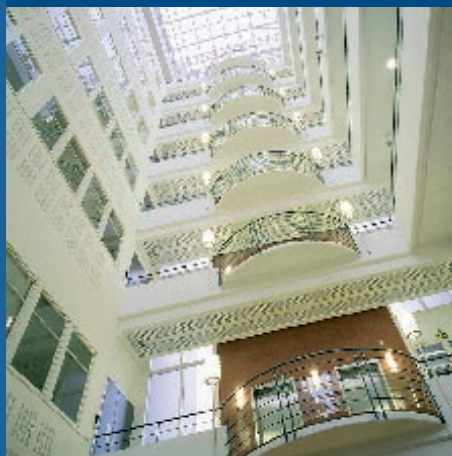




KAPITEELI



Vuosikertomus

2001

Sisällysluettelo

Kapiteeli lyhyesti	3
Kapiteelin strategia.....	4
Toimitusjohtajan katsaus	6
Toimintaympäristö	8
Kapiteelin palvelumalli	9
Kiinteistöliiketoiminta	11
– Sijoituskiinteistöt	12
– Kehityskiinteistöt	17
– Myyntikiinteistöt.....	19
– Kruunuasunnot Oy.....	20
Henkilöstö	21
Kapiteeli ja ympäristö.....	22
Kapiteelin hallitus	23
Kapiteelin johto	24
Hallituksen toimintakertomus.....	25
Konsernituloslaskelma	30
Konsernitase	31
Emoyhtiön tuloslaskelma.....	32
Emoyhtiön tase	33
Rahoituslaskelma	34
Tilinpäätöksen liitetiedot	35
Tuloslaskelman liitetiedot	38
Taseen liitetiedot	40
Tilintarkastuskertomus	46
Yhteystiedot	47

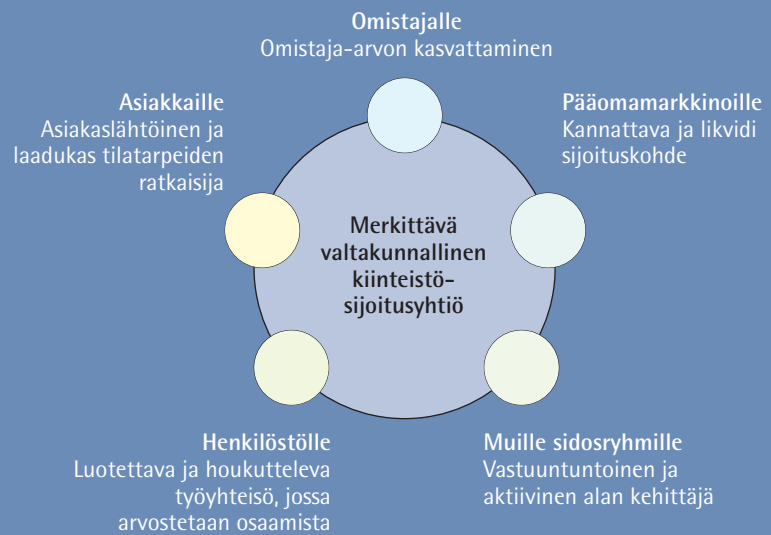
Kapiteelin toiminta-ajatus ja visio

Toiminta-ajatus

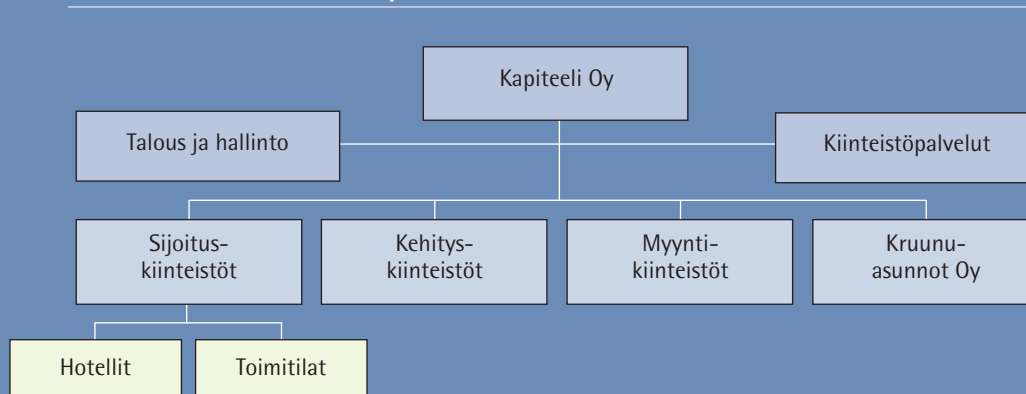
Kapiteelin toiminta-ajatuksena on kiinteistöomaisuutta myymällä, kehittämällä ja omistamalla luoda asiakaslähtöinen, markkinakelpoinen ja likvidi kiinteistösijoitusyhtiö.

Visio

Kapiteelin visiona on olla merkittävä valtakunnallinen kiinteistösijoitusyhtiö.



Kapiteelin liiketoimintarakenne



Kapiteeli lyhyesti

Kapiteeli Oy on kiinteistösijoitusyhtiö, joka tavoittelee vahvaa markkina-asemaa keskitty-mällä liike-, toimisto- ja hotelli kiinteistöjen omistamiseen, vuokraamiseen ja kehittämiseen. Kapiteeli Oy on perustettu vuonna 1999. Valtion omistama yhtiö toimii kiinteistömarkkinoilla liiketaloudellisin perustein avoimessa kilpailutilanteessa markkinaehtoisesti.

Kapiteelin vahvuuksia ovat yhtiön taloudellinen asema, kiinteistöomaisuuden kehityspotentiaali, kiinteistöliiketoiminnan moni-

puolinen asiantuntemus sekä asiakaslähtöinen palvelumalli. Kapiteeli on lisäksi alan ainoa valtakunnallinen toimija. Asiakaspalvelupisteitä on 14 paikkakunnalla. Kapiteeli voi tarjota asiantuntevaa apua liike- ja toimistotilaa etsiville, sekä valtakunnallisesti että paikallisesti toimiville yrityksille ja yhteisöille.

Kapiteelin suurimpia asiakkaita ovat Scandic, Sonera-konserni, Nordea Pankki, Kesko-konserni, Nokia Networks, Suomen Posti ja Sampo-konserni.

Konsernin avainluvut, M€

	2001	2000	Pro forma 1999
Tase	1 373	1 430	1 379
Liikevaihto	296	318	47
Tulos	71	31	-81
Tilikauden tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	66	31	23
Omavaraisuusaste-%	58,5	57,6	51,0
Kiinteistöjen myynti	153	145	72
Kiinteistöinvestoinnit	54	16	-
Henkilöstö keskimäärin	150	207	45

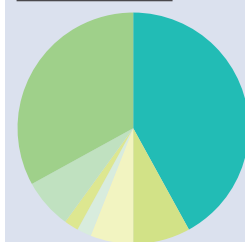
Kiinteistöliiketoiminnan avainluvut vuodelta 2001, M€

	Sijoitus- kiinteistöt	Myynti- kiinteistöt	Kehitys- kiinteistöt	Kapiteeli Oy yhteensä
Vuokratuotot	77	46	14	137
Nettovuokratuotto	50	12	6	68
Nettovuokratuotto-%	8,3	3,0	3,0	5,7
Sitoutunut pääoma	590	367	214	1 171

Kiinteistöomaisuus liiketoimintayksiköittäin, M€

	2001	2000	1999
Sijoituskiinteistöt	590	598	580
Myyntikiinteistöt	367	444	532
Kehityskiinteistöt	214	175	171
Kruunuasunnot Oy	107	87	16
Yhteensä	1 278	1 304	1 298

Kiinteistöomaisuus talousalueittain^{*)}



Helsinki	42 %
Turku	8 %
Tampere	6 %
Jyväskylä	2 %
Oulu	2 %
Muut yliopistokaupungit	7 %
Muu maa	33 %

^{*)} Sitoutuneen pääoman mukaan - ei sisällä Kruunuasuntojen omaisuutta (107 M€)

Kapiteelin strategia

Kapiteeli on valtakunnallinen kiinteistösijoitus-yhtiö, jonka omistaa Suomen valtio. Yhtiön pitkän aikavälin tavoitteena on kasvattaa valtion omistaja-arvoa luomalla yhtiöstä kannattava sijoituskohde pääomamarkkinoille. Valtion pitkän aikavälin tavoitteena on pienentää oman pääoman ehtoisia sijoituksia Kapiteeliin luopumalla osittain tai kokonaan yhtiön omistuksesta.

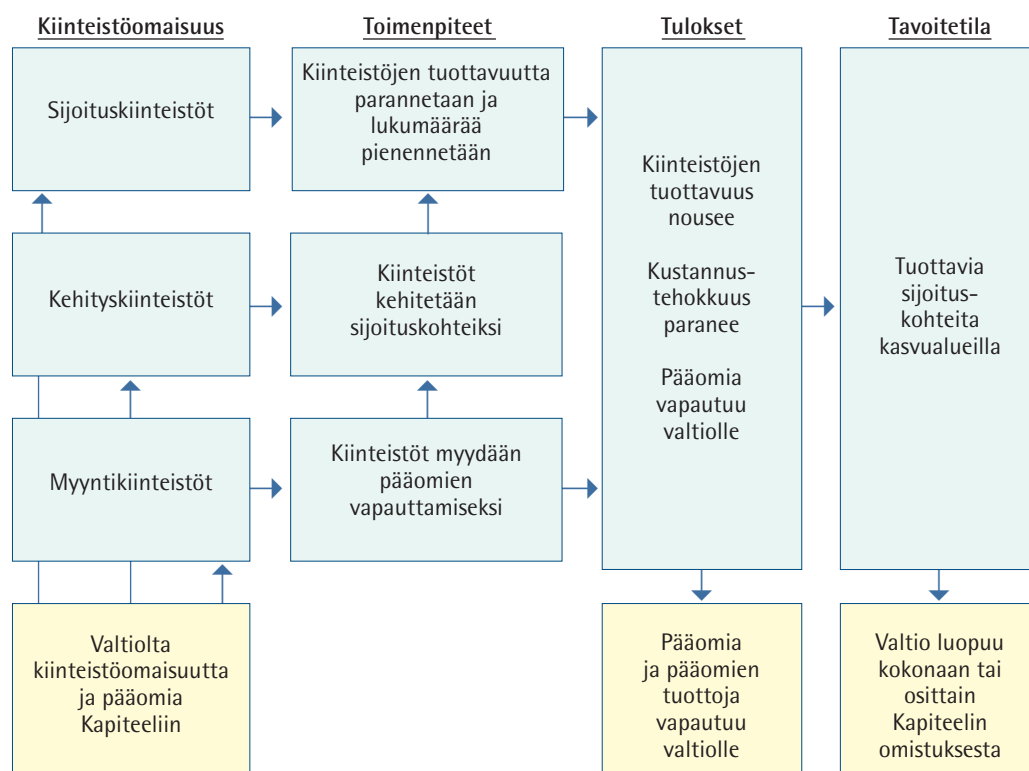
Kapiteeli keskittää omistuksiaan tilatyypeittäin toimisto-, liike- ja hotellikiinteistöihin. Sijoituskiinteistökohteiden lukumäärää vähennetään, yksikkökoko kasvatetaan ja omistusta keskitetään kasvupaikkakunnille aktiivisella myynti- ja ostotoiminnalla. Kiinteistöt, joiden kehityspotentiaali on riittävä, kehitetään sijoituskohteiksi. Tuottavuutta parannetaan vuokraus- ja myyntitoiminnalla sekä kiinteistöjä kehittämällä.

Myytäviksi kiinteistöomistuksiksi on valittu kohteet, jotka eivät sovellu yhtiön strategiaan tavoitteisiin, esimerkiksi kokonsa, sijaintinsa tai kiinteistötyypinsä puolesta. Kiinteistömyynnin keskeisenä tavoitteena on vapauttaa pääomia sijoituskiinteistöjen kehittämiseen ja valtion pääomasijoitusten lyhentämiseen.

Kapiteelin strategiset tavoitteet

Kapiteelin strategiset tulos-, tase- ja omaisuus- tavoitteet asettavat yhtiölle ja sen liiketoiminnoille taloudellisen toimintakehikon. Tavoitteiden saavuttamiseen vaikuttavat yhtiön omien toimenpiteiden lisäksi muutokset toimintaympäristössä, kiinteistömarkkinoiden tila sekä toimialajärjestelyt.

Kapiteelin strategia

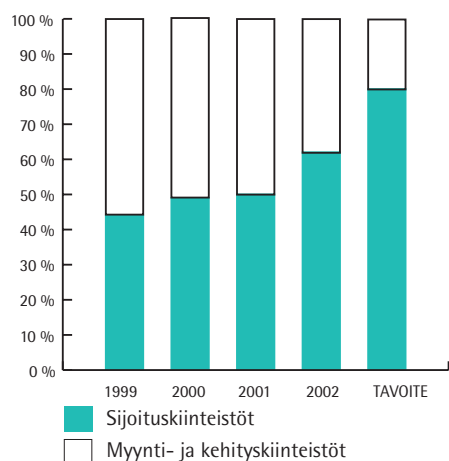


Sijoituskiinteistötase

Kapiteelin kiinteistöomaisuudesta 80 prosenttia tulee noin neljän vuoden kuluessa muodostumaan sijoituskiinteistöistä. Sijoituskiinteistöasetta rakennetaan siten, että kaikkien ostettavien ja kehitettävien sijoituskohteiden tulee täyttää hallituksen vahvistamat sijoituskriteerit.

Kapiteeli luopuu sijoituskohteista, jotka eivät täytä tuotto- ja kokokriteerejä, ovat osamistuksia tai sijaitsevat kasvualueiden ulkopuolella. Kiinteistökohteiden lukumäärää vähennetään nykyisestä 300:sta alle 100 sijoituskohteeseen, jotka sijaitsevat pääasiassa pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen ja Turun seuduilla.

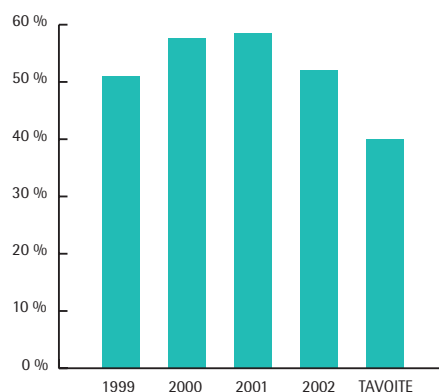
Kiinteistötase



Omavaraisuus- ja oman pääoman tuottotavoitteet

Kapiteelin omavaraisuusaste on yhtiön toimintajan ollut korkealla 60 prosentin tasolla. Oma-varaisuustasoa on tarkoitus laskea vaiheittain noin 40 prosenttiin. Oman pääoman tuottoa kasvatetaan tulevina vuosina nettovuokratuottoa nostamalla ja kustannustehokkuutta parantamalla.

