ostetusta omaisuudesta sekä yhtiöön sulautuneiden Arctia-Invest-konsernin, PT-Kiinteistöholdingin ja Arsenal-Kiinteistö-konsernin omaisuuseristä.

Kapiteelin kiinteistöomaisuus arvostettiin vuoden 1999 tilinpäätöksessä seuraavasti:

- Ostettuja kohteita ei uudelleen arvostettu, koska ostohinnat perustuivat arviokirjoihin.
- Apporttiluovutuksia ei uudelleen arvostettu, koska ne apporttiluovutuksen yhteydessä arvostettiin riippumatoman asiantuntijan lausunnon mukaiseen arvoon.
- Arsenal-Kiinteistö-konsernin omaisuus arvostettiin käypään arvoon ja siitä kirjattiin 1,2 miljardin markan arvonlennus Arsenalin jakautumissuunnitelmaa tehtäessä lokakuussa 1998, joten tilinpäätöshetken kirjanpitoarvojen katsottiin vastaavan käypiä arvoja.
- Arctia-Invest-konsernin ja PT-Kiinteistöholdingin omaisuus oli aiemmin ollut jakautuneiden yhtiöiden liiketoiminnan käytössä. Kapiteelissa omaisuuden luonne oli muuttunut. Tästä syystä tehtiin vuonna 1999 uudelleenarvostus. PT-Kiinteistöholdingin kiinteistöomaisuuteen kuuluneista suurimmista kohteista kirjattiin arviokirjojen perusteella PT-Kiinteistöholdingin fuusiotilinpäätökseen 150 miljoonan markan arvonalennus. Arctia-Invest-konserniin kuuluneista hotelleista kirjattiin Kapiteelissa 352 miljoonan markan arvonalennus kohteiden tuottoason alhaisuuteen perustuen.

## Vuonna 2000

Vuonna 2000 Kapiteeli Oy:öön ja Kruunuasunnot Oy:öön tulleita apporttiluovutuksia ei uudelleen arvostettu, koska ne apporttiluovutuksen yhteydessä arvostettiin riippumatoman asiantuntijan lausunnon mukaiseen arvoon.

Kapiteelin arvion perusteella vuonna 2000 kiinteistömarkkinoilla ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, että yhtiön kiinteistöomaisuus tulisi ulkopuolisten arvioijien toimesta uudelleen arvioida. Kapiteelin kiinteistöomaisuuden arvioidaan olevan vuoden 2000 tilinpäätöksessä käyvässä arvossa.

## Poistot

Kapiteeliin sulautuneet Arctia-Invest-konserni sekä PT-Kiinteistöholding tekivät vuonna 1999 suunnitelman mukaiset poistot fuusiopäivään asti ennen jakautumista noudatettujen poistosuunnitelmien mukaisesti.

Kapiteeli on tehnyt suunnitelman mukaiset poistot pysyviin vastaaviin kuuluvista kiinteistöistä vuonna 1999 ja 2000 omalta omistusaikaltaan. Suunnitelman mukaiset poistot on tehty omaisuusryhmittäin ja niitä seurataan kohteittain. Poistoajat ovat seuraavat:

Pitkävaikutteiset menot (liittymismaksut)	ei poistoja
Pitkävaikutteiset menot (atk-lisenssit)	3 vuotta
Maa- ja vesialueet	ei poistoja
Rakennukset (toimitilat)	50 vuotta
Rakennukset (asunnot)	40 vuotta
Rakennelmat (huolto- ja tekniset tilat)	30 vuotta
Rakennelmat (kevyet rakennelmat)	15 vuotta
Tekniset laitteet (myös rakennuksissa)	8 vuotta
Asfaltointi	10 vuotta
Koneet ja kalusto	5 vuotta
Osakehuoneistojen perusparannukset	10 vuotta
Taide-esineet	ei poistoja

Kiinteistöyhteisöt eivät ole kirjanneet suunnitelman mukaisia poistoja. Konsernitiilinpäätöksessä on yhdisteltujen tytäryhtiöiden omaisuuseristä tehty suunnitelman mukaiset poistot yhtenäisten poistoperiaatteiden mukaisesti.

## Pysyvät vastaavat

Aineellisiin hyödykkeisiin on kirjattu omassa käytössä olevat ja pitkäaikaiseen omistukseen aiottu kiinteistöt sekä niihin liittyvä kalusto ja taide-esineet.

Sijoituksiin on kirjattu omassa käytössä olevat ja pitkäaikaiseen omistukseen aiottu kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja näille yhtiöille annetut yhtiölainat.

## Vaihtuvat vastaavat

Vaihtuviin vastaaviin vaihto-omaisuuteen on kirjattu kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen ja muiden yhtiöiden osakkeet, jotka on tarkoitettu myytäväksi tai joita kehitetään myyntiin.

Vaihto-omaisuuteen kuuluville Kapiteelin omille kiinteistötytäryhtiöille annetut yhtiölainat on kirjattu pitkäaikaisiin saamisiin.

Lyhytaikaisiin saamisiin kuuluvat myyntisaamiset on arvostettu nimellisarvoonsa. Vuokrasaamiset, joissa on aloitettu oikeudellinen perintä, on kirjattu luottotappioksi. Kauppahintasaamiset on luettu lyhytaikaisiin saamisiin ja arvostettu nimellisarvoonsa.

## Rahoitusarvopaperit

Rahoitusarvopapereihin on tilikauden aikana kirjattu kassavarojen sijoitukset lyhyisiin instrumentteihin, kuten sijoitustodistuksiin.

## Oma pääoma

Pääomalaina on luettu omaan pääomaan. Pääomalaina on korollinen ja sen korko 1.1.-31.12.2000 on kirjattu korkokuluihin ja siirtovelkoihin.

## Tunnuslukujen laskentakaavat

Tilinpäätöksessä käytetyt tunnusluvut on laskettu liiketoimintayksikkö- tai konsernitasonla seuraavasti:

Nettovuokratuotto (%) =	$\frac{\text{kiinteistökohteiden vuokratuotot} - \text{hoitokulut}}{\text{kiinteistökohteisiin sitoutunut pääoma}} \times 100$
Toiminnallinen tulos =	tulos ennen suunnitelman mukaisia poistoja, rahoituskuluja, satunnaisia eriä, veroja ja tilinpäätössiirtoja
Sitoutunut pääoma =	kiinteistökohteiden kirjanpitoarvo + yhtiölainausuus (keskinäiset yhtiöt) tai omistusosuuden mukainen osuus yhtiön lainoista (tavalliset osakeyhtiöt)
Omavaraisuusaste (%) =	$\frac{\text{oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{tase 31.12.2000} - \text{saadut ennakat}} \times 100$
Velkaantumisaste (gearing) =	$\frac{\text{korolliset velat} - \text{rahavarat}}{\text{oma pääoma 31.12.2000} + \text{vähemmistöosuus}}$  Kassavarojen lyhytaikaiset sijoitukset on luettu rahavaroihin.
Oman pääoman tuotto (%) =	$\frac{\text{tulos ennen satunnaiseriä} - \text{verot}}{\text{oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto (%) =	$\frac{\text{tulos ennen satunnaiseriä} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{tase 31.12.2000} - \text{korottomat velat}} \times 100$

## Tilintarkastuskertomus

### Kapiteeli Oy:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Kapiteeli Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2000. 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, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

### Lausuntonamme esitämme, että

tilinpäätös, joka osoittaa emoyhtiön osalta voittoa 133.378.481,54 markkaa ja konsernin osalta voittoa 184.948.760,33 markkaa, on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti.

Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitalinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä, maaliskuun 29. päivänä 2001

Tuokko Deloitte Et Touche Oy  
KHT-yhteisö

Yrjö Tuokko  
KHT

Kapiteeli Oy:n tilintarkastajina esitämme Kapiteeli Oy:n 1.7.1999 valtiolta saaman 600.000.000 markan pääomalainan velkakirjaehtojes mukaisena lausuntonamme, että Kapiteeli Oy:llä on tilikauden 1.1.-31.12.2000 tilinpäätöksessä voitonjakokelpoisia varoja 654.465.946,70 markkaa eikä siten ole estettä koron maksamiselle velkakirjan ehtojen mukaisesti.

Helsingissä, maaliskuun 29. päivänä 2001

Tuokko Deloitte Et Touche Oy  
KHT-yhteisö

Yrjö Tuokko  
KHT

# Hallituksen toimintakertomus 1.1. - 31.12.2000

## Yhtiön lähtökohta ja strategia

Kapiteelin ensimmäinen tilivuosi 1999 oli yhtiön rakentamisen ja haltuunoton aikaa. Toisen tilivuoden aikana yhtiön toimintatavat ja toiminnanohjaus ovat vakiintuneet. Kapiteeli on tilikauden ajan toteuttanut vahvistettua strategiaansa, jonka mukaisesti Kapiteelin kiinteistöomaisuus jaettiin vuoden 2000 alusta neljään liiketoimintayksikköön: sijoituskiinteistöihin, kehityskiinteistöihin, myyntikiinteistöihin ja tytäryhtiön Kruunuasunnot Oy:öön.

Myytävä omaisuus myydään pääosin seuraavien 3-4 vuoden aikana. Pitkäaikaisiksi tarkoitetun sijoitusomaisuuden tavoitteena on tuottaa jatkuvasti vuokratuottoja. Kehitysomaisuudesta osa on kehitystoimenpiteiden jälkeen myytävissä ja osa siirrettävissä sijoitusomaisuuteen.

Kapiteeli tarkensi strategioitaan vuoden 2000 alkusyksyllä. Strategioiden tarkennusten pohjalta liiketoimintayksiköiden tehtäviä muutettiin siten, että sijoitus-, myynti- ja kehitysyksiköt keskittyvät ydintehtäviinsä ja kiinteistöomaisuuden hoidosta ja ylläpidosta vastaa kiinteistöpalvelut-yksikkö.

## Rahoitus- ja pääomarakenne

Kapiteeli Oy sai 1.5.2000 omistajaltaan Suomen valtiolta apportina omaisuutta 489 miljoonalla markalla. Saamastaan omaisuudesta Kapiteeli siirsi apportina 426 miljoonaa markkaa Kruunuasunnot Oy:lle.

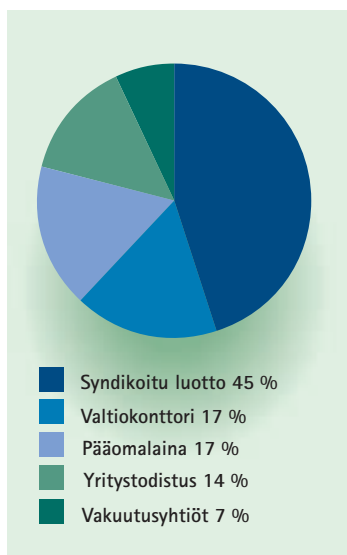
Kapiteelin rahoituksen uudelleenjärjestelyt aloitettiin vuoden 2000 kesäkuussa, kun Kapiteeli nosti 275 miljoonan euron syndikoidun luoton, jolla lyhennettiin Valtiokonttorin luottoja.

Kansainvälisessä syndikaatissa on mukana kotimaisten pankkien lisäksi merkittäviä pankkeja Pohjoismaista, Saksasta ja Ranskasta.

Vuoden 2000 lokakuussa Kapiteeli käynnisti 100 miljoonan euron kotimaisen yrittödistusohjelman. Yrittödistusohjelmaa käytetään pysyvänä rahoitusmuotona, jolla monipuolistetaan Kapiteelin rahoitusrakennetta.

Kapiteeli Oy:llä oli 31.12.2000 korollista velkaa 3 716 miljoonaa markkaa. Yhtiön korko- ja rahoituskulut olivat 178 miljoonaa markkaa. Kapiteeli Oy:n luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,5 vuotta ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli yksi vuosi.

## Kapiteeli Oy:n rahoitusrakenne 31.12.2000

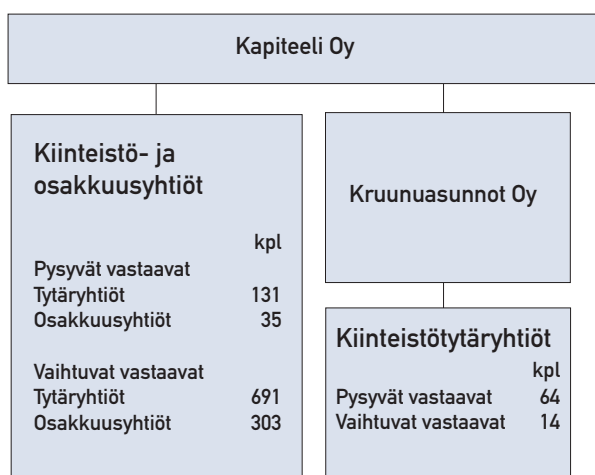


Yhtiön omavaraisuusaste oli tilivuoden lopussa ilman pääomalainaa 50 (42) prosenttia ja pääomalaina huomioon ottaen 58 (49) prosenttia. Yhtiön velkaantumisaste (gearing) oli 1,0 (1,4), jos pääomalaina luetaan korollisiin velkoihin.

## Konsernirakenne

Kapiteeli Oy:n konserniin kuuluu toiminnallisina tytäryhtiönä Kruunuasunnot Oy ja Elli-Invest Oy. Lisäksi konserniin kuuluu 195 kiinteistötytäryhtiötä ja 35 osakkuusyhtiötä. Osakkuusyhtiöt ovat pääosin kiinteistöyhteisöjä. Toiminnalliset tytäryhtiöt ja pysyvästi omistukseen kuuluvat kiinteistötytär- ja osakkuusyhtiöt on yhdistelty Kapiteeli Oy:n konserniin. Vaihto-omaisuuteen kuuluvia kiinteistöyhteisöjä ei ole yhdistelty.

## Kapiteeli-konserni 31.12.2000



## Tulostavoitteet

Taloudellisen toimintaympäristön myönteinen kehitys on heijastunut positiivisesti Kapiteelin toimintaan. Sijoituskiinteistöjen vuokratuotot ovat nousseet, myyntikiinteistöjen myynti on ollut vilkasta ja kiinteistöjen kehityshankkeet ovat edenneet suunnitellusti.

