

Vuosikertomus 2002



Sisällysluettelo

| | |
|---|----|
| Kapiteeli lyhyesti | 1 |
| Toiminta-ajatus, visio ja tavoitteet | 2 |
| Toimitusjohtajan katsaus | 4 |
| Toimintaympäristö | 6 |
| Palvelumalli | 9 |
| Kiinteistöomaisuus | 10 |
| Toimisto- ja liikekiinteistöt | 13 |
| Hotellit | 17 |
| Muut kiinteistöt | 21 |
| Henkilöstö | 22 |
| Ympäristö | 24 |
| Hallituksen toimintakertomus | 26 |
| Tuloslaskelma | 30 |
| Tase | 31 |
| Rahoituslaskelma | 32 |
| Liitetiedot | 33 |
| Tunnusluvut | 42 |
| Tunnuslukujen laskentakaavat | 43 |
| Hallituksen ehdotus ja tilintarkastuskertomus | 44 |
| Hallinto ja johto | 45 |
| Yhteystiedot | |

Vuosi 2002

24.5. Kapiteeli Oy osti Sponda Oyj:ltä Keskinäinen Kiinteistö Oy Naulakatu 3:n osakekannan. Kyseessä on noin 14 400 neliömetrin toimistokiinteistö Tampereella.

28.6. Kapiteeli Oy ja oikeusministeriö allekirjoittivat sopimuksen uuden oikeustalon sijoittumisesta Helsingin Ruoholahteen Kapiteelin omistamaan ns. Salmisaarentaloon, josta oikeustaloa varten saneerataan noin 22 000 neliömetrin tilat syksyyn 2004 mennessä.

Kapiteeli Oy osti If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ltä tavaratalokiinteistön Turun keskustan Hansakorttelista. 17 642 neliömetrin kiinteistö on kokonaan vuokrattu Stockmann Oyj:lle.

29.10 Kapiteeli Oy osti Oulun keskustassa sijaitsevan Posti- ja teletalon Suomen Posti Oyj:ltä. 16 700 neliömetrin kiinteistö on kokonaan vuokrattu.

Lokakuussa Kapiteeli Oy ja YIT Rakennus Oy solmivat esisopimuksen, jonka mukaisesti YIT ostaa Kapiteelilta Helsingin Tilkan alueelta asuntotontteja korkeatasoisen, noin 300 asunnon asuinalueen toteuttamista varten.

22.11. Kapiteeli Oy ja Kiinteistövarma Oy allekirjoittivat sopimuksen kiinteistömanagement-toimintojensa yhdistämisestä uudeksi yhtiöksi, jonka hoidossa on tasearvoltaan 4,5 miljardin euron kiinteistöomaisuus.

Kehityskohteista valmistuivat muun muassa Helsingin Ruoholahteen Kauppakeskus Ruoholahti, HTC Ruoholahden kolmas toimistotalo sekä Itämerentalon saneeraus moderniksi toimistokiinteistöksi.






Ei tule heti seinä vastaan

Kapiteeli Oy on kiinteistösijoitusyhtiö, joka keskittyy liike-, toimisto- ja hotellikiinteistöjen omistamiseen, vuokraamiseen ja kehittämiseen.

Kapiteeli on alan ainoa valtakunnallinen toimija, joka palvelee yrityksiä ja yhteisöjä 14 asiakaspalvelupisteessä ympäri Suomen. Asiakslähtöinen palvelumalli perustuu vahvaan alueelliseen läsnäoloon, kiinteistömarkkinoiden ja kiinteistöliiketoiminnan paikallistuntemukseen ja kumppanuusajatteluun.

Avainluvut

| | 2002 | 2001 | Muutos, % |
|--|-------|-------|-----------|
| Kiinteistöomaisuus, Me | 1 236 | 1 278 | -3 |
| Liikevaihto, Me | 334 | 296 | 13 |
| Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja, Me | 35 | 66 | -47 |
| Omavaraisuusaste, % | 53,2 | 58,5 | |
| Kiinteistöjen myynnit, Me | 178 | 153 | 16 |
| Investoinnit kiinteistöihin, Me | 63 | 54 | 17 |
| Henkilöstö keskimäärin | 151 | 150 | - |



Toiminta-ajatus Kapiteeli omistaa, kehittää, vuokraa ja myy liike-, toimisto- ja hotelli-kiinteistöjä valtakunnallisesti. Yhtiö keskittää kiinteistöomaisuutensa valtakunnallisiin kasvukeskuksiin ja tärkeimpiin seutukeskuksiin.

Visio Haluamme olla Suomen nopeimmin kehittyvillä alueilla kannattavasti toimiva kiinteistösijoitusyhtiö. Luomme tilaa asiakkaan menestykselle tarjoamalla hyvin toimivat ja laadukkaat tilaratkaisut. Haluamme olla kiinteistöalalla arvostettu kumppani ja asiantuntija, aktiivinen kehittäjä sekä houkutteleva työnantaja.

Omistajavisio Omistajavisioimme on kehittää liiketoimintaamme ja kiinteistöomaisuuttamme niin, että omistaja voi luopua yhtiön omistuksesta joustavasti ja tuottavasti.

Asiakasvisio Asiakkaillemme haluamme olla haluttu ja luotettava yhteistyökumppani. Tuomme asiakkaalle lisäarvoa tarjoamalla yksilölliset tilaratkaisut ja -palvelut.

Henkilöstövisio Haluamme olla työnantaja, joka arvostaa työntekijöitään ammattilaisina ja yksilöinä. Tarjoamme haasteita ja kannustamme oma-aloitteisuuteen ja innovatiivisuuteen. Tuemme yksilötason kehittymistä ja hyvinvointia panostamalla koulutukseen ja hyvään työympäristöön.

Strategiset tavoitteet Kapiteelin omistaa Suomen valtio, jonka pitkän aikavälin tavoite on luopua omistuksestaan osittain tai kokonaan. Kapiteelin pitkän aikavälin tavoite on omistaja-arvon nostamiseksi saavuttaa vahva markkina-asema valtakunnallisena kiinteistöomistajana ja haluttuna yhteistyökumppanina. Tähän pyritään parantamalla kiinteistöomaisuutta ja sen tuottavuutta myynti-, osto- ja kehittämistoimilla. Neljää liiketoimintayksikköään Kapiteeli kehittää itsenäisesti niiden omien lähtökohtien ja tavoitteiden mukaisesti tehostakseen yksiköiden toimintaa ja parantaakseen niiden liiketoiminnan kannattavuutta.

Toiminta-ajatus, visio ja tavoitteet

Kiinteistöomaisuus Kapiteeli keskittää kiinteistöomistuksensa kasvukeskuksiin, etenkin nopeimmin kasvaviin Helsingin, Tampereen, Turun, Jyväskylän ja Oulun alueisiin.

Yhtiö kasvattaa sijoitusomaisuudeksi soveltuvien toimisto- ja liikekiinteistöjen sekä hotellien määrää kiinteistöomaisuudestaan vähintään 80 prosenttiin vuoden 2005 loppuun mennessä.


Kapiteeli pyrkii vuoden 2005 loppuun mennessä irtautumaan omaisuudesta, joka ei sovellu yhtiön strategiaan tavoitteisiin esimerkiksi kokonsa, sijaintinsa tai kiinteistötyypinsä vuoksi. Yhtiön tavoite on myydä kiinteistöjään yli 100 miljoonalla eurolla vuosittain. Myyntituotoilla Kapiteeli rahoittaa pääosan sijoitusomaisuutensa kehittämisestä ja uusien sijoituskiinteistöjen ostoista.

Kapiteelin tytäryhtiö Kruunuasunnot Oy keskittää asuntojensa omistuksen avainalueilleen ja pienentää nykyistä asuntokantaansa noin tuhannella asunnolla vuoden 2005 loppuun mennessä. Asuntojen määrän arvioidaan putoavan nykyisestä 5 400:sta noin 4 500:aan.

Nettovuokratuotto ja liiketoiminnan tulos Kapiteelin tavoitteena on nostaa toimisto-, liike- ja hotelli-kiinteistöjen nettovuokratuotto vähintään 9 prosenttiin. Yhtiön tavoitteena on parantaa vuosittain myynti-, osto- ja kehitystoiminnalla yhtiöön sijoitetun pääoman tuottoa.

Kapiteeli määrittelee kiinteistöille aluekohtaiset nettovuokratuottovaatimukset yhtiön hallituksen vahvistamien sijoituskriteerien mukaan. Kapiteelin liiketoiminnan kannattavuus paranee tuottavan kiinteistöomaisuuden määrän kasvaessa ja heikommin tuottavan eli myytävän omaisuuden vähentyessä.

Kapiteelin liiketoimintayksiköt Kapiteelin kiinteistöliiketoiminta oli vuonna 2002 jaettu neljään liiketoimintayksikköön: sijoitus-, kehitys- ja myyntikiinteistöt sekä Kruunuasunnot Oy. Vuoden 2003 alusta liiketoimintayksiköt organisoitiin kiinteistötyypeittäin.



Kapiteeli täsmensi kuluneen vuoden aikana strategiaansa ja yhtiön pitkän aikavälin toiminnan tavoitteita. Jaoimme vuodenvaihteessa kiinteistöomaisuutemme neljään liiketoimintayksikköön tehostaaksemme yksiköiden kehittymistä kannattaviksi liiketoiminta-alueiksi.

Kapiteelin kiinteistöomaisuuden ytimen muodostavat pitkäaikaiseen sijoittamiseen soveltuvat toimitila- ja hotelli-kiinteistöt, jotka keskitimme 1.1.2003 omiksi yksiköikseen. Tavoitteemme on nostaa omistamiemme toimitila- ja hotelli-kiinteistöjen määrää ja laatua. Haemme niiltä vähintään 9 prosentin nettovuokratuottoa.

Strategiaamme kuulumattomat kiinteistöt muodostavat myyntisalkun, johon kuuluvaa omaisuutta pyrimme myymään yli 100 miljoonalla eurolla vuosittain.

Asuntojen kehittämisestä, omistamisesta ja vuokraamisesta vastaa edelleen Kapiteelin tytäryhtiö Kruunuasunnot Oy, jonka omistamat kiinteistöt jaettiin vuoden aikana pidettäviin ja myytäviin muun muassa asuntojen sijainnin ja alueen markkinoiden mukaan.

Tavoitteiden mukaiseen tulokseen vaikeutuneessa markkinatilanteessa Kapiteelin vuosi 2002 oli tuloksellinen huolimatta yhä haasteellisemmasta toimintaympäristöstä. Kapiteeli saavutti pääosin asettamansa strategiset tavoitteet ja tulostavoitteet.

Kiinteistöjen alueellinen keskittäminen kasvupaikkakunnille jatkui strategian mukaisesti. Kiinteistöjen ostot ja toteutuneet kehityshankkeet lisäsivät Kapiteelin strate-

gian mukaisen kiinteistöomaisuuden määrää ja vahvistivat yhtiön asemaa toimitilojen ja hotelli-kiinteistöjen tarjoajana. Myös kiinteistöjen myyntitavoitteet saavutettiin.

Yksi merkittävimmistä vuoden aikana ostamistamme kiinteistöistä oli Turun Stockmannin tavaratalokiinteistö. Tärkeimpiä kehityskohteita olivat Helsinkiin valmistuneet Kauppakeskus Ruoholahti ja HTC Ruoholahden kolmas toimistotalo sekä Itämerentalon saneeraus moderniksi toimistokiinteistöksi.

Toimitilamarkkinoiden epävarmuus heijastui Kapiteelin sijoituskiinteistöjen vuokraukseen ja vajaakäyttöasteisiin. Kapiteeli jäi jonkin verran nettovuokratuottotavoitteistaan ja vajaakäyttöasteet nousivat tavoitteita korkeammiksi. Konsernin tulos oli 35 miljoonaa euroa.

Yhtiön kehitysinvestointien määrä vuonna 2002 oli 63 miljoonaa euroa, mikä on hieman alle strategisen tavoitteen. Vaikeutuneen markkinatilanteen vuoksi uusien investointihankkeiden ja muutostöiden aloittaminen on siirtynyt, koska hankkeille on oltava riittävä vuokralaiskanta, jotta aloituksen kriteerit täyttyisivät.

Kiinteistöjen myynnille asetetut tavoitteet saavutettiin, mihin voimme olla todella tyytyväisiä. Kiinteistöjä myytiin koko konsernista vuoden aikana yhteensä 178 miljoonan

Toimitusjohtajan katsaus



euron verran, josta varsinaisten myyntikiinteistöjen osuus oli 85 miljoonaa euroa. Myytyjen kiinteistöjen määrä ylitti edellisvuoden ja myynti keskittyi suunnitellusti heikoimmin tuottavan omaisuuden myyntiin.

Kruunuasunnot Oy:ssä omaisuuden järjestelyt ja vuokrasopimuskannan kehittäminen jatkuivat suunnitellusti. Omaisuuden luokittelun yhteydessä tasearvoja arvioitiin uudelleen. Tehdyistä varauksista johtuen Kruunuasuntojen tulos jäi reilusti tappiolliseksi.

Kiinteistöliiketoiminnan toimintaympäristössä ei kuluneen vuoden aikana tapahtunut oleellisia muutoksia. Toimiala kärsii edelleen yleisen talouden tilan heikkoudesta ja nousun epävarmuudesta. Ennusteet tilanteen parantumisesta ovat jatkuvasti siirtyneet etäämmälle tulevaisuuteen. Vuosi 2003 ei tuo kiinteistöjen omistajille aiempaa parempia toiminnan edellytyksiä, mutta odotettavissa ei myöskään ole tilanteen heikkenemistä. Kiinteistöjen myyntimarkkinat vetävät yhä varsin hyvin, mutta toimitilojen vuokrausmarkkinat ja kiinteistöjen kehitysinvestointien käynnistäminen pysyvät vaikeina koko ensi vuoden.

Keskitymme asiakaspalvelun ja kannattavuuden kehittämiseen Asiakaspalvelun kehittämisellä on Kapiteelin toiminnan alusta lähtien ollut merkittävä asema yhtiön strategiassa. Tavoitteenamme on ratkaista nykyisten ja tulevien asiakkaidemme toimitilarpeet laadukkaasti ja tehokkaasti. Kehitämme jatkuvasti uusia välineitä ja tuotteita asiakaspalvelun parantamiseksi sekä Kapiteelin ja asiakkaan välisen vuorovaikutuksen edistämiseksi.

Marraskuussa Kapiteeli tuli osakkaaksi yhdessä Varma-Sammon ja Sampo-konsernin kanssa kiinteistöjen vuokraukseen, hoitoon ja ylläpitoon, rakennuttamiseen ja

kiinteistöhallintoon erikoistuneeseen yhtiöön Ovenia Oy:öön. Kapiteeli omistaa Oveniasta 37,5 prosenttia.

Ovenia Oy:n perustaminen on osa Kapiteelin strategian mukaista kiinteistöhoitopalvelujen monipuolistamista, jolla Kapiteeli pyrkii entistä laadukkaampaan ja kattavampaan palvelutarjontaan. Omistajat ovat yhdessä sitoutuneet kehittämään Oveniasta markkinoiden johtavan manageerauspalveluja tuottavan yhtiön. Kapiteeli ostaa kaikki tarvitsemansa kiinteistöjen ylläpidon manageeraus- ja vuokrahallintopalvelut uudelta yhtiöltä.

Kannattavuuden parantaminen on tavoitteemme myös vuonna 2003. Tämän tavoitteen toteutumista edistävät toimitilojen ja hotellien osuuden asteittainen kasvattaminen koko kiinteistöomaisuudestamme sekä liiketoimintayksiköille asetetut haasteelliset tulos- ja kehitystavoitteet. Menneiden vuosien kokemukseen perustuen uskon, että Kapiteeli henkilöstöineen pystyy vastaamaan näihin haasteisiin myös vuonna 2003.

Kiitän yhtiön koko henkilöstöä, laajaa asiakaskuntaamme ja yhteistyökumppaneitamme erittäin hyvin sujuneesta vuodesta 2002.

Helsingissä 20. maaliskuuta 2003

Kari Inkinen
Toimitusjohtaja



Kiinteistösijoittaminen tuo tasaisen tuoton

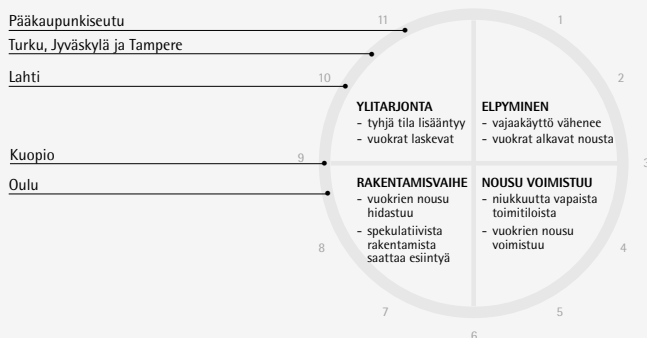
Tyhjien tilojen määrä jatkoi kasvuaan Kiinteistömarkkinoiden poikkeuksellisen voimakas kasvu päättyi vuoden 2001 puoliväliin, jolloin talouden heikentymisen jälkisuhdanne alkoi näkyä myös vuokramarkkinoilla. Vuonna 2002 toimistotilojen vajaakäyttöasteet jatkoivat kasvuaan ja vuokratasot laskivat hieman.