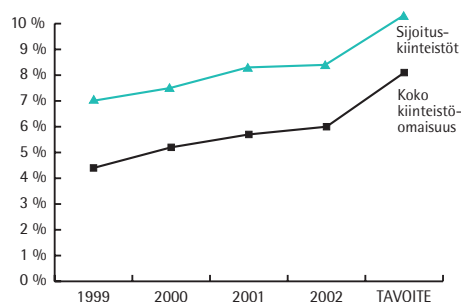
Omavaraisuus-% (ml. pääomalaina)



Nettovuokratuottotavoitteet

Kapiteelin tavoitteena on lähivuosina nostaa sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto nykyisestä 8,3 prosentista noin 10 prosenttiin. Kun samaan aikaan sijoituskiinteistöjen osuus kiinteistötaseessa selvästi kasvaa, kohenee Kapiteelin koko kiinteistökannan nettovuokratuotto.

Nettovuokratuotto-%



Kapiteeli vakaalla kasvu-uralla

Tilivuosi oli menestyksenkäs. Saavutimme Kapiteelin tulos-, myynti- ja kehitystavoitteet. Konsernin tulos oli 71 miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy Scandic-hotelli-yhtiön osakkeiden myyntivoittoa 37,4 miljoonaa euroa. Suomen valtiolle maksettiin pääomalaina 101 miljoonaa euroa.

Yhtiön kiinteistökannan kehitys eteni suunnitellusti ja kiinteistömyynnit ylittivät tavoitteet. Kiinteistökauppoja tehtiin yli 1 560 kappaletta.

Kapiteelin tytäryhtiössä Kruunuasunnoissa päästiin vuoden aikana sopimukseen puolustusvoimien kanssa työsuhteasuntojen vuokrausperiaatteista ja muun asutokannan siirsimme vuokrattaviksi vapaille markkinoille. Kruunuasunnoille luovutettiin vuoden 2001 lopussa apporttina puolustusministeriöltä 2 500 asuntoa, mikä nostaa Kruunuasuntojen asutokannan kokonaismäärän yli 5 000 asuntoon.

Kapiteelin strategiset tavoitteet

Strategian mukaisesti jatkamme kannattavuuden ja kustannustehokkuuden parantamista sekä asiakaslähtöisen palvelukulttuurin kehittämistä. Keskitymme vähitellen liike-, toimisto- ja hotelli-kiinteistöihin, jotka sijaitsevat nopeimmin kehittyvillä alueilla Suomessa.

Uusien sijoituskiinteistöjen hankinnat ja kiinteistöjen kehittäminen rahoitetaan myymällä strategiaan kuulumattomat kiinteistöomistukset. Viime tilikaudella myimme strategiaan soveltumattomia kiinteistöjä 153 miljoonalla eurolla, sijoituskiinteistöjä ostimme 27 miljoonalla eurolla ja uusiin sijoituskohteisiin investoimme 45 miljoonaa euroa. Sijoituskohteiden lukumäärää pystyimme pienentämään ja kasvattamaan niiden keskimääräistä yksikkökoko.

Toimintamme tärkeä painopistealue on asiakaspalvelun ja vuokraustoiminnan kehittäminen. Tuotteistamme palvelukonseptiamme tavoitteena luoda asiakkaiden odotuksia vastaava valtakunnallinen alihankinta- ja kumppanuverkko. Toimintajärjestelmän avulla parannamme asiakaspalvelua ja asiakastytyväisyyttä.

Muutimme Kapiteelin organisaatiota vuosien 2000–2001 vaihteessa nostaaksemme kiinteistöhoidon kustannustehokkuutta, tehtaaksemme kiinteistöomaisuuden myyntiä ja parantaaksemme asiakaspalvelua. Neljän liike-toimintayksikön toimintamalli on osoittanut

toimintakykynsä parantamalla yksiköiden tuotavuutta ja motivoimalla niiden henkilöstöä.

Toimintaympäristön haasteet

Vuoden 2001 kuluessa kansantalouden kasvu hidastui, mikä näkyi kesän jälkeen selvästi myös kiinteistö- ja rakennusosalalla. Yritysten tilatarpeiden kasvun tahtuminen jäädytti monien yritysten suunnitelmat uusista tiloista. Tilojen vajaakäyttöasteet kääntyivät lievään kasvuun ja ostokysyntä heikkeni.

Vuokramarkkinoiden epävarmuus kasvatti sijoittajien tuottovaatimuksia. Muutosta parempaan jouduttaneen odottamaan kuluvan vuoden yli, sillä kiinteistöala seuraa viiveellä muun talouden kehitystä. Heikentynyt markkinatilanne voi siirtää investointihankkeiden käynnistystä tai hankkeita toteutetaan toimintakäynnin mukaan vaihteittain.

Kapiteelin uudet kiinteistöomaisuuden kehityshankkeet kasvattavat strategian mukaisesti sijoitusomaisuuden määrää ja parantavat sijoituskiinteistöjen nettovuokratuottoja. Aikaisempaa haasteellisemmasta markkinatilanteesta huolimatta uskomme saavuttavamme pitkän aikavälin myynti- ja kehitystavoitteemme.

Markkinatilanteen vuoksi kiinteistöomaisuuden myynnin ennakoimme jäävän hieman vuotta 2001 alhaisemmalle tasolle. Myös investointien kokonaismäärä jäänee hieman pitkäaikaisen tavoitteen, noin 70 miljoonan euron, alapuolelle.

Haluan kiittää asiakkaitamme, yhteistyökumppaneitamme ja Kapiteelin henkilökuntaa vuoden 2001 saavutuksista ja tuloksista. Vuorovaikutteisella tavalla toimien Kapiteeli on saavuttanut asettamansa tavoitteet ja yhtiö on saatu vakaalle kasvu-uralle. Tästä syystä uskon, että valitsemamme strategia on osoittautunut oikeaksi.

Helsingissä 27. päivänä helmikuuta 2002

Kari Inkinen
toimitusjohtaja



Vuonna 2002 panostamme edelleen voimakkaasti strategiaan soveltumattomien kiinteistökohteiden myyntiin. Erityisen huomion kohteeksi olemme ottaneet vajaatuottoisten kiinteistökohteiden myynnin.

Toimintaympäristö

Kiinteistöjen omistus on Suomessa keskittynyt käyttäjäomistajille ja vakuutusyhtiöille. Markkinoilla toimii vain muutama keskikokoinen kiinteistösijoitusyhtiö. Yhtiöt toimivat pääkaupunkiseudulla ja osittain joissakin suurimmissa kaupungeissa.

Kiinteistösijoitusyhtiöt ovat erikoistuneet kiinteistöjen omistamiseen ja vuokraamiseen. Yhtiöiden asiakaskunta koostuu yrityksistä ja yhteisöistä, joiden ydinliiketoimintaan ei kuulu kiinteistöjen omistaminen.

Kiinteistösijoitusyhtiöt ovat tyypillisesti erikoistuneet tilatyypeittäin tai alueellisesti. Suomalaiset kiinteistösijoitusyhtiöt pyrkivät erikoistumaan toimisto- ja liiketilojen tai hotellikiinteistöjen omistukseen.

Toimialan keskeiset ongelmat ovat kiinteistösijoitusyhtiöiden kapea omistusperusta sekä osakkeiden huono likviditeetti, jotka hidastavat markkinoiden kehittymistä. Osakkeiden vähäinen vaihtuvuus on johtanut kiinteistösijoitusyhtiöiden markkina-arvojen asettumiseen tasearvojen alapuolelle. Kiinteistösijoitusyhtiöt eivät tällä hetkellä ole riittävän kilpailukykyinen sijoitusmuoto verrattuna suoriin kiinteistösijoituksiin.

Kapiteelin tehtävä ja asema kiinteistösijoitustoimialalla

Kapiteelin kiinteistöomaisuus on noin 1,3 miljardia euroa. Kapiteeli on alan ainoa valtakunnallinen toimija. Kapiteelin kiinteistöomaisuus on edelleen voimakkaassa kehitysvaiheessa kohti tavoitteen mukaista kiinteistöjen sijainti- ja tyyppijakaamaa.

Kapiteeli tavoittelee vahvaa markkina-asemaa kehittämällä kiinteistöomaisuuttaan ostoin ja myyntein ja keskittymällä vähitellen tilatyypeittäin ja alueellisesti. Kapiteelin vahvuuksia ovat yhtiön taloudellinen asema, kiinteistöomaisuuden kehityspotentiaali, asiakaslähtöinen palvelukonsepti ja ammattitaitoiset kiinteistöpalvelun yhteistyökumppanit.

Toimintaympäristön kehitys vuonna 2001

Suomen talous on usean vuoden ajan ollut voimakkaassa kasvussa. Kiinteistömarkkinat ovat saaneet taloudesta vahvaa vetoapua, kun tyhjätilat on otettu käyttöön, käyttöasteet ja toimitilarakentaminen ovat kasvaneet.

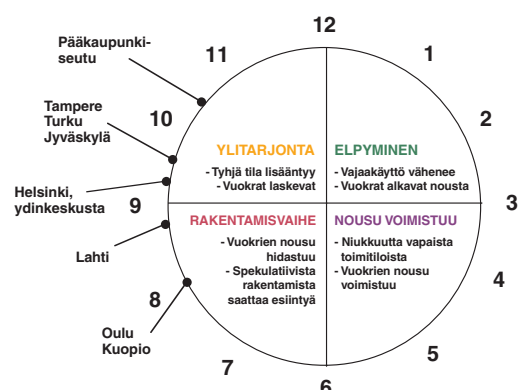
Vuonna 2001 kansantalouden kasvun hidastuminen heijastui kiinteistömarkkinoihin. Kiinteistö- ja rakennusalalla muutos näkyi selvästi kesän jälkeen. Tyhjän toimistotilan määrä kääntyi kasvuun ja muidenkin toimitilojen vajaakäyttöasteet nousivat. Toimistotilojen vuokrien nousu pysähtyi ja kääntyi paikoitellen lievään laskuun.

Tyhjien toimitilojen lisääntyminen tarjoaa vuokralaisille enemmän vaihtoehtoja ja kiinteistöjen välinen kilpailu vuokralaisista kiristyy. Tämä luo paineita nykyisten vuokratason pysyvyydelle. Sijoittajien tuottovaatimukset ovat nousseet, kun lyhyellä aikavälillä vuokratason nousu ei ennakoida kohottavan kiinteistöjen markkina-arvoja.

Markkinoiden ennakoita pöyryä varovaisina. Kiinteistöala seuraa viiveellä muun talouden kehitystä. Toimitilamarkkinoilla muutosta parempaan jouduttaneen odottamaan ainakin vuoden 2002 ajan.

Kiinteistömarkkinoilla muutos näkyy selvimmän toimistojen uudisrakentamisen supistumisena: suurimpia hankkeita siirretään tai toteutetaan vaiheittain. Toimistotilojen vajaakäyttöasteet nousevat. Vuokramarkkinat normalisoituvat ja toimistotilojen käyttäjillä on jatkossa tarjolla aikaisempaa enemmän tilavaihtoehtoja.

Toimistotilojen sykkelikello 02/2002



Kapiteelin palvelumalli

Kapiteeli palvelee yrityksiä ja yhteisöjä muutuvissa tilatarpeissa. Yhtiön asiakaslähtöinen palvelumalli perustuu alueelliseen läsnäoloon, kiinteistömarkkinoiden paikallistuntemukseen sekä kumppanuuksajatteluun. Kapiteeli tarjoaa asiantuntevaa apua liike- ja toimistotilaa etsiville, sekä valtakunnallisesti että paikallisesti toimiville yrityksille ja yhteisöille.

Asiakkuus merkitsee kumppanuutta

Asiakkuudet ovat usein monivuotisia kumppanuuksia. Yhtiö panostaa strategiansa mukaisesti vuorovaikutteiseen asiakasyhteistyöhön sekä asiakaspalveluun ja sen laatuun taatakseen asiakkailleen mahdollisimman hyvin toimivat tilat. Tämä antaa asiakkaille mahdollisuuden keskittyä omaan ydinliiketoimintaansa. Toimitilan ja kiinteistöjen ylläpito- ja palvelujen lisäksi Kapiteeli kehittää toimitilojen käyttäjille yhteistyöverkostonsa kautta tarjottavia palveluja, jotka säästävät asiakasyritysten henkilöstön aikaa ja tehostavat toimintaa.

Kunkin asiakkaan käytössä on hänelle nimetty, säännöllisesti yhteyttä pitävä asiakkuuspäällikkö. Asiakkaiden tarpeiden selvittämistä edistävät myös kiinteistökohtaiset asiakastapaamiset, joissa käsitellään kiinteistön kaikille käyttäjille yhteisiä asioita. Asiakkaita palvelee lisäksi asiakaspalvelukeskus, johon voi ottaa yhteyttä haluamanaan aikana puhelimitse, internetin, online chatin tai sähköpostin avulla.

Asiakaspalaute ohjaa toimintaa

Asiakaspalaute ohjaa Kapiteelin liiketoiminnan kehittämistä. Kapiteelissa seurataan tyytyväisyyttä koko palveluketjuun: miten tilat löytyi-

vät, miten vuokrausneuvottelut sujuivat, miten muutto uusiin tiloihin onnistui ja miten ne vastasivat odotuksia. Samalla selvitetään asiakkaan kokemukset Kapiteelin henkilökunnan ja palveluverkoston toiminnasta. Eri kanavia myöten saatu asiakaspalaute on pohjana määriteltäessä Kapiteelin henkilökunnan koulutustarpeita tehtävittäin ja yksiköittäin. Samaa palautetta hyödynnetään palveluverkoston kehittämisessä ja yhteistyökumppaneiden valinnassa.

Kapiteeli on lisäksi mukana Kiinteistöalan instituutti ry:n (KTI) alan yhteisessä benchmark-tutkimuksessa, joka mittaa asiakastytyväisyyttä vuosittain. Tuloksissa Kapiteeli edustaa hyvää keskitasoa ja tutkimus osoittaa tyytyväisyyden kahden vuoden aikana jonkin verran parantuneen.