Kapiteeli-konserni saavutti vuodelle 2000 asetetut tulos-, myynti- ja kehitystavoitteensa. Konsernin tulos ennen tilinpäättösiirtoja ja veroja, 186 miljoonaa markkaa, ylitti selvästi tilivuodelle asetetun 61 miljoonan markan tavoitteen. Kiinteistöomaisuutta myytiin konsernista velattomin myyntihinnoin 865 miljoonalla markalla, kun myyntitavoitteeksi oli asetettu 610 miljoonaa markkaa. Myös sijoitusomaisuuden vuokratuotot ja nettovuokratuotot nousivat tavoitteiden mukaisesti. Kiinteistöjen kehityshankkeet Helsingin Ruoholahdessa ovat käynnistyneet suunnitellusti.

## Konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelmat ja taseet

Kapiteeli-konsernin ja emoyhtiön ensimmäinen toimintavuosi 1999 oli yhtiölle tulleen omaisuuden haltuunotoista ja konsernirakenteen muutoksista johtuen poikkeuksellinen. Tästä syystä vuoden 1999 tuloslaskelman tiedot eivät ole vertailukelpoisia vuoden 2000 lukuihin. Vuodelta 1999 on laadittu pro forma -tuloslaskelma, jolla kuvataan Kapiteelin ja siihen sulautuneiden yhtiöiden tulosta.



## Emoyhtiön tuloslaskelma

Kapiteeli Oy:n liikevaihto oli 1 797 miljoonaa markkaa. Liikevaihto kertyi 810 miljoonan markan vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Lisäksi liikevaihtoon sisältyy 987 miljoonaa markkaa omaisuuslajisiirtoja ja kiinteistöomaisuuden myyntejä.

Emoyhtiön suunnitelman mukaiset poistot olivat 29 miljoonaa markkaa. Uudenmaan verovirasto on hyväksynyt Kapiteelin vuoden 1999 verotusta koskevan oikaisuvaatimuksen, joka käsitteli kiinteistöjen arvonlennusten vähennyskelpoisuutta. Oikaisuvaatimuksen hyväksymisestä johdettuihin on kirjattu 68 miljoonaa ja voittoihin 9 miljoonaa markkaa omaisuuslajisiirtoja ja kiinteistöomaisuuden myyntejä.

Kapiteelin tilivuoden 2000 voitto oli 133 miljoonaa markkaa. Tulokseen sisältyy 287 miljoonaa voittoja ja 117 miljoonaa markkaa tappioita myynti-, sijoitus- ja kehitys-kiinteistöjen myynneistä ja kiinteistöjen yhtiöittämisistä. Tappioihin on kirjattu 68 miljoonaa ja voittoihin 9 miljoonaa markkaa kiinteistöjen yhtiöittämisistä syntyneitä tuloksia.

Tilivuoden 2000 oman pääoman tuotto oli 3,6 prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 4,0 prosenttia.

## Emoyhtiön tase

Emoyhtiön taseen loppusumma oli 7 883 (7 862) miljoonaa markkaa. Pysyviin vastaaviin, 3 918 (3 601) miljoonaa markkaan, luetaan pitkäaikaiset kiinteistö- ja osakesijoitukset sekä yhtiölainasaamiset pysyviin vastaaviin sisältyviltä kiinteistöyhteisöiltä. Vaihtuvien vastaavien määrä oli 3 965 (4 261) miljoonaa markkaa. Vaihtuviin vastaaviin sisältyvät kiinteistömistukset olivat 3 525 (3 938) miljoonaa markkaa. Yhtiölainasaamiset vaihto-omaisuuteen kuuluvilta kiinteistöyhteisöiltä olivat 253 (142) miljoonaa markkaa.

Rahoitusomaisuus koostuu lyhytaikaisista talletus- ja sijoitusosuuksista ja pankkitileistä. Rahoitusomaisuuden määrä yhteensä oli 15 (75) miljoonaa markkaa.

Yhtiön oma pääoma oli 4 426 (3 803) miljoonaa markkaa. Omaan pääomaan sisältyy 600 (600) miljoonan markan korollinen pääomalaina Suomen valtiolta. Osakepääomaa on korotettu 20 miljoonalla markalla 25.4.2000. Nimellisarvon ylittävä osuus, yhteensä 469 350 000 markkaa, on kirjattu ylikurssirahastoon. Osakepääoman korotus on suoritettu antamalla yhtiölle apporttina kiinteistöomaisuutta osakepääoman maksua vastaava määrä.

Yhtiöllä oli vierasta pääomaa 3 303 (3 906) miljoonaa markkaa. Vieraasta pääomasta on 1 454 (3 657) miljoonaa lyhytaikaista ja 1 849 (249) miljoonaa markkaa pitkäaikaista.

## Konsernin tuloslaskelma

Konsernin liikevaihto oli 1 892 miljoonaa markkaa. Liikevaihto kertyi 889 miljoonan markan vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Lisäksi liikevaihtoon sisältyy 1 003 miljoonaa markkaa omaisuuslajisiirtoja ja kiinteistöomaisuuden myyntejä.

Suunnitelman mukaiset poistot olivat 74 miljoonaa markkaa. Konsernin tulos oli 185 miljoonaa markkaa. Tulokseen sisältyy nettomäärältään 177 miljoonaa markkaa voittoja kiinteistöjen myynneistä ja yhtiöittämisistä.

Tilivuoden 2000 oman pääoman tuotto oli 4,7 prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 4,5 prosenttia.

## Konsernitase

Konsernitaseen loppusumma oli 8 503 (8 169) miljoonaa markkaa, josta vähemmistöosuus on 334 (289) miljoonaa markkaa. Kiinteistötytäryhtiöiden yhdistelystä syntyneet konsernierotukset on kohdistettu rakennuksille ja maa-alueille. Jos osakkuusyhtiöiden osakkeiden hankintameno ylittää tai alittaa yhtiöiden oman pääoman osuudet, on ylitykset ja alitukset kohdistettu osakkuusyhtiöiden omaisuudelle.

Konsernin pysyviin vastaaviin, 4 382 (3 871) miljoonaa markkaan, luetaan pitkäaikaiset kiinteistöinvestiitit. Vaihtuviin vastaaviin sisältyvät myytäviksi luokitellut kiinteistömistukset. Yhtiölainasaamiset vaihto-omaisuuteen kuuluvilta kiinteistöyhteisöiltä olivat 253 (142) miljoonaa markkaa.

Konsernin rahoitusomaisuus koostuu lyhytaikaisista talletus- ja sijoitustodistuksista, 17 (67) miljoonaa, ja pankkitileistä, 26 (33) miljoonaa markkaa.

Konsernilla oli vierasta pääomaa 3 566 (3 981) miljoonaa markkaa. Vieraasta pääomasta 1 482 (3 689) miljoonaa oli lyhytaikaista ja 2 084 (291) miljoonaa markkaa pitkäaikaista.