Toimisto- ja liiketilojen vajaakäyttöasteet kasvoivat. Uusien vuokrasopimusten vuokrat laskivat edelliseen vuoteen verrattuna lievästi ja kiinteistöjen omistajat vuokrasivat tilojaan tavallista lyhyemmillä sopimuksilla. Myyntimarkkinat ovat sen sijaan toimineet edelleen aiempien vuosien tapaan kysynnän ja tarjonnan kohdatessa helpommin kuin vuokramarkkinoilla.

Vajaakäyttöasteet pysyvät ennallaan Taloudellisen toimintaympäristön kehitykseen liittyy epävarmuutta, mikä heijastuu myös kiinteistömarkkinoille jarruttaen päätöksentekoa. Maailmantalouden elpyminen on odotettua hitaampaa. Yksittäisenä uhkatekijänä erottuu öljyn hintakehitys, johon vaikuttaa merkittävästi Irakin kriisin lopputulos. Ennen kesää ei odoteta nopeaa kasvua sijoitusnäkyymiin. Myöskään vuokrien nousua ei ole odotettavissa lyhyellä aikavälillä, mikä kasvattaa sijoittajien tuottovaatimuksia. Ulkomaisten sijoittajien rooli on nykytilanteessa kasvanut merkittävästi.

Uusien kiinteistöjen rakentaminen reagoi nopeasti heikentyneeseen taloudelliseen tilanteeseen, mikä on pitänyt Helsingin vajaakäyttöasteet useita Euroopan kaupunkeja alhaisempina.

Toimistotilojen syklikello



Toimintaympäristö



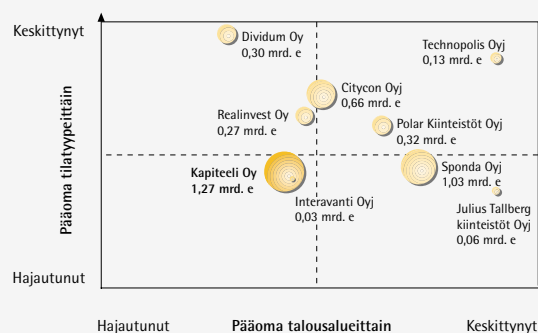
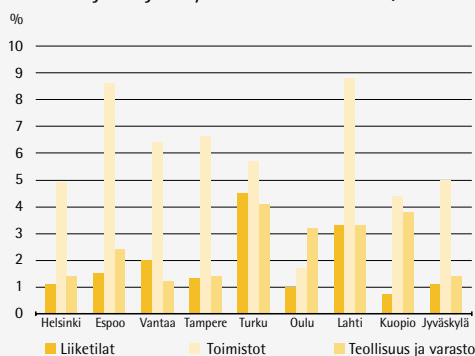
Suurimmassa osassa Euroopan suurkaupunkeja toimisto- ja liiketilojen vajaakäyttöasteet jatkavat nousuaan. Helsingissä vajaakäyttöasteen odotetaan jäävän noin kuuteen prosenttiin.

Liike- ja varastotilojen kysyntä pysyy edelleen korkeana. Myös sijoitusaktiiviteetin odotetaan pysyvän korkeana. Vuokramarkkinat jatkavat normalisoitumistaan ja toimitilojen käyttäjille tulee tarjolle aiempaa enemmän vaihtoehtoja.

Kiinnostus kiinteistösijoittamiseen kasvanut Osakemarkkinoiden pari vuotta jatkunut lasku ja matalat korot ovat lyhyessä ajassa parantaneet merkittävästi kiinteistöjen kilpailukykyä sijoituskohteena. Kiinteistösijoitukset ovat luonteeltaan lähellä korkosijoituksia, mutta ne antavat vakaan kassavirran ja inflaatio suojaan. Kiinteistöjä on siirtynyt myös ulkomaiseen omistukseen usean vuoden ajan sekä pääkaupunkiseudulta että muualta Suomesta.

Kiinteistösijoitusyhtiöt Kiinteistöjen omistus on Suomessa keskittynyt käyttäjäomistajille sekä eläke- ja vakuutusyhtiöille. Suomalaiset kiinteistösijoitusyhtiöt ovat erikoistuneet toimisto- ja liikekiinteistöjen, teollisuus- ja varastotilojen tai hotellikiinteistöjen omistamiseen ja vuokraamiseen. Alueellisesti yhtiöt toimivat lähinnä pääkaupunkiseudulla ja osittain muutamissa suurimmissa kaupungeissa. Hotellikiinteistöjen omistus on keskittynyt Suomessa kolmelle toimijalle.

Kiinteistöjen vajaakäyttöasteet Suomessa 1/2003



Lähde:
Catella Property
Consultants 2003



Uutta myymälätilaa naapuri-ravintolasta

Turun Stockmann käynnisti viime kesänä uusien tilojen etsimisen tavaratalonsa laajentamiseksi. Osa laajennuksesta toteutui vuokraamalla tuhat neliömetriä saman korttelin entisistä ravintola- ja hotellitiloista. Stockmann ja Kapiteeli suunnittelivat yhdessä tilojen kunnostamisen ja muuttamisen Stockmannin laatuvaatimusten mukaiseksi myymäläksi. Kapiteeli oli tavaratalon johtajalle Juha Oksaselle tuttu jo ennen heinäkuussa tapahtunutta tavaratalokiinteistön ostoa.

”On iso plussa, että Kapiteelilla on paikallinen edustaja, jonka kanssa voi päättää asioista. Keskeistä on lisäksi yhteinen näkemys siitä, miten kiinteistöä pitää kehittää liiketoiminnan tukemiseksi”, Juha Oksanen luonnehtii Stockmannin ja Kapiteelin välistä yhteistyötä.

Paikallisuuden ansiosta päätöksenteko on sujuvaa, Turun Stockmannin Juha Oksanen painottaa.



Joustava kumppani muuttuvissa tilatarpeissa

Kapiteeli panostaa vuorovaikutteiseen toimintatapaan sekä asiakaspalveluun ja sen laatuun. Toimiva asiakassuhde on Kapiteelissa kumppanuutta, joka muodostuu kyvystä tarjota asiakkaan käyttöön tarkoituksenmukaiset toimitilat ja niihin liittyvät palvelut. Tähän pyritään asiakkaiden ja heidän tarpeidensa tuntemisella ja luotauksella sekä seuraamalla erilaisia asiakastytytyäisyyden ja palvelukykyyn mittareita.

Osaaminen ja tavoitettavuus tärkeää Kapiteelin valtakunnallinen palveluverkosto, asiakaspalvelupisteet 14 paikkakunnalla sekä on line -asiakaspalvelukeskus ja muut sähköiset palvelukanavat mahdollistavat liki ympärivuorokautisen henkilökohtaisen asiakaspalvelun sekä asiakaspalautteen tehokkaan keräämisen.

Vuonna 2002 Kapiteeli kehitti edelleen sähköisiä palvelukanaviaan. Tavoitteena on lisätä Kapiteelin omistamiin kiinteistöihin oheispalveluja, jotka helpottavat kiinteistöjen päivittäistä käyttöä ja työskentelyä niissä. Kapiteeli jatkoi Tekesin Rembrand-hankkeessa omaa kehityshankettaan e-liiketoiminnasta. Esimerkki tästä on Kapiteeli.net, kiinteistökohtainen intranet-palvelu, joka otettiin ensimmäisenä käyttöön vuonna 2002 Helsingin HTC Ruoholahdessa ja Tampereella Hatanpäänvaltatie 260:ssä.

Uusi vuokrausmalli pientoimistoille Kapiteeli vastasi kasvaneeseen pientoimistojen kysyntään avaamalla Helsingin HTC Ruoholahdessa ensimmäisen Kapiteeli Business Studiot -yksikön. Business Studiot -konsepti on tavanomaista toimitilavuokrausmallia joustavampi ratkaisu.

Seuraava Business Studiot -kohde on rakenteilla Helsingin Herttoniemeeseen entisen Suomen Silkkikutomon kunnostettuihin tiloihin. Uusia kohteita avataan myös Helsingin ulkopuolella kysynnän mukaan, ensimmäisenä Tampereelle valmistuva Business Studiot Hermitec.

Kiinteistöpalveluista vastaa oma yhtiönsä Kapiteelin strategian mukainen kiinteistöpalvelujen eriyttäminen markkinoilla toimivaksi omaksi yhtiökseen mahdollistui, kun vuoden 2002 lopussa Kapiteeli ja Kiinteistövarma yhdistivät kiinteistömanagement-toimintonsa. Syntynyt Suomen suurin kiinteistöpalveluyhtiö koordinoi ja tuottaa Kapiteelin kaikki kiinteistöpalvelut.



Strategian mukaista omaisuutta kasvatetaan

Kiinteistöomaisuuden rakennetta kehitetään myymällä, ostamalla ja kehittämällä.

Kapiteelin kiinteistöomaisuuden tasearvo on noin 1 200 miljoonaa euroa. Omaisuudesta noin 60 prosenttia on yhtiön sijoitusomaisuutta eli toimisto-, liike- ja hotelli kiinteistöjä. Noin kolmannes omaisuudesta on myyntiomaisuutta, jonka yhtiö pyrkii myymään. Yhtiö kehittää kiinteistöomaisuutensa rakennetta tilatyypeittäin sijoitustoimintansa tuottojen kasvattamiseksi. Yhtiö ostaa ja rakennuttaa uusia sijoitusstrategiansa mukaisia kiinteistöjä ja myy siihen soveltumattomia kiinteistöjä.

Kapiteeli kehittää jatkuvasti kiinteistöomaisuuttaan rakennuttamalla uutta tai muuttamalla kiinteistöjen käyttötarkoitusta asiakkaiden tarpeiden mukaisiksi. Kapiteeli pyrkii saamaan sijainniltaan ja muilta ominaisuuksiltaan sijoituskriteeriensä mukaiset maa-alueet kaavoitetuiksi rakennuttaakseen niille omaan omistukseen jääviä toimisto- ja liikekiinteistöjä.

Vuonna 2002 Kapiteeli investoi toimisto- ja liikekiinteistöjen kehittämiseen 57 miljoonaa euroa ja hotellien kehittämiseen 6 miljoonaa euroa. Yhtiö hankki uusia sijoituskiinteistökohteita 60 miljoonalla eurolla ja myi strategiaansa kuulumatonta omaisuuttaan 178 miljoonalla eurolla.

Kapiteelin liiketoimintayksiköt 1.1.2003

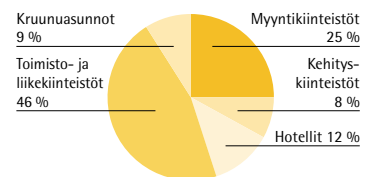
| Kapiteeli Oy | | | |
|--------------------|----------|-------------------|------------------|
| Talous ja hallinto | | | |
| Toimitilat | Hotellit | Myyntikiinteistöt | Kruunuasunnot Oy |

Kiinteistöomaisuus

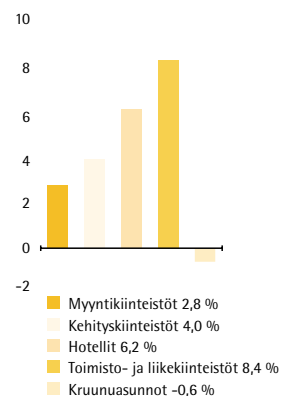


Omaisuus keskitetty itsenäisesti toimiviin yksiköihin Vuoden 2002 ajan Kapiteelin kiinteistöomaisuus oli jaettu sijoitus-, kehitys- ja myyntikiinteistöihin sekä Kruunuasunnot Oy:n kohteisiin. Viime vuodenvaihteessa Kapiteeli jakoi kiinteistöomaisuutensa neljään liiketoimintayksikköön kiinteistöjen tilatyypin ja sijainnin mukaan pystyäkseen kehittämään omaisuuttaan mahdollisimman tehokkaasti. Toimisto- ja liikekiinteistöjen sekä hotellikiinteistöjen omistamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta vastaavat omat yksikönsä. Myyntiomaisuuteen kuuluvat kiinteistöt muodostavat erillisen yksikön. Asuntojen omistamisesta, myymisestä ja kehittämisestä vastaa Kapiteelin tytäryhtiö Kruunuasunnot Oy. Kapiteeli kehittää kutakin liiketoimintayksikköään itsenäisesti niiden omien lähtökoh- tien ja tavoitteiden mukaisesti.

Kiinteistöomaisuus liiketoimintayksiköittäin 31.12.2002



Kiinteistöomaisuuden nettovuokratuotto v. 2002 liiketoimintayksiköittäin



Merkittävimmät investoinnit v. 2002

| Kohteen nimi | Käyttö- tarkoitus | Huoneisto- ala, m² | Inves- tointi, 1 000 e |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------|
| Helsingin Itämerenkatu 21 Koy | Liikekiinteistö | 32 464 | 19 260 |
| Ruoholahden Itämerentalo Koy | Toimistokiinteistö | 15 640 | 11 037 |
| HTC Ruoholahti, Porkkalankatu 20 C | Toimistokiinteistö | 4408 | 5 194 |
| Hotelli Kalastajatorppa, Helsinki | Hotelli | 23 291 | 4 842 |
| Helsingin Ruoholahden Parkki Koy | Paikoituslaitos | 44 200 | 4 552 |

Kiinteistöomaisuus 31.12.2002

| | Me | Kohteiden lukumäärä | Pinta-ala, 1 000 m² |
|-------------------------------|-----|------------------------|------------------------|
| Toimisto- ja liikekiinteistöt | 568 | 242 | 812,1 |
| Hotellit | 155 | 20 | 172,3 |
| Kehityskiinteistöt | 100 | 85 | 262,8 |
| Myyntikiinteistöt | 306 | 2000 | 912,9 |
| Kruunuasunnot | 107 | 278 | 335,5 |



Etätyöpiste Ruoholahdessa vähentää matkapäiviä

Kehityspäällikkö Jyrki Merjamaa kulki aiemmin päivittäin Helsingistä Lahteen Tiimarin pääkonttoriin. Nyt hän ja muut pääkaupunkiseudulla asuvat tiimarilaiset voivat työskennellä osan viikosta HTC Ruoholahden Kapiteeli Business Studiot -palvelutoimistossa, josta Tiimari on vuokrannut kalustetun toimiston kahden henkilön etätyöpisteeksi.

”Tämä ratkaisu on meidän kannaltamme joustavin. Meillä on parkkipaikat, tietoliikenneyhteydet ja neuvotteluhuoneet, ja saamme kaikki kokouksiin liittyvät palvelut niiltä sopimuskumppaneilta, jotka Kapiteeli on pakettiin koonnut”, Jyrki Merjamaa kertoo.

Osa Tiimarin lähes 160 myymälästä sijaitsee Kapiteelin omistamissa kiinteistöissä. ”Kapiteeli on iso, mutta ketterä omistaja, joka jaksaa huolehtia pikkuasioistakin.”

Tiimarin kehityspäällikkö Jyrki Merjamaan kokemuksen mukaan sopivat tilat löytyvät helposti, kun vuokrantaja tuntee vuokralaisen ja tämän tarpeet.

Toimisto- ja liikekiinteistöt



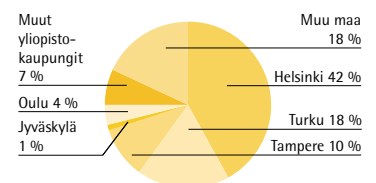
Uusia toimitiloja kasvukeskuksiin

Kapiteeli keskittyy omistamaan pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa sijaitsevia toimisto- ja liikekiinteistöjä, joiden koko on vähintään 2 000 neliometriä ja jotka Kapiteeli omistaa kokonaan. Kapiteeli pyrkii nostamaan sijoitusomaisuudeksi soveltuvien toimisto- ja liikekiinteistöjen määrän nykyisestä 50 prosentista 80 prosenttiin yhtiön koko kiinteistöomaisuudesta vuoden 2005 loppuun mennessä.

Yhtiön sijoitusomaisuutta olevien toimisto- ja liikekiinteistöjen tasearvo oli vuoden 2002 lopussa 568 miljoonaa euroa. Sijoituskohteissa on vuokrattavaa toimitilaa kaikkiaan noin 800 000 kerrosneliometriä 220 kiinteistössä.

Kapiteelin merkittävimmät vuokrauskohteet ovat Helsingissä sijaitsevan HTC Ruoholahden kolme korkeatasoista toimistorakennusta, Kauppakeskus Ruoholahti, Itämerentalon toimistokiinteistö Ruoholahdessa, Sp-kiinteistöjen toimistotalo Espoon Kilossa, Turun Stockmannin tavaratalokiinteistö, Porin Pentinkulman toimistokiinteistö sekä Naulakadun ja Hatanpäänvaltatie 260:n toimistokiinteistöt Tampereella.