Palveluvalmiuksien kehittäminen

Kapiteelin palvelumallia kehitetään henkilöstön koulutuksen sekä tutkimus- ja kehitystyön kautta. Kapiteelilla on ollut mm. Tekesin Rembrand-ohjelmassa kaksi omaa kehityshankeetta: vuosille 2000–2001 ajoittunut "CRM-konseptin kehittäminen kiinteistösijoitusyhtiössä" sekä 2001–2003 toteutettava "E-liiketoimintamallin toteuttaminen kiinteistöalalle verkko-yhteistyöllä". Edellisessä määriteltiin Kapiteelissa nyt käytössä oleva toiminnanohjausmalli asiakkuuden hoidossa ja hallinnassa sekä siihen liittyvänä palveluverkoston johtamisessa käytettävä toiminnanohjausjärjestelmä. Jälkimmäisessä haetaan mm. mallia tilaja käyttäjäpalvelujen sähköiselle tarjoamiselle valtakunnallisesti.

Kapiteelin asiakaspalvelu





Kapiteelin kiinteistöomaisuudesta noin puolet on sijoituskiinteistöjä, ja tavoitteena on kasvattaa lähivuosina niiden osuutta vielä entisestään. Lähes 300 sijoituskiinteistöstä kymmenesosa sijaitsee Tampereella, kuten kuvan Kiinteistö Oy Tampereen Hatanpäänvaltatie 260. Kiinteistö on Kapiteelin ensimmäinen ostettu sijoituskohde vuodelta 2000. Kiinteistö on elänyt asiakkaiden tarpeiden mukaan – MPS-Finland Consulting Oy:lle rakennettiin lisätilaa ja Tilintarkastajien Oy – Ernst & Youngin uusiin toimitiloihin tehtiin muutostöitä. Kapiteelin asiakaslähtöistä strategiaa Tampereen seudulla toteuttavat Tampereen sijoituskiinteistöt-yksikön aluepäällikkö Martti Munne ja asiakaspalvelusihteeri Eliisa Siukonen.



KAPITEELI

Kiinteistöliiketoiminta

Kapiteelin kiinteistöliiketoiminta on jaettu neljään liiketoimintayksikköön: sijoitus-, kehitys- ja myyntikiinteistöihin sekä Kruunuasunnot Oy:öön. Kiinteistöomaisuus on jaettu liiketoimintayksiköiden omiin taseisiin ja kukin yksikkö on vastuussa oman toimintansa tuloksellisuudesta. Kruunuasunnot Oy on itsenäinen tytäryhtiö.

Kapiteelin kiinteistöomaisuuden hoito ja ylläpito on vastuutettu kiinteistöpalveluyksikölle, joka tarjoaa palvelut liiketoimintayksiköille. Kiinteistöpalveluyksikkö toimii viidellä paikkakunnalla: Helsingissä, Turussa, Tampereella, Jyväskylässä ja Oulussa.

Kapiteelin talous-, tietohallinto-, laki- ja rahoitustoiminnot sekä viestintä on keskitetty konsernihallintoon.

Kapiteeli keskittää kiinteistöomistuksiaan

Kapiteeli keskittää kiinteistöomistukset sijoituskiinteistö-yksikköön, joka muodostaa Kapiteelin liiketoiminnan ytimen. Suurin osa Kapiteelin vuokratuotoista kertyy sijoituskiinteistöistä.

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

Kehityskiinteistö-yksikkö kehittää valitut

liike- ja toimistokiinteistöt sekä hotellikiinteistöt kannattaviksi sijoituskohteiksi, minkä jälkeen ne siirtyvät sijoituskiinteistö-yksikölle. Kehityskiinteistö-yksikkö toimii keskitetysti Helsingissä.

Myyntikiinteistö-yksikkö vastaa omistusstrategiaan kuulumattomien kiinteistöjen myynnistä. Yksiköllä on toimipisteet 14 paikkakunnalla.

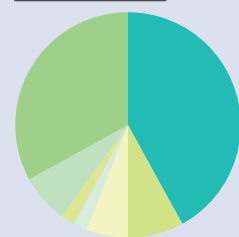
Konsernin kiinteistöomaisuus

Konsernin kiinteistöomaisuuden sitoutunut pääoma 31.12.2001 oli 1,3 miljardia euroa. Tästä sijoituskiinteistöjen osuus oli 590 miljoonaa euroa eli 46 prosenttia. Kapiteelin omistuksessa oli vuoden 2001 lopussa 3 237 kiinteistökohtetta 353 paikkakunnalla.

Konsernin tulos

Konsernin koko kiinteistöomaisuuden nettovuokratuotto vuonna 2001 oli 5,3 prosenttia ja sijoituskiinteistöjen 8,3 prosenttia. Konsernin toiminnallinen tulos oli 115 miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy kiinteistöomistusten ja osakesijoitusten myyntivoittoja ja -tappioita nettomääräisesti 64 miljoonaa euroa. Merkittävin myyntivoitto, 37,4 miljoonaa euroa, syntyi Scandic Hotels Ab:n osakkeiden myynnistä Hilton Group Plc:lle.

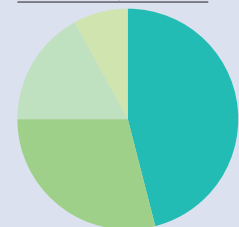
Kiinteistöomaisuus talousalueittain^{*)}



- Helsinki 42 %
- Turku 8 %
- Tampere 6 %
- Jyväskylä 2 %
- Oulu 2 %
- Muut yliopistokaupungit 7 %
- Muu maa 33 %

^{*)}Sitoutuneen pääoman mukaan - ei sisällä Kruunuasuntojen omaisuutta (107 M€)

Sitoutunut pääoma liiketoimintayksiköittäin



- Sijoituskiinteistöt 46 % 590 M€
- Myyntikiinteistöt 29 % 367 M€
- Kehityskiinteistöt 17 % 214 M€
- Kruunuasunnot Oy 8 % 107 M€

Vuokrasopimukset ja asiakkaat 31.12. 2001

	Sopimuksia	Asiakkaita
Sijoituskiinteistöt	2 145	1 500
Myyntikiinteistöt	4 883	3 877
Kehityskiinteistöt	914	761
Kruunuasunnot	1 300	1 162
Kapiteeli-konserni	9 242	7 300

Konsernin tulos, M€

	2001	2000	Pro forma 1999
Vuokratuotot	157	150	135
Nettovuokratuotto	68	67	60
Toiminnallinen tulos	115	77	67
Tilikauden tulos	71	31	-81
Nettovuokratuotto-%	5,3	5,1	4,4
Vuokrausaste-%	73	74	72

Sijoituskiinteistöt – Kapiteelin kiinteistöomaisuuden ydin

Sijoituskiinteistöt-yksikkö keskittyy toimisto-, liike- ja hotellikiinteistöjen omistamiseen ja vuokraukseen. Yksikön toiminta-ajatuksena on asiakkaiden innovatiivinen tilatarpeiden ratkaisu valtakunnallisesti. Sijoituskiinteistöt-yksikössä työskentelee 28 henkilöä kuudella eri paikkakunnalla. Hotelliyksikön toiminta on keskitetty Helsinkiin.

Yksikön omaisuus muodostui vuoden 2001 lopussa 282 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu sitoutunut pääoma oli 590 miljoonaa euroa. Omaisuuden arvosta 74 prosenttia on liike- ja toimistokiinteistöjä ja 26 prosenttia hotellikiinteistöjä. Sijoituskiinteistöt-yksiköllä oli tilivuoden lopussa 2 145 vuokrasopimusta, joiden keskimaturiteetti oli 3,3 vuotta.

Strategiaan kuulumatonta omaisuutta myytiin 26 miljoonalla eurolla. Sijoituskiinteistöjen vuokrausaste oli vuoden 2001 lopussa 88,5 prosenttia ja keskimääräinen nettovuokratuotto 8,3 prosenttia.

Toimisto- ja liikekiinteistöt

Sijoituskiinteistöt-yksikön omistamien liike- ja toimistokiinteistöjen sitoutunut pääoma oli vuoden 2001 lopussa 437 miljoonaa euroa. Kiinteistökohteita oli 261 kappaletta. Pääosa

toimisto- ja liikekiinteistöistä sijaitsee Helsingin, Turun ja Tampereen talousalueilla.

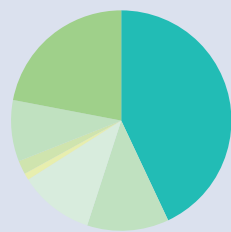
Yksiköllä oli toimisto- ja liikekiinteistöisään vuoden 2001 päättyessä 1 500 vuokrausta, joista suurimmat ovat Sonera-konserni, Nordea Pankki, Kesko-konserni, Nokia Networks, Suomen Posti ja Sampo-konserni.

Hotellikiinteistöt

Kapiteeli on Suomen toiseksi suurin hotellikiinteistöjen omistaja. Kapiteeli ei toimi hotelioperaattorina, vaan hotellikiinteistö on vuokrattu hotelleja ylläpitäville yrityksille, joista Scandic Hotels Oy on suurin hotellikiinteistöjen vuokralainen. Hotellikiinteistöjen arvosta 77 prosenttia ja pinta-alasta 58 prosenttia koostuu Helsingissä ja Espoossa sijaitsevista hotelleista.

Sijoituskiinteistöjen omistamien hotellikiinteistöjen sitoutunut pääoma oli vuoden 2001 lopussa 153 miljoonaa euroa. Hotellikiinteistöissä oli yhteensä 3 200 majoitushuonetta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala oli 220 000 neliometriä.

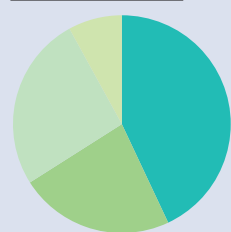
Sijoituskiinteistöt talousalueittain^{*)}



Helsinki	43 %
Turku	12 %
Tampere	11 %
Jyväskylä	1 %
Oulu	2 %
Muut yliopistokaupungit	9 %
Muu maa	22 %

^{*)}Sitoutuneen pääoman mukaan

Sijoituskiinteistöt käyttötarkoituksittain^{*)}



Liiketilat	43 %
Toimistotilat	23 %
Hotellit	26 %
Tuotanto- ja varastotilat	8 %

^{*)}Sitoutuneen pääoman mukaan

Sijoituskiinteistöt-yksikön tulos, M€

	2001	2000
Vuokratuotot	77	71
Nettovuokratuotto	50	43
Toiminnallinen tulos	47	42
Nettovuokratuotto-%	8,3	7,5
Vuokrausaste-%	88	90

Sijoitusomaisuus 31.12.2001, M€

	Sitoutunut pääoma, M€	Kohteiden lukumäärä, kpl	Pinta-ala 1 000 m ²
Liikekiinteistöt	252	168	406
Toimistokiinteistöt	138	48	206
Varasto- ja teollisuuskiinteistöt	47	45	154
Hotellit	153	21	178
Yhteensä	590	282	944



Kapiteeli on Suomen toiseksi suurin hotelli-kiinteistöjen omistaja, jonka suurin hotellivuokralainen on Scandic Hotels Oy. Kapiteelin hotelli-kiinteistöissä on 3 200 majoitushuonetta, joista valtaosa Helsingin ja Espoon alueella. Yksi tunnetuimmista ja samalla myös Kapiteelin arvokkaimista hotelli-kiinteistöistä on Helsingin Munkkiniemessä sijaitseva Scandic Hotel Kalastajatorppa. Hotellinjohtaja Ari Arvonen ja aluepäällikkö Pertti Serola ovat rakentaneet yhteistyöstä kumppanuussuhteen, jonka tavoitteena on varmistaa tilojen toimivuus ja tarkoituksenmukaisuus.



Visio ja strategia

Sijoituskiinteistöjen osuutta yhtiön kiinteistöomaisuudesta kasvatetaan noin neljässä vuodessa 75-80 prosenttiin nykyisestä noin 50 prosentista. Samaan aikaan sijoituskiinteistö-yksikkö irtautuu strategiaan kuulumattomasta ja painopistealueiden ulkopuolella sijaitsevasta omaisuudesta.

Yksikkö vähentää omistamiensa kohteiden määrää ja kasvattaa niiden yksikkökokoja

tehostaakseen toimintaansa ja alentaakseen hallinnoinnin kustannuksia. Yksikkö keskittyy omistamaan kiinteistöjä kasvukeskuksissa.

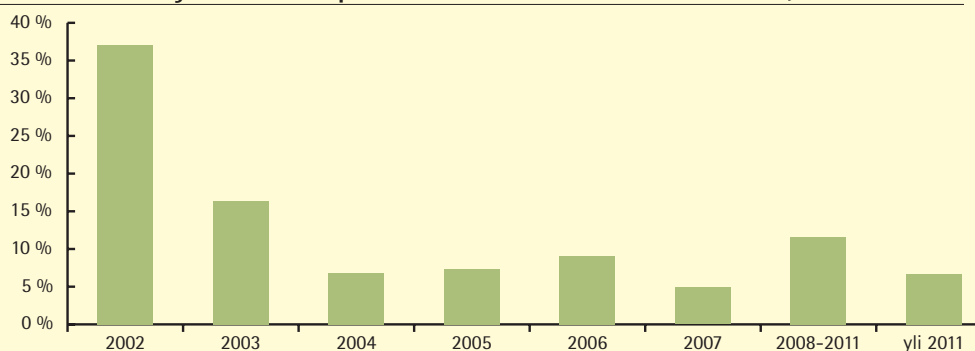
Sijoituskiinteistöt-yksikkö tavoittelee kasvua ja korkeampaa tuottotasoa ammattitaitoisella vuokraustoiminnalla ja aktiivisella kiinteistöjen myynti-, osto- ja kehittämistoiminnalla. Yksikön pitkän aikavälin tavoite on nostaa kiinteistöjen nettovuokratuotto nykyisestä 8,3 prosentista noin 10 prosenttiin.