Konsernin oma pääoma oli 4 555 (3 881) miljoonaa markkaa. Konsernin omaa pääomaa vahvisti 489 350 000 markalla Kapiteeli Oy:n osakepääoman korotus 25.4.2000. Omaan pääomaan sisältyy Suomen valtion 600 (600) miljoonan markan pääomalaina Kapiteeli Oy:lle.

Konsernin omavaraisuusaste oli katsauskauden lopussa ilman pääomalainaa 50,5 (43,6) prosenttia ja pääomalaina omaan pääomaan lukien 57,6 (51,0) prosenttia. Nettovelkaantumisaste (gearing) oli 0,9 (1,2), kun pääomalaina on luettu korollisiin velkoihin.

## Hallinto- ja valvontaperiaatteet

Kapiteelissa on vahvistettu hallinto- ja valvontaperiaatteet (Corporate Governance). Niihin sisältyvät ohjeet Kapiteelin hallituksen ja johdon vastuusta, toimivallan jakautumisesta, hallintotavasta sekä eettisistä arvoista.

Kapiteelilla on ulkoinen hallitus, johon on kuulunut kuusi varsinaista jäsentä. Yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet ja hallituksen puheenjohtajan sekä varapuheenjohtajan seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen päätyväksi kaudeksi. Nykyinen hallitus valittiin 31.12.1998 pidetyssä perustamiskokouksessa ja samassa kokouksessa uudelleen viimeksi 25.4.2000.

Hallituksella ei ole toimikuntia eikä sisäistä työnjakoa. Hallituksen puheenjohtajan erityistehtävänä on omistaja-ohjaukseen liittyvät asiat, muilla hallituksen jäsenillä ei ole erityistehtäviä. Tarvittaessa hallituksen jäsenten tehtävät ja vastualueet vahvistaa hallitus.

## Kapiteeli-konsernin vuoden 2000 tuloslaskelma ja vuoden 1999 pro forma -tuloslaskelma

Pro forma -tulos, miljoonaa markkaa	2000	1999
Vuokratuotot	889	804
Hoito-, kunnossapito- ja muutokulut	-495	-445
<b>NETTOVUOKRATUOTTO</b>	<b>394</b>	<b>359</b>
+/- Myyntivoitot / -tappiot	177	152
Hallinto- ja muut kulut / Muut tuotot	-114	-114
<b>TOIMINNALLINEN TULOS</b>	<b>457</b>	<b>398</b>
Poistot	-77	-50
<b>TULOS ENNEN RAHOITUSKULUJA</b>	<b>380</b>	<b>348</b>
Rahoituskulut	-195	-208
<b>TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>	<b>185</b>	<b>140</b>
Satunnaiset kulut	-	-609
<b>TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>185</b>	<b>-469</b>
Poistoeron muutos	-	-15
Verovelan muutos	-	6
<b>TULOS</b>	<b>185</b>	<b>-478</b>

Kapiteeli-konsernin vuokratuotot olivat 889 (804 pro forma) miljoonaa, nettovuokratuotot 394 (359) miljoonaa ja toiminnallinen tulos 457 (398) miljoonaa markkaa. Toiminnalliseen tulokseen sisältyy myyntivoittoa ja -tappioita nettomääräisesti 177 (152) miljoonaa markkaa.

Vuonna 2000 ei kirjattu satunnaisia kuluja, joita sisältyy vuoden 1999 pro forma -tuloslaskelmaan 609 miljoonaa markkaa. Tulos oli 185 (-478) miljoonaa markkaa. Nettovuokratuotto keskimääräiselle kiinteistöomaisuuteen sitoutuneelle pääomalle oli 5,1 (4,4) prosenttia.

### Hallintoelimet

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 25.4.2000

- vahvistettiin Kapiteeli Oy:n ja konsernin tilinpäätökset ja myönnettiin kaikille hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle vastuuvapaus
- valittiin vuonna 2001 pidettävään varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka hallituksen puheenjohtajaksi metsänhoitaja Juhani Kivelä, varapuheenjohtajaksi DI Pertti Tuominen ja jäseniksi VT Juhani Paloheimo, KTM Elina Selinheimo, KTM Tuija Soanjärvi sekä valtiot. lis. Jarmo Väisänen
- yhtiön osakepääomaa korotettiin 20 miljoonalla markalla. Nimellisarvon ylittävä osuus, yhteensä 469 350 000 markkaa, on kirjattu ylikurssirahastoon. Osakepääoman korotus on suoritettu antamalla yhtiölle apportina kiinteistöomaisuutta osakepääoman maksua vastaava määrä.

Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 14.6.2000 hyväksyttiin valtion, pääkaupunkiseudun ja kehyskuntien sekä Kapiteelin välinen yhteistoiminta-asiakirja.

Toimitusjohtajana on toiminut DI Kari Inkinen. Toimitusjohtaja ei ole hallituksen jäsen. Hallitus on vuonna 2000 kokoontunut

14 kertaa. Tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö Tuokko Deloitte Et Touche Oy ja sen nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana Yrjö Tuokko, KHT ja varatilintarkastajana Hannu T. Koskinen, KHT.

### Konsernin henkilöstö

Kapiteelin henkilöstömäärä 31.12.2000 oli 166 (176), joista 149 (163) oli vakinaisia ja 17 (13) määräaikaisia. Määräaikaiset toimihenkilöt ovat työskennelleet Kapiteeliin siirretyn omaisuuden haltuunottokehityksessä. Kruunuasunnot Oy:n palveluksessa oli vuoden 2000 lopussa 8 (-) henkilöä.

Kapiteelin toimintojen uudelleenorganisointi pienentää vuoden 2001 aikana henkilöstön määrän noin 140 henkilöön.

### Tulevaisuuden näkymät

Taloudellisen toimintaympäristön ennakoitaan vuonna 2001 edelleen tukevan Kapiteelin kiinteistöliiketoimintaa. Toimitilojen hyvän vuokratyösynnän ja nousevien vuokratuottojen arvioidaan parantavan Kapiteelin sijoituskiinteistöjen nettovuokratuottoja. Kapiteelin päätettyjen kehityshankkeiden arvioidaan toteutuvan vuosina 2001 - 2002. Kapiteelin strategiaan soveltumattomien kiinteistöjen vuotuisten myyntien arvioidaan pysyvän noin 500 miljoonan markan tasolla. Kapiteeli-konsernin vuoden 2001 tulos ei oleellisesti poikkea vuoden 2000 tasosta.

Hallituksen esitys tilikauden tulosta koskeviksi toimenpiteiksi Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 133 378 481,54 markkaa jätetään edellisten vuosien voitto- ja tappiutilille.