Toimisto- ja liikekiinteistöt¹⁾ alueittain 31.12.2002



¹⁾ Sisältää varasto- ja teollisuuskiinteistöt

Toimisto- ja liikekiinteistöt, avainluvut¹⁾

| | 2002 | 2001 | 2000 |
|-----------------------|------|------|------|
| Vuokratuotot, Me | 72 | 63 | 60 |
| Nettovuokratuotto, Me | 44 | 39 | 36 |
| Liikevoitto, Me | 29 | 30 | 24 |
| Nettovuokratuotto, % | 8,4 | 8,8 | 7,8 |
| Vuokrausaste, % | 87 | 87 | 88 |

¹⁾ Sisältää varasto- ja teollisuuskiinteistöt

Merkittävimmät ostetut kiinteistöt v. 2002

| Kohteen nimi | Käyttötarkoitus | Huoneistoala, m ² |
|-----------------------------|--------------------|------------------------------|
| Turun Yliopistonkatu 22 Koy | Liikekiinteistö | 12 700 |
| Oulun Posteljooni Koy | Toimistokiinteistö | 14 190 |
| Tampereen Naulakatu 3 Koy | Toimistokiinteistö | 14 410 |
| Savonkartano Koy | Toimistokiinteistö | 3 057 |



HTC Ruoholahden kolmessa rakennuksessa on toimitilaa yhteensä noin 19 000 neliömetriä. Kauppakeskus Ruoholahti on ns. Porkkalantalon kiinteistöön sijoittuva nykyinen liike- ja palvelukeskus 1 500 autopaikan pysäköintilaitoksineen. Kauppakeskus Ruoholahden päävuokralainen on Kesko Oy. Turun keskustassa sijaitseva, kokonaan Stockmann Oyj:lle vuokrattu 17 600 neliömetrin tavaratalokiinteistö on osa vilkasta liike- ja ostoskeskus Hansakorttelia.

Vuoden 2002 aikana Kapiteeli osti sijoitus- ja kehitysstrategiansa mukaisia toimisto- ja liikekiinteistöjä 58 miljoonalla eurolla ja myi strategiaan kuulumattomia toimisto- ja liikekiinteistöjä 40 miljoonalla eurolla. Merkittävimmät hankinnat olivat toimisto- ja liikekäytössä oleva Kiinteistö Oy Naulakatu 3 Tampereella, Stockmannin tavaratalokiinteistö Turussa, Kiinteistö Oy Oulun Posteljooni, joka on toimistokäytössä oleva Posti- ja teletalo Oulussa sekä Kiinteistö Oy Savonkartano, joka on Kuopiossa sijaitseva toimistotalo.

Uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeet Vuoden 2002 aikana Kapiteeli toteutti suunnitelmiensa mukaan 60 miljoonan euron investoinnit. Suurimmat valmistuneista kohteista sijaitsevat Helsingin Ruoholahdessa, jonne valmistuivat Kauppakeskus Ruoholahti, HTC Ruoholahden kolmas toimistorakennus sekä Itämerentalo, entinen varasto- ja toimistorakennus, joka modernisoitiin muunneltavaksi toimistotilaksi.

Alueella on lisäksi kaksi rakentamatonta toimistotonttia, joista toisen rakentaminen pyritään aloittamaan vuoden 2003 aikana. Toimistorakennusoikeutta vahvistettiin muun muassa Helsingin Lassilaan ja Sörnäisiin.

Kapiteeli hankkii uusia toimisto- ja liikekiinteistöjä myös rakennuttamalla niitä omistamilleen maa-alueille.

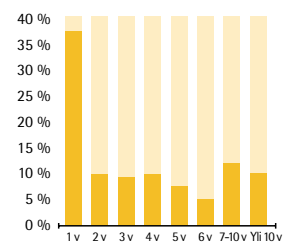


Salmisaarentaloon oikeustalo ja toimitiloja Vuoden 2002 aikana Kapiteeli aloitti Helsingin Ruoholahdessa sijaitsevan Salmisaarentalon korjausrakentamisen ja muuttamisen Helsingin uudeksi oikeustaloksi ja toimitiloiksi. Talosta on vuokrattu tilat pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla oikeusministeriölle ja Altia Groupille. Kiinteistöstä noin puolet tulee Helsingin käräjäoikeuden ja syyttäjänviraston käyttöön. Rakennustyö valmistuu vaiheittain vuoden 2004 aikana.

Kapiteeli jatkoi myös Helsingin Herttoniemessä sijaitsevan Silkkikutomon kiinteistön peruskorjaustyötä julkisivujen ja pihan saneerauksella. Rakennus muutetaan nykyaikaiseksi toimitotaloksi.

Toimisto- ja liikekiinteistöjen nettovuokratuotto vuodelta 2002 oli 8,40 prosenttia. Kapiteelin tavoitteena on kehitys- ja ostotoiminnalla nostaa 3 vuodessa nettovuokratuotto noin 10 prosenttiin.

Toimisto- ja liikekiinteistöjen vuokrasopimusten maturiteetti 31.12.2002¹⁾



¹⁾ Arvonlisäverottomien vuokratuottojen perusteella

Suurimmat toimisto- ja liikekiinteistöt

| Kohteen nimi | Sijainti | Käyttö-tarkoitus | Huoneisto-ala, m ² |
|----------------------------------|----------|--------------------|-------------------------------|
| Helsingin Itämerenkatu 21 Koy | Helsinki | Liikekiinteistö | 32 464 |
| Turun Yliopistonkatu 22 Koy | Turku | Liikekiinteistö | 12 700 |
| Helsingin Ruoholahden Parkki Koy | Helsinki | Paikoituslaitos | 44 200 |
| Sp-kiinteistöt Oy Kilo | Espoo | Toimistokiinteistö | 28 093 |
| Ruoholahden Itämerentalo Koy | Helsinki | Toimistokiinteistö | 15 641 |



Hotelli uudistui Hiltoniksi

Helsingin Hakaniemessä sijaitseva Hilton Helsinki Strand sai vuodenvaihteessa Hiltonin mukaisen ulko-asun ja palvelukonseptin. Hotellin uudistaminen ja sen yhteydessä tehty tilojen kunnostus oli mittava projekti, josta suurin osa valmistui suunnitelmien mukaisesti puolessa vuodessa. Hotellinjohtaja Tomi Peitsalo korostaa kiinteistön omistajan hotelliliiketoiminnan asiantuntemusta investointipäätöksiä tehtäessä.

”Näkökulman on edistettävä sitä liiketoimintaa ja käyttötarkoitusta, johon kiinteistö on valjastettu. Kun intressit ovat samat, tuotteesta saadaan kilpailukykyinen ja molemmille osapuolille syntyy parhaat mahdollisuudet saada paras tuotto sijoitukselleen.”

Hilton Helsinki Strandin johtaja Tomi Peitsalo korostaa kiinteistön omistajan hotelliliiketoiminnan asiantuntemusta onnistuneessa kiinteistön uudistamisessa.

Hotellit



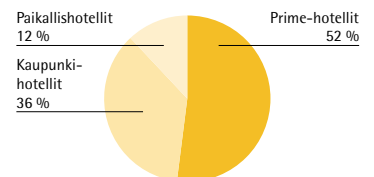
Hotelliliiketoiminnan tunteminen luo perustan kiinteistön kehittämiselle

Kapiteelin omistuksessa oli vuoden 2002 lopussa 18 hotellikiinteistöä, joista 13 sijaitsee Helsingin tai muiden kaupunkien keskustoissa ja 5 muiden paikkakuntien keskeisillä paikoilla. Kapiteelin omistamissa hotelleissa on huoneita noin 3 000, joista lähes puolet Helsingissä. Yhtiön hotellikiinteistöjen tasearvo oli vuoden 2002 lopussa 155 miljoonaa euroa.

Prime-hotellien kehittäminen keskipisteenä Kapiteeli on jakanut omistamansa hotelli-kiinteistöt kolmeen luokkaan, Prime-hotelleihin, kaupunkihotelleihin ja paikallishotelleihin. Prime-hotellit ovat arvostettuja, keskustassa sijaitsevia, hyväkuntoisia ja toimivia kiinteistöjä. Kaikki Kapiteelin Helsingissä sijaitsevat hotellit ovat Prime-hotelleja. Näitä ovat Hilton Helsinki Strand, hotelli Kalastajatorppa, hotelli Continental, hotelli Grand Marina ja Marina Congress Center. Prime-luokituksen täyttää lisäksi hotelli Tampere.

Kaupunkihotellit ovat kaupunkien keskustoissa sijaitsevia hotelleja, kunnoltaan ja toimivuudeltaan hyvätasoisia. Tällaisia ovat hotelli Espoo ja hotelli Korpilampi Espoossa, hotelli Rosendahl Tampereella, hotelli Jyväskylä, hotelli Kajanus Kajaanissa sekä Imatran Valtionhotelli ja hotelli Kuopio. Paikallishotelleista suurin osa sijaitsee pienempien paikkakuntien keskeisillä paikoilla.

Hotellien jakauma
huoneiden lukumäärän mukaan
31.12.2002



Hotellit, avainluvut

| | 2002 | 2001 | 2000 |
|-----------------------|------|------|------|
| Vuokratuotot, Me | 13 | 14 | 11 |
| Nettovuokratuotto, Me | 10 | 11 | 8 |
| Liikevoitto, Me | 3 | 3 | 5 |
| Nettovuokratuotto, % | 6,2 | 6,9 | 7,8 |
| Vuokrausaste, % | 97 | 97 | 97 |



Kapiteeli keskittyy Prime- ja kaupunkihotellien kehittämiseen. Paikallishotellit myydään vähitellen. Tavoitteena on parantaa Prime-hotellien tuottoa uusilla investoinneilla ja kasvattaa Prime-hotellien määrää ostamalla uusia hotelli kiinteistöjä sekä tutkimalla yhteistyömahdollisuuksia muiden Prime-hotellien omistajien kanssa. Lähivuosien investoinnit nostavat Prime- ja kaupunkihotellien tasearvon lähelle 200 miljoonaa euroa. Vuoden 2002 lopussa Kapiteelin omistamien hotelli kiinteistöjen huonekapasiteetista yli 50 prosenttia oli Prime-hotelleissa.

Suurin asiakas Hilton Group Kapiteeli on vuokrannut suurimman osan hotelli kiinteistöistään yhdelle maailman suurimmista hotelliketjuista, Hilton Groupille, jolla on lähes 400 hotelliä eri puolilla maailmaa. Kapiteelin asiakkaina on lisäksi kolme pienempää hotellioperaattoria.

Kapiteelin omistamien hotellien vuokrasopimukset siirtyivät Hiltonille kesäkuussa 2001 Hiltonin ostettua Scandic Hotels AB:n, Pohjoismaiden tunnetuimman hotelliketjun. Scandic-nimi ja toimintamalli jäivät voimaan suurimmassa osassa hotelleja. Hilton-hotelliksi muuttuu Hilton Helsinki Strandin lisäksi hotelli Kalastajatorppa vuoden 2003 loppuun mennessä.

Hotelli kiinteistöjä kehitetään Kapiteeli aloitti hotelli Kalastajatorpan rakennusten kunnostuksen vuonna 2002 uusimalla ns. rantahotellin huoneet, kylpyhuoneet sekä lvis-tekniikan sekä kunnostamalla rakennusten julkisivut. Myös ravintolarakennus uusittiin. Hilton-brandin mukainen uudistus valmistuu vaiheittain vuoden 2003 aikana, jolloin päärakennus uusitaan.

Kapiteelin Helsingissä sijaitsevilla hotelli kiinteistöissä on noin 1 400 huonetta eli lähes viidennes kaikista Helsingin hotellihuoneista.



Hotelli Korpilampi ja hotelli Lapinportti saneerattiin vuonna 2002. Kapiteeli päätti vuonna 2002 aloittaa hotelli Espoon peruskorjauksen sekä hotelli Tampereen saneerauksen ja uudisrakennuksen rakennuttamisen. Hotelli Espoo valmistuu vuoden 2003 loppuun mennessä ja hotelli Tampere uudistuu kokonaan vuoteen 2004 loppuun mennessä.

Kapiteeli myi vuonna 2002 kaksi strategiaan kuulumatonta hotellikiinteistöä lähes kahdella miljoonalla eurolla.

Kannattavuus kasvaa kiinteistöomaisuuden uusiutuessa Hotellikiinteistöjen nettovuokratuotto vuodelta 2002 oli 6,2 prosenttia. Alhainen tuotto johtuu käynnissä olleista saneeraus- ja peruskorjaustöistä Kalastajatorpalla, Korpilammella ja Lapinportissa. Kapiteelin tavoitteena on uuden vuokrasopimuksen pohjalta saavuttaa 3–4 vuodessa hotellikiinteistöiltään 8,5–9 prosentin nettovuokratuotto.

Suurimmat hotellit

| | Pinta-ala, m ² | Huoneiden lukumäärä |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------|
| Scandic Hotel Continental | 30 000 | 512 |
| Scandic Hotel Grand Marina | 23 660 | 462 |
| Hilton Helsinki Kalastajatorppa | 23 290 | 235 |
| Scandic Hotel Rosendahl | 14 660 | 213 |
| Hilton Helsinki Strand | 10 250 | 200 |

Kiinteistöjen myynti kehittää omaisuuden rakennetta

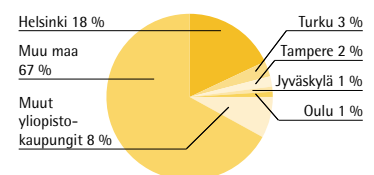
Kapiteelin myyntikiinteistöt muodostuvat Kapiteelin omistusstrategiaan kuulumattomasta kiinteistöomaisuudesta. Myyntikiinteistöjä ovat kasvukeskusten ulkopuolella sijaitsevat toimisto- ja liikekiinteistöt, hotellit ja muut kiinteistöt sekä sellaiset maa-alueet, jotka eivät ole kaavoitettavissa Kapiteelin strategian mukaisten toimisto- ja liikekiinteistöjen tai hotellien rakennuttamiseksi. Myyntikiinteistöjen tasearvo oli vuoden 2002 lopussa 305 miljoonaa euroa.

Kapiteelin tavoitteena on irtautua myyntikiinteistöistään vuoden 2005 loppuun mennessä myymällä niitä yli 100 miljoonalla eurolla vuosittain. Kiinteistöjen myynnillä yhtiö rahoittaa strategiansa mukaisten kiinteistöjen kehittämistä sekä uusien kiinteistöjen ostamista ja rakennuttamista.

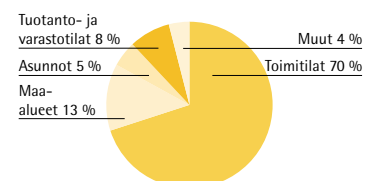
Kapiteelin myyntikiinteistöjä ostavat asiakkaat ovat paikallisia sijoittajia, kiinteistöjen tulevia käyttäjiä ja maaomaisuuden osalta kuntia ja rakennusliikkeitä. Kiinteistöjen vuokralaiset ostavat omakseen hyväksi havaitsemansa kiinteistön. Osa kiinteistöistä soveltuu muun muassa koulutuskäyttöön, minkä vuoksi ne kiinnostavat sosiaalialan yrittäjiä ja muita toimijoita, joille kunnat ovat ulkoistaneet ydinliiketoimintaansa kuulumattomat palvelut.

Vuoden 2002 myyntitavoite ylittyi Vuonna 2002 Kapiteeli myi 1 100 myynti- ja kehityskiinteistöä yhteensä 137 miljoonalla eurolla. Lisäksi Kapiteeli myi 40 miljoonalla eurolla sijoituskiinteistöjä. Myynnit tuottivat nettomääräisesti myyntivoittoa 36 miljoonaa euroa. Erityisen hyvin onnistui heikoimmin tuottaneiden kiinteistöjen myynti. Kapiteeli myi 40 prosenttia kiinteistöistään käyttäjäostajille, 30 prosenttia pienille alueellisille sijoittajille, 20 prosenttia rakennusliikkeille ja 10 prosenttia kaupungeille ja kunnille.

Myyntikiinteistöt
alueittain 31.12.2002



Myyntikiinteistöt
käyttötarkoituksittain 31.12.2002



Suurimmat myynti- ja kehityskiinteistöjen myynnit v. 2002

| Kohteen nimi | Käyttötarkoitus |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Helsinki Purjeentekijänkuja 1 Koy | Toimistokiinteistö/maa-alue |
| Espoon Rantamäki 3 Koy | Toimistokiinteistö/maa-alue |
| Helsingin Mannerheimintie 162 | Maa-alue |
| Espoo Kivenlahdentie 4 | Maa-alue |
| Helsinki Pekankatu 9 | Maa-alue |

Myyntikiinteistöt, avainluvut

| | 2002 | 2001 | 2000 |
|-----------------------|------|------|------|
| Vuokratuotot, Me | 41 | 46 | 52 |
| Nettovuokratuotto, Me | 10 | 12 | 16 |
| Liikevoitto, Me | 2 | 9 | 17 |
| Nettovuokratuotto, % | 2,8 | 3,0 | 3,4 |
| Vuokrausaste, % | 66 | 67 | 69 |

Muut kiinteistöt



Asuntoja vapaille markkinoille ja puolustusvoimille

Kapiteelin tytäryhtiö Kruunuasunnot Oy on asuntojen ja asumisen kehitysyhtiö, joka omistaa noin 5 350 asuntoa 50 paikkakunnalla. Yhtiön asuntojen tasearvo oli vuoden 2002 lopussa 107 miljoonaa euroa. Kruunuasunnot on vuokrannut omistamistaan asunnoista noin puolet puolustusvoimille ja loput yleisille vuokra-asuntomarkkinoille.