Sijoituskiinteistöt-yksikön suurimmat asiakkaat 31.12.2001 *)

Vuokralainen	Osuus, %
Scandic Hotels Oy	15,9
Nordea Pankki Suomi Oy	4,4
Sonera-konserni	3,9
Kesko-konserni	3,9
Nokia Networks Oy	2,8
Suomen Posti Oyj	2,7
Sampo-konserni	1,5
Alko Oy	1,4
Sisäasiainministeriö	1,3
Samlink Oy Ab	1,3

*) Vuokratuottojen mukaan

Sijoituskiinteistöjen vuokrasopimusten maturiteetti 31.12.2001 *)



*) Arvonlisäverottomien vuokratuottojen perusteella

Suurimmat sijoituskiinteistöt 31.12.2001

Kohteen nimi	Postitoimipaikka	Käyttötarkoitus	Huoneistoala m ²	Sit. pääoma M€
Nordic Hotelli kiinteistöt Koy	Helsinki	hotelli	24 150	56
Helsingin Kanavakatu 8-22 Koy	Helsinki	hotelli	23 661	31
Sp-kiinteistöt Oy Kilo	Espoo	toimistokiinteistö	28 093	20
Etyk-palatsi Koy	Helsinki	hotelli	11 500	11
Hotelli Kalastajatorppa	Helsinki	hotelli	23 291	10
Hämeenkatu 18/Kauppakatu 3	Tampere	toimistokiinteistö	6 423	9
Kotkan Liikekeskus Koy	Kotka	liikekiinteistö	11 161	8
Hermitec Oy	Tampere	toimistokiinteistö	9 959	8
Helsingin Nuijamiestentie 3 Koy	Helsinki	toimistokiinteistö	9 241	8
Porin Pentinkulma Koy	Pori	liikekiinteistö	15 081	8



Turun Kuntokeskus Motivus tarjoaa asiakkailleen juuri sitä, mitä he kaipaavatkin – työtä ja hikeä viihtyisissä tiloissa sekä vaivan palkaksi kovaa kuntoa ja hyvää oloa. Samoihin asioihin uskotaan myös Kapiteelissa, jonka palvelumalli perustuu aktiiviseen asiakkaan kuunteluun ja tarpeiden kartoitukseen. Kumppanuuden kunto mitataan säännöllisesti kerättävällä asiakaspalautteella. Tällä kertaa asiakkuuspäällikkö Timo Reivonen Kapiteelin sijoituskiinteistöt-yksiköstä kunto-ohjaaja Pia Svegin arvioitavana.



Helsingin Ruoholahteen nousee monipuolinen toimistoalue, jonka suurin kiinteistönomistaja ja kehittäjä Kapiteeli on. Ruoholahti on kehityskiinteistöt-yksikön tärkein kohde, johon ensimmäisenä valmistui noin 1 500 autopaikan pysäköintitalo sekä kolme High Tech Center Helsingin teknologia- ja osaamis-keskittymään kuuluvaa toimistorakennusta. Tilikauden lopussa näistä Porkka-lankatu 20:n korkeatasoisista tiloista oli jo vuokrattu lähes 90 prosenttia. Erinomainen sijainti on tarjonnut arkkitehti ja pääsuunnittelija Kari Pielalle mielenkiintoisen suunnittelutyömaan. Matti-Pekka Jalosen mukaan Ruoholahdessa toteutettavat toiminnalliset ratkaisut ja palvelukonseptit, arkkitehtuuri ja hyvät vuokralaiset luovat Kapiteelille vakaat tuotto-odotukset.



KAPITEELI

Kehityskiinteistöt – lisäarvoa rakennuttamisella ja hankesuunnittelulla

Kehityskiinteistöt-yksikön toiminta-ajatuksena on kehittää asiakaslähtöisesti Kapiteelin kiinteistöjä ja maaomaisuutta ensisijaisesti yhtiön sijoituskiinteistöiksi. Kehityskiinteistöt-yksikkö keskittyy rakennuttamiseen ja hankesuunnitteluun sekä kaavoitukseen ja tonttien myyntiin.

Yksikön omaisuus muodostui vuoden 2001 lopussa 62 kiinteistöstä ja 79 maa-alueesta, joiden yhteenlaskettu sitoutunut pääoma oli 214 miljoonaa euroa. Yksikkö investoi vuonna 2001 tuleviin sijoituskohteisiin yhteensä 45 miljoonaa euroa. Kapiteelin tärkeimmässä kehityskohteessa, Helsingin Ruoholahdessa, valmistuivat ensimmäiset kohteet vuosien 2001-2002 vaihteessa.

Sijoituskiinteistöihin siirtyi valmiita kohteita 15,3 miljoonan euron arvosta.

Kehityskiinteistöjen vuokrausaste oli vuoden 2001 lopussa 52,6 prosenttia ja keskimääräinen nettovuokratuotto 3,0 prosenttia.

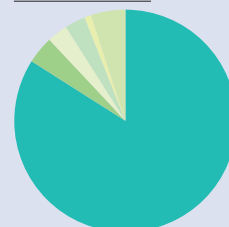
Visio ja strategia

Kehityskiinteistöt-yksikkö kehittää nykyistä kiinteistöomaisuutta sijoituskiinteistöiksi rakentamalla uudisrakennuksia yhtiön omistamille tonteille, saneeraamalla nykyisiä kiinteistöjä ja ostamalla uusia kiinteistökohteita. Sijoitusomaisuuteen soveltumattomista kehityskiinteistöistä luovutaan.

Sijoituskiinteistöiksi kehitettävistä kohteista tavoitellaan sijoituskiinteistöjen keskimääräistä nettovuokratuottoa selvästi korkeampaa tuottoa. Korkeampaan tuottotasoon yksikkö pyrkii asiakaslähtöisellä hankesuunnittelulla ja rakennuttamisella.

Yksikkö kehittää omistamiaan maa-alueita kaavoittamalla niitä ja edistämällä hankkeita yhteistyössä kuntien kanssa. Kaavoitettu maaomaisuus siirtyy pääosin myyntiomaisuudeksi.

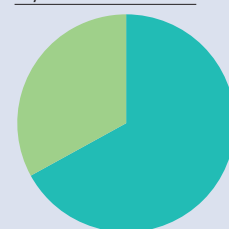
Kehityskiinteistöt talousalueittain*)



- Helsinki 84 %
- Turku 4 %
- Oulu 3 %
- Jyväskylä 3 %
- Muut yliopistokaupungit 1 %
- Muu maa 5 %

*) Sitoutuneen pääoman mukaan

Kehityskiinteistöt käyttötarkoituksittain*)



- Rakennetut kehityskohteet 67 %
- Maa-alueet 33 %

*) Sitoutuneen pääoman mukaan

Kehityskiinteistöt-yksikön tulos, M€		
	2001	2000
Vuokratuotot	14	13
Nettovuokratuotto	6	5
Toiminnallinen tulos	18	16
Nettovuokratuotto-%	3,0	2,7
Vuokrausaste-%	53	51



Itämerentalo Helsingin Ruoholahdessa on osa suomalaista rakennushistoriaa. Mainekas talo sijaitsee meren äärellä kaupungin keskustan tuntumassa erinomaisten kulkuyhteyksien varrella. Kattavan sisätilojen ja julkisivun saneerauksen jälkeen vanha tiilitalo tarjoaa nykyaikaiset ja toimivat tilat vaativallekin käyttäjälle.



Kapiteeli on saavuttanut kiinteistöjen myyntitavoitteensa Tampereen alueella ennakoitua paremmin. Strategiansa mukaisesti Kapiteeli luopuu sellaisista kiinteistöistä, joiden tuotto- tai kokokriteerit eivät täytä Kapiteelin sijoituksille asettamia tavoitteita. Yksi tällaisista kohteista oli Pispalan Valtatie 2:n liikekiinteistö. Myyntipäällikkö Markku Laulunen (keskellä) ja huoltomies Samu Lepistö (vasemmalla) esittelevät kauppaa edeltävässä kuntokatselmuksessa paikkoja isännöitsijä Jari Väyryselle (oikealla).



KAPITEELI

Myyntikiinteistöt – pääomia kehitystoimintaan

Myyntikiinteistöt-yksikön toiminta-ajatuksena on myydä strategiaan soveltumaton kiinteistö-omaisuus ja vapauttaa pääomia yhtiön kehitystoimintaan.

Kapiteelin valtakunnallinen myyntiverkosto on jaettu neljään alueeseen, Etelä-, Länsi-, Itä- ja Pohjois-Suomeen. Myyntityöstä vastaavat myyntiryhmät 14 kaupungissa ja Kapiteelin valtakunnallinen asiakaspalvelukeskus. Yksikössä työskentelee 49 henkilöä.

Myyntihenkilöstö tuntee alueidensa kiinteistömarkkinat ja sidosryhmät ja voi näin tarjota asiakaslähtöisiä tilaratkaisuja eri talousalueiden yrityksille ja sijoittajille.

Myyntikiinteistöt-yksikön kiinteistöomaisuus koostuu toimitiloista, asunnoista, maa-alueista ja muusta omaisuudesta. Vuoden 2001 lopussa yksiköllä oli 1 547 kiinteistöä ja 978 maa- aluetta, joiden yhteenlaskettu sitoutunut pääoma oli 367 miljoonaa euroa.

Kiinteistöjä myytiin vuonna 2001 tavoitteen mukaisesti 92 miljoonalla eurolla.

Myyntikiinteistöjen vuokrausaste oli vuoden 2001 lopussa 67 prosenttia ja nettovuokratuotto 3,0 prosenttia.

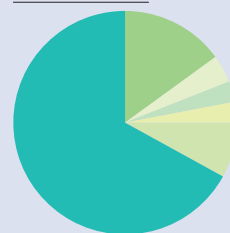
Visio ja strategia

Myyntikiinteistöt-yksikön keskeisenä tavoitteena on vapauttaa pääomia noin 80 miljoonan euron vuotuisilla myynneillä sijoituskiinteistöjen kehittämiseen sekä valtion pääomasijoitusten lyhentämiseen.

Yksikön myynnin painopiste on vajaatuotteisissa toimitiloissa, joita pyritään myymään vuosittain noin 30 miljoonalla eurolla. Ensimmäisessä myydään kohteita, jotka ovat jo pitkään olleet tyhjinä tai joiden omistus tuo Kapiteelille lisärasitteita sijainnin tai peruskorjauksen vuoksi.

Tuottavista toimitiloista Kapiteeli pyrkii myymään alueellisille sijoittajille ne kohteet, joiden kehittämiseen yhtiöllä ei itsellään ole resursseja.

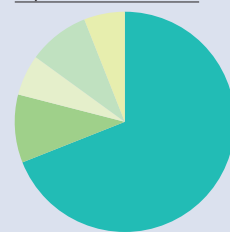
Myyntikiinteistöt talousalueittain^{*)}



Helsinki	15 %
Turku	4 %
Tampere	3 %
Jyväskylä	3 %
Muut yliopistokaupungit	8 %
Muu maa	67 %

^{*)}Sitoutuneen pääoman mukaan

Myyntikiinteistöt käyttötarkoituksittain^{*)}



Toimitilat	69 %
Maa-alueet	10 %
Asunnot	6 %
Tuotanto- ja varastotilat	9 %
Muut	6 %

^{*)}Sitoutuneen pääoman mukaan

Myyntikiinteistöt-yksikön tulos, M€

	2001	2000
Vuokratuotot	46	52
Nettovuokratuotto	12	16
Toiminnallinen tulos	9	17
Nettovuokratuotto-%	3,0	3,4
Vuokrausaste-%	67	69

Myyntikiinteistöjen maantieteellinen jakautuminen

	Sitoutunut pääoma, M€	Kohteiden lukumäärä, kpl	Pinta-ala 1 000 m ²
Etelä-Suomi	123	851	310
Itä-Suomi	63	515	230
Länsi-Suomi	108	587	299
Pohjois-Suomi	73	572	223
Yhteensä	367	2 525	1 062

Kruunuasunnot Oy

Kruunuasunnot Oy on Kapiteelin kokonaan omistama tytäryhtiö.

Yhtiön omaisuus lähes kaksinkertaistui 31.12.2001 puolustusvoimien siirrettyä Kruunuasuntoihin yli kaksi tuhatta varuskuntien välittömässä läheisyydessä ja niiden sisällä sijaitsevaa asuntoa. Kruunuasuntojen kiinteistöomaisuus on tällä hetkellä noin 5 300 asuntoa 500 kiinteistössä 50 paikkakunnalla ja tase 31.12. oli 119 miljoonaa euroa. Kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvo oli vuoden 2001 lopussa 107 miljoonaa euroa.

Asunnoista noin 400 sijaitsee Helsingissä ja 350 Oulussa. Eräs tärkeimmistä yksittäisistä asuntoalueista on Upinniemen varuskunta, jossa sijaitsee 340 asuntoa. Eteläisimmät asunnot ovat Hangossa ja pohjoisimmat Sodankylässä.

Puolustusvoimat on Kruunuasuntojen pääasiakas

Kruunuasuntojen pääasiakas on puolustusvoimat, jolle oli vuodeksi 2001 vuokrattu 2 060 asuntoa. Joulukuussa 2001 Kruunuasunnot teki puolustusvoimien kanssa yhteistyösopimuksen, joka sisältää yhteiset tavoitteet asuntojen aktiiviseksi kehittämiseksi. Kruunuasunnot solmi vuoden 2002 alussa puolustusvoimien kanssa yksivuotisen ryhmävuokrasopimuksen yli 3 000 asunnosta.

Kruunuasuntojen vuoden 2001 toiminta oli pääosin toimintavalmiuksien luomista, puolustushallinnolta siirtyneiden asuntojen hal-

tuunottoa ja vuoden lopussa tapahtuneen luovutuksen valmistelua. Myös eräitä pieni-
muotoisia peruskorjaushankkeita toteutettiin.

Kruunuasunnot kehittää asuntokantaansa

Kruunuasuntojen toiminta-ajatus on kehittää kiinteistöomaisuuttaan edistämällä kiinteistönpitoa ja suosimalla tuottavia kehitysinvestointeja. Kiinteistöomaisuuden keskimääräistä laatutasoa parannetaan kiinteistönhoitoa kehittämällä, peruskorjaustoimenpiteillä, poistamalla käytöstä osa rakennuksista ja myymällä osa asuntokannasta. Tärkeä tavoite on asuntokäytön keskittäminen taloudellisesti ja toiminnallisesti mielekkäisiin kohteisiin.

Vuoden 2002 aikana tavoitteena on solmia puolustusvoimien kanssa pitkäaikaiset sopimukset ryhmävuokrasopimuksesta ja kiinteistöjen kehittämiseksi. Yhdessä puolustusvoimien kanssa toteutetaan varsin mittavia asuinkiinteistöjen korjaus- ja parannustoimenpiteitä. Lisäksi tehdään kiinteistöjen kehitysinvestointeja puolustushallinnon ulkopuolisten käytössä oleviin kohteisiin. Kruunuasunnot Oy:n asema ja merkitys vuokranantajana vapailla markkinoilla kasvaa. Tulevaisuudessa kehitystyö pohjautuu vuonna 2002 laadittavaan paikkakunta-kohtaiseen toimintastrategiaan.