# Tuloslaskelman liitetiedot

Miljoonaa markkaa	Emoyhtiö		Konserni	
	2000	1999	2000	1999
<b>LIKEVAIHTO (1)</b>				
Vaihto-omaisuuden myynti	987	132	1 003	138
Vuokratuotot	792	132	861	135
Käyttökorvaukset	18	5	28	5
Yhteensä	1 797	269	1 892	278
<b>LIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT (2)</b>				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	16	7	16	7
Muut	8	11	13	11
Yhteensä	24	18	29	18
<b>AINEET JA TARVIKKEET (3)</b>				
Ostot tilikauden aikana	-62	-160	-65	-162
Varaston muutos	-773	89	-775	89
	-835	-71	-840	-73
<b>HENKILÖSTÖÄ JA TOIMIELIMIÄ KOSKEVAT TIEDOT (4)</b>				
<b>HENKILÖSTÖ</b>				
Tilikauden aikana palveluksessa olleiden henkilöiden keskimääräinen lukumäärä	176	23	207	45
<b>JOHDON PALKAT JA PALKKIOT</b>				
Hallituksen jäsenet	0,5	0,5	0,5	0,5
Kapiteeli Oy:n toimitus-, liiketoiminta- ja talousjohtajien eläkeiäksi on sovittu 63 vuotta.				
<b>HENKILÖSTÖKULUT</b>				
Palkat	44	5	50	6
Eläkekulut	9	1	10	1
Muut henkilösivukulut	3	1	4	1
Yhteensä	56	7	64	8
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET (5)</b>				
Suunnitelman mukaiset poistot	29	7	74	7
Pysyvien vastaavien poikkeukselliset arvonalentumiset	1	352	1	352
Vaihtuvien vastaavien poikkeukselliset arvonalentumiset	2	1	2	1
Poistot konserniliikearvosta				1
Yhteensä	32	360	77	361
<b>LIKETOIMINNAN MUUT KULUT (6)</b>				
Hallintopalvelu	24	26	29	26
Kiinteistöjen hoitokulut	557	85	513	89
Muut	48	9	55	10
Yhteensä	629	120	597	125
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT (7)</b>				
<b>Rahoitustuotot</b>				
Osingot	7	-	7	-
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	28	1	12	
Korkotuotot muilta	5	38	5	39
	40	39	24	39
<b>Rahoituskulut</b>				
Korkokulut saman konsernin yrityksille	-	-		
Korkokulut muille	177	32	180	32
Rahoituskulut muille	1	0	1	0
Yhteensä	178	32	181	32
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRROT (8)</b>				
Suunnitelman mukaisten poistojen ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	2	-5		
<b>VÄLITTÖMÄT VEROT</b>				
Laskennallisen verovelan muutos			-	1

# Taseen liitetiedot

Miljoonaa markkaa	Emoyhtiö		Konserni	
	2000	1999	2000	1999
<b>AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET (9)</b>				
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>				
Liittymismaksut				
Hankintameno 1.1.	2	-	16	-
Lisäykset	-	2	2	16
Vähennykset				
Kirjanpitoarvo 31.12.	2	2	18	16
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	5	-	17	-
Lisäykset	11	5	3	17
Vähennykset	-2		-3	0
Hankintameno 31.12.	14	5	17	17
Suunnitelman mukaiset poistot	-2	-1	-2	-1
Kertyneet poistot	-1		-1	
Kirjanpitoarvo 31.12.	11	4	14	16
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>				
Maa- ja vesialueet				
Hankintameno 1.1.	142	-	446	-
Lisäykset	2	142	203	446
Vähennykset	-22	0	-78	
Kirjanpitoarvo 31.12.	122	142	571	446
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	587	-	2 466	-
Lisäykset	14	701	795	2 581
Vähennykset	-55		-189	
Arvonalennukset		-114		-115
Hankintameno 31.12.	546	587	3 072	2 466
Suunnitelman mukaiset poistot	-17	-4	-50	-3
Kertyneet poistot	-4		-3	
Kirjanpitoarvo 31.12.	525	583	3 019	2 463
Tekniset laitteet				
Hankintameno 1.1.	44	-	76	-
Lisäykset		44	3	76
Vähennykset	-1		-1	
Hankintameno 31.12.	43	44	78	76
Suunnitelman mukaiset poistot	-9	-1	-12	-2
Kertyneet poistot	-1		-2	
Kirjanpitoarvo 31.12.	33	43	64	74
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	5	-	55	-
Lisäykset	1	5		55
Vähennykset	-1	-	-6	
Hankintameno 31.12.	5	5	49	55
Suunnitelman mukaiset poistot	-1	-1	-9	-1
Kertyneet poistot	-1		-1	
Kirjanpitoarvo 31.12.	3	4	39	54
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	1	0	1	-
Lisäykset	-	1	4	1
Vähennykset			-2	
Kirjanpitoarvo 31.12.	1	1	3	1

Miljoonaa markkaa	Emoyhtiö		Konserni	
	2000	1999	2000	1999
<b>Keskeneräiset hankinnat, maa- ja vesialueet</b>				
Hankintameno 1.1.	0	-	0	-
Lisäykset	-		-	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	0	0
<b>Keskeneräiset hankinnat, rakennukset ja rakennelmat</b>				
Hankintameno 1.1.	11	-	11	-
Lisäykset	71	11	71	11
Kirjanpitoarvo 31.12.	82	11	82	11
<b>Keskeneräiset hankinnat, perustettavat yhtiöt</b>				
Hankintameno 1.1.	5	-	5	-
Lisäykset	-	5	-	5
Vähennykset	-3	-	-3	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	2	5	2	5
<b>Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat</b>				
Hankintameno 1.1.			0	-
Lisäykset			1	0
Kirjanpitoarvo 31.12.			1	0

#### Käyttöomaisuusosakkeet

Nimi	Kotipaikka	Omistus- osuus, %
Arctia Hotel Partners Oy (selvitystilassa)	Helsinki	71,66
Arctia Oy (ent. Vuoranta Oy)	Helsinki	100,00
Elli-Invest Oy (selvitystilassa)	Vammala	100,00
Estaks Invest B.V.	Amsterdam, Hollanti	100,00
Hotelli ja Ravintola Marski Oy	Helsinki	100,00
Kruunuasunnot Oy	Helsinki	100,00

SIJOITUKSET (10)	Omistusyhtey- syritykset	Konserni- yritykset	Muut
<b>Osakkeet</b>			
Hankintameno 1.1.	1 553	430	345
Lisäykset	793	9	5
Vähennykset	-59	-162	0
Siirrot erien välillä	-116	-14	-50
Hankintameno 31.12.	2 171	263	300
Arvonlennukset			-2
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 171	263	298
<b>Saamiset</b>			
Hankintameno 1.1.	476	-	-
Lisäykset	46		
Vähennykset	-118		
Siirrot erien välillä			
Hankintameno 31.12.	404	-	-
Arvonlennukset			
Kirjanpitoarvo 31.12.	404	-	-

Kaikki pysyviin vastaaviin kuuluvat tytär- ja osakkuusyhtiöt on yhdistelty konsernitilinpäätökseen (230 kpl).