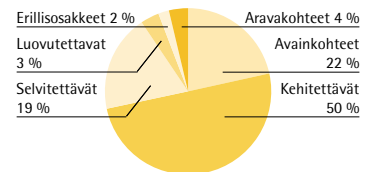
Vuonna 2002 Kruunuasunnot luokitteli omistamansa asunnot avainalueisiin sekä kehitettäviin, selvitettäviin ja luovutettaviin alueisiin. Kruunuasunnot keskittää kiinteistöjen kehittämisen avainalueisiin, joita ovat Helsinki, Oulu, Turku, Hämeenlinna sekä Hyrylä lähiympäristöineen. Luovutettavilla alueilla on pienen määrä asuntoja, joista Kruunuasunnot pyrkii irtautumaan parin vuoden kuluessa.

Asuntokanta kunnostetaan viiden vuoden aikana Kruunuasunnot investoi vuonna 2002 avainalueilla ja kehitettävillä alueilla sijaitsevien kiinteistöjen kunnostus- ja perusparannustöihin noin 12 miljoonaa euroa. Kruunuasuntojen tavoitteena on kunnostaa lähes koko avainalueilla ja kehitettävillä alueilla sijaitseva kiinteistökantansa seuraavien viiden vuoden aikana.

Kruunuasuntojen omistukseen siirtyi emoyhtiöltä vuoden lopussa 185 arava-asuntoa, joista 120 Helsingistä. Yhtiö uudisti puolustusvoimien kanssa tekemäänsä sopimusta teemmällä vuoden 2002 lopussa ryhmävuokrasopimuksen 2 850 asunnosta. Sopimuksesta kolmasosa on voimassa 5 vuotta, mikä mahdollistaa näiden asuntojen pitkäjänteisen kehittämisen. Lisäksi perusparannettavista asunnoista on tehty 5–15 vuoden mittaiset sopimukset.

Kruunuasuntojen myynnit vuonna 2002 olivat 2,2 miljoonaa euroa. Vuoden aikana valmisteltiin myyntien merkittävää kasvattamista.

Asuntojen strategian mukainen jakauma 31.12.2002





Kiinteistöalan kehittyvät asiantuntijat

Kapiteeli-konsernin palveluksessa 31.12.2002 oli 153 henkilöä, joista 138 oli emoyhtiön ja 15 tytäryhtiön Kruunuasunnot Oy:n palveluksessa.

Johtaminen Kapiteelin henkilöstöpolitiikan perusta on työntekijöiden arvostaminen ammattilaisina ja yksilöinä, riittävän haasteellisen työn tarjoaminen, oma-aloitteisuuteen kannustaminen ja yksilötason kehittymisen tukeminen riittävällä koulutuksella.

Säännöllisissä kehityskeskusteluissa jokainen kapiteelilainen sopii esimiehensä kanssa omaa työtään tukevat henkilökohtaisen kehittymisen tavoitteet, tärkeimmät tehtävät ja tulostavoitteet. Tämä auttaa jokaista keskittymään kokonaisuuden kannalta olennaisiin asioihin ja Kapiteelin strategiasta johdetut tavoitteet voidaan viedä yksilötasolle. Kapiteelin yksiköiden koko ja organisoituminen luovat hyvät mahdollisuudet esimiesten ja alaisten väliselle päivittäiselle vuorovaikutukselle, mikä edistää tavoitteiden täsmentämistä ja palautteen antamista.

Kapiteelin koko henkilöstö on kannustinpalkkiojärjestelmän piirissä. Erinomaisista suorituksista ja tavoitteiden ylittämisestä palkitaan.

Osaaminen ja kehittyminen Kapiteelin henkilöstöllä on monipuolinen kiinteistö- ja rahoitusalan kokemus sekä vahva alueellisten toimitilamarkkinoiden, elinkeinoelämän ja kunnallisen päätöksenteon tuntemus. Kapiteeli nähdään kiinnostavana työnantajana yli toimialarajojen.

Uusien työntekijöiden perehdyttämisohjelmaa yhdenmukaistettiin vuonna 2002. Perehdyttäminen käynnistyy tutustumalla Kapiteelin visioon, strategiaan ja tavoitteisiin, jolloin luodaan edellytykset nähdä oman työpanoksen merkitys koko Kapiteelin tavoitteiden toteutumiselle.

Jokainen kapiteelilainen osallistuu vuosittain ammattitaitoaan ylläpitävään tai kehittäväseen koulutukseen kehityskeskusteluissa sovittujen tavoitteiden mukaisesti. Vuonna 2002 täsmennettiin kehityskeskustelujen sisällöllisiä tavoitteita.

Vuosittain tehtävä
ilmapiiritutkimus osoittaa
kapiteelilaisten olevan
tyytyväisiä työpaikkaansa.

Henkilöstö



Asiakaslähtöisen palvelukulttuurin edistäminen oli yksi Kapiteelin toiminnan kehittämisen tärkeimmistä teemoista myös vuonna 2002. Asiakkailta tulevan palautteen entistä tehokkaampaa hyödyntämistä oman työn suunnittelussa ja kehitystavoitteiden suuntaamisessa ryhdyttiin kehittämään.

Kapiteelin asiakkaiden ja koko kiinteistöalan kansainvälistyessä edellytetään henkilöstöltä entistä parempaa kielitaitoa, minkä vuoksi Kapiteeli käynnisti vuoden aikana uusia, Kapiteelille räätälöityjä kielikoulutus ja -valmennusryhmiä Helsingissä, Turussa ja Tampereella.

Toiminnan laadun ja tehokkuuden parantamiseen tähtäävät sisäiset auditoinnit käynnistettiin syksyllä 2002 ja ensimmäiset sisäiset auditoijat koulutettiin elokuun aikana. Auditoinnit tuottivat runsaasti ideoita ja ehdotuksia Kapiteelin toimintojen kehittämiseksi.

Hyvinvointi Kapiteeli seuraa vuosittaisilla ilmapiirikartoituksilla henkilöstön hyvinvointia ja työilmapiirin kehitystä ja kartoittaa kehittämisalueita. Vuoden 2002 ilmapiirikartoituksen kyselyyn vastanneista 86 % ilmoitti olevansa melko tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä nykyiseen työhönsä, eikä ilmapiirikartoituksessa tällä kertaa noussut esiin koko Kapiteelille yhteistä kehittämisaihetta. Tuloksista voitiin todeta, että edellisenä vuonna käynnistetyt toimet sisäisen tiedonkulun parantamiseksi olivat olleet tehokkaita. Henkilöstön hyviksi kokemia, säännöllisesti järjestettäviä ajankohtaisia aiheita ja liiketoimintayksiköiden uusia hankkeita käsitteleviä tiedotustilaisuuksia jatketaan.

Henkilöstö, avainluvut

| | |
|--|-----|
| Henkilöstön vaihtuvuus, % (konserni) | 6,6 |
| Koulutuskustannukset palkoista, % (konserni) | 4,2 |

Henkilöstön määrä yksiköittäin 31.12.2002

| | Henkilöä |
|--|----------|
| Myyntikiinteistöt | 48 |
| Sijoituskiinteistöt | 27 |
| Kiinteistöpalvelut ja kehityskiinteistöt | 29 |
| Johto ja hallinto | 34 |
| Kruunuasunnot | 15 |



Ympäristönäkökohdat vaikuttavat alan kehitykseen

Kiinteistötoimialan tärkeimmät ympäristönäkökohdat ovat kiinteistöjen rakentamisesta, korjaamisesta ja käytöstä aiheutuva energian ja materiaalien kulutus sekä jätteet, joihin vaikutetaan oleellisesti jo kiinteistön suunnitteluvaiheessa. Kiinteistö- ja rakennusalan yhtiöiden toimintaa ympäristöön liittyvissä asioissa säätelee etenkin maankäyttö- ja rakennuslaki.

Kiinteistön omistajan tekemät päätökset ja panostukset rakennuksen suunnitteluun, materiaaleihin ja rakennustapaan vaikuttavat ympäristöön kiinteistön koko elinkaaren ajan. Kapiteeli suosii hankkeiden suunnittelussa, päätöksenteossa ja toteutuksessa energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä rakennusmateriaaleja, -tuotteita, työmenetelmiä ja -välineitä sekä järjestelmiä.

Kiinteistön käytön aikaisista ympäristövaikutuksista merkittävin osa syntyy rakennuksen energiankulutuksesta. Tämän takia Kapiteeli pyrkii opastamaan kiinteistöjen käyttäjiä tilojen ekologiseen käyttöön.

Ympäristöpolitiikka ohjaa Kapiteelin toimintaa Kapiteelin ympäristöpolitiikka ohjaa yhtiön ympäristömyötäistä toimintaa. Ympäristöpolitiikan peruseriaatteina ovat

- elinkaariedullisuuden huomioon ottaminen toimintojen ja hankkeiden suunnittelussa, päätöksenteossa ja toteutuksessa
- pyrkimys tehokkaaseen energian ja raaka-aineiden hyödyntämiseen sekä kulutuksen vähentämiseen
- vuokralaisten riittävä informointi kiinteistön ja huoneiston käyttöön liittyvissä ympäristöasioissa
- kiinteistötoimialan ympäristöhankkeisiin osallistuminen
- avoin tiedottaminen toimintaan liittyvistä ympäristöasioista
- jatkuva ympäristöosaamisen kehittäminen

Rakennuttamisprosessin tuloksena määräytyvät lähes kaikki ne vaikutukset ympäristöön, jotka syntyvät rakennuksen elinkaaren aikana.

Ympäristö



Kiinteistöjen energiankulutus seurannassa Kapiteeli liittyi vuonna 2000 kiinteistö- ja rakennusalan sopimukseen energiansäästön edistämisestä. Kapiteelin kiinteistöistä 38 oli vuonna 2002 KRESS-seurannassa. Vuoden aikana energiakatselmus tehtiin 32 kohteesta, jotka tulevat seurantaan vuonna 2003.

KRESS-sopimukseen liittyneiden kiinteistöalan yritysten tavoitteena on vähentää lämmönkulutusta 10 prosenttia vuoteen 2005 ja 15 prosenttia vuoteen 2010 mennessä vuoden 1998 tasosta. Sähkönkulutuksen tavoitteena on kulutuksen kasvun pysäyttäminen ennen vuotta 2005. Katselmuksissa havaittujen säästötoimenpiteiden toteuttaminen on alkanut heti selvityksen valmistuttua.

Yhtiö teetti vuoden 2002 aikana 16 kohteessa selvitykset maaperän pilaantuneisuudesta ja kunnostustöitä tehtiin kymmenessä kohteessa. Kunnostuskustannukset olivat yhteensä 1,2 miljoonaa euroa. Suurimmat kunnostushankkeet toteutettiin Hyvinkäällä, Kajaanissa ja Porvoossa.

Maankäyttöä koskevilla aloitteilla Kapiteeli pyrkii saamaan sijainniltaan ja muilta ominaisuuksiltaan sijoituskriteereihin sopivat omistamansa maa-alueet kaavoitetuiksi rakennuttaakseen niille omaan omistukseen jääviä toimisto- ja liikekiinteistöjä. Olemassa olevia rakennuksia saneerataan, jos se on taloudellisesti ja teknisesti tarkoituksenmukaista. Kapiteelin suurimmassa toimitilakesitymässä Ruoholahdessa on vanhaa rakennuskantaa muutettu ja muutetaan edelleen uusiin käyttötarkoituksiin, minkä lisäksi täydennysrakentamisella on tehostettu maankäyttöä.

Tutkimuksista tukea toiminnan ympäristömyötäiselle kehittämiselle Kapiteeli osallistuu Teknillisen korkeakoulun tutkimushankkeeseen Toimitilojen ympäristöjohtaminen, jossa muun muassa selvitetään valittujen toimistokiinteistöjen ympäristötunnusluvut ja samalla luodaan työkalut ympäristövaikutusten ohjaamiseen koko yrityksen tasolla. Tutkimus keskittyy organisaation omien toimintatapojen ja ostotoimintojen kehittämiseen ympäristöasioiden hallinnassa.

Kapiteeli jatkaa ympäristöjärjestelmänsä kehittämistä vuonna 2003. Tavoitteena on saada integroitua koko organisaation toiminnan kattava ympäristöjärjestelmä Kapiteelin ydinliiketoimintaan vuoden loppuun mennessä.

Hallituksen toimintakertomus 1.1.–31.12.2002

Kiinteistömarkkinoiden kehitysnäkymät Vuodesta 2001 alkaen merkittävä osa maailmantaloudesta on ajautunut Yhdysvaltojen johdolla laskusuhdanteeseen tai taantumaan. Hitaan talouskasvun aikana kaikkien merkittävien talousalueiden korot ovat laskeneet ja inflaatiopaineet hiipuneet. Maailmantalouden epävarmuus on vuosina 2001–2002 heijastunut myös Suomeen, minkä vuoksi yritykset ovat heikentäneet kasvunäkymiään ja investoivat varovasti.

Taloudellisen toimeliaisuuden muutokset heijastuvat kiinteistömarkkinoille viiveellä, mikä ilmenee tällä hetkellä toimitilojen vajaakäyttöasteiden kasvuna ja vuokratasojen lievänä laskuna. Suhdannekäänteen muutoksen ajoitusta ja voimakkuutta on vaikea ennustaa, mutta taloudellisen toimintaympäristön arvioidaan vahvistavan kiinteistötoimialaa aikaisintaan vuonna 2004.

Kapiteelin liiketoiminta 1.1.–31.12.2002 Kapiteeli Oy on kiinteistösijoitusyhtiö, joka tavoittelee vahvaa markkina-asemaa keskittymällä liike-, toimisto- ja hotelli-kiinteistöjen omistamiseen, vuokraamiseen ja kehittämiseen. Yhtiön pitkän aikavälin tavoitteena on kasvattaa valtion omistaja-arvoa. Valtion pitkän aikavälin tavoitteena on pienentää oman pääoman ehtoisia sijoituksia Kapiteeliin luopumalla osittain tai kokonaan yhtiön omistuksesta.

Pitkän aikavälin tavoitteiden saavuttamiseksi Kapiteelin sijoituksia ja taloutta on vuodesta 1999 alkaen parannettu myynti-, osto- ja kehitystoiminnalla. Tilivuoden 2002 aikana Kapiteeli kehitti kiinteistötasettaan myymällä kiinteistökohteita 177,1 miljoonalla eurolla, ostamalla sijoituskriteerit täyttäviä uusia kohteita 59,6 miljoonalla eurolla ja tekemällä kehitysinvestointeja 62,9 miljoonalla eurolla.

Pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoiden epävarmuus vuonna 2002 heijastui Kapiteelin sijoituskiinteistöjen vuokraukseen ja toimitilojen vajaakäyttöasteisiin. Markkinatilanteesta johtuen Kapiteelin vuoden 2002 nettovuokratuotto jäi jonkin verran tavoitteista ja vajaakäyttöasteet nousivat tavoitteita korkeammiksi. Kapiteelin sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto oli 7,9 (8,3) prosenttia ja Kapiteeli-konsernin nettovuokratuotto 5,5 (5,3) prosenttia.

Kapiteeli Oy:n osakepääomaa ja ylikurssirahastoa päätettiin yhtiökokouksen 4.4.2002 tekemällä päätöksellä alentaa 220 miljoonalla eurolla. Alennus merkittiin kaupparekisteriin 31.7.2002. Kapiteeli maksaa alennuksesta valtiolle rahana 100 miljoonaa euroa siten, että 29.11.2002 on maksettu 73 miljoonaa euroa ja 27 miljoonaa euroa maksetaan 31.5.2003. Alennuksen loppuosasta Kapiteeli Oy on 20.8.2002 antanut valtiolle 120 miljoonan euron pääomalinavelkakirjan.

Kapiteeli Oy, Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Varma-Sampo, Sampo Oyj, Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo, Keskinäinen vakuutusyhtiö Kaleva ja Kiinteistövarma Oy allekirjoittivat osakassopimuksen 22.11.2002. Sopimuksen mukaisesti Kapiteeli Oy ja Kiinteistövarma Oy yhdistivät kiinteistöpalvelut-toimintonsa uudeksi yhtiöksi. Omistusjärjestelyjen jälkeen Kapiteeli Oy omistaa uuden yhtiön osakekannasta 37,5 %, Varma-Sampo 37,5 %, Sampo ja Henki-Sampo yhteensä 23,2 % ja Kaleva 1,8 %. Kapiteeli Oy:n kiinteistöpalvelutoiminnot ja toimintojen henkilöstö siirtyivät uuteen yhtiöön 1.1.2003.