Henkilöstö

Kapiteeli-konsernin palveluksessa oli 31.12.2001 145 henkilöä, joista 135 oli emoyhtiön ja kymmenen tytäryhtiö Kruunuasunnot Oy:n palveluksessa.

Henkilöstön johtaminen

Kapiteeli kannustaa henkilöstöään tavoitteelliseen toimintatapaan ja motivoi hyvin suoriin, kehittymään yksilöinä ja rakentamaan yhtiön menestystä. Jokainen kapiteelilainen käy vuosittain kehityskeskustelun esimiehensä kanssa sopiaakseen omista tulostavoitteistaan sekä henkilökohtaisista kehittymistavoitteistaan.

Kapiteelilla on käytössä kannustinpalkkiojärjestelmä, jolla henkilöstö halutaan sitouttaa yhtiön ja henkilökohtaisten tavoitteiden saavuttamiseen. Erinomaisista suorituksista ja tavoitteiden ylittämistä palkitaan. Kannustinpalkkioiden osuus vuoden 2001 palkkasummasta oli 5 prosenttia.

Vuosittain tehtävällä ilmapiirikartoituksella seurataan työilmapiirin kehitystä, henkilöstön hyvinvointia ja selvitetään kehittämisalueet. Vuoden 2001 ilmapiirikartoituksen tulokset olivat positiiviset. Erityisenä vahvuutena nousi esiin henkilökohtaisten, oman yksikön ja koko Kapiteelin tavoitteiden hyvä tunteminen. Tämän taustalla ovat mm. säännölliset seurantakeskustelut ja hyvä työmotivaatio.

Työilmapiirikartoituksen tulosten perusteella vuonna 2001 kehittämisalueeksi valittiin sisäisen ja erityisesti eri liiketoimintayksiköiden välisen tiedonkulun parantaminen. Henkilöstölle säännöllisesti järjestetyt tiedotustilaisuudet

ovat toimineet keskustelun ja vuoropuhelun herättäjinä ja kehittäneet työilmapiiriä entistä avoimemmaksi.

Henkilöstön kehittäminen

Kapiteeli jatkoi edelleen asiakaslähtöisen palvelukulttuurin kehittämistä. Koko henkilöstö osallistui valmennukseen, joka koostui yhteistä yritystason osista ja eri liiketoimintayksiköille räätälöidyistä tilaisuuksista. Henkilöstön ja johdon arvioiden perusteella valmennuksen tavoitteet saavutettiin. Asiakaslähtöisen toimintatavan ymmärrys syveni, yrityksen keskusteluilmapiiri muuttui avoimemmaksi ja henkilöstön muutosvalmiudet paranivat.

Asiakaslähtöisen toimintatavan parantamiseksi Kapiteelissa analysoidaan asiakastytyväisyystutkimukset yritys-, yksikkö- ja henkilötasolla. Tutkimustuloksia hyödynnetään henkilöstön koulutustarpeiden tunnistamisessa ja koulutuspanosten oikeassa kohdentamisessa.

Kapiteelissa toteutettiin vuoden 2001 aikana toimintajärjestelmän kehitysprojekti toimintaperiaatteiden yhdenmukaistamiseksi, vastuiden selkeyttämiseksi ja toimintaprosessien laadun parantamiseksi. Yhtiölle laadittiin myös toimintakäsikirja. Toiminnan laatua ja tehokkuutta pyritään jatkuvasti parantamaan toimintojen vuosittaisilla auditoinneilla.

Kapiteelin tietoturvaspolitiikka ja -periaatteet vahvistettiin vuonna 2001. Tietoturvaspolitiikan mukaisesti henkilöstö perehdytettiin tietoturvaspolitiikkaan niin, että se mielletään luonnolliseksi osaksi Kapiteelin toimintakäsikirjan mukaista laatua.

Henkilöstön määrä liiketoimintayksiköittäin 31.12.2001

	lkm
Johto ja hallinto	36
Sijoituskiinteistöt-yksikkö	28
Kehitys- ja kiinteistöpalvelut-yksiköt	22
Myyntikiinteistöt-yksikkö	49
Kruunuasunnot Oy	10

- Henkilöstön vaihtuvuus 6,4 %
- Koulutuksen kustannukset kokonaispalkoista 6 %
- Liikevaihto/henkilö 1 903 869 euroa

Kapiteeli ja ympäristö

Kiinteistö- ja rakennusalan tärkeimmät ympäristönäkökohdat ovat energian ja materiaalien kulutus sekä rakentamisesta, korjaamisesta ja kiinteistöjen käytöstä aiheutuvat jätteet. Kiinteistönomistaja voi vaikuttaa tilojen käytöstä aiheutuvaan ympäristökuormitukseen omilla suunnittelulla, materiaaleilla ja rakennustapaa koskevilla valinnoillaan sekä ostotoimintojen ja käytön ohjauksella.

Kapiteelin ympäristöpolitiikan tavoitteena on hyödyntää tehokkaasti energiaa ja raaka-aineita sekä vähentää niiden kulutusta. Kapiteeli vaikuttaa ympäristöön kiinteistöjen rakennuttajana, omistajana, ylläpitäjänä ja korjaajana.

Kapiteeli pyrkii käyttämään kaikissa hankinnoissaan ympäristöystävällisiä rakennustarvikkeita, -aineita, koneita, laitteita ja järjestelmiä.

Rakennuksen käyttö

Kiinteistöissä energiaa kuluu erityisesti tilojen ilmastointiin ja lämmitykseen. Energiankulutusta vähentää merkittävästi lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmien pitäminen jatkuvasti hoito- ja huoltotoimenpitein toimintakunnossa. Myös tilojen käyttäjät voivat vaikuttaa energiankulutukseen omalla toiminnallaan, esimerkiksi muuttamalla käyttötottumuksiaan ja säättämällä omissa tiloissaan olevia laitteita.

Kapiteeli liittyi vuonna 2000 kiinteistö- ja rakennusalan sopimukseen energiansäästön edistämisestä. Vuonna 2001 Kress-seurannassa oli 38 kiinteistöä.

Arvokkaimmista kohteista Kapiteeli teettää kuntoarviot. Vuoden 2001 loppuun mennessä kuntoarvioita on teetetty 170 kiinteistöstä ja vuonna 2002 niitä teetetään 60 kiinteistöstä. Kuntoarvioiden perusteella selvitetään kiinteistöjen korjaus- ja tutkimustarpeet ja laaditaan kiinteistökohtaiset kunnossapito-ohjelmat.

Uudisrakentaminen

Kiinteistöjen rakennusvaiheessa, rakennusosien valmistuksessa ja kuljetuksessa kuluu erilaisia raaka-aineita ja energiaa.

Kapiteeli alkoi vuonna 2001 kehittää yhteistyössä rakennusurakoitsijoiden kanssa ympäristöasioiden hallintamallia. Kapiteeli valitsi pilottikohteeksi HTC Ruoholahden, joka on osa HTC-Helsinki -teknologiakeskusta. Rakennuskompleksin suunnittelussa Kapiteeli laati ympäristöprofiilin, joka sisälsi ympäristövaikutusten arvioinnin vaihtoehtoisista rakennus- ja materiaaliratkaisuista.

Ympäristöprofiili muotoiltiin raportiksi, josta kiinteistönhoidosta vastaava henkilöstö saa tietoa kiinteistön ympäristövaikutuksista. Lisäksi Kapiteeli sai raportista konkreettisia lukuarvoja rakentamisen ja ylläpidon aiheuttamista ympäristövaikutuksista.

Kaavoitushankkeet

Kapiteelilla on maa-alueita ja rakennettuja kiinteistöjä, joita pyritään kaavoituksella ja käyttötarkoituseroilla saattamaan nykyistä tehokkaampaan käyttöön. Olemassa olevan rakennuskannan säilyttämismahdollisuudet selvitetään ja rakennuskanta pyritään säilyttämään, kun se on taloudellisesti ja teknisesti tarkoituksenmukaista.

Rakennussuojelu

Vuoden 2001 lopussa Kapiteelilla oli noin 200 museoviraston kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi määrittelemää rakennusta, joista suurin osa on myyntikohteita. Suojeltujen rakennusten ostajan tulee sitoutua noudattamaan museoviraston rakennuskohtaisesti antamia suojelutavoitteita ja -määräyksiä.

Maaperäselvitykset ja kunnostukset

Yhtiö teetti vuoden 2001 aikana 15 selvitystä maaperän pilaantuneisuudesta ja kunnosti maaperän neljässä kohteessa alueellisten ympäristökeskusten hyväksymällä tavalla.

Kunnostuskustannukset olivat yhteensä 1,5 miljoonaa euroa. Suurimmat kunnostushankkeet on toteutettu Kajaanin Petäisenniskalla sekä Vantaan Hakkilassa.

Kapiteelin hallitus



KAPITEELI

Kapiteelin hallituksen jäsenet vasemmalta: Jarmo Väisänen, Elina Selinheimo, Pertti Tuominen, Timo Viherkenttä, Tuija Soanjärvi ja Juhani Kivelä.



Hallituksen kokoonpano

Kapiteelin hallitukseen kuului vuonna 2001 kuusi varsinaista jäsentä. Yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet ja hallituksen puheenjohtajan sekä varapuheenjohtajan seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyväksi kaudeksi.

Timo Viherkenttä, s. 1958.

Oikeustieteen tohtori

Puheenjohtaja vuodesta 2001

Budjettipäällikkö, valtiovarainministeriö

Juhani Kivelä, s. 1934. Metsänhoitaja

Puheenjohtaja vuosina 1999–2000 ja varapuheenjohtaja vuodesta 2001. Alivaltiosihteeri (eläkkeellä), valtiovarainministeriö. Valtion omistajaohjaus- ja kiinteistöhallintoryhmien puheenjohtaja 1996–1998

Elina Selinheimo, s. 1950. KTM

Jäsen vuodesta 1999

Budjettineuvos, valtiovarainministeriö

Tuija Soanjärvi, s. 1955. KTM

Jäsen vuodesta 1999

Talusohtaja (CFO), TietoEnator Oyj

Pertti Tuominen, s. 1936. DI, varanotaari, KJS

Jäsen vuodesta 1999

Pääjohtaja (eläkkeellä), Valtion kiinteistölaitos.

Senior Adviser, Catella Kiinteistökonsultointi Oy

Jarmo Väisänen, s. 1951.

Valtiotieteen lisensiaatti

Jäsen vuodesta 1999. Finanssineuvos, omistajaohjaus, valtiovarainministeriö

Kapiteelin johto

Kapiteelin johtoryhmä vasemmalta: Ossi Hynynen, Seppo Lehto, Heikki Kallio, Kari Inkinen, Esko Mäkinen ja Erik Hjelt.



Johtoryhmä

Kapiteelin toimitusjohtajan apuna on johtoryhmä, johon kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi sijoitus-, kehitys- ja myyntikiinteistöjen johtajat sekä taloudesta vastaava johtaja. Johtoryhmän sihteerinä toimii yhtiön päälakimies.

Toimitusjohtaja Kari Inkinen, s. 1957. DI
Aiemmin asuntotuotannon johtaja,
YIT-Yhtymä Oy
Hallituksen jäsen: Turun Biolaakso Oy

Kiinteistöjohtaja Seppo Lehto, s. 1943. DI, KJs
Aiemmin kiinteistöjohtaja, Ohj Arsenal Oyj;
infrastruktuurijohtaja, Haka Oy

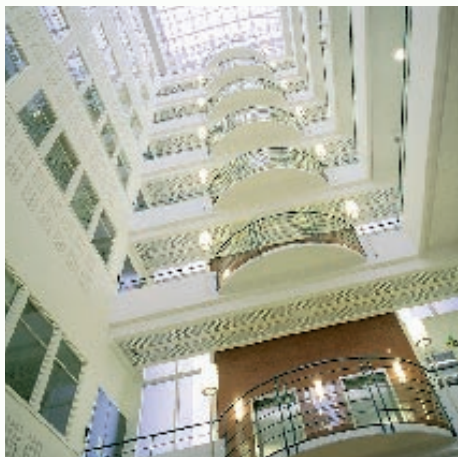
Kehitysjohtaja Ossi Hynynen, s. 1955. DI
Aiemmin markkinointijohtaja, ProPaulig Oy;
rakennuspäällikkö, Haka Oy

**Myyntijohtaja Heikki Kallio, s. 1963. OTK,
varatuomari**
Aiemmin lakimies, Asianajotoimisto Juridia;
aluejohtaja, Huoneistokeskus Oy

Talousjohtaja Esko Mäkinen, s. 1945. KTM
Aiemmin talousjohtaja, Ohj Arsenal Oyj; tar-
kastusjohtaja Suomen Säästöpankki - SSP Oy

Päälakimies Erik Hjelt, s. 1961. OTL
Johtoryhmän sihteeri

Hallituksen toimintakertomus



Konsernituloslaskelma	30
Konsernitase	31
Emoyhtiön tuloslaskelma	32
Emoyhtiön tase	33
Rahoituslaskelma	34
Tilinpäätöksen liitetiedot	35
Tuloslaskelman liitetiedot	38
Taseen liitetiedot	40
Tilintarkastuskertomus	46
Yhteystiedot	47



KAPITEELI

Hallituksen toimintakertomus 1.1. – 31.12.2001

Konsernin tavoitteet saavutettiin

Kiinteistötoimialan markkinatilanne muodostui vuonna 2001 aikaisempia vuosia haasteellisemmaksi. Toimintaympäristön muutoksesta huolimatta Kapiteeli-konserni saavutti vuodelle 2001 asetetut tulos-, myynti- ja kehitystavoitteensa.

Tilivuoden aikana myytiin kiinteistöomaisuutta 138,9 miljoonalla eurolla. Scandic Hotels Ab:n osakkeet myytiin 22.4.2001 Hilton Group Plc:lle 69,0 miljoonalla eurolla.

Sijoituskiinteistöjen ostoista merkittävin oli Polar Kiinteistöt Oyj:ltä ostettu 50 %:n omistusosuus Kiinteistö Oy Helsingin Kanavakatu 8–22:n osakekannasta. Kaupan jälkeen Kapiteeli omistaa koko kiinteistön. Ensimmäiset kehityskohteet Helsingin Ruoholahdessa valmistuivat vuosien 2001–2002 vaihteessa.

Kapiteelin pääomallina 100,9 miljoonaa euroa maksettiin Suomen valtiolle 7.12.2001. Vuoden 2001 lopussa Kapiteeli sai omistajaltaan Suomen valtiolta apporttina omaisuutta 25,6 miljoonalla eurolla. Saamastaan omaisuudesta Kapiteeli siirsi apporttina 24,2 miljoonaa euroa Kruunuasunnot Oy:lle.