Miljoonaa markkaa	Emoyhtiö		Konserni	
	2000	1999	2000	1999
<b>VAIHTO-OMAISUUS (11)</b>				
Kiinteistöt	1 194	1 870	1 211	1 871
Kiinteistöyhtiöiden osakkeet	2 331	2 067	2 425	2 109
Muut osakkeet	8	10	9	10
Yhteensä	3 533	3 947	3 645	3 990
<p>Vaihto-omaisuuteen sisältyy saatua apporttiomaisuutta sekä omaisuuslajisiirtoja pysyvistä vastaavista, jotka on kirjattu suoraan vaihto-omaisuuteen. Vaihto-omaisuuden muutos taseessa ei ole siten suoraan verrattavissa tuloslaskelman varaston muutokseen.</p> <p>Vaihto-omaisuuteen kuuluu tytäryhtiöitä ja osakkuusyhtiöitä, joita ei ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen. Yhtiöt ovat pääosin kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöitä.</p>				
Tytäryhtiöt, kpl	691	613	705	625
Osakkuusyhtiöt, kpl	303	317	303	317
<b>PITKÄAIKAISET SAAMISET (12)</b>				
Lainasaamiset	1	1	1	1
Muut saamiset	6	15	6	15
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	253	142	253	135
Yhteensä	260	158	260	151
<b>LYHYTAIKAISET SAAMISET (13)</b>				
Vuokrasaamiset	13	21	27	23
Kauppahintasaamiset	100	27	100	27
Lainasaamiset	1	2	1	1
Muut saamiset	13	0	18	1
Siirtosaamiset	8	9	11	17
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset	14	17	14	9
Siirtosaamiset	8	6	2	6
Yhteensä	157	82	173	84
<b>SIIRTOSAAMISTEN OLENNAISET ERÄT</b>				
Korkosaamiset	4	1	1	1
Saamiset kiinteistöyhteisöiltä	5	13	12	21
Muut	7	1		1
Yhteensä	16	15	13	23
<b>RAHOITUSARVOPAPERIT (14)</b>				
<p>Rahoitusarvopaperit sisältävät pääasiassa sijoitusrahasto-osuuksia (v.1999 sijoitustodistuksia).</p>				
Jälleenhankintahinta	-	38	11	38
Kirjanpitoarvo	-	38	10	38
Erotus	-	0	1	0
<b>OMA PÄÄOMA (15)</b>				
Osakepääoma 1.1.	1 661	-	1 661	-
Osakepääoman korotus 1.1. (osakeanti)		10		10
Osakepääoman korotus 1.1. (apportti)		500		500
Osakepääoman korotus 1.5. (apportti)	20		20	
Osakepääoman korotus 1.7. (osakeanti)		600		600
Osakepääoman korotus 30.9. (fuusiovastike)		300		300
Osakepääoman korotus 30.11. (fuusiovastike)		220		220
Osakepääoman korotus 31.12. (fuusiovastike)		1		1
Osakeanti 31.12.		30		30
Osakepääoma 31.12.	1 681	1 661	1 681	1 661
Ylikurssirahasto 1.1.	1 067	-	1 067	-
Ylikurssirahaston lisäys 1.1. (apportti)		931		931
Ylikurssirahaston lisäys 1.5. (apportti)	469		469	
Ylikurssirahaston lisäys 31.12. (apportti)		136		136
Ylikurssirahasto 31.12.	1 536	1 067	1 536	1 067

Miljoonaa markkaa	Emoyhtiö		Konserni	
	2000	1999	2000	1999
Muu vapaa oma pääoma 1.1.	476	-	553	-
Arctia-Invest Oy:n fuusioerotus 30.9.		502		502
PT-Kiinteistöholding Oy:n fuusioerotus 30.11.		214		214
Arsenal-Kiinteistö Oy:n fuusioerotus 31.12.		29		29
Osuus tilinpäätössiirroista		-		74
Muu vapaa oma pääoma 31.12.	476	745	553	819
Tilikauden voitto/tappio	133	-269	185	-266
Muu vapaa oma pääoma 31.12.	609	476	738	553
Pääomalaina 1.1.	600	-	600	-
Lisäys		600		600
Pääomalaina 31.12.	600	600	600	600
Oma pääoma yhteensä	4 426	3 803	4 555	3 881
<b>LASKELMA VOITONJAKOKELPOISISTA VAROISTA 31.12.</b>				
Muu vapaa pääoma	476	745	553	819
Tilikauden tulos	133	-269	185	-266
Poistoerosta vapaaseen pääomaan merkitty osuus			-75	-74
Myyntivoitot konserniin yhdistelemättömille kiinteistöyhtiöille			-9	
Yhteensä	609	476	654	479
<b>PÄÄOMALAINA (16)</b>				
Valtioneuvosto on myöntänyt pääomalainan viiden vuoden laina-ajalla ja 12 kuukauden Euribor-korolla. Lainaa lyhennetään tai se maksetaan takaisin vain, mikäli yhtiön ja, jos yhtiö on emoyhtiö, sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille varoille jää maksun jälkeen täysi kate. Korkoa maksetaan vain, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja, jos yhtiö on emoyhtiö, sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaan. Korko on kirjattu korkokuluihin.				
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>				
Kertynyt poistoero				
Rakennuksista	84	97		
Koneista ja kalustosta	21	9		
Muista pitkävaikutteisista menoista	1	1		
Yhteensä	106	107		
<b>PAKOLLISET VARAUKSET (18)</b>				
Eläkevaraukset	45	45	45	45
Muu varaus	3	-	3	-
	48	45	48	45
<b>PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA (19)</b>				
Rahalaitoslainat	1 780	169	1 803	200
Eläkelainat	69	80	69	81
Muut lainat	-	0	212	11
Yhteensä	1 849	249	2 084	292
Yli viiden vuoden lainat	66	73	66	74
<b>LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA (20)</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	24	24	31	38
Eläkelainat	11	13	12	12
Saadut ennakot	12	11	14	27
Ostovelat	42	21	51	34
Muut velat	1 206	3 498	1 255	3 499
Siirtovelat	42	33	57	38
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Konsernitilit	114	56	60	40
Siirtovelat	3	1	2	1
Yhteensä	1 454	3 657	1 482	3 689

Miljoonaa markkaa	Emoyhtiö		Konserni	
	2000	1999	2000	1999
<b>SIIRTOVELKOJEN OLENNAISET ERÄT</b>				
Korkovelat	29	24	29	24
Lomapalkkavelka	8	7	8	8
Muut	8	3	22	7
<b>Yhteensä</b>	<b>45</b>	<b>34</b>	<b>59</b>	<b>39</b>
<b>ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT (21)</b>				
<b>VAKUUDET, KIINNITYKSET</b>				
Emoyhtiön antamat kiinnitykset	195	217	195	363
Kapiteeli Oy:n tytäryhtiöiden emoyhtiölle antamat kiinnitykset			577	94
Kapiteeli Oy:n tytäryhtiöiden antamat kiinnitykset			233	
<b>MUUT VASTUUSITOUMUKSET, TAKAUKSET</b>				
Konsernin antamat takaukset			2	2
<b>MUUT VASTUUT</b>				
Leasingsopimuksista maksettavat määrät				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	3	2	3	2
Myöhemmin maksettavat	3	3	3	3
<b>Yhteensä</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>5</b>
<b>JOHDANNAISSOPIMUKSET</b>				
Koronvaihtosopimukset				
Pääoman nimellisarvo	809	-	809	-
Tilivuoden 2000 päättymisen 31.12.2000 jälkeen Kapiteeli Oy on suojannut korkoriskiään siten, että 15.3. koronvaihtosopimusten pääoman nimellisarvo oli	1 142	-	1 142	-



# Sammandrag

## Kapiteelis affärsverksamhetsstrategi

### Kapiteeli – en del av statens fastighetsstrategi

Kapiteeli har grundats för att för sin del förverkliga statens fastighetsstrategi. Staten äger, förutom sina anläggningsfastigheter, omsättningsfastigheter som inte har någonting att göra med statens egentliga verksamhet eller från vilka man tänker avstå. Statens mål är att frigöra kapitalet som är bundet till omsättningsfastigheterna och anpassa sig till marknadsläget.