Konsernirakenne Kapiteeli-konsernin muodostavat emoyhtiö Kapiteeli Oy, tytäryhtiö Kruunuasunnot Oy sekä 751 kiinteistötytär- ja 242 kiinteistöosakkuusyhtiötä. Emoyhtiö, Kruunuasunnot Oy sekä pysyvään omistukseen kuuluvat kiinteistötytär- ja kiinteistöosakkuusyhtiöt on yhdistetty Kapiteeli-konserniin. Vaihtuviin vastaaviin kuuluvia kiinteistöyhteisöjä ei ole yhdistelty.

Emoyhtiön tuloslaskelma Kapiteeli Oy:n liikevaihto oli 301,2 (268,4) miljoonaa euroa. Liikevaihto kertyi 137,0 (136,7) miljoonan euron vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Lisäksi liikevaihtoon sisältyy 164,2 (131,7) miljoonaa euroa kiinteistöomaisuuden myyntejä.

Emoyhtiön suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset olivat 9,9 (9,7) miljoonaa euroa. Vaihtuviin vastaaviin kuuluvista kiinteistökohteista kirjattiin 16,9 (1,0) miljoonan euron poikkeukselliset arvonalennukset.

Kapiteeli-konserni 31.12.2002

| Kapiteeli Oy | | | |
|------------------------------------|-----|----------------------------|-----|
| Kiinteistö- ja osakkuusyhtiöt, kpl | | Kruunuasunnot Oy | |
| Pysyvät vastaavat | | | |
| Tytäryhtiöt | 80 | | |
| Osakkuusyhtiöt | 1 | | |
| | | Kiinteistötytäryhtiöt, kpl | |
| Vaihtuvat vastaavat | | | |
| Tytäryhtiöt | 520 | Pysyvät vastaavat | 118 |
| Osakkuusyhtiöt | 241 | Vaihtuvat vastaavat | 33 |

Kapiteelille verotuksessa vahvistettujen tappioiden johdosta tilivuodelle ei ole kirjattu veroja.

Tilivuoden voitto oli 40,8 (68,4) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 58,1 (39,5) miljoonaa voittoja ja 16,5 (14,9) miljoonaa euroa tappioita myynti-, sijoitus- ja kehityskiinteistöjen myynneistä. Vertailuvuonna 2001 kirjattiin lisäksi Scandic-osakkeiden mynnistä 37,4 miljoonan euron myyntivoitto.

Tilivuoden oman pääoman tuotto oli 5,5 (9,5) ja sijoitetun pääoman tuotto 5,1 (7,6) prosenttia.

Emoyhtiön tase Emoyhtiön taseen loppusumma oli 1 255,2 (1 289,5) miljoonaa euroa. Pysyviin vastaaviin, 695,0 (601,7) miljoonaan euroon, luetaan pitkäaikaiset kiinteistö-sijoitukset sekä yhtiölainasaamiset pysyviin vastaaviin sisältyviltä kiinteistöyhteisöiltä. Vaihtuvien vastaavien määrä oli 560,2 (687,8) miljoonaa euroa. Vaihtuviin vastaaviin sisältyvät kiinteistöomistukset olivat 482,3 (612,9) miljoonaa euroa. Yhtiölainasaamiset vaihtomaisuuteen kuuluvilta kiinteistöyhteisöiltä olivat 31,5 (37,3) miljoonaa euroa.

Rahoitusomaisuus koostuu lyhytaikaisista talletus- ja sijoitusosuuksista ja pankkitileistä. Rahoitusomaisuuden määrä yhteensä oli 4,6 (2,2) miljoonaa euroa.

Yhtiön oma pääoma oli 650,9 (737,5) miljoonaa euroa. Kapiteelin osakepääomaa ja ylikursirahastoa alennettiin tilivuoden aikana 220 miljoonalla eurolla. Omaan pääomaan sisältyi Suomen valtion 120 (0) miljoonan euron pääomalaina Kapiteeli Oy:lle.

Konsernin tuloslaskelma Konsernin liikevaihto oli 334,2 (296,1) miljoonaa euroa. Liikevaihto kertyi 168,2 (157,2) miljoonan euron vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Lisäksi liikevaihtoon sisältyy 166,0 (138,9) miljoonaa euroa kiinteistöomaisuuden myyntejä.

Suunnitelman mukaiset poistot olivat 14,7 (12,6) miljoonaa euroa. Poikkeuksellisia arvonalentumisia kirjattiin 19,6 (4,9) miljoonaa euroa. Poikkeaviin arvonalennuksiin sisältyy Kruunuasunnot Oy:n purettaviksi luokiteltujen kiinteistökohteiden ennakoidut purkukustannukset 1,8 miljoonaa euroa, jotka on kirjattu Kruunuasunnot Oy:ssä pakollisina varauksina.

Konsernin tulos oli 35,2 (71,1) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy nettomäärältään 42,4 (64,3) miljoonaa euroa voittoja kiinteistöjen ja osakkeiden myynneistä.

Tilivuoden oman pääoman tuotto oli 5,0 (9,4) ja sijoitetun pääoman tuotto 4,6 (7,1) prosenttia.

Konsernitase Konsernitaseen loppusumma oli 1 343,3 (1 373,1) miljoonaa euroa, josta vähemmistöosuus on 42,8 (39,9) miljoonaa euroa. Kiinteistöyhtiöiden yhdistelystä syntyneet konsernierotukset on kohdistettu rakennuksille ja maa-alueille. Jos osakkuusyhtiöiden hankintameno ylittää tai alittaa yhtiöiden oman pääoman osuudet, on ylitykset ja alitukset kohdistettu osakkuusyhtiöiden omaisuudelle.

Konsernin pysyviin vastaaviin, 757,9 (662,4) miljoonaa euroon, luetaan pitkäaikaiset kiinteistösijoitukset. Vaihtuviin vastaaviin sisältyvät myytäviksi luokitellut kiinteistö- ja osakeomistukset. Yhtiölainasaamiset vaihto-omaisuuteen kuuluvilta kiinteistöyhteisöiltä olivat 31,4 (37,3) miljoonaa euroa.

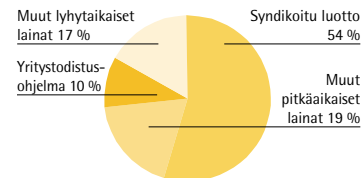
Konsernin rahoitusomaisuus koostuu lyhytaikaisista talletus- ja sijoitustodistuksista, 4,0 (1,8) miljoonaa, ja pankkitileistä, 5,5 (5,2) miljoonaa euroa.

Konsernilla oli vierasta pääomaa 612,5 (560,1) miljoonaa euroa. Vieraasta pääomasta 210,1 (165,7) miljoonaa oli lyhytaikaista ja 402,4 (394,4) miljoonaa euroa pitkäaikaista.

Konsernin oma pääoma oli 669,7 (761,9) miljoonaa euroa. Omaan pääomaan sisältyi Suomen valtion 120 (0) miljoonan euron pääomalaina Kapiteeli Oy:lle.

Konsernin omavaraisuusaste ilman pääomalainaa oli tilivuoden lopussa 44,2 (58,5) ja pääomalaina huomioiden 53,2 (58,5) prosenttia. Nettovelkaantumisaste (gearing) oli 0,8 (0,7) ilman pääomalainaa.

**Kapiteeli Oy,
rahoitusrakenne 31.12.2002**



Rahoitus Kapiteeli Oy:llä oli 31.12.2002 korollista velkaa 505,6 miljoonaa euroa. Yhtiön rahoituskulut olivat 23,5 miljoonaa euroa. Kapiteeli Oy:n luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,2 vuotta ja keskikorko 4,27 prosenttia. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 1,1 vuotta.

Hallintoelimet

Kapiteelin yhtiökokoukset

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 4.4.2002:

- Vahvistettiin Kapiteeli Oy:n ja konsernin tilinpäätökset ja myönnettiin hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle vastuuvapaus.
- Päätettiin hallituksen esityksen mukaisesti jakaa osinkoa 1,61 euroa osaketta kohden eli 27 370 000 euroa ja jättää loput 41 013 515,70 euroa tilivuoden voitosta edellisten tilikausien tulostilille.

- Päätettiin alentaa yhtiön osakepääomaa varojen jakamiseksi osakkeenomistajille 100 000 000 eurolla 340 000 000 eurosta 240 000 000 euroon ja ylikurssirahastoa 226 700 000 eurosta 106 700 000 euroon lunastamalla 5 000 000 osaketta maksua vastaan.

Osakepääomaa ja ylikurssirahastoa alennetaan yhteensä 220 000 000 eurolla. Lunastushinta maksetaan siten, että 100 000 000 euroa maksetaan rahana ja 120 000 000 euroa maksetaan antamalla osakkeenomistajalle pääomalainavelkakirja.

- Valittiin 2003 pidettävään varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka hallituksen puheenjohtajaksi pääjohtaja Erkki KM Leppävuori, varapuheenjohtajaksi finanssineuvos Jarmo Väisänen ja jäseniksi partner Erkki Helaniemi, budjettineuvos Elina Selinheimo, talousjohtaja Tuija Soanjärvi ja diplomi-insinööri Pertti Tuominen.

Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 20.8.2002:

- Päätettiin yhtiön osakepääoman ja ylikurssirahaston alentamiseen liittyvän lunastushinnan maksuaikataulut. Rahana suoritettavan 100 000 000 euron maksuaikataulu on 73 000 000 euron osalta 29.11.2002 ja 27 000 000 euron osalta 31.5.2003. Osakkeenomistajalle annettava 120 000 000 euron pääomalainavelkakirja allekirjoitettiin 20.8.2002.

Tilintarkastus Tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö Deloitte & Touche Oy päävastuullisena tilintarkastajana KHT Hannu T. Koskinen ja varatilintarkastajana KHT Aarne Koivikko.

Kapiteeli Oy:n hallitus Hallitus on vuonna 2002 kokoontunut 11 kertaa. Hallituksen muodostavat

Puheenjohtaja Erkki KM Leppävuori, professori
Pääjohtaja, Valtion teknillinen tutkimuskeskus

Varapuheenjohtaja Jarmo Väisänen, valtiotieteen lisensiaatti
Finanssineuvos, omistajaohjaus, valtiovarainministeriö

Erkki Helaniemi, oikeustieteen kandidaatti
Partner, Alexander Corporate Finance Oy

Elina Selinheimo, kauppatieteiden maisteri
Budjettineuvos, valtiovarainministeriö

Tuija Soanjärvi, kauppatieteiden maisteri
Talousjohtaja, TietoEnator Oy

Pertti Tuominen, diplomi-insinööri, varanotaari, KJs
Pääjohtaja (eläkkeellä), Valtion kiinteistölaitos
Senior Adviser, Catella Kiinteistökonsultointi Oy

Kapiteelin johto Kapiteeli Oy:n toimitusjohtajan apuna on johtoryhmä, johon ovat kuuluneet vuonna 2002

Toimitusjohtaja Kari Inkinen, diplomi-insinööri

Kehitysjohtaja Ossi Hynynen, diplomi-insinööri

Myyntijohtaja Heikki Kallio, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari

Kiinteistöjohtaja Seppo Lehto, diplomi-insinööri, KJs

Talousjohtaja Esko Mäkinen, kauppatieteiden maisteri

Johtoryhmän sihteeri, yhtiön päälakimies Erik Hjelt, oikeustieteen lisensiaatti

Henkilöstö Kapiteeli Oy:n henkilömäärä 31.12.2002 oli 138 (135), joista 136 (133) oli vakinaisia ja 2 (2) määräaikaista. Kruunuasunnot Oy:n palveluksessa oli vuoden 2002 lopussa 15 (10) henkilöä.

Tulevaisuuden näkymät Taloudellisen toimintaympäristön kehitykseen liittyy epävarmuutta, mikä heijastuu myös kiinteistömarkkinoille. Markkinatilanteen ei arvioida kuitenkaan merkittävästi kasvattavan Kapiteelin toimitilojen vajaakäyttöasteita tai laskevan vuokratasoja. Nykyisen markkinatilanteen vallitessa Kapiteeli käynnistää uusia investointihankkeita toimitilakysynnän mukaan vaihteittain. Strategiaan soveltumattomia kiinteistöjä ennakoidaan myytävän vuonna 2003 noin 100–120 miljoonalla eurolla.

Kapiteeli-konsernin vuoden 2003 tuloksen ennakoidaan olevan viime vuoden tasoa.

Tuloslaskelma

| 1 000 e | Liite | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | 1.1.–31.12.2002 | 1.1.–31.12.2001 | 1.1.–31.12.2002 | 1.1.–31.12.2001 |
| LIKEVAIHTO | 1 | 334 247 | 296 122 | 301 248 | 268 446 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 2 | 2 016 | 39 411 | 1 894 | 39 215 |
| Materiaalit ja palvelut | 3 | -124 397 | -112 137 | -123 465 | -107 514 |
| Henkilöstökulut | 4 | -9 331 | -8 982 | -8 346 | -8 264 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 5 | -34 300 | -17 527 | -26 807 | -10 711 |
| Liiketoiminnan muut kulut | 6 | -112 037 | -104 656 | -92 371 | -94 506 |
| LIKEVOITTO | | 56 198 | 92 231 | 52 153 | 86 666 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 7 | -21 020 | -26 221 | -12 775 | -19 023 |
| VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ | | 35 178 | 66 010 | 39 378 | 67 643 |
| VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA | | 35 178 | 66 010 | 39 378 | 67 643 |
| Tilinpäätössirrot | 8 | | | 1 396 | 741 |
| Tuloverot | 9 | | 5 234 | | |
| Vähemmistön osuus | | -21 | -108 | | |
| TILIKAUDEN VOITTO | | 35 157 | 71 136 | 40 774 | 68 384 |

Tase

| 1 000 e | Liite | Konserni 31.12.2002 | Konserni 31.12.2001 | Emoyhtiö 31.12.2002 | Emoyhtiö 31.12.2001 |
|--------------------------------------|-------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Vastaavaa | | | | | |
| PYSYVÄT VASTAAVAT | | | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | 10 | 5 026 | 5 018 | 1 734 | 1 742 |
| Aineelliset hyödykkeet | | 739 304 | 637 745 | 77 789 | 90 374 |
| Sijoitukset | 11 | | | | |
| Osuudet saman konsernin yrityksissä | | | | 410 942 | 381 306 |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | | | | 191 155 | 109 121 |
| Osuudet omistusyhteisyriksissä | | 1 660 | 2 250 | 1 706 | 1 910 |
| Muut osakkeet | | 11 884 | 17 416 | 11 696 | 17 274 |
| PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ | | 757 874 | 662 429 | 695 022 | 601 727 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT | | | | | |
| Vaihto-omaisuus | 12 | 504 140 | 643 733 | 485 221 | 630 836 |
| Pitkäaikaiset saamiset | 13 | 32 543 | 40 770 | 32 625 | 38 458 |
| Lyhytaikaiset saamiset | 14 | 39 311 | 19 205 | 37 756 | 16 243 |
| Rahoitusarvopaperit | | 4 003 | 1 839 | 2 000 | |
| Rahat ja pankkisaamiset | | 5 479 | 5 154 | 2 559 | 2 244 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ | | 585 476 | 710 701 | 560 161 | 687 781 |
| | | 1 343 350 | 1 373 130 | 1 255 183 | 1 289 508 |
| Vastattavaa | | | | | |
| OMA PÄÄOMA | | | | | |
| Osakepääoma | 15 | 240 000 | 282 689 | 240 000 | 282 689 |
| Osakeanti | | | 57 311 | | 57 311 |
| Ylikurssirahasto | | 106 666 | 226 666 | 106 666 | 226 666 |
| Edellisten tilikausien voitto | | 167 902 | 124 136 | 143 461 | 102 447 |
| Tilikauden voitto | | 35 157 | 71 136 | 40 774 | 68 384 |
| Pääomalaina | 16 | 120 000 | | 120 000 | |
| OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ | | 669 725 | 761 938 | 650 901 | 737 497 |
| TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ | 17 | | | 13 546 | 14 942 |
| VÄHEMMISTÖOSUUS | | 42 793 | 39 860 | | |
| PAKOLLISET VARAUKSET | 18 | 18 305 | 11 194 | 12 373 | 7 408 |
| VIERAS PÄÄOMA | | | | | |
| Pitkäaikainen vieras pääoma | 19 | 402 376 | 394 441 | 363 898 | 353 638 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | 20 | 210 151 | 165 697 | 214 465 | 176 023 |
| VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ | | 612 527 | 560 138 | 578 363 | 529 661 |
| | | 1 343 350 | 1 373 130 | 1 255 183 | 1 289 508 |