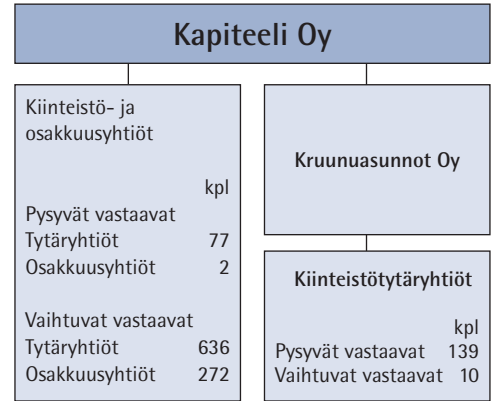
Konsernirakenne

Kapiteeli Oy:n konserniin kuuluu toiminnallisena tytäryhtiönä Kruunuasunnot Oy. Lisäksi konserniin kuuluu 216 kiinteistötytär- ja 2 kiinteistöosakkuusyhtiötä. Toiminnallinen tytäryhtiö ja pysyvään omistukseen kuuluvat kiinteistötytär- ja kiinteistöosakkuusyhtiöt on yhdistelty Kapiteeli Oy:n konserniin. Vaihtuviin vastaaviin kuuluvia kiinteistöyhteisöjä ei ole yhdistelty.

Rahoitus

Pääomallinan takaisinmaksun yhteydessä Kapiteelin rahoitusrakennetta monipuolistettiin, kun yhtiö hankki private placement -järjestelyillä pitkäaikaista 5–7 vuoden rahoitusta 55,0 miljoonalla eurolla.

Kapiteeli Oy:llä oli 31.12.2001 korollista velkaa 513,5 miljoonaa euroa. Yhtiön rahoituskulut olivat 29,6 miljoonaa euroa. Kapiteeli Oy:n luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,9 vuotta ja keskiporko 4,78 prosenttia. Keskimääräinen korkosidonaisuusaika oli 1,8 vuotta.



Emoyhtiön tuloslaskelma

Kapiteeli Oy:n liikevaihto oli 268,4 (302,3) miljoonaa euroa. Liikevaihto kertyi 136,7 (136,3) miljoonan euron vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Lisäksi liikevaihtoon sisältyy 131,7 (166,0) miljoonaa euroa kiinteistöomaisuuden myyntejä.

Emoyhtiön suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset olivat 10,7 (5,3) miljoonaa euroa. Kapiteelille verotuksessa vahvistettujen tappioiden johdosta tilivuodelle ei ole kirjattu veroja.

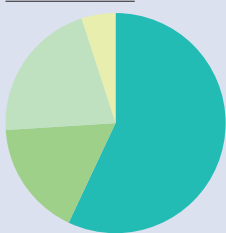
Tilivuoden voitto oli 68,4 (22,4) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 39,5 (48,3) miljoonaa euroa voittoja ja 14,9 (19,7) miljoonaa euroa tappioita myynti-, sijoitus- ja kehityskiinteistön myynneistä. Scandic-osakkeiden myynnistä kirjattiin tilivuodelle 37,4 miljoonan euron myyntivoitto.

Tilivuoden oman pääoman tuotto oli 9,5 (3,6) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 7,6 (4,0) prosenttia.

Emoyhtiön tase

Emoyhtiön taseen loppusumma oli 1 289,5 (1 325,8) miljoonaa euroa. Pysyviin vastaaviin, 601,7 (658,9) miljoonaan euroon, luetaan pitkäaikaiset kiinteistösijoitukset sekä yhtiölainasaamiset pysyviin vastaaviin sisältyviltä kiinteistöyhteisöiltä. Vaihtuviin vastaavien määrä oli 687,8 (666,9) miljoonaa euroa. Vaihtuviin vastaaviin sisältyvät kiinteistöomistukset olivat 612,9 (592,9) miljoonaa euroa. Yhtiölainasaamiset vaihto-omaisuuteen kuuluvilta kiinteistöyhteisöiltä olivat 37,3 (42,5) miljoonaa euroa.

Kapiteeli Oy:n rahoitusrakenne 31.12.2001



■ Syndikoitu luotto 57 %
■ Muut pitkäaikaiset lainat 17 %
■ Muut lyhytaikaiset lainat 21 %
■ Yritysdistusohjelma 5 %

Rahoitusomaisuus koostuu lyhytaikaisista talletus- ja sijoitusosuuksista ja pankkitileistä. Rahoitusomaisuuden määrä yhteensä oli 2,2 (2,5) miljoonaa euroa.

Yhtiön oma pääoma oli 737,5 (744,4) miljoonaa euroa. Kapiteelin osakepääomaa ja ylikurssirahastoa korotettiin tilivuoden aikana yhteensä 25,6 miljoonalla eurolla antamalla yhtiölle apporttina kiinteistöomaisuutta. Ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksillä osakepääomaa korotettiin rahastoantina ylikurssirahastosta 57,3 miljoonalla eurolla.

Konsernin tuloslaskelma

Konsernin liikevaihto oli 296,1 (318,2) miljoonaa euroa. Liikevaihto kertyi 157,2 (149,6) miljoonan euron vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Lisäksi liikevaihtoon sisältyy 138,9 (168,6) miljoonaa euroa kiinteistöomaisuuden myyntejä.

Suunnitelman mukaiset poistot olivat 12,6 (12,4) miljoonaa euroa. Kapiteelin vahvistettujen tappioiden johdosta aikaisempina tilikausina kirjattu laskennallinen verovelka 5,2 miljoonaa euroa on tuloutettu.

Konsernin tulos oli 71,1 (31,1) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy nettomäärältään 64,3 (29,8) miljoonaa euroa voittoja kiinteistöjen ja osakkeiden myynneistä.

Tilivuoden oman pääoman tuotto oli 9,4 (4,7) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 7,1 (4,5) prosenttia.

Konsernitase

Konsernitaseen loppusumma oli 1 373,1 (1 430,2) miljoonaa euroa, josta vähemmistöosuus on 39,9 (56,1) miljoonaa euroa. Kiinteistöyhtiöiden 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, 662,4 (737,0) miljoonaan euroon, luetaan pitkäaikaiset kiinteistösijoitukset. Vaihtuviin vastaaviin sisältyvät myytäviksi luokitellut kiinteistö- ja osakeomistukset. Yhtiölainasaamiset vaihtomaisuuteen kuuluvilta kiinteistöyhteisöiltä olivat 37,3 (42,5) miljoonaa euroa.

Konsernin rahoitusomaisuus koostuu lyhytaikaisista talletus- ja sijoitustodistuksista, 1,8 (2,9) miljoonaa, ja pankkitileistä, 5,2 (4,4) miljoonaa euroa.

Konsernilla oli vierasta pääomaa 560,1 (599,9) miljoonaa euroa. Vieraasta pääomasta 165,7 (249,3) miljoonaa oli lyhytaikaista ja 394,4 (350,6) miljoonaa euroa pitkäaikaista.

Konsernin oma pääoma oli 761,9 (766,1) miljoonaa euroa. Konsernin omaa pääomaa kasvatti 25,6 miljoonalla eurolla Kapiteeli Oy:n osakepääoman ja ylikurssirahaston korotus. Kapiteeli Oy:n pääomalaina 100,9 miljoonaa euroa maksettiin Suomen valtiolle.

Konsernin omavaraisuusaste oli tilivuoden lopussa 58,5 (57,6) prosenttia. Nettovelkaantumisaste (gearing) oli 0,7 (0,9).

Konsernin tuloskehitys vuosina 1999–2001, M€

	2001	2000	Pro forma 1999
Vuokratuotot	157	150	135
Hoito-, kunnossapito- ja muutuskulut	-89	-83	-75
NETTOVUOKRATUOTTO	68	67	60
+/- Myyntivoitot / -tappiot	64	30	26
Hallinto- ja muut kulut/Muut tuotot	-17	-19	-19
TOIMINNALLINEN TULOS	115	77	67
Poistot ja arvonalentumiset	-18	-13	-8
TULOS ENNEN RAHOITUSKULUJA	98	64	58
Rahoituskulut	-32	-33	-35
TULOS ENNEN SATUNNAISERIÄ	66	31	23
Satunnaiset kulut	0	0	-102
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	66	31	-79
Poistoeron muutos	0	0	-2
Verovelan muutos	5		1
TULOS	71	31	-81

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 seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyväksi kaudeksi.

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

Hallintoelimet

Kapiteelin yhtiökokoukset

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 30.3.2001

- vahvistettiin Kapiteeli Oy:n ja konsernin tilinpäätökset ja myönnettiin hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle vastuuvapaus

- valittiin vuonna 2002 pidettävään varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka hallituksen puheenjohtajaksi oikeustieteen tohtori Timo Viherkenttä, varapuheenjohtajaksi metsänhoitaja Juhani Kivelä ja jäseniksi KTM Elina Selinheimo, KTM Tuija Soanjärvi, DI Pertti Tuominen sekä valtiotieteen lisensiaatti Jarmo Väisänen.

Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 20.12.2001

- Kapiteeli Oy:n osakepääomaa korotettiin 1 680 789 500 markasta 1 680 989 500 markkaan. Nimellisarvon ylittävä osuus, yhteensä 152 116 000 markkaa, on kirjattu ylikurssirahastoon. Osakepääoman korotus on suoritettu antamalla yhtiölle apporttina kiinteistöomaisuutta osakepääoman maksua vastaava määrä. Lisäksi yhtiön osakepääoma muutettiin euromääräiseksi korottamalla osakepääomaa rahastoantina 1 680 989 500 markasta 340 000 000 euroon. Korotukset toteutettiin korottamalla osakkeiden kirjanpidollista vasta-arvoa ja antamalla uusia osakkeita.

- KHT-yhteisö Tuokko Deloitte Et Touche Oy:ssä tapahtuneiden järjestelyjen perusteella päätettiin valita ylimääräisen yhtiökokouksen päättyessä alkavaksi toimikaudeksi yhtiön varsinaiseksi tilintarkastajaksi KHT-yhteisö Deloitte Et Touche Oy päävastuullisena tilintarkastajana KHT Hannu T. Koskinen ja varatilintarkastajaksi KHT Aarne Koivikko.

Tilintarkastus

Tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö Tuokko Deloitte Et Touche Oy ja sen nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana Yrjö Tuokko, KHT ja varatilintarkastajana Hannu T. Koskinen, KHT. Ylimääräisen yhtiökokouksen 20.12.2001 jälkeen tilintarkastusyhteisönä on toiminut Deloitte Et Touche Oy päävastuullisena tilintarkastajana Hannu T. Koskinen, KHT ja varatilintarkastajana Aarne Koivikko, KHT.

Kapiteeli Oy:n hallitus

Hallitus on vuonna 2001 kokoontunut 15 kertaa. Hallituksen muodostavat puheenjohtaja Timo Viherkenttä, oikeustieteen tohtori, varapuheenjohtaja Juhani Kivelä, metsänhoitaja, Elina Selinheimo, KTM, Tuija Soanjärvi, KTM, Pertti Tuominen, DI, varanotaari, KJs ja Jarmo Väisänen, valtiotieteen lisensiaatti.

Kapiteelin johto

Kapiteelin toimitusjohtajan apuna on johtoryhmä, johon kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi sijoitus-, kehitys- ja myyntikiinteistöjen johtajat sekä taloudesta vastaava johtaja. Johtoryhmän sihteerinä toimii yhtiön päälakimies.

Johtoryhmän muodostavat toimitusjohtaja Kari Inkinen, DI, kehitysjohtaja Ossi Hynynen, DI, myyntijohtaja Heikki Kallio, OTK, varatuomari, kiinteistöjohtaja Seppo Lehto, DI, KJs ja talousjohtaja Esko Mäkinen, KTM. Johtoryhmän sihteeri on Erik Hjelt, OTL.

Henkilöstö

Kapiteelin henkilöstömäärä 31.12.2001 oli 135 (166), joista 133 (149) oli vakinaisia ja 2 (17) määräaikaista. Kruunuasunnot Oy:n palveluksessa oli vuoden 2001 lopussa 10 (8) henkilöä.

Tulevaisuuden näkymät

Taloudellisen toimintaympäristön kehitykseen liittyy epävarmuutta, mikä heijastuu myös kiinteistömarkkinoille. Markkinatilanteen ei arvioida kuitenkaan merkittävästi kasvattavan Kapiteelin toimitilojen vajaakäyttöasteita tai laskevan vuokratasoja. Uusia investointihankkeita käynnistetään toimitilakysynnän mukaan vaiheittain.

Kapiteelin uudet kehityshankkeet kasvattavat sijoitusomaisuuden määrää ja parantavat sijoituskiinteistöjen nettovuokratuottoja vuonna 2002. Strategiaan soveltumattomia kiinteistöomistuksia arvioidaan myytävän vuonna 2002 noin 80–90 miljoonalla eurolla.

Kapiteelin tulosta paransivat vuonna 2001 osakeomistusten myyntivoitot. Poikkeukselliset myyntivoitot eliminoiden Kapiteeli-konsernin vuoden 2002 tuloksen ennakoidaan olevan hieman edellisvuotta paremman.

HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN TULOSTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Konsernin voitonjakokelpoiset varat 31.12.2001 ovat 179 366 796,01 euroa. Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 170 830 940,70 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 1,61 euroa osaketta kohden eli 27 370 000 euroa ja loput 41 013 515,70 euroa tilikauden voitosta jätetään edellisten tilikausien tulostilille.