Fastighetsinvesteringsbolaget Kapiteeli Oy grundades den 1.1.1999 för att äga omsättningsfastigheter. Finska staten äger Kapiteelis hela aktiestock. Finansministeriet har ansvaret för ägarförvaltningen. Kapiteeli är verksam på fastighetsmarknaden med affärsekonomiska principer i ett öppet konkurrensläge. Verksamheten grundar sig helt på marknads villkor.

Ägaren har satt klara mål till bolaget vad som gäller lönsamhetens utveckling och försäljning av egendom som inte kan anpassas med strategin. Ett centralt mål är att sälja egendomen som tillhör Kapiteelis försäljningsfastigheter inom 3–4 år.

Kapiteeli är ett betydande riksomfattande fastighetsinvesteringsbolag. Bolagets långsiktiga mål är att öka statens ägarvärde med att omvandla Kapiteeli till ett lönsamt placeringsobjekt på kapitalmarknaden. Statens långsiktiga mål är att minska investeringar med egna villkor till Kapiteeli med att avstå dels eller helt från bolagets ägande.

Kapiteelis verksamhetsidé är att omvandla bolaget till ett marknadsdugligt fastighetsinvesteringsbolag med likviditet med att uthyra och sälja på ett kundpassat sätt utrymmen och utrymmestjänster och med att utveckla fastighetsegendom.

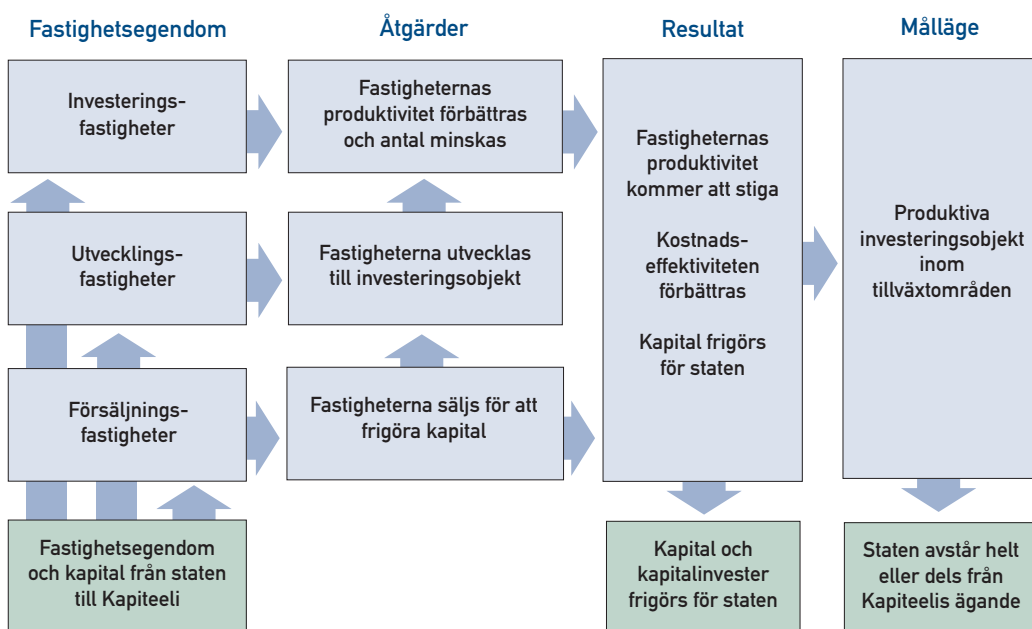
Kapiteeli utvecklar sin uthyrnings- och försäljningsverksamhet med att satsa på kundtjänster. Att kundpassa grundar på det att man är i ett nära samarbete med kunderna och på den regionala närvaron. Kundernas utrymmesbehov identifieras aktivt och lösningarna görs alltid individuellt.

Från ett marknadsdugligt fastighetsinvesteringsbolag krävs god lönsamhet, klara affärskoncept och tillräcklig storlek. Från Kapiteeli förutsätter dessa krav förbättrad produktivitet av den existerande egendomen med uthyrnings- och försäljningsverksamhet och fastighetsutveckling.

Med investeringsfastigheterna strävar man till att med aktiv försäljnings- och köpsverksamhet minska egendomsobjektens antal och att öka deras enhetsstorlek samt med detsamma att centralisera ägandet regionalt till tyngdpunktsregioner enligt strategin.

De fastighetsobjekt som Kapiteeli kommer att sälja passar inte till bolagets strategiska mål. Dessa objekt är, vad som det bundna kapitalet gäller, små, underproduktiva eller ligger utanför tillväxtområden. Fastighetsförsäljningens centrala mål är att frigöra kapital till investeringsfastigheternas utveckling och amortering av statens kapitalinvesteringar.

## Kapiteelis fastighetsstrategi



### Affärsverksamhetens utvecklingsprojekt i 2000

- Ett kundpassat affärsverksamhetsutvecklingsprogram startades i Kapiteeli. Kundtänkandet har varit tjänstutvecklingens utgångspunkt. Kapiteelis mål är att utbjuda till sina kunder informations-, förändrings- och underhållstjänster som är knutna med verksamhetsutrymmen, på ett effektivt, lätt användbart och säkert sätt.
- Kapiteeli införde ett nytt kunddatahanteringssystem med vilket försäljning, uthyrning och deras resultat kan kontrolleras per kund.
- Kapiteelis kundtjänst intensifierades med att grunda en multikanalkontaktcentral som har som uppgift att förbättra Kapiteeli-personalens tillgänglighet. Kontaktcentralen gör det lättare att använda internet-tjänster, i synnerhet då kunden söker uthyrbara utrymmen eller sådana som kan köpas.
- Kapiteeli införde regelbundna kundtillfredsställelse-mätningar. Med mätningens resultat följs huru kundförhållanden lyckas att skötas och styrs de behövliga förbättringsåtgärderna.

### Ledning och organisering av affärsverksamheten

Från och med början av 2000 delades Kapiteelis affärsverksamhet upp i fyra affärsverksamhetsenheter: investeringsfastigheterna, utvecklingsfastigheterna, försäljningsfastigheterna och Kruunuasunnot. Affärsverksamhetsenheternas egendom har delats ut till egna individuella balanser och för balansens, resultatets och verksamhetens del har varje enhet fått sina egna målsättningar. Kruunuasunnot Oy fungerar som ett självständigt dotterbolag. Kapiteeli-koncernens alla dataförvaltnings-, ekonomi-, juridiska och finansieringsverksamheter har centraliserats på koncernnivån. Från och med början av året 2001 överfördes ansvaret för fastighetsegendomens skötsel och underhåll till en särskild fastighetstjänstenhet.