Rahoituslaskelma

| 1 000 e | Konserni 1.1.–31.12.2002 | Konserni 1.1.–31.12.2001 | Emoyhtiö 1.1.–31.12.2002 | Emoyhtiö 1.1.–31.12.2001 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA | | | | |
| Liikevoitto/-tappio | 56 198 | 92 231 | 52 153 | 86 666 |
| Oikaisut liikevoittoon | 42 959 | -38 939 | 30 386 | -30 345 |
| Käyttöpääoman muutos | 102 500 | -2 653 | 106 128 | 52 209 |
| Maksetut korot ja maksut | -24 774 | -31 986 | -23 105 | -28 805 |
| Saadut osingot | 541 | 1 536 | 541 | 1 536 |
| Saadut korot | 3 502 | 4 994 | 10 074 | 9 329 |
| Maksetut verot | -21 | 5 235 | | |
| Liiketoiminnan rahavirta | 180 905 | 30 418 | 176 177 | 90 590 |
| INVESTOINTIEN RAHAVIRTA | | | | |
| Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin | -84 808 | -13 160 | 9 752 | 30 674 |
| Investoinnit muihin sijoituksiin | -25 338 | 35 043 | -30 908 | -37 962 |
| Myönnettyt lainat | -2 501 | -1 055 | -104 371 | -59 244 |
| Lainasaamisten takaisinmaksut | 10 729 | 3 958 | 29 356 | 23 319 |
| Luovutustulot muista sijoituksista | 1 385 | 38 261 | 1 385 | 38 261 |
| Investointien rahavirta | -100 533 | 63 047 | -94 786 | -4 952 |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRTA | | | | |
| Oman pääoman palautus | -73 000 | | -73 000 | |
| Osakeanti | | 57 311 | | 57 311 |
| Ylikurssirahasto | | -31 693 | | -31 693 |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot | 29 553 | 465 | 26 034 | 9 539 |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut | -15 000 | -62 806 | -15 000 | -62 764 |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | 20 697 | 95 324 | 20 000 | 55 022 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | -12 762 | -152 381 | -9 740 | -113 329 |
| Maksetut osingot | -27 370 | | -27 370 | |
| Rahoituksen rahavirta | -77 882 | -93 780 | -79 076 | -85 914 |
| Rahavarojen muutos | 2 490 | -315 | 2 315 | -276 |
| Rahavarat 1.1. | 6 993 | 7 308 | 2 244 | 2 520 |
| Rahavarat 31.12. | 9 483 | 6 993 | 4 559 | 2 244 |
| KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS | | | | |
| Lyhytaikaisten liikesaamisten vähennys/lisäys | -19 961 | 8 368 | -22 541 | 9 844 |
| Vaihto-omaisuuden vähennys/lisäys | 119 995 | 9 468 | 128 704 | 58 342 |
| Lyhytaikaisten velkojen vähennys/lisäys | 2 466 | -20 489 | -35 | -15 977 |
| | 102 500 | -2 653 | 106 128 | 52 209 |

Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätösperiaatteet Kapiteeli ja sen tytäryhtiöt ovat tilinpäätöksiään 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-konserniin kuuluu emoyhtiö ja toiminnallinen tytäryhtiö Kruunuasunnot Oy. Konserniin yhdistellään emoyhtiön ja Kruunuasunnot Oy:n lisäksi pysyviin vastaaviin kuuluvat kiinteistötytär- ja osakkuusyhtiöt. Vaihtuviin vastaaviin kuuluvia tytär- ja osakkuusyhtiöitä ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Yhdistelemättä jättämisellä ei ole olennaista vaikutusta konsernin toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Konsolidointi Pysyviin vastaaviin kuuluvien tytäryhtiöiden tilinpäätökset on yhdistelty riviväliltä. Tytäryhtiöiden tilinpäätökset on muutettu konsolidoinnin yhteydessä vastaamaan emoyhtiön käyttämää tulos- ja tasekaavaa. Sisäinen omistus on eliminoitu käyttäen hankintamenomenetelmää. 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 myynnit.

Liiketoiminnan muut tuotot/kulut Pysyvien vastaavien myyntivoitot on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin ja tappiot muihin kuluihin. Kapiteelin saama palkkio Kruunuasunnot Oy:ltä on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin.

Ostot tilikauden aikana (Aineet ja tavarat) 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 hankintameno- 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 vuosien 2002–2003 vaihteessa. Arvioinnit tehtiin pääosin Kapiteelin omina arvioina. Kapiteelin omia arviointeja täydentämään hankittiin ulkopuoliset arviot eräiden myytäviksi tarkoitettujen kohteiden markkina-arvoista. Myytäviksi tarkoitettut kohteet arvioitiin pääosin kauppa-arvomenetelmää käyttäen. Pysyvään omistukseen tarkoitettut kohteet arvioitiin sijoittajien tuottovaatimusten pohjalta.

Kapiteelin ja Engel Rakennuttamispalvelut Oy:n arvioiden perusteella 84 myytäväksi tarkoitettu kiinteistökohteesta kirjattiin tilinpäätökseen yhteensä 15,8 miljoonan euron arvonalennukset. Arvonalennuskirjausten jälkeen myytävien kohteiden kirjanpitoarvojen arvioidaan kokonaisuutena vastaavan omaisuuden käypää arvoa.

Kapiteelin arvioiden perusteella pysyvään omistukseen tarkoitettujen kiinteistökohteiden markkina-arvon arvioidaan olevan vähintään omaisuuden kirjanpitoarvon suuruinen.

Kruunuasunnot Oy:n kiinteistökohteiden käyttötarkoitukset ja -mahdollisuudet on vuoden 2002 aikana uudelleen arvioitu. Arviointien perusteella osa yhtiön kiinteistökohteista on päätetty purkaa. Purettavien kohteiden hankintamenot on vuoden 2002 aikana tilinpäätöksessä poistettu ja tulevien vuosien purkukulut on kirjattu pakollisina varauksina kuluiksi.

Poistot Kapiteeli-konsernin poistoajat ovat omaisuusryhmittäin 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 peruseräannokset | 10 vuotta |
| Taide-esineet | ei poistoja |

Kapiteeli Oy on tehnyt suunnitelman mukaiset poistot pysyviin vastaaviin kuuluvista kiinteistöistä omalta omistusajaltaan. Suunnitelman mukaiset poistot on kirjattu kohteittain.

Konsernitiilinpäätökseen yhdisteltävien tytäryhtiöiden omaisuuserien suunnitelman mukaiset poistot on kirjattu emoyhtiön poistoperiaatteiden mukaisesti siten, että poistomäärä konsernitasolla 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 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 kuuluvilla Kapiteelin omilla 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.

Liitetiedot

| 1 000 e | Konserni 2002 | Konserni 2001 | Emoyhtiö 2002 | Emoyhtiö 2001 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1. LIIKEVAIHTO | | | | |
| Vaihto-omaisuuden myynti | 165 961 | 138 876 | 164 185 | 131 731 |
| Vuokratuotot | 160 758 | 151 215 | 133 387 | 133 821 |
| Käyttökorvaukset | 7 528 | 6 031 | 3 676 | 2 894 |
| Yhteensä | 334 247 | 296 122 | 301 248 | 268 446 |
| 2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT | | | | |
| Käyttöomaisuuden myyntivoitot | 1 386 | 38 261 | 1 386 | 38 261 |
| Muut | 630 | 1 150 | 508 | 954 |
| Yhteensä | 2 016 | 39 411 | 1 894 | 39 215 |
| 3. MATERIAALIT JA PALVELUT | | | | |
| Varastojen muutos | -117 092 | -105 436 | -116 183 | -100 823 |
| Vaihto-omaisuuteen sisältyy omaisuuslajisiirtoja pysyvistä vastaavista, jotka on kirjattu suoraan vaihto-omaisuuteen. Varaston muutos tuloslaskelmassa ei ole siten verrattavissa taseen vaihto-omaisuuden muutokseen. | | | | |
| 4. HENKILÖSTÖÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENIÄ KOSKEVAT TIEDOT | | | | |
| Henkilöstö | | | | |
| Tilikauden aikana palveluksessa olleiden toimi- henkilöiden keskimääräinen lukumäärä | 151 | 150 | 138 | 141 |
| Johdon palkat ja palkkiot | | | | |
| Hallituksen jäsenet | 99 | 91 | 87 | 82 |
| Kapiteeli Oy:n toimitus-, liiketoiminta- ja talousjohtajien eläkeiäksi on sovittu 63 vuotta. | | | | |
| 5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET | | | | |
| Suunnitelman mukaiset poistot | | | | |
| Muut pitkävaikutteiset menot | 489 | 517 | 489 | 517 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 12 392 | 10 287 | 2 185 | 2 691 |
| Koneet ja kalusto | 1 821 | 1 790 | 167 | 136 |
| | 14 702 | 12 594 | 2 841 | 3 344 |
| Arvonalentumiset pysyvistä vastaavista | 398 | | 7 054 | 6 391 |
| Vaihtuvien vastaavien poikkeukselliset arvonalentumiset | 19 200 | 4 933 | 16 912 | 976 |
| | 19 598 | 4 933 | 23 966 | 7 367 |
| Poistot ja arvonalentumiset yhteensä | 34 300 | 17 527 | 26 807 | 10 711 |
| 6. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT | | | | |
| Hallintopalvelu | 6 474 | 4 262 | 3 033 | 3 664 |
| Kiinteistöjen hoitokulut | 100 319 | 94 095 | 82 195 | 83 128 |
| Muut | 5 244 | 6 299 | 7 143 | 7 714 |
| Yhteensä | 112 037 | 104 656 | 92 371 | 94 506 |
| 7. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT | | | | |
| Osinkotuotot | | | | |
| Muilta | 541 | 1 536 | 541 | 1 536 |
| Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista | | | | |
| Saman konsernin yrityksiltä | 1 757 | 2 463 | 9 108 | 6 818 |
| Muilta | 1 191 | 2 327 | 1 124 | 1 452 |
| Yhteensä | 2 948 | 4 790 | 10 232 | 8 270 |
| Muut rahoitustuotot | | | | |
| Muilta | 700 | 189 | | 739 |

| 1 000 e | Konserni 2002 | Konserni 2001 | Emoyhtiö 2002 | Emoyhtiö 2001 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | | | | |
| Korkokulut saman konsernin yrityksille | -136 | -4 180 | -723 | -1 016 |
| Korkokulut muille | -24 843 | -28 389 | -22 697 | -28 389 |
| Yhteensä | -24 979 | -32 569 | -23 420 | -29 405 |
| Muut rahoituskulut | | | | |
| Muille | -230 | -167 | -128 | -163 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | -21 020 | -26 221 | -12 775 | -19 023 |
| 8. TILINPÄÄTÖSSIIRROT | | | | |
| Suunnitelman mukaisten poistojen ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus | | | 1 396 | 741 |
| 9. VEROT | | | | |
| Kapiteelille verotuksessa vahvistettujen tappioiden johdosta tilikaudelle ei ole kirjattu veroja. Vahvistetuista tappioista aiheutuvaa laskennallista verosaamista ei ole kirjattu taseeseen. | | | | |
| 10. AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET | | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | | | | |
| Muut pitkävaikutteiset menot | | | | |
| Hankintameno 1.1. | 6 021 | 3 957 | 2 746 | 2 791 |
| Lisäykset | 634 | 2 859 | 481 | 446 |
| Vähennykset | -136 | -795 | -1 | -491 |
| Hankintameno 31.12. | 6 519 | 6 021 | 3 226 | 2 746 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset | -1 004 | -499 | -1 004 | -499 |
| Vähennysten kertyneet poistot | | 13 | | 12 |
| Tilikauden poisto | -489 | -517 | -488 | -517 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 5 026 | 5 018 | 1 734 | 1 742 |
| Aineelliset hyödykkeet | | | | |
| Maa- ja vesialueet | | | | |
| Maa-alueet | | | | |
| Hankintameno 1.1. | 96 784 | 79 796 | 23 820 | 21 357 |
| Lisäykset | 9 725 | 26 769 | 10 070 | 9 751 |
| Vähennykset ja omaisuuslajisiirrot | -1 832 | -9 781 | -16 712 | -7 288 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 104 677 | 96 784 | 17 178 | 23 820 |
| Liittymismaksut | | | | |
| Hankintameno 1.1. | 2 263 | 1 997 | 360 | 360 |
| Lisäykset | 141 | 266 | | |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 2 404 | 2 263 | 360 | 360 |
| Kirjanpitoarvo yhteensä 31.12. | 107 081 | 99 047 | 17 538 | 24 180 |
| Rakennukset ja rakennelmat | | | | |
| Hankintameno 1.1. | 529 319 | 495 262 | 87 855 | 124 336 |
| Lisäykset | 174 678 | 149 369 | 37 743 | 2 331 |
| Vähennykset | -48 031 | -115 312 | -41 468 | -38 812 |
| Hankintameno 31.12. | 655 966 | 529 319 | 84 130 | 87 855 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset | -40 734 | -36 024 | -30 113 | -30 435 |
| Vähennysten kertyneet poistot | 283 | 5 577 | 484 | 3 582 |
| Tilikauden poisto | -12 391 | -10 287 | -2 185 | -3 259 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 603 124 | 488 585 | 52 316 | 57 743 |

| 1 000 e | Konserni 2002 | Konserni 2001 | Emoyhtiö 2002 | Emoyhtiö 2001 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Koneet ja kalusto | | | | |
| Hankintameno 1.1. | 15 501 | 6 284 | 683 | 715 |
| Lisäykset | 1 272 | 11 119 | 76 | 20 |
| Vähennykset | -46 | -1 902 | -44 | -52 |
| Hankintameno 31.12. | 16 727 | 15 501 | 715 | 683 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset | -3 413 | -2 136 | -339 | -215 |
| Vähennysten kertyneet poistot | 45 | 512 | 39 | 15 |
| Tilikauden poisto | -1 821 | -1 790 | -168 | -139 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 11 538 | 12 087 | 247 | 344 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | | | | |
| Hankintameno 1.1. | 452 | 416 | 87 | 87 |
| Lisäykset | 100 | 36 | -8 | |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 552 | 452 | 79 | 87 |
| Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat | | | | |
| Hankintameno 1.1. | 37 574 | 14 264 | 8 020 | 14 170 |
| Lisäykset | 8 247 | 54 255 | 6 250 | 24 795 |
| Siirrot erien välillä | -28 812 | -30 945 | -6 661 | -30 945 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 17 009 | 37 574 | 7 609 | 8 020 |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä | 739 304 | 637 745 | 77 789 | 90 374 |

| | Konserni | | Emoyhtiö | | |
|-----------------------|----------------------------------|--------|------------------------|----------------------------------|--------|
| 11. SIJOITUKSET | Osakkeet 31.12.2002 | | Osakkeet 31.12.2002 | | |
| | Omistus- yhteys- yritykset | Muut | Konserni- yritykset | Omistus- yhteys- yritykset | Muut |
| Hankintameno 1.1. | 2 249 | 17 416 | 381 306 | 1 910 | 17 275 |
| Lisäykset | 154 | 11 | 38 708 | 154 | 10 |
| Vähennykset | -743 | -5 543 | -2 018 | -358 | |
| Omaisuuslajisiirrot | | | | | -5 589 |
| Hankintameno 31.12. | 1 660 | 11 884 | 417 996 | 1 706 | 11 696 |
| Arvonalennukset | | | -7 054 | | |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 1 660 | 11 884 | 410 942 | 1 706 | 11 696 |

| | | Saamiset 31.12.2002 |
|-----------------------|--|---------------------|
| Hankintameno 1.1. | | 109 121 |
| Lisäykset | | 101 870 |
| Vähennykset | | -19 836 |
| Hankintameno 31.12. | | 191 155 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | | 191 155 |