Konsernituloslaskelma

	Liite	1.1.-31.12.2001 1 000 €	1.1.-31.12.2000 1 000 €
LIKEVAIHTO	1	296 122	318 235
Liiketoiminnan muut tuotot	2	39 411	4 811
Aineet ja tarvikkeet	3	-112 137	-141 206
Henkilöstökulut	4	-8 982	-10 782
Poistot ja arvonalentumiset	5	-17 527	-12 881
Liiketoiminnan muut kulut	6	-104 656	-100 405
LIKEVOITTO/-TAPPIO		92 231	57 772
Rahoitustuotot ja -kulut	7	-26 221	-26 452
VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ		66 010	31 320
Satunnaiset erät		0	0
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		66 010	31 320
Tuloverot	9	5 234	2
Vähemmistön osuus		-108	-216
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		71 136	31 106

Konsernitase

	Liite	31.12.2001 1 000 €	31.12.2000 1 000 €
Vastaavaa			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	10	5 018	5 387
Aineelliset hyödykkeet		637 745	635 698
Sijoitukset	11		
Osuudet osakkuusyrityksissä		2 250	44 297
Muut sjoitukset		17 416	51 659
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		662 429	737 041
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus	12	643 733	613 066
Pitkäaikaiset saamiset	13	40 770	43 673
Laskennallinen verosaaminen			
Lyhytaikaiset saamiset	14	19 205	29 089
Rahoitusarvopaperit		1 839	2 884
Rahat ja pankkisaamiset		5 154	4 424
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		710 701	693 136
YHTEENSÄ		1 373 130	1 430 177
Vastattavaa			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma		282 689	282 689
Osakeanti		57 311	
Ylikurssirahasto		226 666	258 360
Edellisten tilikausien voitto/tappio		124 136	93 030
Tilikauden voitto/tappio		71 136	31 106
Pääomalaina	16	0	100 913
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		761 938	766 098
VÄHEMMISTÖOSUUS		39 860	56 143
KONSERNIRESERVI			
PAKOLLISET VARAUKSET	18	11 194	8 073
VIERAS PÄÄOMA			
Laskennallinen verovelka			5 249
Pitkäaikainen vieras pääoma	19	394 441	350 586
Lyhytaikainen vieras pääoma	20	165 697	244 028
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		560 138	599 863
YHTEENSÄ		1 373 130	1 430 177

Emoyhtiön tuloslaskelma

	Liite	1.1.–31.12.2001	1.1.–31.12.2000
		1 000 €	1 000 €
LIKEVAIHTO	1	268 446	302 290
Liiketoiminnan muut tuotot	2	39 215	4 045
Aineet ja tarvikkeet	3	-107 514	-140 383
Henkilöstökulut	4	-8 264	-9 543
Poistot ja arvonalentumiset	5	-10 711	-5 331
Liiketoiminnan muut kulut	6	-94 506	-105 799
LIKEVOITTO/-TAPPIO		86 666	45 279
Rahoitustuotot ja -kulut	7	-19 023	-23 136
VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ		67 643	22 143
Satunnaiset erät		0	0
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		67 643	22 143
Tilinpäätössiirrot	8	741	290
Tuloverot	9	0	0
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		68 384	22 433

Emoyhtiön tase

	Liite	31.12.2001 1 000 €	31.12.2000 1 000 €
Vastaavaa			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	10	2 102	2 173
Aineelliset hyödykkeet		90 014	129 212
Sijoitukset	11		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		490 427	433 169
Osuudet omistusyhteisyrietyksissä		1 910	44 297
Muut sjoitukset		17 274	50 066
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		601 727	658 917
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus	12	630 836	594 271
Pitkäaikaiset saamiset	13	38 458	43 673
Lyhytaikaiset saamiset	14	16 243	26 407
Rahoitusarvopaperit		0	0
Rahat ja pankkisaamiset		2 244	2 519
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		687 781	666 870
YHTEENSÄ		1 289 508	1 325 787
Vastattavaa			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	15	282 689	282 689
Osakeanti		57 311	
Ylikurssirahasto		226 666	258 359
Edellisten tilikausien voitto/tappio		102 447	80 014
Tilikauden voitto/tappio		68 384	22 433
Pääomalaina	16	0	100 913
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		737 497	744 408
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ	17	14 942	17 812
PAKOLLISET VARAUKSET	18	7 408	8 073
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma	19	353 638	311 033
Lyhytaikainen vieras pääoma	20	176 023	244 461
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		529 661	555 494
YHTEENSÄ		1 289 508	1 325 787

Rahoituslaskelma

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1.1.–31.12.2001	1.1.–31.12.2000	1.1.–31.12.2001	1.1.–31.12.2000
	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Liikevoitto/-tappio	92 231	57 772	86 666	45 278
Oikaisut liikevoittoon	-38 939	21 182	-30 345	5 836
Käyttöpääoman muutos	-2 653	68 033	52 209	74 974
Maksetut korot ja maksut	-31 986	-29 280	-28 805	-29 011
Saadut osingot	1 536	1 184	1 536	1 184
Saadut korot	4 994	1 939	9 329	5 063
Maksetut verot	5 235	2		
Liiketoiminnan rahavirta	30 418	120 832	90 590	103 324
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA				
Investoinnit pysyvien vastaavien hyödykkeisiin	21 883 *)	-99 184	-7 288	-72 675
Lainat vaihto-omaisuusyhtiöille	-1 056	-20 138	-1 983	-19 651
Lainat sijoituskiinteistöyhtiöille			-57 261	-7 811
Lainasaamisten takaisinmaksut	3 958	1 788	23 319	22 296
Luovutustulot muista sijoituksista	38 261	266	38 261	2 384
Investointien rahavirta	63 046	-117 268	-4 952	-75 457
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA				
Osakeanti/apportti	57 311	3 364	57 311	3 364
Ylikurssirahasto	-31 693	78 939	-31 693	78 939
Lyhytaikaisten lainojen nostot	465	87 072	9 539	93 516
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-62 806	-484 019	-62 764	-482 909
Pitkäaikaisten lainojen nostot	95 324	308 775	55 022	275 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-152 381	-7 300	-113 329	-5 933
Rahoituksen rahavirta	-93 780	-13 169	-85 914	-38 023
Rahavarojen muutos	-316	-9 605	-276	-10 156
Rahavarat 1.1.	7 308	16 913	2 520	12 676
Rahavarat 31.12.	6 992	7 308	2 244	2 520
KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS				
Lyhytaikaisten liikesaamisten vähennys/lisäys	8 368	-14 743	9 844	-12 130
Vaihto-omaisuuden vähennys/lisäys	9 468	57 991	58 342	69 218
Lyhytaikaisten velkojen vähennys/lisäys	-20 489	24 785	-15 977	17 886
	-2 653	68 033	52 209	74 974

*) Sisältää vähennyksiä ja konsernirakenteen muutoksista johtuvia omaisuuslajisiirtoja 185 039.

Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätösperiaatteet

Kapiteeli ja sen tytäryhtiöt ovat tilinpäätöksään laatiessaan noudattaneet yhtenäisiä tilinpäätösperiaatteita.

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteista yleisesti

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 toiminnallisenä tytäryhtiönä Kruunuasunnot Oy. Toiminnallinen tytäryhtiö ja pysyviin vastaaviin kuuluvat kiinteistötytär- ja osakkuusyhtiöt on yhdistelty Kapiteeli Oy:n konserniin. Tilivuoden aikana on muutettu konsernirakennetta siirtämällä 87 tytär- ja osakkuusyhtiötä pysyvistä vastaavista vaihtuviin vastaaviin. Konsernirakenteen muuttamisen tulosvaikutus on kirjattu konsernituloslaskelmassa kuluksi. Vaihtuviin vastaaviin kuuluvia tytär- ja osakkuusyhtiöitä ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Yhdistelmättä jättämisellä ei ole olennaista vaikutusta konsernin toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Konsolidointi

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 kiinteistöosakkuusyhtiöt on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. 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

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 tavarat)

Ostoihin on kirjattu vaihto-omaisuuden lisäykset, jotka ovat syntyneet joko ostojen, aktiivointien 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 20 000 euron investoinnit on kirjattu kuluksi.

Kiinteistöomaisuuden arvostus

Kapiteeli on arvioinut kiinteistöomaisuutensa markkina-arvot vuoden 2001 joulukuussa. Arvioinnit tehtiin pääosin Kapiteelin omina arvoina. Myytäviksi tarkoitetut kohteet

arvioitiin pääosin kauppaa-arvomenetelmää käyttäen. Pysyvään omistukseen tarkoitetut kohteet arvioitiin sijoittajien tuottovaatimusten pohjalta.

Kapiteelin arvioiden perusteella myytäväksi tarkoitetun kiinteistöomaisuuden käypä arvo kokonaisuutena vastaa omaisuuden kirjanpitoarvoa. Pysyvään omistukseen tarkoitettujen kiinteistökohteiden markkina-arvon arvioidaan olevan vähintään omaisuuden kirjanpitoarvon suuruinen.

Vuosina 2000–2001 Kruunuasunnot Oy:öön apporttina tulleita kiinteistökohteita ei uudelleen arvostettu, koska ne apporttiluovutuksen yhteydessä annetun riippumattoman asiantuntijan lausunnon mukaan vastasivat vähintään kiinteistöjä vastaan annetuista osakkeista maksettua määrää.

Poistot

Kapiteeli on tehnyt suunnitelman mukaiset poistot pysyviin vastaaviin kuuluvista kiinteistöistä omalta omistusajaltaan. 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

Konsernitilinpäätökseen yhdisteltävien tytäryhtiöiden omaisuuserien suunnitelman mukaiset poistot on kirjattu emoyhtiön poistoperiaatteiden mukaisesti siten, että poistomäärä konsernitason yhteensä vastaa konsernin omaisuuserien poistosuunnitelmaa. Tytäryhtiöiden tilinpäätöksiin kirjattuja poistoja vastaavat kulukirjaukset on esitetty emoyhtiön tuloslaskelmassa

joko pääomavastikekuluina tai hankintamenojen suunnitelman mukaisina arvonalennuksina tytäryhtiöiden pääomarakenteesta riippuen.

Pysyvät vastaavat

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

Sijoituksiin on kirjattu omassa käytössä olevat ja pitkäaikaiseen omistukseen aiotut 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.

Tunnusluvut

Tilinpäätöksessä käytetyt tunnusluvut on laskettu liiketoimintayksikkö- tai konsernitasonla seuraavasti:

$$\text{Nettovuokratuotto (\%)} = \frac{\text{kiinteistökohteiden vuokratuotot} - \text{hoitokulut}}{\text{kiinteistökohteisiin keskimäärin sitoutunut pääoma}} \times 100$$

$$\text{Toiminnallinen tulos} = \text{tulos ennen suunnitelman mukaisia poistoja, rahoituskuluja, satunnaisia eriä, veroja ja tilinpäätössiirtoja}$$

$$\text{Sitoutunut pääoma} = \text{kiinteistökohteiden kirjanpitoarvo} + \text{yhtiölainaosuus (keskinäiset yhtiöt) tai omistusosuuden mukainen osuus yhtiön lainoista (tavalliset osakeyhtiöt)}$$

$$\text{Omavaraisuusaste (\%)} = \frac{\text{oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{tase 31.12.2001} - \text{saadut ennakot}} \times 100$$

$$\text{Velkaantumisaste (gearing)} = \frac{\text{korolliset velat} - \text{rahavarat}}{\text{oma pääoma 31.12.2001} + \text{vähemmistöosuus}}$$

$$\text{Oman pääoman tuotto (\%)} = \frac{\text{tulos ennen satunnaiseriä} - \text{verot}}{\text{oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}} \times 100$$

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto (\%)} = \frac{\text{tulos ennen satunnaiseriä} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{tase 31.12.2001} - \text{korottomat velat}} \times 100$$

Tuloslaskelman liitetiedot

1 000 €	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
	2001	2000	2001	2000
LIKEVAIHTO (1)				
Vaihto-omaisuuden myynti	131 731	166 032	138 876	168 649
Vuokratuotot	133 821	133 262	151 214	144 769
Käyttökorvaukset	2 894	2 996	6 032	4 817
Yhteensä	268 446	302 290	296 122	318 235
LIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT (2)				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	38 261	2 650	38 261	2 650
Muut	954	1 395	1 150	2 161
Yhteensä	39 215	4 045	39 411	4 811
AINEET JA TARVIKKEET (3)				
Ostot tilikauden aikana	-6 691	-10 391	-6 701	-10 923
Varaston muutos	-100 823	-129 992	-105 436	-130 283
	-107 514	-140 383	-112 137	-141 206
<p>Vaihto-omaisuuteen sisältyy saatua apporttiomaisuutta sekä omaisuuslajisiirtoja pysyvistä vastaavista, jotka on kirjattu suoraan vaihto-omaisuuteen. Varaston muutos tuloslaskelmassa ei ole siten verrattavissa taseen vaihto-omaisuuden muutokseen.</p>				
HENKILÖSTÖÄ JA TOIMIELIMIÄ KOSKEVAT TIEDOT (4)				
HENKILÖSTÖ				
Tilikauden aikana palveluksessa olleiden henkilöiden keskim. lukumäärä	141	176	150	207
JOHDON PALKAT JA PALKKIOT				
Hallituksen jäsenet	82	84	91	84
<p>Kapiteeli Oy:n toimitus-, liiketoiminta- ja talousjohtajien eläkeiäksi on sovittu 63 vuotta.</p>				
HENKILÖSTÖKULUT				
Palkat	6 285	7 346	6 869	8 362
Eläkekulut	1 368	1 601	1 473	1 766
Muut henkilösivukulut	611	596	640	654
Yhteensä	8 264	9 543	8 982	10 782
POISTOT JA ARVONALENTUMISET (5)				
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	9 735	4 847	12 594	12 397
Pysyvien vastaavien poikkeukselliset arvonalentumiset		168		168
Vaihtuvien vastaavien poikkeukselliset arvonalentumiset	976	316	4 933	316
Yhteensä	10 711	5 331	17 527	12 881
LIKETOIMINNAN MUUT KULUT (6)				
Hallintopalvelu	3 664	4 079	4 261	4 930
Kiinteistöjen hoitokulut	83 128	93 687	94 095	86 309
Muut	7 714	8 033	6 300	9 166
Yhteensä	94 506	105 799	104 656	100 405

1 000 €	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
	2001	2000	2001	2000
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT (7)				
Rahoitustuotot				
Osingot	1 536	1 184	1 536	1 184
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	6 818	4 748		
Korkotuotot muilta	1 452	861	4 790	2 048
Rahoitustuotot muilta	739		189	726
	10 545	6 793	6 515	3 958
Rahoituskulut				
Korkokulut saman konsernin yrityksille	1 016	460		
Korkokulut muille	28 389	29 360	32 569	30 295
Rahoituskulut muille	163	109	167	115
Yhteensä	29 568	29 929	32 736	30 410
TILINPÄÄTÖSSIIRROT (8)				
Suunnitelman mukaisten poistojen ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus				
	741	290		
VÄLITTÖMÄT VEROT (9)				
Laskennallisen verovelan muutos			-15	2
			5 249	
Yhteensä			5 234	2

Kapiteelille verotuksessa vahvistettujen tappioiden johdosta tilikaudelle ei ole kirjattu veroja. Vahvistetuista tappioista aiheutuvaa laskennallista verosaamista ei ole varovaisuuden periaatteella kirjattu taseeseen. Aikaisempina tilikausina kirjattu konsernin laskennallinen verovelka on tuloutettu.