Målet är att affärsverksamhetsenheterna skulle koncentrera sig på sina kärnuppgifter: investeringsfastigheterna på uthyrning och utveckling av ägandet på ett kundpassat sätt, försäljningsfastigheterna på försäljning och uthyrning av tomma utrymmen samt utvecklingsfastigheterna på objektens utveckling. Ansvaret för fastighetsegendomens skötsel och underhåll har fastighetstjänstenheten från vilken andra enheter anskaffar alla de fastigheternas reparations-, underhålls- och disponertjänster som de behöver.

### Affärsverksamhetens översikter

Kapiteelis investeringsfastigheter består av verksamhetsutrymmen som är huvudsakligen belägna i vårt lands tillväxtområden. Investeringsfastighetsenheten bär ansvaret av objekten. I början av året 2001 sysselsatte enhetens kundtjänst 25 personer.

Investeringsfastigheternas bundna kapital den 31.12.2000 var 3 553 (3 447) miljoner mark. År 2000 såldes investeringsfastigheter med ett totalvärde av 67 miljoner mark.

Försäljningsfastighetsenheten sålde fastighets-egendomen som inte kan anpassas till Kapiteelis strategi. Efter den i slutet av året 2000 genomförda organisationsförändringen sysselsätter enheten 50 personer i kundtjänster inom försäljningen och uthyrningen.

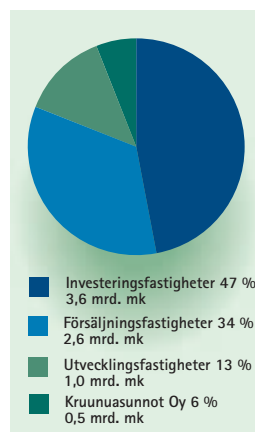
I slutet av året 2000 fanns det försäljningsfastigheter med ett totalvärde av 2 640 miljoner mark. Under året 2000 växte försäljningsfastigheternas antal med statens apportöverföringar av 63 miljoner och i sammanhang av fastighetsbyten gjorda köp med 27 miljoner mark.

Försäljningsfastigheternas totala försäljning med köpesumman utan skulder var 632 miljoner mark. Det totala antalet av köpen var 1 355.

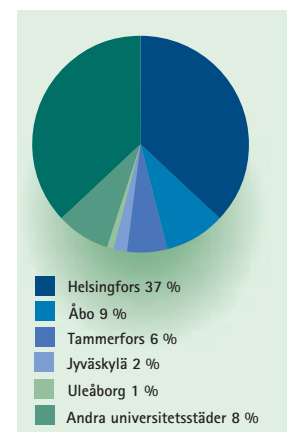
Kapiteeli har, enligt sin strategi, valt fastigheter och landområden med betydlig utvecklingspotential som sina utvecklingsobjekt. Ansvaret för utvecklingen av dessa objekt och landegendom bärs av utvecklingsfastighetsenheten. Enheten sysselsätter tillsammans 5 personer i verksamhetsutrymmestjänsternas utvecklingstjänster.

Utvecklingsfastigheternas bundna kapital den 31.12.2000 var 1 039 (1016) miljoner mark, utav vilken summa 582 (542) miljoner var fastigheter och fastighets-samfundens aktier samt 457 (474) miljoner mark obbyggda landområden. Utvecklingsegendom såldes i 2000 för 166 miljoner mark. Utvecklingsfastigheternas investeringar var totalt 67 miljoner mark.

### Bundet kapital per affärsverksamhetsenhet



### Fastighetsegendomens fördelning per ekonomisk region\*)



\*) Enligt det bundna kapitalet - omfattar inte Kruunuasunnots egendom (0,5 mrd. mk)

## Yhteystiedot

### Asiakaspalvelupisteet:

Asiakaspalvelukeskus  
puh 020 355 6677 / myynti  
puh 020 355 7788 / huolipuhelin  
fax 020 431 3535  
asiakaspalvelu@kapiteeli.fi  
www.kapiteeli.fi

**Helsinki**  
Pieni Roobertinkatu 7  
PL 204, 00131 HELSINKI  
puh. vaihde 020 43131  
fax 020 431 3303

**Turku**  
Yliopistonkatu 16 C  
PL 274, 20101 TURKU  
puh 020 431 3050  
fax 020 431 3051

**Tampere**  
Aleksanterinkatu 32 B  
PL 741, 33101 TAMPERE  
puh 020 431 3850  
fax 020 431 3851

**Jyväskylä**  
Kilpisenkatu 5  
PL 9, 40101 JYVÄSKYLÄ  
puh 020 431 3800  
fax 020 431 3801

**Oulu**  
Asemakatu 24  
PL 554, 90101 OULU  
puh 020 431 3000  
fax 020 431 3001

**Hämeenlinna**  
Raatihuoneenkatu 17 A  
PL 159, 13101 HÄMEENLINNA  
Uusi osoite 2.5.2001 alkaen:  
Palokunnankatu 8 A  
PL 159, 13101 HÄMEENLINNA  
puh 020 431 3700  
fax 020 431 3701

**Joensuu**  
Koskikatu 7 A  
PL 309, 80101 JOENSUU  
puh 020 431 3640  
fax 020 431 3641

**Kokkola**  
Rantakatu 16  
PL 8, 67101 KOKKOLA  
puh 020 431 3720  
fax 020 431 3721

**Kouvola**  
Käsityöläiskatu 4  
PL 189, 45101 KOUVOLA  
puh 020 431 3600  
fax 020 431 3601

**Kuopio**  
Vuorikatu 26 A  
PL 2001, 70101 KUOPIO  
puh 020 431 3660  
fax 020 431 3661

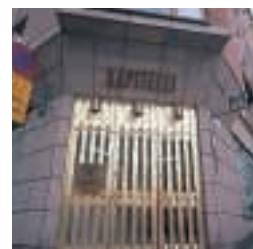
**Lahti**  
Mariankatu 12 C  
15110 LAHTI  
puh 020 431 3620  
fax 020 431 3621

**Mikkeli**  
Hallituskatu 3  
PL 189, 50101 MIKKELI  
puh 020 431 3680  
fax 020 431 3681

**Pori**  
Eteläkauppatori 4 B  
PL 248, 28101 PORI  
puh 020 431 3760  
fax 020 431 3761

**Rovaniemi**  
Rovakatu 28, 3. krs  
96200 ROVANIEMI  
puh 020 431 3780  
fax 020 431 3781

**Seinäjoki**  
Koulukatu 14  
PL 420, 60101 SEINÄJOKI  
puh 020 431 3740  
fax 020 431 374



**Konsernihallinto**  
Pieni Roobertinkatu 7  
PL 204  
00131 HELSINKI  
puh. vaihde 020 43131

[www.kapiteeli.fi](http://www.kapiteeli.fi)



Teksti	Kapiteeli Oy ja Eera Finland Oy
Käännös	englanti: The English Centre Helsinki Oy ruotsi: Arhelang Oy
Ulkoasu	Grey Pro Oy
Valokuvat	Kapiteelin, Scandic Hotel Grand Marinan (s.4) ja Altian (s.24) kuva-arkisto
Paino	Frenckellin Kirjapaino Oy