KAPITEELI OY:N PYSYVIIN VASTAAVIIN SISÄLTYVÄT KIINTEISTÖTYTÄRYHTIÖT, JOTKA ON YHDISTELTY KONSERNITILINPÄÄTÖKSEEN

| Nimi | Kotipaikka | Omistuosuus, % | Sitoutunut pääoma |
|---|------------|----------------|-------------------|
| Aleksintori Kiint Oy | Kerava | 100,00 | 4 326 |
| City-Raisio Kiint Oy | Raisio | 100,00 | 2 670 |
| Espoon Pyyntitie 1 Kiint Oy | Espoo | 100,00 | 1 681 |
| Etyk-palatsi Kiint Oy | Helsinki | 100,00 | 9 284 |
| Helsingin Ehrensärdintie 31-35 Kiint Oy | Helsinki | 100,00 | 1 974 |
| Helsingin Hämeentie 105 Kiint Oy | Helsinki | 60,63 | 2 018 |
| Helsingin Itämerenkatu 21 Kiint Oy | Helsinki | 100,00 | 47 392 |
| Helsingin Kanavakatu 8-22 Kiint Oy | Helsinki | 100,00 | 32 376 |
| Helsingin Kirvesmiehenkatu 4 Kiint Oy | Helsinki | 100,00 | 3 840 |
| Helsingin Kulttuuritalo Kiint Oy | Helsinki | 100,00 | 5 340 |
| Helsingin Kuntotalo Kiint Oy | Helsinki | 100,00 | 1 010 |
| Helsingin Lautatarhankatu 2 B Kiint Oy | Helsinki | 100,00 | 2 782 |
| Helsingin Nuijamiestentie 3 Kiint Oy | Helsinki | 100,00 | 8 032 |
| Helsingin Ohranhundantie 4 Kiint Oy | Helsinki | 100,00 | 1 730 |

| Nimi | Kotipaikka | Omistusosuus, % | Sitoutunut pääoma |
|--|-------------|-----------------|-------------------|
| Helsingin Porkkalankatu 22 Kiint Oy | Helsinki | 100,00 | 3 154 |
| Helsingin Porkkalankatu 24 Kiint Oy | Helsinki | 100,00 | 1 499 |
| Helsingin Ruoholahden Parkki Kiint Oy | Helsinki | 90,78 | 22 147 |
| Helsingin Salmisaarentalo Kiint Oy | Helsinki | 100,00 | 5 596 |
| Helsingin Vanhanlinnantie 3 Kiint Oy | Helsinki | 100,00 | 8 450 |
| Hermitec Oy | Tampere | 100,00 | 8 254 |
| Hämeentie 103 Kiint Oy | Helsinki | 100,00 | 2 523 |
| Höyläämötie 5 Kiint Oy | Helsinki | 100,00 | 1 880 |
| Jaakkolanportti Kiint Oy | Kerava | 100,00 | 1 657 |
| Joensuun Ykköspaikoitus Oy | Joensuu | 88,57 | 1 910 |
| Jyväskylän Kauppakatu 32 Kiint Oy | Jyväskylä | 100,00 | 4 293 |
| Kajaanin Koskhotelli Kiint Oy | Kajaani | 100,00 | 1 991 |
| Kattotuoli Kiint Oy | Turku | 100,00 | 2 085 |
| Keravan Kauppakaari Kiint Oy | Kerava | 100,00 | 2 647 |
| Kiinteistö Oy Savonkartano | Kuopio | 100,00 | 1 900 |
| Kuopion Kauppakatu 18 Kiint Oy | Kuopio | 100,00 | 2 612 |
| Kuopion Vuorikatu 26 Kiint Oy | Kuopio | 100,00 | 2 241 |
| Lahden Aleksanterinkatu 11 Kiint Oy | Lahti | 100,00 | 5 350 |
| Lahden Kulmala Kiint Oy | Lahti | 100,00 | 5 259 |
| Lampputie 4 Kiint Oy | Helsinki | 100,00 | 3 330 |
| Lausteen Taalintehtaankatu 10 Kiint Oy | Turku | 100,00 | 673 |
| Lintulankulma Kiint Oy | Rovaniemi | 100,00 | 2 018 |
| Mikkelin Hallitustori Kiint Oy | Mikkeli | 100,00 | 6 859 |
| Moksunniemi Oy | Ähtäri | 76,45 | 1 789 |
| Moottorihotelli Tarvontie Kiint Oy | Espoo | 100,00 | 1 782 |
| Nordic Hotelli Kiinteistö Oy | Helsinki | 60,00 | 55 077 |
| Pieni Roobertinkatu 7 Kiint Oy | Helsinki | 91,93 | 2 816 |
| Pohjoislaakso Kiint Oy | Kouvola | 100,00 | 4 635 |
| Porin Augustinkulma Kiint Oy | Pori | 100,00 | 1 947 |
| Porin Itäpuisto 11 Kiint Oy | Pori | 70,38 | 1 514 |
| Porin Pentinkulma Kiint Oy | Pori | 100,00 | 8 146 |
| Porkkalankadun alitus Kiint Oy | Helsinki | 62,64 | 1 771 |
| Porkkalankatu 20 A Kiint Oy | Helsinki | 100,00 | 10 416 |
| Porkkalankatu 20 B Kiint Oy | Helsinki | 100,00 | 10 210 |
| Porkkalankatu 20 C Kiint Oy | Helsinki | 100,00 | 10 177 |
| Ratinalinna Kiint Oy | Tampere | 100,00 | 2 266 |
| Ruoholahden Itämerentalo Kiint Oy | Helsinki | 100,00 | 16 501 |
| Ruoholahdenkatu 4 Kiint Oy | Helsinki | 58,63 | 5 785 |
| Satakansa Kiint Oy | Pori | 100,00 | 2 657 |
| Scifin Beta Kiint Oy | Espoo | 100,00 | 3 700 |
| Scifin Gamma Kiint Oy | Espoo | 100,00 | 3 219 |
| Sibylla Tehdaskiinteistö Oy | Helsinki | 64,39 | 2 523 |
| Sp-kiinteistöt Oy Kilo | Espoo | 100,00 | 19 437 |
| Säästötammela Kiint Oy | Tampere | 100,00 | 4 553 |
| Säästötasala Kiint Oy | Raisio | 100,00 | 1 143 |
| Tampereen Hatanpäänvaltatie 260 Kiint Oy | Tampere | 100,00 | 7 039 |
| Tampereen Naulakatu 3 Kiint Oy | Tampere | 100,00 | 8 943 |
| Tiistilän Miilu Kiint Oy | Espoo | 100,00 | 2 153 |
| Tiistinhovi Kiint Oy | Espoo | 100,00 | 2 690 |
| Tornilampi Kiint Oy | Espoo | 100,00 | 8 514 |
| Turun Centrum Kiint Oy | Turku | 100,00 | 7 412 |
| Turun Datakulma Kiint Oy | Turku | 100,00 | 1 482 |
| Turun Hansatorni Kiint Oy | Turku | 100,00 | 3 106 |
| Turun Julinia Kiint Oy Fast Ab | Turku | 100,00 | 3 032 |
| Turun Kauppiaskatu 9 b Kiint Oy | Turku | 100,00 | 7 058 |
| Turun Länsiportti Kiint Oy | Turku | 100,00 | 2 302 |
| Turun Pitkämäki Kiint Oy | Turku | 52,85 | 5 622 |
| Turun Puutarhakatu 53 Kiint Oy | Turku | 100,00 | 4 513 |
| Turun Rautakatu Kiint Oy | Turku | 100,00 | 483 |
| Turun Yliopistonkatu 12 a Kiint Oy | Turku | 100,00 | 1 508 |
| Turun Yliopistonkatu 22 Kiint Oy | Turku | 100,00 | 32 958 |
| Vaasan Portti Kiint Oy | Vaasa | 100,00 | 3 329 |
| Vantaan Kuussillantie 27 Kiint Oy | Vantaa | 100,00 | 3 001 |
| Vantaan Simonrinne Kiint Oy | Vantaa | 77,18 | 3 700 |
| Ämmänievari Kiint Oy | Suomussalmi | 88,73 | 1 460 |

Kruunuasunnot Oy:n omistuksessa on 118 asunto-osaakeyhtiötä, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEEN YHDISTELEMÄTTÖMÄT KÄYTTÖOMAISUUSOSAKKEET

| Nimi | Kotipaikka | Omistusosuus, % |
|--|---------------------|-----------------|
| Arctia Hotel Partners Oy (selvitystilassa) | Helsinki | 71,66 |
| Arctia Oy (ent. Vuoranta Oy) | Helsinki | 100,00 |
| Estaks Invest B.V. | Amsterdam, Hollanti | 100,00 |
| Hotelli ja Ravintola Marski Oy | Helsinki | 100,00 |
| Kiinteistövarma Oy | Helsinki | 37,50 |

Yhdistelemättä jättämisellä ei ole olennaista merkitystä konsernin tuloksen ja oman pääoman kannalta.

| | Konserni 2002 | Konserni 2001 | Emoyhtiö 2002 | Emoyhtiö 2001 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1 000 e | | | | |
| 12. VAIHTO-OMAISUUS | | | | |
| Maa-alueet ja rakennukset | 150 431 | 185 574 | 148 580 | 183 033 |
| Kiinteistöyhtiöiden osakkeet | 350 806 | 440 239 | 333 742 | 429 886 |
| Muut osakkeet | 2 903 | 17 920 | 2 899 | 17 917 |
| Yhteensä | 504 140 | 643 733 | 485 221 | 630 836 |
| Vaihto-omaisuuteen kuuluu 553 tytäryhtiötä ja 241 osakkuusyhtiötä, joita ei ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen. Yhtiöt ovat pääsääntöisesti kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöitä. | | | | |
| 13. PITKÄAIKAISET SAAMISET | | | | |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | | | | |
| Lainasaamiset | 31 415 | 39 584 | 31 516 | 37 333 |
| Yhteensä | 31 415 | 39 584 | 31 516 | 37 333 |
| 14. LYHYTAIKAISET SAAMISET | | | | |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | | | | |
| Lainasaamiset | | 1 052 | | 1 052 |
| Siirtosaamiset | 560 | 539 | 3 543 | 2 190 |
| Yhteensä | 560 | 1 591 | 3 543 | 3 242 |
| SIIRTOSAAMISTEN OLENNAISET ERÄT | | | | |
| Korkosaamiset | 42 | 11 | 42 | 11 |
| Saamiset kiinteistöyhteisöiltä | 3 394 | 2 482 | 2 265 | |
| Muut | 782 | 986 | 132 | 616 |
| Yhteensä | 4 218 | 3 479 | 2 439 | 627 |
| 15. OMA PÄÄOMA | | | | |
| Osakepääoma 1.1. | 340 000 | 282 689 | 340 000 | 282 689 |
| Osakepääoman korotus/apportti | | 34 | | 34 |
| Osakepääoman korotus/rahastoanti | | 57 277 | | 57 277 |
| Osakepääoman alennus | -100 000 | | -100 000 | |
| Osakepääoma 31.12. | 240 000 | 340 000 | 240 000 | 340 000 |
| Ylikurssirahasto 1.1. | 226 666 | 258 359 | 226 666 | 258 359 |
| Ylikurssirahaston lisäys/apportti | | 25 584 | | 25 584 |
| Ylikurssirahaston vähennys/rahastoanti | | -57 277 | | -57 277 |
| Ylikurssirahaston vähennys | -120 000 | | -120 000 | |
| Ylikurssirahasto 31.12. | 106 666 | 226 666 | 106 666 | 226 666 |
| Muu vapaa oma pääoma | | | | |
| Edellisten tilikausien voitto | 195 272 | 124 136 | 170 831 | 102 447 |
| Osingonjako | -27 370 | | -27 370 | |
| Tilikauden voitto | 35 157 | 71 136 | 40 774 | 68 384 |
| Muu vapaa oma pääoma 31.12. | 203 059 | 195 272 | 184 235 | 170 831 |
| Pääomalaina 1.1. | | 100 913 | | 100 913 |
| Lisäys | 120 000 | | 120 000 | |
| Vähennys | | -100 913 | | -100 913 |
| Pääomalaina 31.12. | 120 000 | | 120 000 | |
| Oma pääoma yhteensä | 669 725 | 761 938 | 650 901 | 737 497 |

| 1 000 e | Konserni 2002 | Konserni 2001 | Emoyhtiö 2002 | Emoyhtiö 2001 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| LASKELMA VOITONJAKOKELPOISISTA VAROISTA 31.12. | | | | |
| Muu vapaa pääoma | 151 996 | 124 136 | 143 461 | 102 447 |
| Tilikauden tulos | 35 157 | 71 136 | 40 774 | 68 384 |
| Poistoeroista vapaaseen pääomaan merkitty osuus | -13 553 | -14 948 | | |
| Myyntivoitot konserniin yhdistelemättömille kiinteistöyhtiöille | -826 | -958 | | |
| Yhteensä | 172 774 | 179 366 | 184 235 | 170 831 |
| 16. PÄÄOMALAINA | 120 000 | | 120 000 | |
| Valtio on 20.8.2002 antanut Kapiteeli Oy:lle 120 miljoonan euron pääomalan. Pääomalan on koroton ja vakuudeton. Pääomalan erääntyy maksettavaksi 30.6.2005. Pääomalan tai sen osaa ei saa maksaa takaisin siltä osin, kun Kapiteeli Oy:n tai, jos Kapiteeli Oy on emoyhtiö, sen konsernin omavaraisuusaste pääomalan mukaan lukien laskisi alle neljän- kymmenen (40) prosentin. | | | | |
| 17. TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ | | | | |
| Kertynyt poistoero | | | | |
| Rakennuksista | | | 11 807 | 12 499 |
| Koneista ja kalustosta | | | 1 813 | 2 459 |
| Muista pitkävaikutteisista menoista | | | -74 | -16 |
| Yhteensä | | | 13 546 | 14 942 |
| 18. PAKOLLISET VARAUKSET | | | | |
| Eläkevaraukset | 6 695 | 6 903 | 6 695 | 6 903 |
| Muu varaus | 11 610 | 4 291 | 5 678 | 505 |
| | 18 305 | 11 194 | 12 373 | 7 408 |
| Tilivuoden kuluksi ja pakollisen varauksen lisäykseksi on vuonna 2002 kirjattu muun muassa maankäyttösopimuksiin liittyviä korvausvarauksia 5,0 miljoonaa euroa ja 1,8 miljoonan euron varaus tulevien vuosien purkukuluista. | | | | |
| 19. PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA | | | | |
| Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 30 644 | 50 987 | 27 602 | 27 602 |
| Joukkovelkakirjalainat | | | | |
| Joukkovelkakirjalaina 2002/2007 | 10 000 | | 10 000 | |
| 20. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA | | | | |
| Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille | | | | |
| Konsernitilit | 9 649 | 10 626 | 28 931 | 28 710 |
| Siirtovelat | 233 | 27 | 2 198 | 615 |
| | 9 882 | 10 653 | 31 129 | 29 325 |
| SIIRTOVELKOJEN OLENNAISET ERÄT | | | | |
| Korkovelat | 5 206 | 5 656 | 5 206 | 5 656 |
| Lomapalkkavelka | 1 325 | 1 324 | 1 209 | 1 246 |
| Muut | 3 708 | 3 797 | 878 | 1 107 |
| | 10 239 | 10 777 | 7 293 | 8 009 |

| 1 000 e | Konserni 2002 | Konserni 2001 | Emoyhtiö 2002 | Emoyhtiö 2001 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 21. ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT | | | | |
| VAKUUKSET, KIINNITYKSET | | | | |
| Velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä | | | | |
| Rahalaitoslainat | 18 921 | 24 379 | 18 921 | 24 379 |
| Annetut kiinnitykset | 36 497 | 28 087 | 36 496 | 28 087 |
| | | | | |
| Konsernilainat | 52 147 | 55 731 | | |
| Annetut kiinnitykset | 49 531 | 52 210 | | |
| | | | | |
| Eläkelainat | | 4 726 | | 4 726 |
| Annetut kiinnitykset | | 8 409 | | 8 409 |
| Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä | 86 028 | 88 706 | 36 496 | 36 496 |
| MUUT VASTUUSITOUMUKSET, TAKAUKSET | | | | |
| Konsernin antamat takaukset | 2 457 | 3 048 | 2 457 | 3 048 |
| MUUT VASTUUT | | | | |
| Leasing sopimuksista maksettavat määrät | | | | |
| Seuraavalla tilikaudella maksettavat | 189 | 406 | 189 | 406 |
| Myöhemmin maksettavat | 106 | 137 | 106 | 137 |
| Yhteensä | 295 | 543 | 295 | 543 |
| JOHDANNAISSOPIMUKSET | | | | |
| Pääoman nimellisarvo | | | | |
| Korkojohdannaiset | | | | |
| Koronvaihtosopimukset | 151 000 | 202 000 | 151 000 | 202 000 |
| Korkokatto-optiot | 118 000 | 118 000 | 118 000 | 118 000 |
| Yhteensä | 269 000 | 320 000 | 269 000 | 320 000 |
| | | | | |
| Valuuttajohdannaiset | | | | |
| Valuutanvaihtosopimukset | 55 000 | 55 022 | 55 000 | 55 022 |
| ALV-VASTUUT | | | | |
| Kiinteistöomaisuuteen liittyy aktivoitujen perusparannusten sekä uudisrakennusten osalta arvonlisäveron palautus- vastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus myydään tai se siirtyy arvonlisäverottomaan käyttöön 5 vuoden kuluessa. | | | | |