Taseen liitetiedot

1 000 €	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
	2001	2000	2001	2000
AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET (10)				
Aineettomat hyödykkeet				
Liittymismaksut				
Hankintameno 1.1.	360	360	3 065	2 631
Lisäykset			161	434
Vähennykset			-963	
Kirjanpitoarvo 31.12.	360	360	2 263	3 065
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	2 313	876	2 833	2 867
Lisäykset	445	1 917	950	480
Vähennykset		-480		-514
Hankintameno 31.12.	2 758	2 313	3 783	2 833
Suunnitelman mukaiset poistot	-517	-363	-517	-371
Kertyneet poistot	-499	-137	-511	-140
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 742	1 813	2 755	2 322
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet				
Hankintameno 1.1.	20 557	23 936	96 036	75 032
Lisäykset	9 827	286	21 659	34 149
Vähennykset ja omaisuuslajisiirrot	-6 564	-3 665	-18 648	-13 145
Kirjanpitoarvo 31.12.	23 820	20 557	99 047	96 036
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	91 754	98 723	516 827	414 836
Lisäykset	2 331	2 268	108 157	133 695
Vähennykset ja omaisuuslajisiirrot	-34 622	-9 237	-118 503	-31 704
Hankintameno 31.12.	59 463	91 754	506 481	516 827
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 687	-2 870	-8 823	-8 464
Kertyneet poistot	-3 478	-608	-9 073	-608
Kirjanpitoarvo 31.12.	54 298	88 276	488 585	507 755
Tekniset laitteet				
Hankintameno 1.1.	7 319	7 465	12 769	12 811
Lisäykset	0	0	0	456
Vähennykset ja omaisuuslajisiirrot	-1 173	-146	-2 338	-498
Hankintameno 31.12.	6 146	7 319	10 431	12 769
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 005	-1 412	-1 464	-2 056
Kertyneet poistot	-1 696	-284	-2 355	-299
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 445	5 623	6 612	10 414

1 000 €	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
	2001	2000	2001	2000
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	790	840	8 212	9 203
Lisäykset	20	52	649	52
Vähennykset	-40	-102		-1 043
Hankintameno 31.12.	770	790	8 861	8 212
Suunnitelman mukaiset poistot	-135	-201	-1 790	-1 505
Kertyneet poistot	-291	-90	-1 595	-90
Kirjanpitoarvo 31.12.	344	499	5 476	6 617
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	87	87	588	87
Lisäykset				783
Vähennykset			-136	-282
Kirjanpitoarvo 31.12.	87	87	452	588
Keskeneräiset hankinnat, maa- ja vesialueet				
Hankintameno 1.1.	1	1	1	1
Lisäykset				
Kirjanpitoarvo 31.12.	1	1	1	1
Keskeneräiset hankinnat, rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	13 819	1 867	13 819	1 867
Lisäykset	26 054	11 952		11 952
Vähennykset	-32 204		-7 856	
Kirjanpitoarvo 31.12.	7 669	13 819	5 963	13 819
Keskeneräiset hankinnat, perustettavat yhtiöt				
Hankintameno 1.1.	350	854	350	854
Vähennykset		-504		-504
Kirjanpitoarvo 31.12.	350	350	350	350
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Hankintameno 1.1.			118	55
Lisäykset			31 141	63
Kirjanpitoarvo 31.12.			31 259	118
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 (11)

	Konserni- yritykset	Omistusyhteys- yritykset	Muut
Osakkeet			
Hankintameno 1.1.	365 187	44 297	50 066
Lisäykset	81 959	2	436
Vähennykset	-3 701	-2 254	-33 228
Omaisuuslajisiirrot	-55 748	-40 135	
Hankintameno 31.12.	387 697	1 910	17 274
Arvonlennukset	-6 391		
Kirjanpitoarvo 31.12.	381 306	1 910	17 274
Saamiset			
	Konserni- yritykset	Omistusyhteys- yritykset	Muut
Hankintameno 1.1.	67 981	0	0
Lisäykset	57 261		
Vähennykset	-16 121		
Hankintameno 31.12.	109 121	0	0

Kaikki pysyviin vastaaviin kuuluvat tytär- ja osakkuusyhtiöt on yhdistelty konsernitilinpäätökseen (218 kpl).

1 000 €	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
	2001	2000	2001	2000
VAIHTO-OMAISUUS (12)				
Kiinteistöt	183 033	200 785	185 574	203 750
Kiinteistöyhtiöiden osakkeet	429 886	392 135	440 239	407 908
Muut osakkeet	17 917	1 351	17 919	1 356
Muu vaihto-omaisuus			1	52
Yhteensä	630 836	594 271	643 733	613 066

Vaihto-omaisuuteen kuuluu 646 kpl tytäryhtiöitä ja 272 kpl osakkuusyhtiöitä, joita ei ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen. Yhtiöt ovat pääasiassa kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöitä.

PITKÄAIKAISET SAAMISET (13)

	2001	2000	2001	2000
Lainasaamiset	100	100	100	100
Muut saamiset	1 026	1 076	3 422	1 076
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	37 332	42 497	37 248	42 497
Yhteensä	38 458	43 673	40 770	43 673

LYHYTAIKAISET SAAMISET (14)

	2001	2000	2001	2000
Vuokrasaamiset	2 096	2 091	4 950	4 442
Kauppahintasaamiset	8 419	16 892	8 420	16 892
Lainasaamiset	134	134	144	134
Muut saamiset	1 725	2 234	621	2 971
Siirtosaamiset	627	1 379	3 034	1 860
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset	1 052	2 383	1 051	2 382
Siirtosaamiset	2 190	1 294	985	408
Yhteensä	16 243	26 407	19 205	29 089

1 000 €	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
	2001	2000	2001	2000
SIIRTOSAAMISTEN OLENNAISET ERÄT				
Korkosaamiset	319	639	187	202
Saamiset kiinteistöyhteisöiltä	1 882	855	2 846	2 046
Muut	616	1 179	986	20
Yhteensä	2 817	2 673	4 019	2 268
OMA PÄÄOMA (15)				
Osakepääoma 1.1.	282 689	279 325	282 689	279 325
Osakepääoman korotus 1.5.2000 (apportti)		3 364		3 364
Osakepääoman korotus 31.12. 2001 (apportti)	34		34	
Osakepääoman korotus/rahastoanti	57 277		57 277	
Osakepääoma 31.12.	340 000	282 689	340 000	282 689
Ylikurssirahasto 1.1.	258 360	179 420	258 360	179 420
Ylikurssirahaston lisäys 1.5.2000 (apportti)		78 939		78 940
Ylikurssirahaston lisäys 31.12.2001 (apportti)	25 584		25 584	
Ylikurssirahaston vähennys/rahastoanti	-57 278		-57 278	
Ylikurssirahasto 31.12.	226 666	258 359	226 666	258 360
Muu vapaa oma pääoma				
Edellisten tilikausien voitto	102 447	80 014	124 136	93 030
Tilikauden voitto	68 384	22 433	71 136	31 106
Muu vapaa oma pääoma 31.12.	170 831	102 447	195 272	124 136
Pääomalaina 1.1.	100 913	100 913	100 913	100 913
Vähennys	-100 913		-100 913	
Pääomalaina 31.12.	0	100 913	0	100 913
Oma pääoma yhteensä	737 497	744 408	761 938	766 098
LASKELMA VOITONJAKOKELPOISISTA VAROISTA 31.12.				
Muu vapaa pääoma	102 447	80 014	124 136	93 030
Tilikauden tulos	68 384	22 433	71 136	31 106
Poistoerosta vapaaseen pääomaan merkitty osuus			-14 948	-12 568
Myyntivoitot konserniin yhdistelemättömille kiinteistöyhtiöille			-957	-1 495
Yhteensä	170 831	102 447	179 367	110 073

PÄÄOMALAINA (16)

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. Pääomalaina on maksettu pois 7.12.2001.

1 000 €	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
	2001	2000	2001	2000
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ (17)				
Kertynyt poistoero				
Rakennuksista	12 498	14 160		
Koneista ja kalustosta	2 460	3 602		
Muista pitkävaikutteisista menoista	-16	50		
Yhteensä	14 942	17 812		
Vaihto-omaisuuteen on siirretty omaisuuseriä pysyvistä vastaavista. Omaisuuslajisiirtojen yhteydessä purettiin siirrettyjen kohteiden kertyneet poistoerot 2,1 milj. euroa kirjaamalla omaisuuseristä purkua vastaavat arvonalennukset.				
PAKOLLISET VARAUKSET (18)				
Eläkevaraukset	6 903	7 568	6 903	7 568
Muu varaus	505	505	4 291	505
Yhteensä	7 408	8 073	11 194	8 073
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA (19)				
Rahalaitoslainat	350 381	299 379	390 683	303 276
Eläkelainat	3 257	11 654	3 257	11 654
Muut lainat			501	35 656
Yhteensä	353 638	311 033	394 441	350 586
Yli viiden vuoden lainat	27 602	11 136	50 987	11 136
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA (20)				
Lainat rahoituslaitoksilta	4 020	4 020	4 157	5 183
Eläkelainat	1 469	1 911	1 469	1 953
Saadut ennakot	2 957	2 003	3 427	2 440
Ostovelat	3 637	7 050	7 370	8 568
Muut velat	126 606	202 910	127 725	211 071
Siirtovelat	8 009	6 977	10 768	9 606
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Konsernitilit	28 710	19 171	10 626	10 161
Siirtovelat	615	419	155	295
Yhteensä	176 023	244 461	165 697	249 277
SIIRTOVELKOJEN OLENNAISET ERÄT				
Korkovelat	5 690	4 926	5 668	4 917
Lomapalkkavelka	1 246	1 292	1 324	1 353
Muut	1 688	1 178	3 931	3 631
Yhteensä	8 624	7 396	10 923	9 901

1 000 €	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
	2001	2000	2001	2000
ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUUMUKSET JA MUUT VASTUUT (21)				
VAKUUDET, KIINNITYKSET				
Emoyhtiön antamat kiinnitykset	36 497	36 497	36 497	36 497
Kapiteeli Oy:n tytäryhtiöiden emolle antamat kiinnitykset			75 229	97 084
Kapiteeli Oy:n tytäryhtiöiden antamat kiinnitykset			52 210	39 188
MUUT VASTUUSITOUUMUKSET, TAKAUKSET				
Konsernin antamat takaukset	3 048		3 048	252
MUUT VASTUUT				
Leasingsopimuksista maksettavat määrät				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	406	522	406	522
Myöhemmin maksettavat	137	466	137	466
Yhteensä	543	988	543	988
JOHDANNAISSOPIIMUKSET				
Pääoman nimellisarvo				
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset	202 000	135 999	202 000	135 999
Korkokatto-optiot	118 000		118 000	
Yhteensä	320 000	135 999	320 000	135 999
Valuuttajohdannaiset	55 022		55 022	

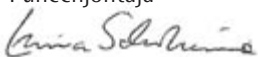
ALV-VASTUUT

Kiinteistöomaisuuteen liittyy aktivoitujen perusparannusten sekä uudisrakennusten osalta arvonlisäveron palautusvastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus myydään tai se siirtyy arvonlisäverottomaan käyttöön 5 vuoden kuluessa.

Helsingissä 27. päivänä helmikuuta 2002



Timo Viherkenttä
Puheenjohtaja



Elina Selinheimo



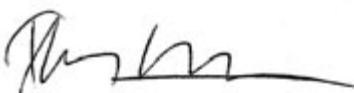
Pertti Tuominen



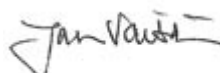
Kari Inkinen
Toimitusjohtaja



Juhani Kivelä



Tuija Soanjärvi



Jarmo Väisänen

Tilintarkastuskertomus

Kapiteeli Oy:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Kapiteeli Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2001. 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 68 383 515,70 euroa ja konsernin osalta voittoa 71 135 980,86 euroa, on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitoissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä, helmikuun 28. päivänä 2002

Deloitte & Touche Oy
KHT-yhteisö

Hannu T. Koskinen
KHT

Yhteystiedot

Asiakaspalvelupisteet:

Asiakaspalvelukeskus, puh. 020 355 6677

Faksi 020 431 3535

asiakaspalvelu@kapiteeli.fi

www.kapiteeli.fi

Helsinki

Pieni Roobertinkatu 7

PL 204, 00131 HELSINKI

Puh. vaihde 020 43131

Faksi 020 431 3303

Turku

Yliopistonkatu 16 C

PL 274, 20101 TURKU

Puh. 020 431 3050

Faksi 020 431 3051

Tampere

Aleksanterinkatu 32 B

PL 741, 33101 TAMPERE

Puh. 020 431 3850

Faksi 020 431 3851

Jyväskylä

Kilpisenkatu 5

PL 9, 40101 JYVÄSKYLÄ

Puh. 020 431 3800

Faksi 020 431 3801

Oulu

Asemakatu 24

PL 554, 90101 OULU

Puh. 020 431 3000

Faksi 020 431 3001

Hämeenlinna

Palokunnankatu 8 A

PL 159, 13100 HÄMEENLINNA

Puh. 020 431 3700

Faksi 020 431 3701

Joensuu

Koskikatu 7 A

PL 309, 80101 JOENSUU

Puh. 020 431 3640

Faksi 020 431 3641

Kokkola

Rantakatu 16

PL 8, 67101 KOKKOLA

Puh. 020 431 3720

Faksi 020 431 3721

Kouvola

Käsityöläiskatu 4

PL 189, 45101 KOUVOLA

Puh. 020 431 3600

Faksi 020 431 3601

Kuopio

Vuorikatu 26 A

PL 2001, 70101 KUOPIO

Puh. 020 431 3660

Faksi 020 431 3661

Mikkeli

Hallituskatu 3

PL 189, 50101 MIKKELI

Puh. 020 431 3680

Faksi 020 431 3681

Pori

Eteläkauppatori 4 B

PL 248, 28101 PORI

Puh. 020 431 3760

Faksi 020 431 3761

Rovaniemi

Rovakatu 28, 3. krs

96200 ROVANIEMI

Puh. 020 431 3780

Faksi 020 431 3781

Seinäjoki

Koulukatu 14

PL 420, 60101 SEINÄJOKI

Puh. 020 431 3740

Faksi 020 431 374



KAPITEELI

Konsernihallinto

Pieni Roobertinkatu 7, PL 204
00131 HELSINKI
Puh. vaihde 020 43131

Asiakaspalvelukeskus

Puh. 020 355 6677
Faksi 020 431 3535
asiakaspalvelu@kapiteeli.fi

Vuosikertomukset suomeksi ja englanniksi ovat saatavissa
Kapiteelin verkkosivuilla www.kapiteeli.fi