Tunnusluvut

| Milj. euroa | 2002 | 2001 | 2000 |
|--|-------|-------|-------|
| Liikevaihto | 334 | 296 | 318 |
| Konsernin tuloslaskelma | | | |
| Vuokratuotot | 168 | 157 | 150 |
| Hoito-, kunnossapito- ja muutokulut | -100 | -89 | -83 |
| NETTOVUOKRATUOTTO | 68 | 68 | 67 |
| Myyntivoitot/-tappiot | 42 | 64 | 30 |
| Hallinto- ja muut kulut/muut tuotot | -17 | -17 | -19 |
| Poistot ja arvonalentumiset | -34 | -17 | -14 |
| LIIKEVOITTO | 59 | 98 | 64 |
| Rahoituskulut | -24 | -32 | -33 |
| TULOS ENNEN SATUNNAISERÄÄ | 35 | 66 | 31 |
| Satunnaiserät | | | |
| TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA | 35 | 66 | 31 |
| Verot/verovelan muutos | | 5 | |
| TILIKAUDEN TULOS | 35 | 71 | 31 |
| Nettovuokratuotto, % | 5,5 | 5,3 | 5,1 |
| Oman pääoman tuotto (ml. pääomalaina), % | 4,6 | 9,4 | 4,1 |
| Oman pääoman tuotto (pl. pääomalaina), % | 5,0 | 9,4 | 5,2 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % | 4,6 | 7,1 | 4,5 |
| Konsernitaseen loppusumma | 1 343 | 1 373 | 1 430 |
| Kiinteistöomaisuus liiketoimintayksiköittäin | | | |
| Sijoituskiinteistöt | 723 | 590 | 598 |
| Myyntikiinteistöt | 306 | 367 | 444 |
| Kehityskiinteistöt | 100 | 214 | 175 |
| Kruunuasunnot | 107 | 107 | 87 |
| Yhteensä | 1 236 | 1 278 | 1 304 |
| Nettovuokratuotto liiketoimintayksiköittäin, % | | | |
| Sijoituskiinteistöt | 7,9 | 8,3 | 7,5 |
| Myyntikiinteistöt | 2,8 | 3,0 | 3,4 |
| Kehityskiinteistöt | 4,0 | 3,0 | 2,7 |
| Kruunuasunnot | -0,6 | -0,9 | 0,4 |
| Yhteensä | 5,5 | 5,3 | 5,1 |
| Oma pääoma | 670 | 762 | 766 |
| Omavaraisuusaste (ml. pääomalaina), % | 53,2 | 58,5 | 57,6 |
| Omavaraisuusaste (pl. pääomalaina), % | 44,2 | 58,5 | 50,5 |
| Gearing | 0,8 | 0,7 | 0,9 |
| Henkilöstö keskimäärin | 151 | 150 | 207 |

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tilinpäätöksessä käytetyt tunnusluvut on laskettu liiketoimintayksikkö- tai konsernitasolta seuraavasti:

| | |
|--------------------------------|--|
| Nettovuokratuotto, % = | $\frac{\text{kiinteistökohteiden vuokratuotot} - \text{hoitokulut}}{\text{kiinteistökohteisiin sitoutunut pääoma}} \times 100$ |
| Liikevoitto = | tulos ennen rahoituskuluja, satunnaisia eriä, veroja ja tilinpäätössiirtoja |
| Sitoutunut pääoma = | kiinteistökohteiden kirjanpitoarvo + yhtiölainaosuus (keskinäiset yhtiöt) tai omistusosuuden mukainen osuus yhtiön lainoista (tavalliset osakeyhtiöt) |
| Omavaraisuusaste, % = | $\frac{\text{oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{tase 31.12.2002} - \text{saadut ennakot}} \times 100$ |
| Velkaantumisaste (gearing) = | $\frac{\text{korolliset velat} - \text{rahavarat}}{\text{oma pääoma 31.12.2002} + \text{vähemmistöosuus}}$ 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, % = | $\frac{\text{tulos ennen satunnaiseriä} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{tase 31.12.2002} - \text{korottomat velat}} \times 100$ |

Hallituksen ehdotus ja tilintarkastuskertomus

Hallituksen esitys tilikauden tulosta koskeviksi toimenpiteiksi

Konsernin voitonjakokelpoiset varat 31.12.2002 ovat 172 774 421,71 euroa. Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2002 ovat 184 235 108,65 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,84 euroa osaketta kohden eli 10 080 000 euroa ja loput 30 694 167,95 euroa tilikauden voitosta jätetään edellisten tilikausien tulostilille.

Helsingissä 27. päivänä helmikuuta 2003

Erkki KM Leppävuori
Puheenjohtaja

Jarmo Väisänen

Erkki Helaniemi

Elina Selinheimo

Tuija Soanjärvi

Pertti Tuominen

Kari Inkinen
Toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

Kapiteeli Oy:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Kapiteeli Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2002. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja emoyhtiön 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 emoyhtiön hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös, joka osoittaa emoyhtiön osalta voittoa 40.774.167,95 euroa ja konsernin osalta voittoa 35.157.268,06 euroa, on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä, helmikuun 28. päivänä 2003

Deloitte & Touche Oy
KHT-yhteisö

Hannu T. Koskinen
KHT

Hallinto- ja valvontaperiaatteet (Corporate Governance)

Hallinto- ja valvontaperiaatteissa kuvataan Kapiteeli-konsernin toimivalta- ja vastuunjako, hallintotapa sekä eettiset arvot.

Päätöksentekojärjestelmä Kapiteeli-konsernin päätöksentekojärjestelmä perustuu konsernirakenteeseen, vahvistettuun työnjakoon sekä myönnettäviin valtuuksiin. Päätöksentekolimillä on sekä Kapiteeli Oy:ssä että sen tytäryhtiöissä. Kapiteeli Oy:ssä päätetään yhtiön asioiden lisäksi sen kokonaan tai osittain omistamien yhtiöiden johtamisesta ja valvonnasta sekä konsernin organisaatiosta.

Yhtiökokous Kapiteeli Oy:n yhtiökokous on konsernin ylin päättävä elin, joka kokoontuu vähintään kerran vuodessa. Varsinainen yhtiökokous käsittelee sille yhtiöjärjestyksessä määrättyt asiat eli päättää muun muassa tilinpäätöksen vahvistamisesta, voitonjaosta ja vastuuvapaudesta sekä valitsee hallituksen jäsenet, puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan sekä tilintarkastajat ja varatilintarkastajan.

Hallitus Kapiteeli Oy:llä on hallitus, johon kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaan kolmesta seitsemään varsinaista jäsentä. Yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet ja hallituksen puheenjohtajan sekä varapuheenjohtajan kaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päätyttyä. Hallituksella ei ole toimikuntia eikä sisäistä työnjakoa. Hallituksen varapuheenjohtajan erityistehtävänä ovat omistajaohjaukseen liittyvät asiat. Hallituksen tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä, antaa ohjeita ja määräyksiä juoksevan hallinnon hoitamisesta, tehdä päätökset epätavallisista ja laajakantoisista asioista sekä huolehtia siitä, että kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty.

Kapiteeli Oy:n hallituksen tehtävänä on siten muun muassa

- päättää organisaatiosta ja johtamisjärjestelmästä
- nimittää ja erottaa toimitusjohtaja sekä päättää toimitusjohtajan palkkauksen perusteet
- hyväksyä hallinto- ja valvontaperiaatteet sekä antaa muita ohjeita yhtiön johdolle
- valvoa lain noudattamista yhtiössä, yhtiön liiketoimintaa ja varojen käyttöä sekä päättää sisäisen valvonnan organisoimisesta
- päättää riskienhallinnasta
- hyväksyä strategia ja siihen sisältyvät suunnitelmat
- hyväksyä vuosisuunnitelma ja siihen pohjautuva kannustepalkkiojärjestelmä
- huolehtia yhtiön julkisen tiedonantovelvollisuuden täyttämisestä
- huolehtia yhtiökokousten päätösten täytäntöönpanosta ja yhteydenpidosta osakkeenomistajiin.



Kapiteelin hallitus kokoontui 11 kertaa vuonna 2002. Hallituksen kokoonpano oli vuonna 2002 seuraava:

Puheenjohtaja Erkki KM Leppävuori, s. 1951, professori
Pääjohtaja, Valtion teknillinen tutkimuskeskus

Varapuheenjohtaja Jarmo Väisänen, s. 1951, valtiotieteen lisensiaatti
Finanssineuvos, omistajaohjaus, valtiovarainministeriö

Erkki Helaniemi, s. 1962, oikeustieteen kandidaatti
Partner, Alexander Corporate Finance Oy

Elina Selinheimo, s. 1950, kauppatieteiden maisteri
Budjettineuvos, valtiovarainministeriö

Tuija Soanjärvi, s. 1955, kauppatieteiden maisteri
Talousjohtaja, TietoEnator Oy

Pertti Tuominen, s. 1936, diplomi-insinööri, varanotaari, KJs
Pääjohtaja (eläkkeellä), Valtion kiinteistölaitos
Senior Adviser, Catella Kiinteistökonsultointi Oy

Toimitusjohtaja Kapiteeli Oy:llä on tehtäväänsä toistaiseksi valittu toimitusjohtaja, jonka valinnasta ja erottamisesta päättää hallitus. Toimitusjohtajan tehtävänä on vastata yhtiön juoksevasta hallinnosta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja ei ole hallituksen jäsen.

Kapiteelin toimitusjohtajana on toiminut 1.1.1999 alkaen Kari Inkinen.

Tytäryhtiön hallitus Kruunuasunnot Oy:n hallitukseen kuuluu Kruunuasuntojen yhtiöjärjestyksen mukaan kolmesta seitsemään varsinaista jäsentä. Kapiteeli Oy:n hallitus nimeää Kruunuasunnot Oy:n hallitukseen yhtiökokouksessa valittavat jäsenet. Hallituksen enemmistön muodostavat Kapiteeli Oy:n johtoon kuuluvat henkilöt. Hallitus valitsee keskuudessaan puheenjohtajan.

Kruunuasunnot Oy:n hallituksen tärkein tehtävä hallituksen yleisten tehtävien lisäksi on huolehtia yhteydenpidosta emoyhtiön hallitukseen ja toimitusjohtajaan.

Kapiteelin hallituksen
jäsenet vasemmalta:
Jarmo Väisänen,
Erkki KM Leppävuori,
Elina Selinheimo,
Pertti Tuominen,
Tuija Soanjärvi ja
Erkki Helaniemi



Emoyhtiön johtoryhmä Kapiteeli Oy:n toimitusjohtajan apuna on johtoryhmä, jonka jäsenet nimeää toimitusjohtaja.

Johtoryhmään kuuluivat vuonna 2002 toimitusjohtaja, sijoitus-, kehitys- ja myyntikiinteistöt-yksiköiden johtajat ja taloudesta vastaava johtaja. Toimitusjohtaja toimii johtoryhmän puheenjohtajana ja päälakimies sihteerinä.

Kapiteeli Oy:n johtoryhmän kokoonpano oli vuonna 2002 seuraava:

Toimitusjohtaja Kari Inkinen, s. 1957, diplomi-insinööri

Kehitysjohtaja Ossi Hynynen, s. 1955, diplomi-insinööri

Myyntijohtaja Heikki Kallio, s. 1963, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari

Kiinteistöjohtaja Seppo Lehto, s. 1943, diplomi-insinööri, KJs

Talousjohtaja Esko Mäkinen, s. 1945, kauppatieteiden maisteri

Johtoryhmän sihteeri, yhtiön päälakimies Erik Hjelt, s. 1961, oikeustieteen lisensiaatti

Kapiteelin johtoryhmä
vasemmalta:

Kari Inkinen,
Esko Mäkinen,
Ossi Hynynen,
Seppo Lehto,
Heikki Kallio ja
Erik Hjelt

Liiketoiminnan organisointi Kapiteelin liiketoiminnan ohjaus, tavoiteasetanta ja seuranta on järjestetty liiketoimintayksiköittäin. Keskitettyjä konsernipalveluja ovat talous- ja tietohallinto, rahoitus, lakiasiat, henkilöstöhallinto ja viestintä.

Kapiteelin kiinteistöliiketoiminta jaettiin 1.1.2003 alkaen Toimitilat-, Hotellit- ja Myyntikiinteistöt -yksiköihin sekä Kruunuasunnot Oy:öön. Toimitilat-yksikön johtajaksi nimettiin Ossi Hynynen ja Hotellit-yksikön johtajaksi Seppo Lehto. Myyntikiinteistöt-yksikön johtajana jatkaa Heikki Kallio ja Kruunuasunnot Oy:n toimitusjohtajana Reijo Savolainen.

Liiketoimintayksiköiden johtajat vastaavat omasta liiketoimintayksiköstään ja talousjohtaja vastaa taloudesta ja hallinnosta. Johtajat raportoivat toimitusjohtajalle. Hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja vahvistavat johtajien tehtävät, vastuualueet ja palkat yhdessä toimitusjohtajan kanssa.

Valvontajärjestelmä ja tilintarkastajat Kapiteelin hallitus ja johto pyrkivät tunnistamaan liiketoimintaan ja liiketoimintaympäristöön liittyvät riskit ja arvioimaan niiden merkityksen strategisen suunnittelun sekä vuosisuunnittelun yhteydessä. Tunnistettuja riskejä, joilta on erityisesti päätetty suojautua, ovat korko- ja valuuttariski sekä tietoturvallisuuden ja omaisuuden säilymiseen liittyvät riskit.

Ylin vastuu kirjanpidon ja varainhoidon valvonnasta kuuluu yhtiön hallitukselle. Kapiteeli Oy:n hallitus on vahvistanut konsernissa noudatettavat sisäisen valvonnan periaatteet. Valvonta kattaa yhtiön kirjanpidon, varainhallinnan, tietohallinnon, transaktiot ja muut keskeiset toiminnot. Valvontaan kuuluvat hyväksymisvaltuudet, tehtävien jako, laskenta- ja ohjausjärjestelmien sisältämä kontrolli sekä toimitusjohtajalta ja ulkoisilta tilintarkastajilta saatavat selvitykset.

Lakisääteisen tilintarkastuksen pääasiallisena tehtävänä on todentaa, että tilinpäätös antaa oikeat ja riittävät taloudelliset tiedot konsernin tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tämän lisäksi tilintarkastajat raportoivat hallitukselle hallinnon ja toimintojen säännöllisestä tarkastuksesta.

Yhtiössä on yhtiöjärjestyksen mukaan vähintään yksi ja enintään kolme varsinaista tilintarkastajaa sekä yksi varatilintarkastaja, jotka yhtiökokous valitsee. Tilintarkastajan toimikausi on tilikausi. Tilintarkastajan tehtävä päättyy valintaa ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Tilintarkastajien ja varatilintarkastajan tulee olla Keskuskauppa-kamarin hyväksymä tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö.

Kapiteelin tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö Deloitte & Touche Oy päävastuullisena tilintarkastajanaan Hannu T. Koskinen, KHT ja varatilintarkastajana Aarne Koivikko, KHT.

Yhteystiedot



Kapiteeli Oy
Pieni Roobertinkatu 7, PL 204
00131 HELSINKI
Puhelin 020 43131
www.kapiteeli.fi

Asiakaspalvelukeskus
Puhelin 020 355 6677
Faksi 020 431 3535
asiakaspalvelu@kapiteeli.fi

Helsinki
Pieni Roobertinkatu 7, PL 204
00131 HELSINKI
Puhelin 020 43131
Faksi 020 431 3303

Turku
Yliopistonkatu 16 C, PL 274
20101 TURKU
Puhelin 020 431 3050
Faksi 020 431 3051

Tampere
Aleksanterinkatu 32 B, PL 741
33101 TAMPERE
Puhelin 020 431 3850
Faksi 020 431 3851

Jyväskylä
Kilpisenkatu 5, PL 9
40101 JYVÄSKYLÄ
Puhelin 020 431 3800
Faksi 020 431 3801

Oulu
Asemakatu 24, PL 554
90101 OULU
Puhelin 020 431 3000
Faksi 020 431 3001

Hämeenlinna
Palokunnankatu 8 A, PL 159
13101 HÄMEENLINNA
Puhelin 020 431 3700
Faksi 020 431 3701

Joensuu
Koskikatu 7 A, PL 309
80101 JOENSUU
Puhelin 020 431 3640
Faksi 020 431 3641

Kokkola
Rantakatu 16, PL 8
67101 KOKKOLA
Puhelin 020 431 3720
Faksi 020 431 3721

Kouvola
Käsityöläiskatu 4, PL 189
45101 KOUVOLA
Puhelin 020 431 3600
Faksi 020 431 3601

Kuopio
Vuorikatu 26 A, PL 2001
70101 KUOPIO
Puhelin 020 431 3660
Faksi 020 431 3661

Mikkeli
Hallituskatu 3, PL 189
50101 MIKKELI
Puhelin 020 431 3680
Faksi 020 431 3681

Pori
Eteläkauppatori 4 B, PL 248
28101 PORI
Puhelin 020 431 3760
Faksi 020 431 3761

Rovaniemi
Rovakatu 28, 3. krs.
96200 ROVANIEMI
Puhelin 020 431 3780
Faksi 020 431 3781

Seinäjoki
Koulukatu 14, PL 420
60101 SEINÄJOKI
Puhelin 020 431 3740
Faksi 020 431 3741

Kapiteeli on julkaissut vuosikertomuksen suomeksi ja englanniksi. Vuosikertomukset ovat saatavissa myös Kapiteelin verkkosivuilta osoitteesta www.kapiteeli.fi.

Paperit: kannet Nettuno Arctic 280 g/m², sivut Scandia 2000 150 g/m²
Painotyö: Libris 2003



Kapiteeli Oy
Pieni Roobertinkatu 7, PL 204
00131 HELSINKI
Puhelin 020 43131
www.kapiteeli.fi

Asiakaspalvelukeskus
Puhelin 020 355 6677
Faksi 020 431 3535
asiakaspalvelu@kapiteeli.fi